

Siedlungsentwicklung nach innen

BESCHREIBUNG

Definition Siedlungsentwicklung nach innen

Der Begriff «Siedlungsentwicklung nach innen» wird im kantonalen Richtplan umfassend verstanden. Er beinhaltet die folgenden Aspekte:

- Siedlungsbegrenzung;
- Siedlungsverdichtung;
- Siedlungserneuerung;
- kompakte Siedlungsentwicklung am geeigneten Ort.

Kernanliegen und Hauptvoraussetzung der Innenentwicklung ist die konsequente Mobilisierung der inneren Reserven. Siedlungsentwicklung nach innen heisst, zuerst im Bestand zu verdichten und unüberbaute, bereits eingezonte Parzellen zu nutzen. Erst danach sind Neueinzonungen in Betracht zu ziehen.

Primäre Zuständigkeit

Art. 1 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (SR 700; abgekürzt RPG) verlangt, dass Kanton und Gemeinden Massnahmen unterstützen, die unter Wahrung der Wohnqualität die Siedlungsentwicklung nach innen lenken. Die Ortsplanung ist Sache der Gemeinden. Aufgrund ihrer planerischen Zuständigkeit, aber auch aufgrund der örtlichen, sachlichen und persönlichen Nähe liegt die prioritäre Verantwortlichkeit und Handlungspflicht bei den Gemeinden. Der Kanton unterstützt die Gemeinden insbesondere durch Beratung, die Bereitstellung von Grundlagen sowie Arbeitshilfen.

Die Agglomerationsprogramme im Kanton St.Gallen sind eine wichtige Planungsgrundlage für eine koordinierte Siedlungsentwicklung. Sie können agglomerationsspezifische Kriterien und strengere Anforderungen definieren, welche über die allgemeinen Beschlüsse hinausgehen.

Siedlungsentwicklung nach innen mit Qualität

Die Anforderungen an die Qualität des gebauten Lebensraumes sind vielfältig. Verdichtung und Siedlungserneuerung dürfen nicht zulasten der Siedlungs- und Wohnqualität gehen. Vielmehr hat die Siedlungsentwicklung nach innen auch die Funktionen als Sozial-, Bewegungs- und Freiraum gebührend zu berücksichtigen und zu stärken. Den sich ändernden Rahmenbedingungen und den regional und lokal unterschiedlichen Vorstellungen und Bedürfnissen ist dabei Rechnung zu tragen. Bei der Umsetzung von Projekten zur Siedlungsentwicklung nach innen sind die Bedürfnisse umfassend zu berücksichtigen:

- Gesellschaftliche Bedürfnisse:
 - z. B. Wahrung der kulturellen Identität und der eigenen Geschichte, erhöhtes objektives und subjektives Sicherheitsempfinden, Nähe zu Versorgungseinrichtungen, Förderung sozialer Kontakte, Schaffung von Freiräumen sowie bedürfnisgerechten Bewegungs- und Begegnungsräumen für alle Altersklassen (strukturelle Bewegungsförderung);

Herausforderung Abstimmung Siedlung und Verkehr

- Wirtschaftliche Anforderungen:
z.B. nachhaltige Investitionen, erschwinglicher Wohnraum sowie Boden für Gewerbe und Industrie, Verminderung von Überkapazitäten, Ermöglichen von kurzen Wegen für die Wirtschaft, Erreichbarkeit, Infrastruktur;
- Umweltqualität:
z. B. weniger Lärm, bessere Nutzung der bestehenden Infrastruktur, mehr Grünräume zur Förderung der Biodiversität in der Siedlung.

Das Kernanliegen des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Art. 1 Abs. 2 Bst. a^{bis} und b, Art. 15 Abs. 4 Bst. b RPG) ist, die künftige Siedlungsentwicklung konsequent nach innen zu richten. Bereits eingezonte, aber noch unbebaute Parzellen im weitgehend überbauten Gebiet sollen genauso genutzt werden, wie die Möglichkeit zur Verdichtung bestehender Überbauungen. Der zusätzliche Verkehr soll dabei möglichst über den öV sowie den Fuss- und Veloverkehr (FV) aufgefangen werden. Dazu müssen genügend Kapazitäten auf der Strasse oder der Schiene zur Verfügung stehen. Wo diese nicht möglich sind, sind bezüglich der Innenentwicklung und der Verkehrsqualität der Strasse Prioritäten zu setzen und / oder flankierende Massnahmen in Betracht zu ziehen (z. B. Einschränkung der zusätzlich möglichen Nutzung, Priorisierung öV, FV, Mobilitätskonzepte, PP-Vorgaben usw.).

