

---

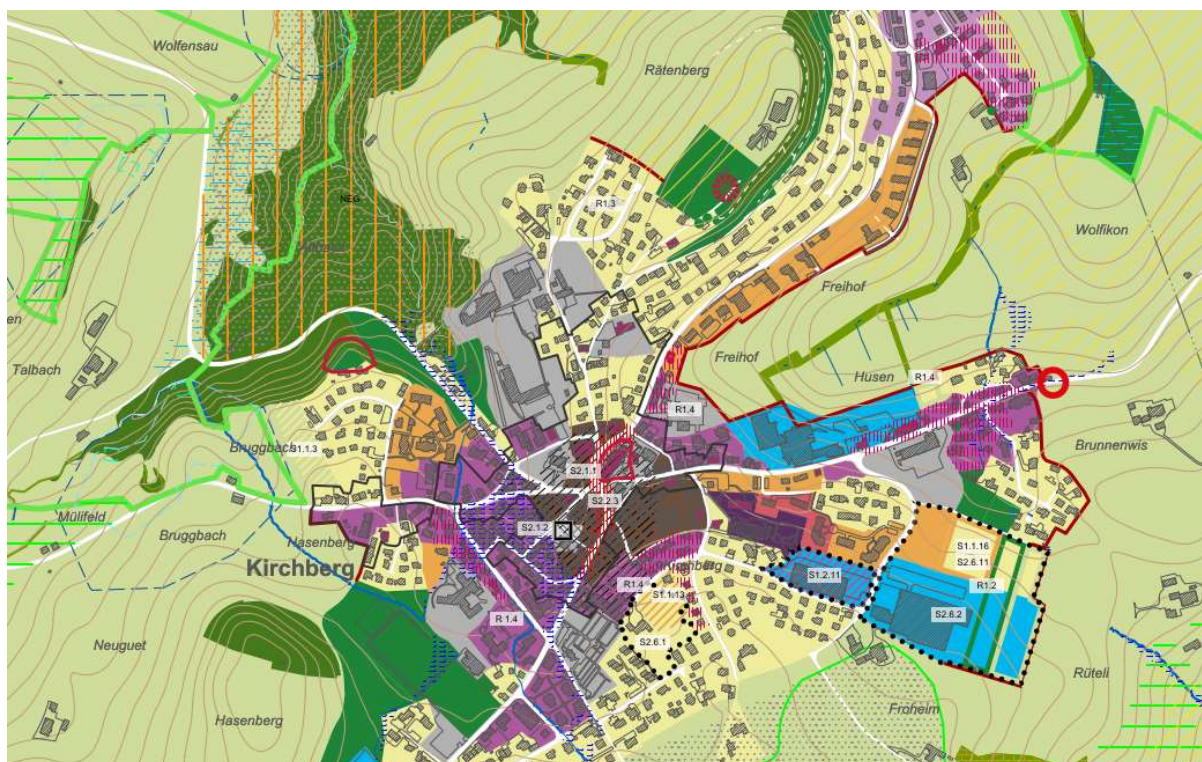
Gemeinde Kirchberg SG

Richtplananpassung 2023 - Strategie Innenentwicklung

# Planungsbericht

**Stand: Erlass**

St. Gallen, 13. April 2023



## Impressum

Auftraggeber	Gemeinde Kirchberg SG
Auftragnehmer	ewp AG, St.Gallen
Geschäftsbereich	Raum und Mobilität
Projektleitung	Corina Vuilleumier  Telefon 071 226 10 60 Direktwahl 071 226 10 61 corina.vuilleumier@ewp.ch
Projektteam	Corina Vuilleumier (Projektleiterin) Paolo Deta (Sachbearbeitung) Gallus Hess (Qualitätssicherung, Stv. Projektleiter)
Auftragsnummer	4000857.000

U:\Projekte

Effretikon\\_R\\_M\5\_Gemeinden\Kirchberg\_SG\4000832\_OP\_Revision\_Phase3\07\_Berichte\01\_Richtplan\20230413\_Richtplananpassung\_23\_Planungsbericht.docx

---

## Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Ziele der Richtplananpassung	4
1.3	Ablauf	5
2	Rahmenbedingungen	7
2.1	Rahmenbedingungen auf Bundesebene	8
2.1.1	Sachplan Fruchtfolgeflächen	8
2.1.2	Festlegung der Gewässerräume (Gewässerschutzgesetz und -verordnung)	8
2.2	Rahmenbedingungen auf kantonaler Ebene	9
2.2.1	Dimensionierung des Siedlungsgebiets gemäss Kantonalem Richtplan (Gemeindeporträt)	9
2.2.2	Intensivlandwirtschaft	9
2.2.3	Weilergebiete	9
2.3	Rahmenbedingungen auf regionaler Ebene	9
2.3.1	Abstimmung Agglomerationsprogramm Regio Wil	9
2.4	Rahmenbedingungen auf kommunaler Ebene / aktuelle Planungen	10
2.4.1	Schutzverordnung Baudenkmäler und archäologische Denkmäler	10
2.4.2	Naturschutzverordnung	10
3	Erläuterungen zur Richtplananpassung	11
3.1	Erläuterungen zu vorgesehenen Nutzungsänderungen	11
3.2	Richtplantext und Objektblätter	12
3.3	Richtplankarten	12
4	Verfahren	13
4.1	Information und Mitwirkung	13
4.2	Rechtsverfahren	13

---

## Anhang

Anhang A	Phase 1 – Grundlagen und Analyse, Ergebnisbericht vom 15. August 2019
Anhang B	Phase 2 – Innenentwicklungsstrategie
Anhang C	Mitwirkungsbericht

---

## 1 Einleitung

---

### 1.1 Ausgangslage

Auslöser für die Ortsplanungsrevision und die damit verbundene Richtplananpassung ist die Annahme des revidierten Raumplanungsgesetzes durch die Stimmbevölkerung im Jahr 2013. Die wichtigste Neuerung des Bundesgesetzes über die Raumplanung ist es, die Zersiedelung einzudämmen und die Siedlungsentwicklung stärker nach innen zu lenken.

Nachdem der Kanton St.Gallen seinen Richtplan an die neuen Vorgaben des Bundes angepasst und ein neues Planungs- und Baugesetz erarbeitet hat, sind jetzt die Gemeinden aufgefordert, ihre Ortsplanungen auf die neuen Grundlagen abzustimmen.

Als Basis für diese Anpassungen dient die Innenentwicklungsstrategie der Gemeinde. Diese wurde im Jahr 2020 in einem umfangreichen Beteiligungsprozess mit der Bevölkerung erarbeitet. In diesem Prozess zeigte sich, dass eine Mehrheit der Bevölkerung sich explizit wünscht, dass das schnelle Wachstum von Siedlung und Bevölkerung verlangsamt und die Entwicklung nach innen gelenkt wird.

In den Sitzungen der Ortsplanungskommission und in bilateralen Gesprächen mit den Planungsbehörden zeigte sich, dass der bestehende kommunale Richtplan als zu umfassend und wenig übersichtlich wahrgenommen wird. Ein Wunsch der Gemeinde ist deshalb, das Planungsinstrument in dieser Hinsicht zu verbessern. Allerdings stammt der rechtsgültige Richtplan der Gemeinde Kirchberg aus dem Jahr 2012 und ist in vielen Punkten noch aktuell. Ein Grossteil der vorgesehenen Ein- oder Umzonungen wurde bereits umgesetzt. Vor diesem Hintergrund erschien eine Gesamtrevision des Gemeinderichtplans mit einer umfassenden Überarbeitung und Vereinfachung nicht angemessen. Entsprechend beschränkt sich die aktuelle Planung auf punktuelle Anpassungen bzw. Aktualisierungen. Das Bedürfnis der Gemeinde nach einem praxistauglichen, gut verständlichen Strategieinstrument kann die Innenentwicklungsstrategie abdecken.

---

### 1.2 Ziele der Richtplananpassung

Aus der Ausgangslage lassen sich die folgenden Ziele für die Richtplananpassung ableiten:

- **Abstimmung auf die neuen Rahmenbedingungen:** Der Richtplan und die zugehörigen Teilkarten sind einerseits auf die Aktualität ihrer Inhalte als auch auf die Übereinstimmung mit den übergeordneten Vorgaben von Bund und Kanton zu prüfen und wo nötig anzupassen.
- **Implementieren der Innenentwicklungsstrategie:** Die Massnahmen und Ziele aus der Innenentwicklungsstrategie sollen direkt in den Richtplan einfliessen und als Leitfaden für die Überarbeitung dienen. Die zentralen Inhalte der Innenentwicklungsstrategie erhalten dadurch mehr Verbindlichkeit.
- **Entfernen veralteter oder überflüssiger Inhalte:** Der Richtplan ist als rollende Planung zu verstehen, die sich weiterentwickelt und regelmässig an die neuen Gegebenheiten anpasst. Viele Richtplaninhalte wurden in den letzten Jahren bereits umgesetzt, andere entsprechen nicht mehr den heutigen Rahmenbedingungen. Zur besseren Übersicht sollen veraltete Inhalte aus dem Richtplantext, den Objektblättern und den Teilkarten entfernt werden.