Handlungsbedarf

Bezüglich der Förderung und Umsetzung der Siedlungsentwicklung nach innen besteht insbesondere folgender Handlungsbedarf:

Aufklärung/ Information/Motivation/ Kommunikation

Bevölkerung, Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, Gemeinden, Regionen und Investoren müssen über die Auswirkungen der Baulandhortung bzw. der Unternutzung von Baugrundstücken informiert und über die Chancen der Innenentwicklung ins Bild gesetzt werden. Der Erfolg einer Innenentwicklung hängt massgebend vom Engagement und von der Überzeugung von diesen Schlüsselpersonen ab. Diese gilt es zu aktivieren.

Instrumente/ Arbeitshilfen zur Umsetzung

Der Schutz des Eigentums und der Nachbarschutz geniessen in der Rechtsordnung einen hohen Stellenwert. Um die Siedlungsentwicklung nach innen zu fördern sind im Planungs- und Baugesetz (sGS 731.1; abgekürzt PBG) Instrumente zur Verfügung gestellt worden (vgl. Art. 8ff. PBG). Weitere Instrumente, welche durch Anreize und Konsenslösungen einen öffentlichen bzw. gemeinsamen Mehrwert schaffen bzw. ermöglichen, sind zu prüfen.

Kompetenzen und Ressourcen

Die Umsetzung der Siedlungsentwicklung nach innen erfordert entsprechendes Fachwissen und personelle Ressourcen. Die Selbstkompetenz der Akteure ist zu stärken bzw. die fachliche Beratung und Unterstützung sind sicherzustellen. Aktive Bodenpolitik ist einer der Schlüssel zur Innenentwicklung und daher als Kernaufgabe der öffentlichen Hand zu sehen und als solche zu verankern und zu fördern.

Dokumentation

- Grundlagenbericht Gesamtüberarbeitung Richtplan, Teil Siedlung, Kapitel 7, 7. Dezember 2016
- Gesamtüberarbeitung Richtplan, Teil Mobilität, Grundlagen und Erläuterungen (Teil 1), 7. Juni 2022
- Ergebnisbericht der Flächenpotenzialanalyse für den Kanton St.Gallen 2011, 2014 und 2017
- Agglomerationsprogramm St.Gallen-Bodensee 4. Generation, November 2020
- Agglomerationsprogramm Rheintal 4. Generation, August 2021
- Agglomerationsprogramm Werdenberg-Liechtenstein 3. Generation, 22. November 2016
- Agglomerationsprogramm Obersee 4. Generation, 30. April 2021
- Agglomerationsprogramm Wil 4. Generation, 24. Juni 2021

BESCHLUSS**Strategie Siedlungsentwicklung nach innen**

Um die Innenentwicklungspotenziale zu erschliessen und zu mobilisieren verfolgt der Kanton St.Gallen folgende Strategie:

- Begrenzung der weiteren Siedlungsausdehnung und Reduktion des Bauzonenwachses durch Ausnutzung des Innenentwicklungspotenzials:
 - > Entwicklung der Siedlungen innerhalb der bestehenden Siedlungsgrenzen und in ausgewählten Schwerpunkten.
 - > Realisierung des Wachstums prioritär innerhalb der bestehenden Siedlungsgrenzen.
 - > Aufbau von Wissen in den Gemeinden durch Verifizierung, Beurteilung und Bezeichnung der konkreten Potenziale.
- Prioritäre Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen und Förderung der Innenentwicklung vor einer Aussenentwicklung:
 - > Förderung der Innenentwicklung durch gezielte Interventionen der öffentlichen Hand (z.B. Gestaltung des öffentlichen Raumes) und Schaffung von Anreizen.
 - > Wahrnehmung der öffentlichen Prozess-Verantwortung und Formulierung der im öffentlichen Gesamtinteresse liegenden Nutzungs- und Qualitätsanforderungen.
 - > Hohe Priorität der Innenentwicklung im Rahmen der Gesamtinteressenabwägung (z.B. bezüglich Kapazität der bestehenden Infrastrukturanlagen).
- Förderung von individuellen, ortsbezogenen Lösungen von hoher baulicher und gestalterischer sowie von hoher Aussenraum- und Freiraumqualität:
 - > Stärkung der Ortsplanungen als Entwicklungsprogramme (kommunale Richtplanung, Masterplanung usw.) gegenüber der statischen Flächenwidmungsplanung.
 - > Förderung von städtebaulichen Gesamtkonzepten und Einzelvorhaben mit besonderen Qualitäten und Mehrwerten für Private und die öffentliche Hand.