### 1.3 Ablauf

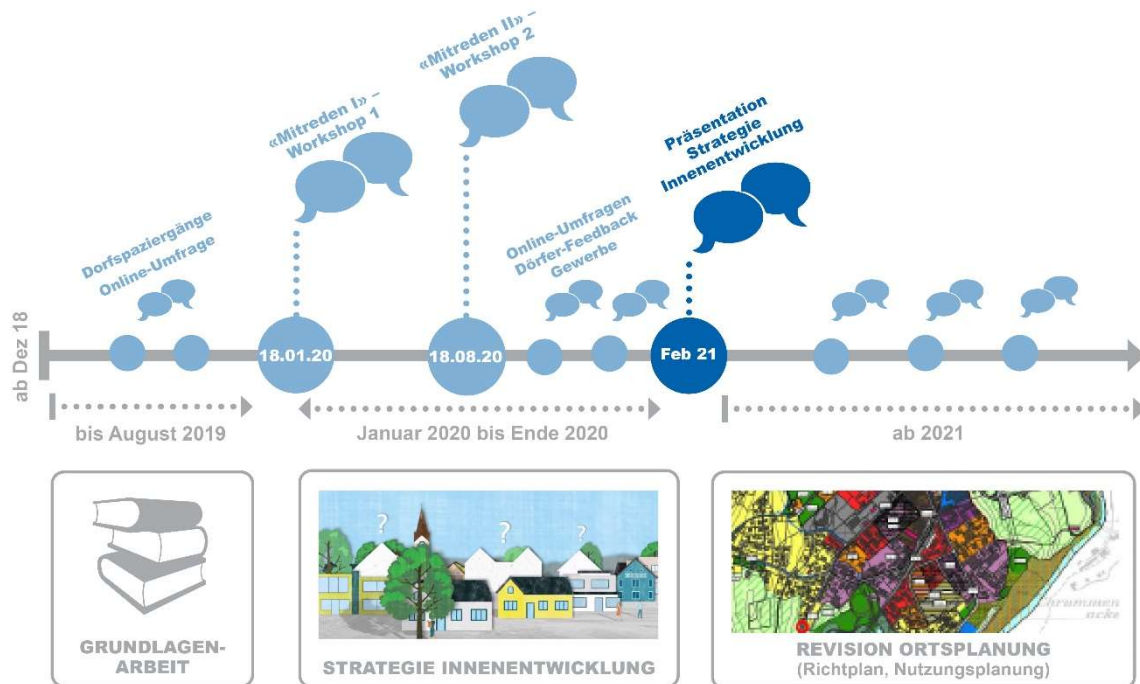


Abbildung 1: Die Revision von Richtplan und Nutzungsplanung basiert auf der partizipativ erarbeiteten Innenentwicklungsstrategie. Die blauen Punkte bezeichnen verschiedene Anlässe und Möglichkeiten für Information und Mitwirkung der Bevölkerung.

#### Grundlagenarbeit

Anfang 2019 haben die Atelier Bottlang AG und ewp AG, zwei Planungsbüros aus St.Gallen, ihre Arbeit aufgenommen. Die erste Phase bestand aus Grundlagenarbeit: Die bestehenden Planungen wurden gesichtet und ausgewertet, die Entwicklung von Bevölkerung und Bebauung untersucht und die neuen Gesetzesgrundlagen aufgearbeitet. Als zentrale Grundlage für die weitere Planung wurde zudem das Entwicklungspotenzial in den bestehenden Bauzonen ermittelt und grafisch dargestellt.

#### Dialog mit der Bevölkerung

Schon in dieser frühen Phase wurde die Bevölkerung einbezogen. Zum Auftakt waren die Einwohnerinnen und Einwohner im April und Mai 2019 zu sechs Spaziergängen in den Dörfern eingeladen, alle geführt von Kennern der lokalen Siedlungsgeschichte. Die Spaziergänge dienen dazu, Interesse an der Siedlungsentwicklung zu wecken, den Puls der Bevölkerung zu fühlen und «Dorfwissen» zu gewinnen. Anschliessend wurde eine Online-Umfrage aufgeschaltet, an der 375 Personen teilnahmen.

Dank des Einbezugs der Schulen gelang es, auch jene Generation einzubeziehen, die in Partizipationsprozessen oft kaum erreichbar ist. Die Antworten aus der Online-Umfrage lieferten wertvolle erste

Hinweise zu den Anliegen der Bevölkerung. Die Resultate der ersten Phase sind in einem Bericht ausführlich dokumentiert.

## Strategie Innenentwicklung

In der zweiten Phase wurde die eigentliche Innenentwicklungsstrategie erarbeitet. Der partizipative Prozess stand dabei im Vordergrund. Die Informationen aus den Dorfspaziergängen, der Online-Umfrage und den planerischen Analysen aus Phase 1 dienen als Grundlage dafür. Für die Moderation der Workshops wurde «frischer wind AG», St.Gallen beigezogen. Im ganztägigen Workshop vom 18. Januar 2020 wurden die rund 60 Teilnehmenden über die bisherigen Erkenntnisse informiert, v.a. über die Ergebnisse der Online-Umfrage und der Dorfspaziergänge. Das Planungsteam präsentierte den Teilnehmenden seine bisherigen Erkenntnisse, formuliert als Thesen zur Gemeindeentwicklung (Abb.1). Die Rückmeldungen dazu flossen in den Entwurf der Strategie ein.

Der Entwurf der Strategie wiederum wurde am Workshop vom 18. August 2020 präsentiert und kritisch reflektiert. Die Ergebnisse flossen in die Bereinigung der Strategie ein. Die definitive Version der Strategie wurde am 12.03.2023 mit einer Sonderausgabe des «Gmeindsblatts» in alle Haushalte der Gemeinde verteilt.



Abbildung 2: Die Erkenntnisse des Planungsteams aus der Grundlagenarbeit - in Handlungsfelder zusammengefasst und als Thesen formuliert.

## 2 Rahmenbedingungen

Die planerischen Rahmenbedingungen für die Anpassung des Gemeinderichtplans sind im Ergebnisbericht zur ersten Planungsphase dokumentiert<sup>1</sup>. Auf eine Wiederholung wird an dieser Stelle weitgehend verzichtet.

Die nachfolgende Tabelle bietet eine Übersicht über die für die Richtplananpassung massgebenden Themen (d.h. Themen mit Aktualisierungsbedarf) und verweist auf die dazugehörigen Kapitel des Ergebnisberichts. Ausgewählte Themen werden auf den folgenden Seiten dieses Planungsberichts beleuchtet, insbesondere da, wo sich seit der Erarbeitung des Grundlagenberichts im Jahr 2019 Änderungen ergeben haben oder absehbar sind.

Themen	kein Aktualisierungsbedarf im komm. Richtplan	siehe Grundlagenbericht vom 15.08.2019	siehe folgende Kapitel im Planungsbericht
Inventare des Bundes (ISOS, BLN)		Kapitel 4.1	
Fruchtfolgeflächen			PB Kapitel 2.1.1
Gewässerraum			PB Kapitel 2.1.2
Kantonales Raumkonzept		Kapitel 4.2.1	
Kantonaler Richtplan		Kapitel 4.2.2	PB Kapitel 2.2.1
Weilergebiete			PB Kapitel 2.2.3
Kantonales Planungs- und Baugesetz PBG		Kapitel 4.2.3	
Regionale Abstimmung		Kapitel 4.3	PB Kapitel 2.3.1
Kommunaler Richtplan		Kapitel 4.4.1	
Schutzgebiete / Schutzobjekte		Kapitel 4.4.2	PB Kapitel 2.4
Erschliessung ÖV, MIV und LV	x		
Grundwasserschutz	x		
Wald	x		
Naturgefahren	x		
Oberflächenabfluss	x		
Kataster der belasteten Standorte	x		
Lärm	x		
Nichtionisierende Strahlung	x		
Energie und Fernwärme	x		

Tab. 1: Übersicht Themen

<sup>1</sup> «Phase 1 – Grundlagen und Analyse, Ergebnisbericht vom 15. August 2019», siehe Anhang A

---

## 2.1 Rahmenbedingungen auf Bundesebene

---

### 2.1.1 Sachplan Fruchtfolgeflächen

Bis zur vollständigen Überarbeitung des Richtplans des Kantons St.Gallen ist das Merkblatt «Kompensation Fruchtfolgeflächen» des Amtes für Umwelt und des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation zu berücksichtigen (dat. 10. Oktober 2023).

Grundsätzlich ist der Verbrauch von Fruchtfolgeflächen für Zwecke jeglicher Art zu minimieren. Bauten und Anlagen, auch Infrastruktur- und Gewässerprojekte, sind so zu planen, dass möglichst wenig hochwertiges Kulturland verloren geht. Dasselbe gilt für landwirtschaftliche Bauten und andere bodenverändernde Nutzungen ausserhalb der Bauzonen (z.B. Abbau und Deponie). Grundsätzlich ist jeder Verbrauch von Fruchtfolgeflächen zu kompensieren. Einzige Ausnahme bilden Kleinflächen unter 1000 m<sup>2</sup>.

Mit der vorliegenden Richtplananpassung werden keine Fruchtfolgeflächen tangiert.

---

### 2.1.2 Festlegung der Gewässerräume (Gewässerschutzgesetz und -verordnung)

Gestützt auf die eidgenössische und kantonale Gesetzgebung<sup>2</sup> sind die politischen Gemeinden verpflichtet, die Gewässerräume auf ihren Hoheitsgebieten auszuscheiden. Dazu ist die Arbeitshilfe des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation des Kantons St.Gallen zu beachten. Die Arbeitshilfe wird im Internet publiziert ([www.areg.sg.ch](http://www.areg.sg.ch)) und bei Bedarf laufend angepasst.

Grundsätzlich muss der Gewässerraum grundeigentümerverbindlich in der Nutzungsplanung festgelegt werden. Die Umsetzung muss nicht zwingend im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung erfolgen, aber spätestens innerhalb der zehnjährigen Frist nach Art. 175 Abs. 1 PBG<sup>3</sup> erfolgen, d.h. innert 10 Jahren ab Vollzugsbeginn am 01.10.2017.

Punktuell wurden in der Gemeinde Kirchberg SG erste Gewässerräume mittels Sondernutzungsplänen (resp. Baulinien) festgelegt. Die gesamthafte Ausscheidung der Gewässerräume wurde parallel zur Teilrevision der Richtplanung in Auftrag gegeben (gemäss Beschluss des Gemeinderats an seiner Sitzung vom 29. März 2022). Der Entwurf der Gewässerraum-Ausscheidung wird kurz nach Erlass des teilrevidierten Richtplans 2023 vorliegen und soll mit der Revision der Nutzungsplanung abgestimmt werden. Über das geeignete Vorgehen soll entschieden werden, sobald der Entwurf vorliegt.

---

<sup>2</sup> Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer vom 24. Januar 1991 (Gewässerschutzgesetz, SR 814.20; abgekürzt GSchG); Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 (SR 814.201; abgekürzt GSchV).