- > Verdichtung abgestimmt auf die Siedlungsstruktur und mit Bezug zum konkreten Ort unter Berücksichtigung der Erschliessungsqualität (ÖV, MIV, LV).
- > Stärkung und Förderung der Freiflächensicherung sowie der Aussenraumgestaltung – insbesondere mit bedürfnisgerechten Bewegungs- und Begegnungsräumen – und Durchgrünung in Ergänzung zur baulichen Verdichtung.
- Förderung von integrierten Arbeits-, Dienstleistungs- und Wohnstandorten:
 - > Sicherung der bestgeeigneten Flächen sowie Optimierung der Rahmenbedingungen durch flankierende Massnahmen. Bezeichnung von Schwerpunktzonen im Sinn des Planungs- und Baugesetzes.
 - > Koordination von Arbeitsstandorten (Arbeitszonenbewirtschaftung) und Förderung einer angemessenen baulichen Dichte in neuen und Optimierung von bestehenden Arbeitsstandorten.
 - > Einflussnahme auf die Standortentwicklung durch aktives Nutzungsmanagement und damit Sicherstellung der langfristigen Attraktivität und Qualität.

Koordinationsstand: Festsetzung

Federführung: Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Gemeinden, Amt für Wirtschaft und Arbeit

Beteiligt: Ämter des Kantons St.Gallen mit Bezug zum Raum

Siedlungsentwicklung nach innen als strategisches Ziel des Kantons

Die Siedlungsentwicklung nach innen ist als strategisches Ziel in den Departementen und Ämtern mit Raumbezug zu implementieren. Für die ämterübergreifende Interessenabwägung von Planungen zur Siedlungsentwicklung nach innen ist ein nach der Komplexität der Planung abgestufter kantonsinterner Prozess bis Anfang 2018 zu definieren.

Koordinationsstand: Festsetzung

Federführung: Amt für Raumentwicklung und Geoinformation

Beteiligte: Ämter des Kantons St.Gallen mit Bezug zum Raum

Kommunikation und Beratung durch den Kanton

Bezüglich der Siedlungsentwicklung nach innen unterstützt der Kanton die Gemeinden wie folgt:

- Der Kanton vermittelt der Öffentlichkeit, in Absprache mit den Gemeinden, die Ziele der Siedlungsentwicklung nach innen mit geeigneten Massnahmen.
- Er berät die Gemeinden bei relevanten Planungen und stellt aktuelle Informationen rund um das Thema Siedlungsentwicklung nach innen zur Verfügung.
- Der Kanton führt die Flächenpotenzialanalyse in Zusammenarbeit mit den Gemeinden gesamthaft nach. Diese bildet Bestandteil des kantonalen Monitorings und ist auch Grundlage für die Berichterstattung an den Bund alle vier Jahre gemäss Art. 9 Abs. 1 der Raumplanungsverordnung (SR 700.1; abgekürzt RPV).

Nachweis der Siedlungsentwicklung nach innen

Koordinationsstand: Festsetzung
Federführung: Amt für Raumentwicklung und Geoinformation
Beteiligte: Regionen, Gemeinden

Der Nachweis einer angemessenen Siedlungsentwicklung nach innen ist Voraussetzung für die Genehmigung einer Ortsplanungsrevision bzw. Beurteilungskriterium für Bauzonenerweiterungen. Der Kanton hat für die Gemeinden eine Arbeitshilfe erstellt, in welcher die Prüfanforderungen für den Nachweis formuliert werden

Die Gemeinden legen im kommunalen Richtplan im Sinn einer «Strategie zur Siedlungsentwicklung nach innen» im Vorfeld einer Ortsplanung die Gebiete im bebauten Bestand fest (Verdichtungsschwerpunkte, Schwerpunktzonen gemäss Art. 19 PBG, Umnutzungspotenziale), welche sich für die innere Verdichtung eignen. Dabei sind neben der raumplanerischen Eignung auch orts- und städtebauliche Kriterien, Anliegen des Ortsbildschutzes, der Freiraumqualität, der sozialräumlichen Funktion, der strukturellen Bewegungsförderung und der Verkehrsqualität zu berücksichtigen. Anstrengungen für die Mobilisierung von unternutzten Flächen sind aufzuzeigen.

Im Sinne einer optimierten Siedlungsentwicklung nach innen sind bei Potenzialgebieten insbesondere folgende Themen zu behandeln und ein allfälliges Optimierungspotenzial oder Alternativen aufzuzeigen:

- Beurteilung der Erschliessungsqualität öV, FVV;
- Verkehrsqualität und Funktion umliegendes Strassennetz;
- Beurteilung der Auswirkungen des zu erwartenden Mehrverkehrs;
- Lärmbeurteilung inkl. Prognose;
- Relevanz des Innenentwicklungspotenzials;
- Beurteilung bezüglich Umgebung, Ortsbild und Landschaft.

Die Veränderung der Siedlungsentwicklung nach innen ist Bestandteil des kantonalen Monitorings und Controllings.

Koordinationsstand: Festsetzung
Federführung: Amt für Raumentwicklung und Geoinformation
 (Arbeitshilfe), Gemeinden (Nachweis)
Beteiligte: Amt für Wirtschaft und Arbeit, Regionen

Aktive Bodenpolitik

Der Kanton und die Gemeinden leisten mit einer aktiven Bodenpolitik einen Beitrag zur Siedlungsentwicklung nach innen. Die primäre Zuständigkeit der aktiven Bodenpolitik liegt bei den Gemeinden.

Das Aufzeigen der Tätigkeiten für die aktive Bodenpolitik ist Bestandteil der Berichterstattung des Kantons an den Bund (Art. 9 Abs. 1 RPV) und der Gemeinden gegenüber der kantonalen Genehmigungsbehörde (Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV).

Koordinationsstand: Festsetzung
Federführung: Regierung, Bau- und Umweltdepartement, Gemeinden
Beteiligte: Regionen

Nutzungsreserven in zentrumsnahen Bahnarealen

Bahnareale verfügen in der Regel über erhebliche ungenutzte oder unternutzte Flächen. Diese sind in Abstimmung zum Raumkonzept des Kantons und zu den Grundsätzen der Abstimmung von Siedlung und Verkehr sowie unter Berücksichtigung der weiteren raumrelevanten Gesetzgebung (z.B. Lärmschutz, Störfallvorsorge, NIS) nach Möglichkeit zu aktivieren.

Zur Mobilisierung der Nutzungsreserven in Bahnarealen ist Folgendes vorzukehren:

- Gemeinden prüfen und unterstützen Umnutzungen und Verdichtungen. Die örtlichen Verhältnisse und die Qualitätsansprüche sind zu berücksichtigen.
- Die Gemeinden klären ab, welche Flächen künftig für den öffentlichen Verkehr benötigt werden.
- Die Gemeinden erstellen Planungsinstrumente in denen sie aufzeigen, welcher Nutzung die Potenziale zugeführt werden sollen, welche Dichte sie aufweisen können, welche Qualitäten erhalten oder erschaffen werden sollen und wie die angrenzenden Gebiete eingebunden bzw. angebunden und damit die Potenziale optimal genutzt und die Qualitäten gesamthaft gefördert werden können.
- Der Kanton fördert die Planung von Bahnarealen durch Koordination und Beratung.
- Bahnareale werden bei der Festlegung des Siedlungsgebietes quantitativ nicht angerechnet.