<sup>3</sup> (Frist für die Gesamtrevision der Rahmennutzungsplanung)

---

## 2.2 Rahmenbedingungen auf kantonaler Ebene

---

### 2.2.1 Dimensionierung des Siedlungsgebiets gemäss Kantonaalem Richtplan (Gemeindeporträt)

Gemäss dem Gemeindeporträt des Kantons St.Gallen (dat. 17.08.2017, AREG) liegt der zu erwartende Bevölkerungszuwachs in der Gemeinde Kirchberg bis 2040 bei 1451 Personen. Die Gemeindedichte beträgt heute im Schnitt 51 E/ha (mit relativ grossen Unterschieden zwischen den einzelnen Ortsteilen, vgl. Grundlagenbericht, Kap. 4.2.2<sup>4</sup>). Aufgrund der Kapazität in der bebauten und un bebauten Bauzone hat Kirchberg gemäss Gemeindeporträt eine Option auf Erweiterung des Siedlungsgebiets (Wohn- und Mischzonen) um 5.1 ha.

---

### 2.2.2 Intensivlandwirtschaft

Das Gesamtkonzept Intensivlandwirtschaft von Strittmatter Partner vom September 2011 legt fest, welche Standorte für eine Umzonung in die Intensivlandwirtschaftszone in Frage kommen. Aktuell sind im Richtplan drei mögliche Standorte für eine allfällige Zuweisung zur Intensivlandwirtschaftszone vorgesehen. Eine detaillierte Prüfung erfolgt im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung.

---

### 2.2.3 Weilergebiete

Im kantonalen Richtplan werden drei Kleinsiedlungen im Gemeindegebiet von Kirchberg bezeichnet, die für eine Zuweisung zum Weilergebiet in Frage kommen: Ötwil, Bábikon und Albikon. Entwürfe für die Abgrenzung der Weiler mittels Teilzonenplänen liegen seit 2004 vor. Die Weiler Ötwil und Bábikon wurden auf dieser Grundlage im Jahr 2015 der Weilerzone zugewiesen. In der Zwischenzeit haben sich die übergeordneten Rahmenbedingungen geändert. Insbesondere die Gesetzgebung des Bundes und die Rechtssprechung des Bundesgerichts setzen enge Grenzen. Im Rahmen der Vorbereitungsarbeiten zur Gesamtrevision der Rahmennutzungsplanung wurde die Zuweisung der Kleinsiedlung Albikon zur Weilerzone erneut geprüft. Dabei zeigte sich, dass aufgrund der zahlreichen Vorgaben keine sinnvolle Zonenabgrenzung möglich ist. Die Kleinsiedlung Albikon soll deshalb in der Landwirtschaftszone verbleiben. Die Abgrenzungen der bereits bestehenden Weilerzonen sollen überprüft werden.

---

## 2.3 Rahmenbedingungen auf regionaler Ebene

---

### 2.3.1 Abstimmung Agglomerationsprogramm Regio Wil

Alle noch offenen Massnahmen aus den Agglomerationsprogrammen der Regio Wil sind im Richtplan enthalten. Der Umsetzungsstand wird periodisch einmal pro Jahr mit der Geschäftsleitung der Regio Wil besprochen und aktualisiert.

---

<sup>4</sup> «Phase 1 – Grundlagen und Analyse, Ergebnisbericht vom 15. August 2019», siehe Anhang A

---

## 2.4 Rahmenbedingungen auf kommunaler Ebene / aktuelle Planungen

---

### 2.4.1 Schutzverordnung Baudenkmäler und archäologische Denkmäler

Parallel zur Richtplanrevision wurde die Schutzverordnung der Gemeinde Kirchberg einer Gesamtrevision unterzogen. Im Rahmen der Revision wurden die Ortsbildschutzgebiete überprüft und mit dem ISOS verglichen. Dabei sind detaillierte Beschreibungen der einzelnen Gebiete entstanden, die neu einen integrierenden Bestandteil der Schutzverordnung bilden.

Die Objektblätter zu den einzelnen Schutzgebieten in Richtplankapitel S3 Schutz werden künftig durch die weiterfassende Schutzverordnung abgelöst und deshalb entfernt.

Die Abgrenzungen der Ortsbildschutzgebiete in der Richtplankarte entsprechen dem Stand Mitwirkung zur revidierten Schutzverordnung (April 2022). Die definitiven Abgrenzungen werden nachgeführt, sobald sie rechtskräftig festgelegt sind.

Die archäologischen Fundstellen wurden in der Richtplankarte aktualisiert gemäss dem kantonalen Inventar SAF.

---

### 2.4.2 Naturschutzverordnung

Die Gemeinde Kirchberg SG verfügt bereits seit 1989 über eine Schutzverordnung im Bereich Natur und Landschaft. Diese wurde 1994 angepasst und im 2012 durch eine neue Schutzverordnung ersetzt. Schutzverordnungen müssen gemäss Vorgaben des Kantons periodisch überprüft werden. Aktuell wird auch die Naturschutzverordnung revidiert.

---

### 3 Erläuterungen zur Richtplananpassung

---

#### 3.1 Erläuterungen zu vorgesehenen Nutzungsänderungen

Mit der vorliegenden Teilrevision des Richtplans werden punktuell Erweiterungen des Siedlungsgebiets vorgesehen (im Vergleich mit der heutigen Bauzone, ausserhalb des Siedlungsgebiets gemäss kantonalem Richtplan). Die in der **ersten Etappe vorgesehenen Einzonungen**, die mit der anstehenden Revision der Rahmennutzungsplanung oder innert ca. 15 Jahren vorgenommen werden sollen, sind folgende:

- **Arbeitsgebiet Wilerstrasse, Stelz (S 1.3.7):** Zuweisung zum Arbeitsgebiet, Fläche rund 22'000m<sup>2</sup>, für ein konkretes Ausbauprojekt eines bereits ansässigen Betriebs.
- **Wohngebiet Ifang, Bazenheid (S 1.2.21):** Zuweisung zum Wohngebiet mittlerer Dichte, Fläche ca. 5000 m<sup>2</sup>.

Die Erweiterung des Wohngebiets im Ifang, Bazenheid, wird **mit folgenden Auszonungen kompensiert:**

- **Auszonung Berg, Gähwil:** Zuweisung vom Wohngebiet niedriger Dichte zum Landwirtschaftsgebiet, Fläche ca. 4800 m<sup>2</sup>. Begründung: Periphere Lage, unzureichende Erschliessung, eingeschränkte Bebaubarkeit.
- **Auszonung Teilgebiet Panoramastrasse / Rüteliweg (S 1.1.16):** Zuweisung des östlichen Teils der Parzelle vom Wohngebiet niedriger Dichte ins Landwirtschaftsgebiet, ca. 5000 m<sup>2</sup>. Begründung: exponierte Lage am Ortsrand, schaffen eines harmonischen Siedlungsrandes. Im Gegenzug Aufzonung des westlichen Teilbereichs.

Insgesamt wird das Baugebiet für Wohnnutzungen in der Gemeinde Kirchberg damit in der ersten Etappe um ca. 4000 m<sup>2</sup> verkleinert. Dieses Kontingent soll bei Bedarf oder in der zweiten Etappe an einer geeigneten Lage wieder eingezont werden.

Nebst den genannten Auszonungen ist im Rahmen der anstehenden Revision der Nutzungsplanung zudem eine **Reduktion des Arbeitsgebiets Syma-System AG, Kirchberg (S 2.6.2)** vorgesehen. Aufgrund der exponierten Lage am Siedlungsrand, der mangelhaften Erschliessung und der Tatsache, dass das Gebiet als Entwicklungsreserve nicht mehr benötigt wird, wird das Arbeitsgebiet von ca. 12'000 m<sup>2</sup> für die Zuweisung zur Landwirtschaftszone vorgesehen respektive bei Bedarf an einen besser geeigneten Standort transferiert.

Als langfristige Reserve wird das **Wohngebiet Bruggbach in Kirchberg (S 1.1.3)** bezeichnet. Für dieses Gebiet soll in der **zweiten Etappe**, d.h. bei einer kommenden Ortsplanungsrevision in 15 bis 25 Jahren eine Zuweisung zum Wohngebiet niedriger Dichte geprüft werden (Fläche ca. 4500 m<sup>2</sup>). Dieses Gebiet liegt ausserhalb des Siedlungsgebiets gemäss kantonalem Richtplan.

Bei Bedarf soll zudem das **Arbeitsgebiet Stelz (S 1.3.1)** das bestehende Arbeitsgebiet im gleichnamigen Areal ergänzen. Vorgesehen ist eine Einzonung von max. 24'000 m<sup>2</sup>. Das Gebiet liegt innerhalb des Siedlungsgebiets gemäss kantonalem Richtplan.



---

### 3.2 Richtplantext und Objektblätter

Mit dem neuen Kapitel «R Raumentwicklung» werden die in der Innenentwicklungsstrategie formulierten Handlungsschwerpunkte und die Zielbilder für die einzelnen Ortsteile in den kommunalen Richtplan integriert. Die Strategie ist diesem Bericht als Anhang B angefügt.

Mit der Überführung in die Objektblätter des Richtplans werden die Handlungsschwerpunkte konkretisiert und erhalten einen behördenverbindlichen Charakter. Die Zielbilder dienen als Grundlage für die Überarbeitung der restlichen Richtplankapitel.

Alle Richtplaninhalte, die bereits umgesetzt wurden oder die aufgrund veränderter Rahmenbedingungen veraltet sind, wurden aus dem Richtplantext entfernt. Eine Übersicht über neue und entfernte Inhalte verschaffen die Übersichtstabellen zu den Objektblättern, die im Richtplantext integriert sind.

---

### 3.3 Richtplankarten

#### **Teil Siedlung, Natur und Landschaft**

Die Richtplankarte wurde plangrafisch aufbereitet und inhaltlich aktualisiert:

Obsoletere Richtplaninhalte wurden entfernt. Alle weiterhin geltenden Festlegungen sind in der Spalte «Bestand» aufgeführt. Als Grundlage für die bestehenden Nutzungen wurde der rechtsgültige Zonenplan verwendet.