Koordinationsstand: Festsetzung
Federführung: Gemeinden
Beteiligte: Amt für Raumentwicklung und Geoinformation,
 Amt für Umwelt, Amt für öffentlichen Verkehr,
 Amt für Wirtschaft und Arbeit

**Spezifische
Anforderungen**
Agglomeration
St.Gallen – Bodensee

Die St.Galler Agglomerationsgemeinden verpflichten sich, bei der Siedlungsentwicklung folgende Grundsätze zu beachten:

- Entwicklung der Bahnhofsgebiete:
Zusammen mit dem Agglomerationskern bilden die sieben Nebenzentren die wichtigsten Elemente der Siedlungsstruktur der Agglomeration und damit auch die Schwerpunkte für die künftige Siedlungsentwicklung. Die Bahnhofquartiere bieten grosse Potenziale für zusätzliche Nutzungen (Einwohner / Arbeitsplätze) an optimal erschlossenen Lagen und stellen damit die Schwerpunkte für die Siedlungsentwicklung nach innen dar. Folgende Bahnhofgebiete werden mit der Schaffung von geeigneten Projektorganisationen in ihrer Aufbereitung planerisch vorangetrieben:
 - > Flawil, Bahnhof;
 - > Gossau, Bahnhof Ost;
 - > St.Gallen, Winkeln;
 - > St.Gallen, Bruggen-Haggen-Lerchenfeld;
 - > St.Gallen, Güterbahnhof;
 - > St.Gallen, St.Fiden;
 - > St.Gallen, Bahnhof Nord;
 - > Rorschach, Hauptbahnhof – Seebleiche;
 - > Wittenbach, Bahnhof.

- Starke Stadtachsen St.Gallen
Für die langfristige Entwicklung von starken Stadtachsen ist frühzeitig ein integrales Entwicklungskonzept zu erarbeiten. Diese Zielvorstellung ermöglicht es, sämtliche laufenden Planungen im Einflussbereich der Stadtachsen konsequent darauf auszurichten (Siedlungs- und Verkehrsmassnahmen, Gestaltungspläne usw.) und die langfristige Perspektive zur Weiterentwicklung des öV-Systems (Tram) zu sichern. Das Entwicklungskonzept für die Stadtachsen beinhaltet folgende Aspekte:
 - > Städtebau (notwendige Baulinien, öffentliche Räume, überbaubare Flächen, künftige Haltestellen als zentrale Orte);
 - > Betriebskonzepte für ein starkes Bussystem (inkl. einer möglichen Perspektive BHLS oder Tramsystem);
 - > Fuss- und Veloverkehrskonzepte;
 - > Variantenstudium Verlängerung Stadtachse im Raum Neudorf-Schönbüel: Siedlungspotenzial, mögliche Linienführung öV-System, mögliche Anbindung Gallusmarkt, Stephanshorn;
 - > Überprüfung der angemessenen Einbindung der Entwicklungsgebiete (SG West / Gossau Ost usw.).

- Zielsetzung Siedlungsdichten:
Um die öV-Erschliessung und die Siedlungsdichten in der Agglomeration St.Gallen – Bodensee optimal aufeinander abzustimmen, sollen hoch erschlossene Gebiete qualitativ hochwertig gestaltet, dicht bebaut und genutzt werden. Die angestrebte Nutzungsintensität (Siedlungsdichte) wird mit der Grösse Raumnutzer (Einwohnende + Beschäftigte) pro ha Bauzone beschrieben:

- > Stadtachsen St.Gallen:
sehr hohe bauliche Dichte (300 N / ha Bauzone);
 - > öV-Gütekategorie A und B:
hohe bauliche Dichte (150 – 300 N / ha Bauzone);
 - > öV-Gütekategorie C:
mittlere Dichte (100 – 150 N / ha Bauzone);
 - > öV-Gütekategorie D:
moderate Dichte (50 – 100 N / ha Bauzone).
- Gemeinden ausserhalb der Zentren:
Die Gemeinden ausserhalb der Zentren konzentrieren sich künftig auf die Entwicklung von qualitativen Aspekten (belebte Ortszentren, attraktive Freiräume, siedlungsorientierte Strassenräume, gut zugängliche Naherholungsgebiete) und die bauliche Entwicklung der bestehenden Potenziale (Innenentwicklung, Siedlungserneuerung). Auf Aussenentwicklung soll weitgehend verzichtet werden.

Agglomeration Rheintal

Die St.Galler Agglomerationsgemeinden verpflichten sich, bei der Siedlungsentwicklung folgende Grundsätze zu beachten:

- Innenentwicklung und Verdichtung
Die Innenentwicklung und Siedlungsverdichtung ist gezielt zu lenken. Zentrale sowie gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossene Räume eignen sich für verdichtete Bebauungsformen. Gleichzeitig sind aber die notwendigen Freiraumqualitäten und naturnahen Grünräume zu sichern. An peripheren Lagen sollen im Gegenzug keine grösseren Verdichtungen stattfinden.
- Die Verdichtung wird räumlich wie folgt differenziert:
- > Gemeinden mit Dichtekategorien gemäss Siedlungsstrategie: Die Verdichtung der Siedlungsstrukturen soll abhängig von den Lagequalitäten erfolgen. Insbesondere zentrale und/oder gut mit dem ÖV erschlossene Lagen sind verdichtet zu nutzen.
 - > Gemeinden ohne Dichtekategorien (betrifft gewisse Vorarlberger Gemeinden): In den kommunalen Planungen sind Konzepte für eine differenzierte Innenentwicklung / Verdichtung zu erarbeiten. Die bezeichneten Fokusräume Innenentwicklung eignen sich aufgrund ihrer Lage und ÖV-Erschliessung für Verdichtungsmassnahmen. Die Gemeinden prüfen solche Vorhaben prioritär in diesen Fokusräumen.
 - > Entlang den in der Teilstrategie Siedlung bezeichneten Abschnitten der Ortsdurchfahrten (Lebensadern) ist ebenfalls eine Verdichtung sowie Nutzungsdurchmischungen anzustreben. Entlang der Hauptverkehrsachsen ist der Lärmschutz frühzeitig in die Überlegungen miteinzubeziehen (Kanton SG: Merkblatt TBA 002 «Abstimmung Siedlungsentwicklung und Verkehr»).
 - > Die Gemeinden prüfen ebenfalls die Verfügbarkeit wichtiger Entwicklungsflächen bzw. allfällige Massnahmen, wenn diese Flächen nicht mobilisiert werden können (z. B. Umzonung, Etappierung o.a.).

- Zieldichten (Einwohner & Beschäftigte pro Hektare) für den urbanen Raum:
 - > Hohe Dichte: 4-geschossig oder mehr, mind. ca. 130 E+B/ha
 - > Mittlere Dichte: 3 – 4-geschossig, ca. 100 – 130 E+B/ha
 - > Moderate Dichte: 2 – 3-geschossig, bis ca. 100 E+B/ha
- Zieldichten (Einwohner & Beschäftigte pro Hektare) für den dörflichen Raum:
 - > Mittlere Dichte: 3 – 4-geschossig, ca. 100 – 130 E+B/ha
 - > Moderate Dichte: 2 – 3-geschossig, bis ca. 100 E+B/ha
 - > Geringe Dichte: 2-geschossig, bis ca. 60 E+B/ha
- Bei grösseren unbebauten Arealen, oder bebauten aber für eine Transformation vorgesehenen Gebiete sind diese Werte als Zielwerte zu betrachten. Die räumliche Abgrenzung der Dichtestufen ist abstrakt gehalten und nicht parzellenscharf. Begründete Abweichungen sind daher möglich.

In der Ortsplanung sind die notwendigen Massnahmen zu verankern.

Agglomeration Werdenberg – Liechtenstein

Die St.Galler Agglomerationsgemeinden verpflichten sich, bei der Siedlungsentwicklung folgende Grundsätze zu beachten:

- Siedlungsentwicklung nach innen lenken:
 - > Die Gemeinden klären im Rahmen ihrer Ortsplanung, welche der bestehenden Entwicklungsreserven sich für eine Siedlungsentwicklung im Sinne der Zielsetzungen des Agglomerationsprogramms eignen. Dabei sollen als Kriterien der Baulandbedarf, die Landschaftsverträglichkeit und die öV-Erschliessungsgüte herangezogen werden. Diese Triage ist im Rahmen der nächsten anstehenden Revision des kommunalen Richtplans und/oder der kommunalen Bau- und Nutzungsplanung vorzunehmen.
 - > Das zukünftige Wachstum soll in gut erschlossene und miteinander vernetzte Gebiete gelenkt werden.