Neue Festlegungen aus der aktuellen Richtplananpassung sind in den Spalten «1.Etappe» und «2. Etappe» bzw. «Festlegung» bezeichnet (Einzonungen, Um- und Auszonungen).

#### **Teil Verkehr, Infrastruktur, Energie**

Die Richtplankarte wurde plangrafisch aufbereitet und die Daten der amtlichen Vermessung aktualisiert.

Das Bushaltestellennetz wurde auf den aktuellen Stand gebracht. Ausserdem wurde die geplante Arealentwicklung ZAB Zwizach in den Richtplan aufgenommen.

---

## 4 Verfahren

---

### 4.1 Information und Mitwirkung

Für die Information der Bevölkerung wurde ein Erklärvideo zur Revision der Richtplanung erstellt. Die Mitwirkung zu den revidierten Richtplanunterlagen wurde vom 28. März bis zum 26. April 2022 auf der Plattform E-Mitwirkung durchgeführt; zeitgleich mit der Mitwirkung zur revidierten Schutzverordnung (Ortsbild). Parallel dazu wurde der Richtplanentwurf den angrenzenden Gemeinden zur Vernehmlassung vorgelegt.

Während der Mitwirkung sind 39 Stellungnahmen eingegangen, darunter Rückmeldungen der Regio Wil und des Gemeinderats von Jonschwil SG.

Am 7. Oktober 2022 ist mit dem Vorprüfungsbericht des kantonalen Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation die letzte Stellungnahme zum Richtplanentwurf eingegangen.

Alle Eingaben bzw. Rückmeldungen wurden sorgfältig geprüft und nach der Beschlussfassung durch den Gemeinderat (28.02.2023) einzeln beantwortet. Der Mitwirkungsbericht ist in Anhang C des vorliegenden Planungsberichts ersichtlich.

---

### 4.2 Rechtsverfahren

Die Richtplananpassung 2023 – Strategie Innenentwicklung wird vom Gemeinderat am 25. April 2023 erlassen.

Nach Erlass der Richtplananpassung 2023 wird der revidierte kommunale Richtplan gemäss Art. 6 Abs. 2 PBG dem Bau- und Umweltdepartement, Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG), St. Gallen, zur Kenntnisnahme übermittelt.

Der Erlass des kommunalen Richtplans ist öffentlich bekannt zu machen. Er kann bei der Ratskanzlei eingesehen werden.

# Anhang A Phase 1 – Grundlagen und Analyse, Ergebnisbericht vom 15. August 2019

---

Gemeinde Kirchberg SG

**Strategie Innenentwicklung und kommunaler Richtplan**

## **Phase 1 - Grundlagen und Analyse**

Ergebnisbericht

St. Gallen, 15. August 2019



---

## Impressum

Auftraggeber	Gemeinde Kirchberg Gähwilerstrasse 1 Postfach 263 9533 Kirchberg SG
Begleitgruppe	Ortsplanungskommission Roman Habrik (Vorsitz) Magnus Brändle (Projektkoordinator) Martin Bühler (Gemeinderat) Linus Calzaferri (Gemeinderat) Peter Minikus (Ratsschreiber)
Auftragnehmer	Atelier Bottlang Lindenstrasse 77a 9000 St. Gallen  ewp AG, St.Gallen Güterbahnhofstrasse 7 9000 St. Gallen
Projektleitung	Bruno Bottlang Telefon 071 244 88 25 bruno.bottlang@bottlang.com
Projektteam	Bruno Bottlang (Projektleiter) Corina Vuilleumier Philipp Lenzi William Barbosa Matthew Jones
Auftragsnummer	4000504.000
Version	V1

U:\Projekte

Effretikon\\_R\\_M5\_Gemeinden\Kirchberg\_SG\4000504\_Rev\_kom\_Richtplan\_Phase\_1\07\_Berichte\KirchbergSG\_Revision\_komRP\_Bericht\_Phase1.docx

---

## Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4
	1.1 Ausgangslage	4
	1.2 Auftragsziel	4
	1.3 Grundlagen	5
2	Analyse	6
	2.1 Siedlungs- und Bevölkerungsentwicklung ab 1850	6
	2.2 Ortsbild	9
	2.3 Landschaftsbild	11
	2.4 Die Gemeinde in Zahlen	12
	2.5 Entwicklungspotenzial in der bestehenden Bauzone	13
3	Bedürfnisse	14
	3.1 Dorfspaziergänge	14
	3.2 Online-Umfrage	14
4	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	17
	4.1 Rahmenbedingungen Bundesebene	17
	4.2 Kantonale Rahmenbedingungen	19
	Kantonales Raumkonzept (2013)	19
	Revision kantonaler Richtplan (2017)	20
	Revision Planungs- und Baugesetz SG (2017)	21
	4.3 Regio Wil	24
	4.4 Kommunale Planungen	24
	Kommunaler Richtplan	24
	Kommunale Inventare	30
5	Schlussfolgerungen, weiteres Vorgehen	32
	5.1 Schlussfolgerungen	32
	5.2 Handlungsfelder und Thesen für Kirchberg	33
	5.3 Weiteres Vorgehen	34

---

## Anhang

Anhang A	Erläuterungen zur Methodik zur Berechnung des baulichen Potenzials
Anhang B	Ortsanalysen
Anhang C	Fragebogen Online-Umfrage
Anhang D	Aktualisierte Leitsätze für «Zukunftsperspektiven für Kirchberg 2030» (Entwurf, Stand Sitzung OPK)

---

## 1 Einleitung

---

### 1.1 Ausgangslage

Die Gemeinde Kirchberg verfügt über einen noch „jungen“ kommunalen Richtplan aus dem Jahr 2012. Der Handlungsbedarf ergibt sich vor allem aus der Teilrevision des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG), die am 1. Mai 2014 in Kraft getreten ist. Als Folge dieser Teilrevision wurden auch auf kantonaler Ebene Gesetzesänderungen notwendig, die wiederum Anpassungen bei den Gemeinden erfordern. Den Anlass zur Überarbeitung des bestehenden kommunalen Richtplans geben folgende Gesetzesänderungen:

- Gesamtüberarbeitung des kantonalen Richtplans (Teil Siedlung seit 1. November 2017)
- Revision des kantonalen Planungs- und Baugesetzes PBG (seit 1. Oktober 2017)

Eine der Hauptforderungen dieser Gesetzesänderungen ist die «Siedlungsentwicklung nach Innen». Die Gemeinden müssen in einer Innenentwicklungsstrategie detailliert aufzeigen, wie sie die neuen Anforderungen umsetzen.

Neben den direkten rechtlichen Folgen aus diesen Gesetzesänderungen ergibt sich aus dem neuen Raumplanungsgesetz auch ein neues Verständnis von Partizipation – weg von der reinen Information hin zum gezielten Einbezug und echter Beteiligung der Bevölkerung.

Hinzu kommen weitere Themen, die in den letzten Jahren an Bedeutung gewonnen haben. Ein Beispiel ist das Inventar der schützenswerten Ortsbilder Schweiz ISOS, das nach verschiedenen Bundesgerichtsentscheiden in der kommunalen Planung künftig stärker berücksichtigt werden muss.

---

### 1.2 Auftragsziel

In einem ersten Schritt sind die Rahmenbedingungen für eine allfällige Richtplanungsrevision zu klären und die Grundlagen für die Erarbeitung einer Innenentwicklungsstrategie aufzubereiten.

Ziele des Auftrags sind:

- Auswerten der neuen planungsrechtlichen Rahmenbedingungen
- Auswerten der bestehenden kommunalen Planungen und weiterer Grundlagen
- Ermitteln des Entwicklungspotenzials der Gemeinde Kirchberg
- Formulieren von Thesen zur Gemeinde Kirchberg als Diskussionsgrundlage
- Definieren des weiteren Vorgehens



---

### 1.3 Grundlagen

- Kommunalen Richtplan Kirchberg SG (2012)
- Baureglement Kirchberg SG (2013)
- Zonenplan Kirchberg SG (2015)
- Schutzverordnung Gemeinde Kirchberg mit Schutzverordnung für Ortsbilder, Kulturobjekte und archäologische Schutzgebiete (dat. 27.07.2005), Naturschutzverordnung (dat. 24.07.2012) und Verzeichnis der Objekte und Gebiete als Beilage zur Naturschutzverordnung (dat. 29.11.2011 / 24.07.2012)
- Weitere kommunale Grundlagen: Kirchberg 2020 – Die Zukunftsperspektiven der Gemeinde Kirchberg (dat. 09.07.2014)
- Raumkonzept des Kantons St. Gallen (2013)
- Richtplan des Kantons St. Gallen (2017)
- Planungs- und Baugesetz (PBG) des Kantons St. Gallen
- Handbuch zum neuen Planungs- und Baugesetz der Rechtsabteilung des Baudepartements (2017)
- Abschlussbericht Raum+ SG (2017)
- Statistisches Gemeindeporträt Kirchberg SG (Präsentation der kantonalen Fachstelle für Statistik am 19.02.2019)
- Kantonale Statistikdatenbank STADA2
- Online-Umfrage, erstellt im Januar 2019, Laufzeit Mitte April bis Mitte Juni 2019
- Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS)
- Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS)
- Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN)

## 2 Analyse

### 2.1 Siedlungs- und Bevölkerungsentwicklung ab 1850

#### Bevölkerungsentwicklung

Zu Beginn der Industrialisierung in den 1850er Jahren zählte die Gemeinde Kirchberg 4'200 Einwohner. Eineinhalb Jahrhunderte später hat sich die Einwohnerzahl mehr als verdoppelt (rund 9'100 im Jahr 2018) (vgl. Abbildung 1).