Agglomeration Obersee

Die St.Galler Agglomerationsgemeinden verpflichten sich, bei der Siedlungsentwicklung folgende Grundsätze zu beachten:

- Verdichtungsgebiete
Die im Zukunftsbild abgebildeten Dichtestufen zeigen auf, an welchen Orten die Agglomeration bis 2040 welche Nutzungsdichten erreichen will. Während an gewissen Orten diese Dichten heute bereits erreicht werden, sind an anderen Orten noch deutliche Anstrengungen notwendig.

Die Gemeinden schaffen in Gebieten, in denen eine weitere nutzungsmässige Verdichtung gewünscht ist, die entsprechenden Rahmenbedingungen für eine qualitätsvolle Innenentwicklung mit folgenden Massnahmen:

- > Mobilisierung von Reserven durch den aktiven Austausch mit Grundeigentümern und Förderung und Initiierung von gemeinsamen Planungsprozessen;
- > Erhöhung der zulässigen baulichen Dichte über Anpassungen von Nutzungsplanungen resp. Sondernutzungsplanungen;
- > Sicherstellen einer genügenden Freiraumversorgung (Sicherung und Gestaltung von naturnahen Flächen);
- > Sicherstellen einer hohen städtebaulichen Qualität über Variantenverfahren in der Bebauung;
- > Erhöhung der Nutzungsdichten über Steuerung der Raumkonzepte, Wohnungsgrundrisse.

Die Dichtevorgaben gemäss Zukunftsbild sind bei der nächsten Ortsplanungsrevision im Rahmen der Überlegungen zur Innenentwicklung zu berücksichtigen.

An städtebaulich besonders geeigneten Lagen – insbesondere im Hauptzentrum – sind aufgrund von Quartierentwicklungskonzepten oder ortsbaulichen Studien auch wesentlich höhere Dichten zulässig, um den Zentrums-Charakter zu stärken und die Nutzungen und das Kundenpotenzial für den ÖV optimal zu fördern. Insbesondere im Einzugsbereich der Bahn- / S-Bahnhaltestellen sind neben dem Hauptzentrum auch in den Regionalen Zentren und Ortszentren minimale Dichten (mindestens 3 Vollgeschosse) festzulegen bzw. werden diese im Rahmen von Sondernutzungsplanungen oder bei Revitalisierungen von Erneuerungsgebieten festgelegt. Dabei ist das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder von nationaler Bedeutung ISOS von Kantonen und Gemeinden zu berücksichtigen und mit qualitätssichernden Architekturverfahren sicherzustellen.

Agglomeration Wil

Die St.Galler Agglomerationsgemeinden verpflichten sich, bei der Siedlungsentwicklung folgende Grundsätze zu beachten:

- Die Agglomeration Wil strebt eine Siedlungsentwicklung nach innen an. Die heutigen Bauzonenreserven decken insgesamt den Bedarf der Agglomeration bis ins Jahr 2030 ab. Bevor neue Einzonungen vorgenommen werden können, sind die Potenziale im Innern zu identifizieren, zu mobilisieren und zu nutzen. Für die Siedlungsentwicklung nach innen sind Massnahmen sowohl für die unbebauten, die bereits bebauten, aber schlecht genutzten Wohn-, Misch- und Zentrumszonen vorzusehen.
- > Allgemein:
Die Gemeinden initiieren die raumplanerische Aufbereitung der Vorranggebiete. Bei grösseren Arealen sind auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzepts die baulichen Dichten, die öffentlichen Freiräume, die naturnahen Grünflächen zur Vermeidung von Hitzeinseln, arealspezifische Aspekte der Erschliessung und der Energieversorgung zu klären und eigentümergebunden festzulegen (Sondernutzungsplan).