Ab 1854 siedelt sich die Stickereiindustrie in der Gemeinde Kirchberg an. Die Eröffnung der Toggenburgerbahn mit einem Bahnhof in Oberbazenheid im Jahr 1870 stärkt den wirtschaftlichen Aufschwung. Als Folge erlebt die Gemeinde eine deutliche Bevölkerungszunahme: Im Jahr 1900 wohnen rund 5'000 Einwohner in der Gemeinde. Trotz den Weltkriegen und der Wirtschaftskrise der 1930er Jahre hält das Bevölkerungswachstum in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts an. Im Jahr 1950 sind rund 5'600 Einwohner in der Gemeinde Kirchberg SG wohnhaft.

Nach einem Rückgang der Einwohnerzahl in den 1950er Jahren erlebt die Gemeinde Kirchberg ab den 1960er Jahren ein starkes Wachstum. Im Jahr 1970 zählt Kirchberg rund 6'300 Einwohner. Die 1970er Jahre sind jedoch durch eine Stagnation der Einwohnerzahl gekennzeichnet. In den 1980er und 1990er Jahren erlebt die Gemeinde Kirchberg erneut ein starkes Bevölkerungswachstum. Im Jahr 1999 wohnen fast 8'000 Menschen in der Gemeinde. Nach einer Stagnation in den 00er Jahren nimmt die Einwohnerzahl ab 2010 wieder stark zu.

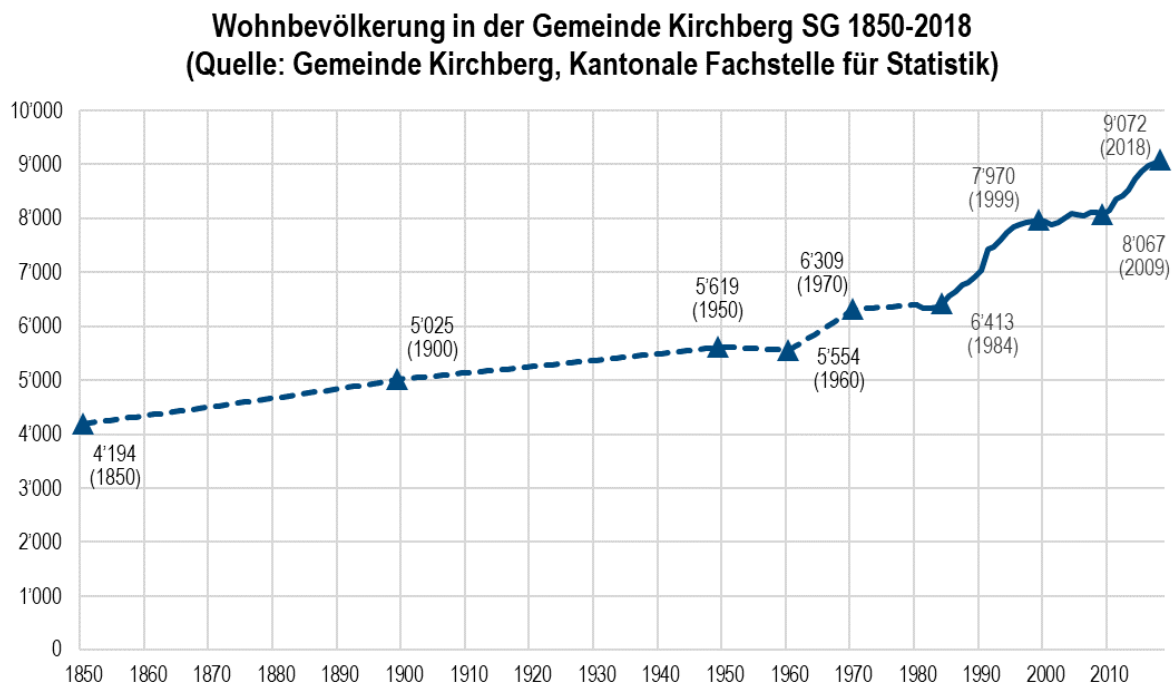


Abbildung 1: Wohnbevölkerung in der Gemeinde Kirchberg SG 1850-2018

## Bauliche Entwicklung

Schon zu Beginn der Industrialisierung in der Mitte des 19. Jh. weist die Gemeinde Kirchberg eine dezentrale Siedlungsstruktur mit mehreren Bauerdörfern und Weilern von ähnlicher Grösse auf. Die Dörfer Kirchberg und Oberbazenheid profitieren am meisten von der Industrialisierung. Entsprechend weisen sie im Vergleich zu den übrigen Weilern eine starke bauliche Entwicklung auf. In der Zwischenkriegszeit bleibt die Siedlungsstruktur unverändert. Dies ist darauf zurückzuführen, dass die Wirtschaftskrise der 1930er Jahre die bauliche Entwicklung der Gemeinde gebremst hat (vgl. Abbildung 2).

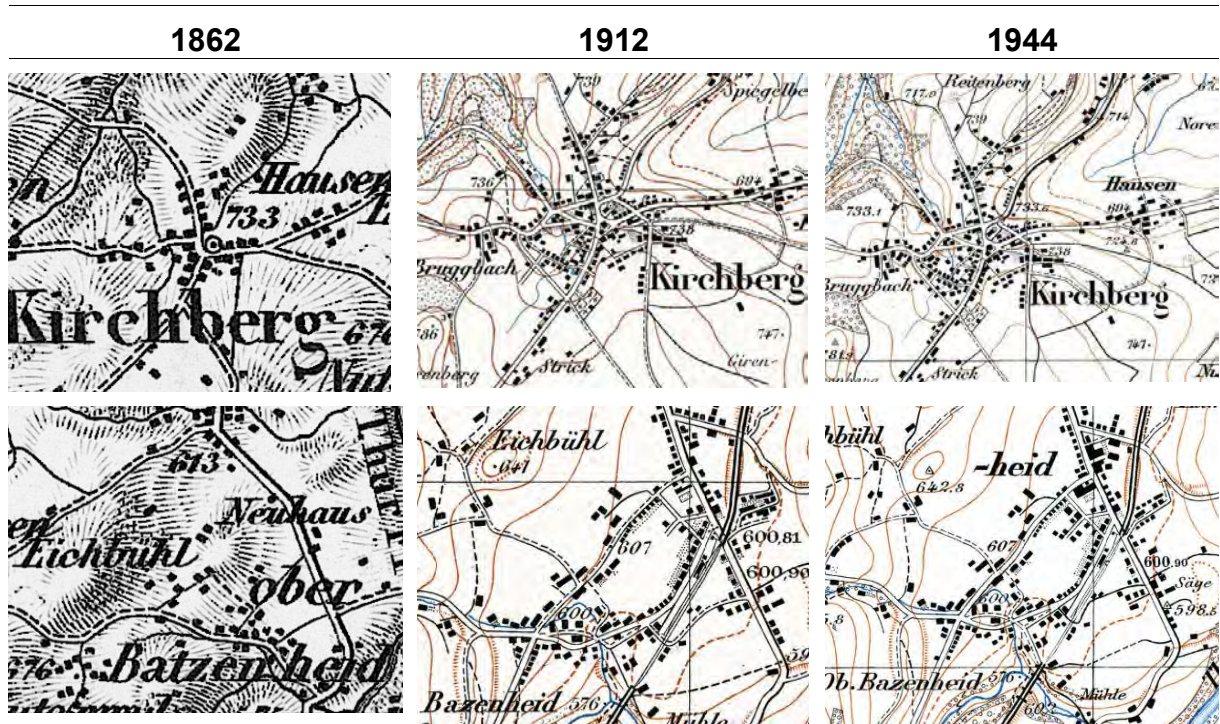


Abbildung 2: Bauliche Entwicklung der Dörfer Kirchberg und Oberbazenheid gemäss historischen Karten

Zwischen 1960 und 1990 erweitert sich das Siedlungsgebiet der Gemeinde Kirchberg erheblich. Die ursprünglich eigenständigen Ortschaften Kirchberg und Wolfikon bilden nunmehr ein zusammenhängendes Siedlungsgebiet. Auch Ober- und Unterbazenheid sind zusammengewachsen und haben sich in Richtung Westen ausgedehnt. Gähwil ist Richtung Nordosten gewachsen.

Ab den 1990er Jahren findet die Siedlungsentwicklung in Bazenheid und Kirchberg vermehrt innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets statt. Gähwil hingegen dehnt sich weiter Richtung Nordosten aus (vgl. Abbildung 3).



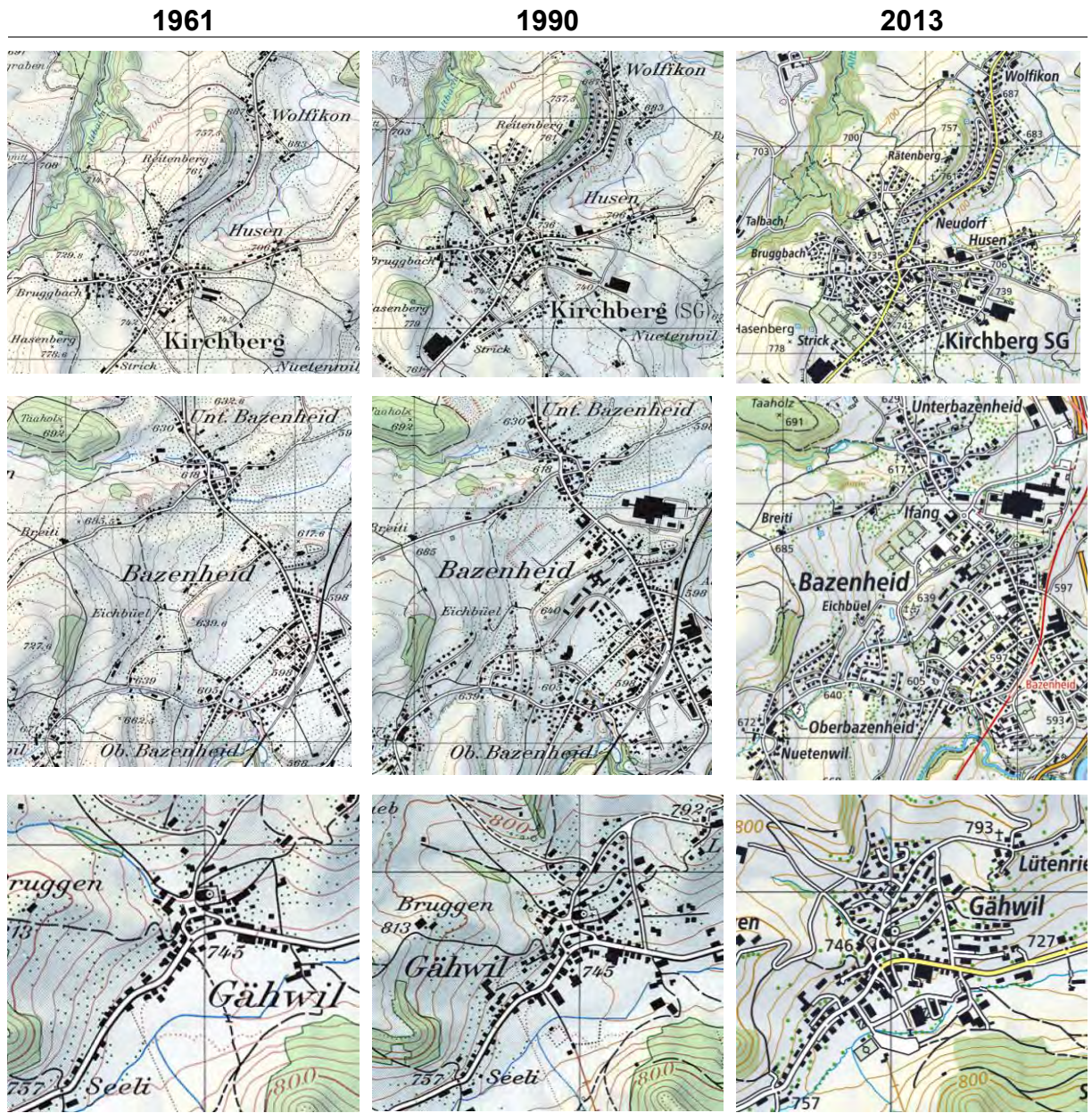


Abbildung 3: Bauliche Entwicklung der Ortschaften Kirchberg, Bazenheid und Gähwil im Jahr 1961 (links), 1990 (Mitte) und 2013 (rechts) gemäss historischen Karten

## Bevölkerung und Siedlung Stand 2018

Die Gemeinde Kirchberg zählt heute fünf Dörfer (Bazenheid, Kirchberg, Gähwil, Dietschwil und Müselbach) sowie rund hundert Weiler und Höfe. Im Jahr 2018 verteilt sich die Wohnbevölkerung<sup>1</sup> innerhalb der Gemeinde wie folgt:

Ortschaft	Bevölkerung	Anteil in der politischen Gemeinde
Kirchberg (mit Wolfikon)	2'800	30.4 %
Bazenheid (mit Nuetenwil)	4'300	46.7 %
Gähwil	530	5.8 %
Dietschwil (mit Remis und Schalkhusen)	430	4.7 %
Müselbach	120	1.3 %
Übrige Gemeinde	1'020	11.1 %
<b>Politische Gemeinde</b>	<b>9'200</b>	<b>100 %</b>

Tabelle 1: Verteilung der ständigen und nicht ständigen Bevölkerung in den Ortschaften (STATPOP)

### 2.2 Ortsbild

Das Erscheinungsbild der Ortschaften in der Gemeinde Kirchberg ist in besonderem Masse geprägt durch die wirtschaftliche Entwicklung.

Bis zur Wirtschaftskrise der 1930er Jahre war es nebst der Landwirtschaft die Stickereiindustrie, die das Ortsbild der Gemeinde prägte. Die gebauten Spuren dieser Zeit sind bis heute ablesbar: Die Ortskerne bestehen vorwiegend aus Stickereihäusern aus dem Zeitraum von 1850-1930. Diese Bauten sind gekennzeichnet durch ein bis zwei Obergeschosse sowie ein erhöhtes Erdgeschoss, das als Stickereilokal benutzt wurde.



Abbildung 4: Stickereihaus in Kirchberg



Abbildung 5: Typische Bauten in Kirchberg

<sup>1</sup> Das Bundesamt für Statistik (BFS) berücksichtigt in der Einwohnerzahl die nicht ständige Wohnbevölkerung, d.h. Ausländer mit einer Aufenthaltsbewilligung kürzer als 12 Monaten und Wochenaufenthalter sind mitberechnet. Abweichungen zwischen Angaben der Kantone und Angaben des BFS können vorkommen. Daten von einzelnen Personen werden in der Statistik der Bevölkerung und der Haushalte (STATPOP) enthalten und gebäudescharf georeferenziert. Sie wurden in der vorliegenden Analyse angewendet.



Die Entwicklung von Bazenheim ab den 1960er Jahren ist geprägt durch den Bau von Mehrfamilienhäusern, beispielsweise in den Quartieren Ifang, Eichbüel, Spelterini und Flurstrasse. Auslöser der regen Bautätigkeit in dieser Zeit ist die Niederlassung von grossen Unternehmen wie Micarna in Bazenheim, die Wohnraum für ihre Mitarbeiter erstellten.



Abbildung 6: Standort der Micarna in Bazenheim



Abbildung 7: Mehrfamilienhäuser Spelterinistrasse Bazenheim

Die Landwirtschaftszone der Gemeinde Kirchberg umfasst eine Fläche von rund 27.3 km<sup>22</sup> oder rund 64 % des Gemeindegebiets. Ausserhalb der kompakten Dörfer ist die Gemeinde bis heute stark von der Landwirtschaft geprägt (Streusiedlungsstruktur mit Weilern und einzelnen Gehöften).

Der Weiler Bábikon<sup>3</sup> ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz ISOS als Ortsbild von nationaler Bedeutung ausgewiesen. Bábikon zeichnet sich durch die noch gut erhaltenen Bauernhäuser und Stallscheunen mit ausgeprägten Konstruktions- und Stilmerkmalen der regionalen bäuerlichen Baukultur aus verschiedenen Epochen aus.

Die Weiler Schalkhusen und Nuetenwil sind im ISOS als Ortsbilder von regionaler respektive lokaler Bedeutung verzeichnet und folglich im St. Galler Richtplan<sup>4</sup> als Ortsbilder von kantonaler Bedeutung ausgewiesen.

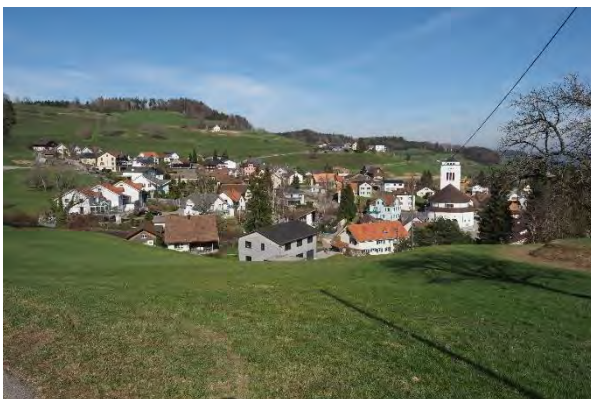


Abbildung 8: Aussicht auf den Weiler Gähwil



Abbildung 9: Hof bei Gähwil

<sup>2</sup> Ibid.

<sup>3</sup> Objektnummer ISOS 2783

<sup>4</sup> Vgl. Kap. S31 KRP-SG

---

## 2.3 Landschaftsbild

Die Gemeinde Kirchberg liegt am Tor zum Toggenburg. Die Dörfer und Weiler sind eingebettet in eine reizvolle, vielerorts noch strukturreiche Landschaft, geprägt durch voralpine Hügel und den Flusslauf der Thur. Die Gemeinde ist stark bewaldet: 29 % des Gemeindegebiets oder eine Fläche von rund 12.4 km<sup>25</sup> ist Waldfläche. Der westliche Teil der Gemeinde nahe der Grenze zum Kanton Thurgau ist teilweise im Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN) Hörnli-Bergland<sup>6</sup> inventarisiert. Dort liegt auch die St.Iddaburg, mit 966 m.ü.M höchster Punkt der Gemeinde.

Die Topografie ermöglicht weite Aussichten auf die umliegende Landschaft bis zum Säntismassiv. Zu den wichtigsten Aussichtspunkten gehören gemäss rechtsgültigem kommunalem Richtplan die St.Iddaburg, der Lindenhügel (Bazenheid) oder der Schallenberg (Schalkhusen).



Abbildung 10: Wald- und Hügellandschaft bei Müselbach



Abbildung 11: Gewässer bei Bazenheid

Zahlreiche Gewässer strukturieren das Gemeindegebiet. Die Thur und der Gonzenbach bilden die östliche Gemeindegrenze zu den Gemeinden Jonschwil und Lütisburg. Die Ufer dieser zwei Gewässer sind im Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler der Schweiz BLN als Teil der Thurlandschaft zwischen Lichtensteig und Schwarzenbach<sup>7</sup> inventarisiert. Typisch dafür ist die tief eingeschnittene, von unzähligen Talmäandern geprägte und weitgehend unverbaute Flusslandschaft. Speziell zeichnet sie sich durch einen bedeutenden Äschen-Lebensraum aus. Andere Gewässer von kommunaler Bedeutung sind der Hörachbach (südlich von Kirchberg), der Altbach (nördlich von Kirchberg) und der Alpbach (westlich von Kirchberg). In den Ortschaften sind einige Gewässerräume eingedolt (bspw. der Eichelbüelbach in Bazenheid).

Die Gemeinde Kirchberg zählt drei Flachmoore von nationaler Bedeutung (Turpenriet/Torf-Riet, Nördli Riet, Vordersenis), acht Flachmooren von regionaler Bedeutung (Langenwies, Schöchli, Ifanger Riet, Eggsteig, Bründel-Riet, Tobel, Altenriet, Nordhalden), zwei Amphibienlaichgebiete (Kiesgrube Wisgraben und Turpenriet) und zwei Trockengebiete und -weiden von regionaler Bedeutung (Oberschönau und Letten). Das St.Iddaburg und das Altbachtobel sind als Schongebiete für den Lebensraum bedrohter Arten aufgeführt.