> Massnahmen in bestehenden Bauzonen:

Die Bauzonen (Wohn-, Misch- und Zentrumszonen) sind in diesen Vorranggebieten effizienter zu nutzen. Dafür sind im Rahmen der Nutzungsplanung entsprechende Voraussetzungen zu schaffen. Die Vorgaben des Richtplans werden nachfolgend hinsichtlich Dichtevorgaben spezifiziert:

Innerhalb der bezeichneten Vorranggebiete sind auf der unüberbauten Bauzone folgende Mindestdichten zu realisieren:

- 90 E+B/ha in den urbanen Gemeinden mit Zentrumsfunktion (Wil, Uzwil).
- 75 E+B/ha in den Gemeinden mit kompakten Siedlungsräumen (Jonschwil, Kirchberg, Oberbüren, Zuzwil); betreffend Dichte wird Oberuzwil ebenfalls dem kompakten Siedlungsraum zugewiesen.
- Für Zonen mit geringerer Dichte (z. B. W2, WG2), die gut mit dem ÖV erschlossen sind (mind. Güteklasse C) sind Aufzonungen oder andere Massnahmen zur Innentwicklung zu prüfen und festzulegen.
- Abweichungen von diesen Zielvorgaben sind in der Ortsplanung zu begründen.

Betreffend der nicht überbauten Wohn-, Misch- und Zentrumszonen sind durch die Gemeinden Anstrengungen für die Innentwicklung zu unternehmen. Dies umfasst:

- Festlegen geeigneter Massnahmen zur Mobilisierung, insbesondere an den Standorten mit einer ÖV-Güteklasse A oder B;
- Bei Gebieten mit ÖV-Güteklasse D und ausserhalb prüfen der Möglichkeiten zur Verbesserung der Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr; und prüfen einer allenfalls sinnvollen Verlagerung der Bauzone;
- Anstrengungen zur Qualitätssicherung und, wo angebracht, der Einsatz qualitätssichernder Verfahren.

In den bereits überbauten, aber schlecht genutzten Wohn-, Misch- und Zentrumszonen sind durch die Gemeinden Anstrengungen für die Innentwicklung zu unternehmen. Dies umfasst:

- Aufzeigen und Priorisieren der Potenziale;
- Frühzeitiger Einbezug der Grundeigentümer und Anstrengungen zur Qualitätssicherung und, wo angebracht, der Einsatz qualitätssichernder Verfahren;
- Aktive Arealentwicklung, Schaffen attraktiver planerischer Rahmenbedingungen und eine aktive Bodenpolitik;
- Naturnahe Aufwertung der öffentlichen Freiräume.

> Vorranggebiete in Bahnhofsnähe

Die Entwicklung bahnhofsnahe Gebiete ist ein wichtiges Element in der Umsetzung des Gebotes der Abstimmung von Siedung und Verkehr. Je nach konkretem Standort, Grösse oder Umgebungskontext stehen unterschiedliche planerische Massnahmen im Vordergrund. Unabhängig davon lassen sich generelle Planungsanforderungen formulieren, welche es auf den konkreten Kontext bezogen zu präzisieren gilt. Die Gemeinden formulieren den

zu leistenden Aufwertungsbeitrag von Projekten in Bahnhofsnähe und prüft deren Qualität in Bezug insbesondere auf folgende Aspekte:

- Arealentwicklung zur Nutzung der Potenziale für zentral gelegene Dienstleistungen und attraktiven Wohnraum;
- Sicherung und Entwicklung innerörtlicher naturnaher Grün- und Freiräume (vgl. Handbuch «ökologischer Unterhalt» des Kantons St.Gallen);
- Sicherstellung einer überdurchschnittlichen städtebaulichen Qualität mittels situationsgerechter qualitätssichernder Verfahren;
- Entlastung und Aufwertung stark belasteter Strassenräume und Klärung von Dosierungen bei den MIV-Zufahrten (Verkehrsmanagement).

Die Gebiete in Nähe folgender Bahnhöfe sind mit oben genanntem Fokus zu entwickeln:

- Wil
- Uzwil

Koordinationsstand: Festsetzung

Federführung: Gemeinden, Regionen

Beteiligte: Amt für Raumentwicklung und Geoinformation,
Ämter des Kantons St.Gallen mit Bezug zum Raum

Erlassen: von der Regierung am 17. Januar 2017 und 21. Juni 2022

Genehmigt: vom Bundesrat am 1. November 2017 und
15. Februar 2023