---

<sup>5</sup> Topografische Daten, Gemeinde Kirchberg SG

<sup>6</sup> Objekt Nummer BLN 1420

<sup>7</sup> Objekt Nummer BLN 1414



## 2.4 Die Gemeinde in Zahlen

Die Fachstelle für Statistik des Kantons St.Gallen führt in ihrer Datenbank über 1000 Indikatoren zu den St.Galler Gemeinden. Einige davon werden verwendet, um sogenannte statistische Gemeindeporträts zu erstellen. Ca. 300 Indikatoren werden dabei mit den Daten der übrigen Gemeinden im Kanton verglichen. Die Auswertung des Gemeindeporträts 2019 und weiterer statistischer Daten erlauben folgende Aussagen zu Kirchberg:

- Zwischen 2007 und 2017 ist die Gemeinde Kirchberg schneller gewachsen als die meisten Gemeinden im Kanton St.Gallen.
- Kirchberg ist eine vergleichsweise junge Gemeinde mit einem überdurchschnittlichen Jugendquotient. Der Anzahl Haushalte mit Minderjährigen hat seit 2012 um 5 % zugenommen. Der Altersquotient hat sich seit 2011 erhöht (von 23.4 % auf 24.8 %), liegt aber immer noch rund 4.5 % tiefer als der kantonale Durchschnitt.
- In der Gemeinde Kirchberg beziehen im Jahr 2017 vergleichsweise viele Einwohner Sozialhilfe, insbesondere bei den Minderjährigen und jungen Erwachsenen zwischen 18 und 39 Jahren. Die Ausgaben im Bereich der sozialen Wohlfahrt sind unter den höchsten im Kanton St. Gallen (CHF 475.- Nettoaufwand pro Einwohner im Jahr 2017).
- Die Gemeinde Kirchberg weist im Jahr 2017 einen hohen Steuerfuss auf. Trotzdem haben sich in den letzten zehn Jahren vermehrt Haushalte mit höherer Steuerkraft angesiedelt (+26% zwischen 2007 und 2017).
- Die Gemeinde Kirchberg weist eine vergleichsweise sehr hohe Anzahl an Betrieben in der Land- und Forstwirtschaft sowie im Industriesektor auf.
- Kirchberg weist per 2016 eine vergleichsweise hohe Unternehmensgründungsquote auf. Die Hälfte der Gründungen erfolgt in technologie- und wissensintensiven Branchen.
- Die Leerwohnungsziffer 2018 für Kirchberg ist eine der höchsten im Kanton. Dieser Wert ist eine Momentaufnahme und kann grossen Schwankungen unterliegen. Der Vergleich mit anderen Gemeinden ist aufgrund der unterschiedlichen Erhebungspraxis nur bedingt aussagekräftig. Gespräche und Eindrücke aus den Dorfspaziergängen legen aber nahe, dass der Leerwohnungsbestand insbesondere in den Dorfkernen tatsächlich eher hoch sein dürfte.

<b>Merkmale</b>	<b>Kirchberg</b>	<b>Kt. SG</b>
10-Jahresveränderung ständige Wohnbevölkerung (2017)	11.2 %	8.3 %
Jugendquotient (2017)	39.2 %	33.6 %
Altersquotient (2017)	24.8 %	29.3 %
Sozialhilfequote Gesamtbevölkerung (2017)	2.5 %	2.2 %
Sozialhilfequote 0-17-Jährige (2017)	3.7 %	3.5 %
Sozialhilfequote 18-39-Jährige (2017)	3.5 %	2.5 %
Sozialhilfequote 56-64-Jährige (2017)	1.3 %	2.1 %
Steuerfuss (2017)	142 %	115 %
Steuerkraft natürliche Personen (2017)	1'801 Fr./EW	2'183 Fr./EW.
Unternehmensgründung (2016)	8.8 %	7.0 %
Leerwohnungsziffer (2018)	5.3 %	2.2 %

Tabelle 2: Statistische Daten zu Kirchberg SG verglichen zum übrigen Kanton SG (Fachstelle für Statistik)

## 2.5 Entwicklungspotenzial in der bestehenden Bauzone

Als wichtiger Bestandteil der Analyse und zentrale Grundlage für die weitere Planung wurde das Entwicklungspotenzial innerhalb der bestehenden Bauzonen ermittelt.

Das Entwicklungspotenzial wird pro Parzelle berechnet als Differenz zwischen der maximal realisierbaren Geschossfläche gemäss Baureglement und der tatsächlichen Geschossfläche, differenziert nach Zonen (Wohnzonen, Wohn- und Gewerbezone, Kernzonen, Industrie- und Gewerbezone). Ein ausführlicher Beschrieb der Berechnungsmethodik ist im Anhang A ersichtlich.

Gemäss dieser Berechnung könnte die bestehende Bauzone Raum für maximal ca. 2'200 zusätzliche Einwohner bieten. Dies entspricht einer Zunahme von rund 23% der heutigen Wohnbevölkerung (rund 9'200 Einwohner per Ende 2017). 65% des Einwohnerpotenzials befindet sich auf unüberbauten Grundstücken. In Kirchberg und Bazenheid befindet sich der Grossteil des Einwohnerpotenzials in der Wohnzone, während die Kernzonen ein geringeres Potenzial haben. Letzteres gilt auch für die Kernzone in Gähwil. In den Weilern weist die Wohn- und Gewerbezone ein hohes Einwohnerpotenzial auf.

Das Einwohnerpotenzial verteilt sich wie folgt auf die verschiedenen Ortschaften:

Ortschaft	Einwohnerzahl	Einwohnerpotenzial	In % der Einwohnerzahl pro Ortsteil
Kirchberg	2'800	600	21 %
Bazenheid	4'300	1'100	25 %
Gähwil	530	310	60 %
Dietschwil, Remis, Schalkhusen	430	170	40 %
Müselbach	120	30	25 %
<b>Politische Gemeinde</b>	<b>9'200</b>	<b>2'200</b>	<b>23 %</b>

Tabelle 3: Verteilung Einwohnerpotenzial in den Ortschaften

Auf den unüberbauten Flächen in der Industrie- und Gewerbezone könnten bei gleichbleibender Arbeitsplatzdichte<sup>8</sup> theoretisch rund 385 Arbeitsplätze angesiedelt werden. Dies entspricht 15% der heutigen Arbeitsplatzzahl auf der bestehenden Industrie- und Gewerbezone (rund 2'500 per Ende 2016).

Detaillierte Darstellungen pro Ortsteil werden im Anhang B aufgeführt.

<sup>8</sup> Arbeitsplatzdichte: Arbeitsplätze / ha Gewerbezone

---

## 3 Bedürfnisse

---

### 3.1 Dorfspaziergänge

Als Auftakt zur Revision der kommunalen Planungsinstrumente war die Bevölkerung im April und Mai 2019 zu sechs Spaziergängen in den Dörfern eingeladen, jeweils begleitet vom Planungsteam und diversen Gemeindevertretern, geführt von Kennern der lokalen Siedlungsgeschichte: Armin Eberle, Historiker aus Dietschwil und Josef Moser, Lokalhistoriker aus Bazenheid.

Die Dorfspaziergänge als erste Möglichkeit zur Mitwirkung an der Zukunftsgestaltung erwiesen sich als gut geeignetes Mittel, um den Puls der Bevölkerung zu fühlen und «Dorfwissen» zu gewinnen. Im Anschluss an die einzelnen Spaziergänge konnte jeweils bei einem Aperó über die bisherige und die künftige Siedlungsentwicklung diskutiert werden. Die Gespräche und Diskussionen wurden bewusst nicht protokolliert, um möglichst freie Meinungsäusserungen zu fördern und dem Planungsteam und den Mitgliedern von Gemeinderat und Ortsplanungskommission ein Gefühl für die Anliegen der Bevölkerung zu vermitteln. Für konkrete Anliegen oder Wünsche wurde jeweils auf die Online-Umfrage verwiesen. Die Dorfspaziergänge bestätigten die in der Umfrage gewonnenen Erkenntnisse (siehe nächstes Kapitel 3.2).

---

### 3.2 Online-Umfrage

Um Hinweise zu den Anliegen der Bevölkerung zur Gemeindeentwicklung zu erhalten, wurde zwischen April und Juni 2019 eine Online-Umfrage aufgeschaltet. Insgesamt haben 375 Einwohnerinnen und Einwohner daran teilgenommen. Die Umfrage konnte auch in Papierform bezogen und ausgefüllt werden. Unter den Teilnehmenden waren alle Altersgruppen und Ortsteile angemessen bis sehr gut vertreten:

- Mehr als ein Drittel der Teilnehmenden (36.2 %) sind jünger als 16 Jahre alt. Die hohe Beteiligung von Jugendlichen wurde erreicht dank dem aktiven Einbezug der Schulen (Oberstufe).
- Ein Viertel der Teilnehmenden (25.9 %) sind in der Familienphase (31 bis 50 Jahre alt).
- Es haben verhältnismässig weniger ältere Personen (65+) teilgenommen: Sie machen 8 % der Teilnehmenden aus (Anteil innerhalb der Gemeinde: 15 %).
- Die Einwohner aus den Aussendörfern sind in der Umfrage leicht überproportional vertreten. Beispielsweise haben ein Drittel der Einwohner des Dorfes Müselbach die Umfrage ausgefüllt (39 Teilnehmende von 120 Einwohner).

Die Umfrage zeigt, dass den Teilnehmenden folgende **Standortfaktoren** besonders wichtig sind:

- die naturnahe Lage, das «**Wohnen im Grünen**» mit guter Aussicht
- die **ländliche / dörfliche Identität** und der daraus resultierende gute Zusammenhalt in den Ortsteilen, der durch ein **aktives Dorfleben** zum Ausdruck kommt
- das ausreichende Angebot an **Nahversorgung**
- die gute **Verkehrerschliessung** nach Wil SG
- die guten Voraussetzungen für **Familien**

Die Teilnehmenden hatten die Möglichkeit, Fotos mit den schönsten Ansichten aus der Gemeinde hochzuladen. Auch Bilder von «Unorten» konnten geteilt werden (siehe Abbildung 13).



Abbildung 12: Positive Eindrücke aus der Online-Umfrage

Je nach Alter werden die **Standortvorteile der Gemeinde** unterschiedlich wahrgenommen:

- Bei Schülern bis 16 Jahre alt sind die guten **Einkaufsmöglichkeiten**, das **Vereinsleben** sowie das **persönliche Umfeld** wichtige Vorteile.
- Junge Erwachsene (18-30 Jahre) schenken der guten **ÖV-Erschliessung** grössere Bedeutung.
- Für Personen in der Familienphase (31-50 Jahre) stehen die **Aussichtslage**, das Wohnen im Grünen und die **Qualität der Schule** im Vordergrund.
- Bei 51-65-jährigen ist das **ländliche Wohnen** der wichtigste Standortfaktor.
- Bei Rentnern (65+) kommt das Thema **Baukultur** / bauliche Identität als wichtiges Thema vor.

Aus der Umfrage wurden folgende **Erkenntnisse** gezogen:

- Mehr als die Hälfte der Teilnehmenden (56.5 %) wünscht sich künftig **ein moderates Wachstum** der Gemeinde. In den Aussendörfern beträgt dieser Anteil fast drei Viertel (Müselbach: 71.4 %; Gähwil: 72.4 %; Schalkhusen: 71.4 %; aber Dietschwil: 46.7 %).
- 29.4 % der Teilnehmenden sind der Meinung, **dass die Entwicklung der Gemeinde in Zukunft gebremst werden soll**. In Bazenheid vertreten sogar 42.9 % der Teilnehmenden diese Ansicht.
- Viele Teilnehmende äusserten ihr **Unbehagen** gegenüber der regen Bautätigkeit, welche mit einer Zunahme von **Lärmimmissionen, Beeinträchtigungen in der Landschaft sowie mit Verschlechterung der Verkehrssicherheit** assoziiert wird.
- Mit der Bevölkerungszunahme wird zudem befürchtet, dass die Gemeinde Kirchberg **«städtischer»** wird, ihre **Identität verliert** und zu einer **Schlafgemeinde** wird, in der Zuzüger nicht am Gemeindeleben teilnehmen.
- Im Dorf Kirchberg sowie in den Aussendörfern besteht das Gefühl, von einem **Abbau an öffentlichen Leistungen und Angeboten** betroffen zu sein (weniger Läden, weniger Schulen, weniger Services).
- Es wird ein **höherer Druck** auf Infrastruktur (Schule, Verkehr) und Gemeindeservices (Abfallentsorgung) befürchtet, und daher ein gleichbleibend hoher Steuerfuss (keine Senkung).
- Einige Teilnehmende äusserten **Anliegen** zum Thema Verkehrssicherheit. Insgesamt kommt der Verkehr in der Umfrage nicht als wichtiges Thema vor.

Folgende Aspekte werden von den Teilnehmenden als **wichtige Themen für die Planung** genannt:

- **Dezentrale Gemeindestruktur** fördern, **Identität der Dörfer** stärken, u.a. mit besserer Infrastruktur (Schule, Vereinslokale, öffentlicher Verkehr) und Nahversorgung
- **Verdichtung, Innenentwicklung**: Dieser Themenbereich wird oft angesprochen, die Meinungen dazu gehen weit auseinander. Die einen bevorzugen Einfamilienhäuser (u.a. für gute Steuerzahler) und wünschen sich Bauland in den Aussendörfern. Für andere sind Innenentwicklung und mehr bauliche Durchmischung erwünscht.
- **Baukultur**: ein grosses, aber äusserst kontrovers diskutiertes Thema. Für die einen sollen der Ortsbildschutz gestärkt und eine ortsspezifische Architektur gefördert werden. Andere wünschen sich einen flexibleren Umgang mit der historischen Bausubstanz / mit Schutzobjekten.
- Verbesserungen der **Verkehrssicherheit** im Fuss- und Veloverkehr
- Der Erhalt bzw. die Schaffung von **öffentlichen Räumen** wird gewünscht, insbesondere Spielplätze, Grünflächen, Gemeinschaftsräume in den Aussendörfern.



Abbildung 13: Negative Eindrücke aus den Rückmeldungen



---

## 4 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

---

### 4.1 Rahmenbedingungen Bundesebene

Auf Bundesebene sind Objekte auf dem Gebiet der Gemeinde Kirchberg inventarisiert. Die Bundesinventare sind zwingend in der Ortsplanung zu berücksichtigen.

#### **Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)**

Das ISOS stützt sich auf das Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG) und strebt den Schutz des heimatlichen Landschafts- und Ortsbildes, der geschichtlichen Stätten sowie der Natur- und Kulturdenkmäler der Schweiz an. In der Gemeinde Kirchberg ist [der Weiler Bábikon](#)<sup>9</sup> im ISOS eingetragen. Schalkhusen und Nuetenwil sind als Objekte von regionaler bzw. lokaler Bedeutung erwähnt.

#### **Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS)**

Das IVS bezweckt den Erhalt und die Pflege der baulichen Substanz der historischen Verkehrswege. Es stützt sich auf die Bundesverordnung über das Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (VIVS). In der Gemeinde Kirchberg ist ein Teil der [historischen Toggenburger Strasse](#) von Wil SG nach Wattwil inventarisiert. Die geschützte Strecke befindet sich im Bräagg (Steigweg)<sup>10</sup>.



Abbildung 14: Historische Toggenburger Strasse in Bräagg (IVS)

---

<sup>9</sup> ISOS 2783, Weiler Bábikon (Fassung 2004)

<sup>10</sup> IVS-Objekt SG 44.3.1 «Bräagg, am Hörachbach»

## Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler der Schweiz (BLN)

Das BLN hat zum Ziel, die landschaftliche Vielfalt der Schweiz zu erhalten. Die wertvollsten Landschaften sind darin verzeichnet und beschrieben. Auf Kirchberger Gemeindegebiet liegen zwei BLN-Objekte:

- die Berglandschaft Hörnli-Bergland<sup>11</sup>
- die Thurlandschaft zwischen Lichtensteig und Schwarzenbach<sup>12</sup>



Abbildung 15: Ausdehnung Perimeter BLN Berglandschaft Hörni-Bergland (im Westen) und Thurlandschaft (im Osten)

## Schlussfolgerungen

- *Der Weiler Bábikon sowie die Berg- und Thurlandschaft sind als Objekte von nationaler Bedeutung durch geeignete Massnahmen (Schutzverordnung, Bauvorschriften, Zonenplan) zu erhalten und zu schützen.*
- *Die bauliche Substanz des Steigwegs im Brägg ist zu erhalten.*

<sup>11</sup> BLN 1420

<sup>12</sup> BLN 1414



---

## 4.2 Kantonale Rahmenbedingungen

---

### 4.2.1 Kantonaales Raumkonzept (2013)

Das Raumkonzept St. Gallen zeigt eine Gesamtschau der künftigen räumlichen Ordnung des Kantons St. Gallen. Das Zukunftsbild teilt das Kantonsgebiet in Raumtypen ein, für die spezifische Strategien formuliert werden.

Die Dörfer Bazenheid und Kirchberg liegen im **Raumtyp «Landschaft mit kompakten Siedlungen»**. Die Zersiedelung ist durch eine klare Abgrenzung zwischen Dorfstrukturen und Kulturlandschaft einzudämmen. Es gilt, die Siedlungsentwicklung konzentriert an verkehrlich gut erschlossenen Standorten zu ermöglichen und die Dorfkerne aufzuwerten. Gemäss Kapitel S11 des kantonalen Richtplans sollen in diesem Raumtyp 33 % des kantonalen Bevölkerungswachstums stattfinden.

Die Weiler Gähwil, Müselbach, Dietschwil, Oetwil und Schalkhusen liegen im **Raumtyp «Kultur- und Agrarlandschaften»**. Dort wird eine zurückhaltende Siedlungsentwicklung im Einklang mit den Bedürfnissen von Land- und Forstwirtschaft angestrebt. Gemäss Kapitel S11 des kantonalen Richtplans soll die Bevölkerungszahl in diesem Raumtyp nur um 2 % zunehmen.

#### **Schlussfolgerungen**

- *Werden die Wachstumsvorgaben des Raumkonzepts auf Gemeindeebene heruntergebrochen, zeigt sich ein Spannungsfeld: Kirchberg und Bazenheid liegen mit einem Entwicklungspotenzial von 25 % resp. 21 % im Rahmen der kantonalen Vorgaben. Die Baulandreserven der kleineren Dörfer hingegen liegen mit Entwicklungsreserven von bis zu 60 % teilweise weit über den im Raumkonzept formulierten Wachstumszielen. In der Ortsplanungsrevision gilt es, mit dieser Diskrepanz einen Umgang zu finden.*
- *In der Richtplanrevision ist nachzuweisen, wie die bestehende Bauzone in Kirchberg und Bazenheid ausgenutzt und die Siedlungsentwicklung auf den Verkehr abgestimmt wird.*
- *In der Richtplanrevision ist nachzuweisen, wie die Weiterentwicklung der Weiler im Raumtyp «Kultur- und Agrarlandschaften» auf die Bedürfnisse der Land- und Forstwirtschaft abgestimmt wird.*



Abbildung 16: Ausschnitt Raumkonzept/SG für Kirchberg SG

#### 4.2.2 Revision kantonaler Richtplan (2017)

Am 1. November 2017 hat der Bundesrat den Teil „Siedlung“ des neuen Richtplans des Kantons St.Gallen genehmigt. Dieser gibt den Gemeinden den Rahmen für ihre Entwicklung vor. Schwerpunktthemen sind die Dimensionierung der Bauzonen und die Siedlungsentwicklung nach innen. Folgende Themen betreffen die Gemeinde Kirchberg:

- Der Kanton führt im Kapitel S11 eine Methodik zur **Dimensionierung des Siedlungsgebiets** ein. Die Berechnung der Kapazität der unbebauten Bauzone erfolgt anhand von Mediandichten für die jeweiligen Raumtypen. Im Raumtyp „Landschaft mit kompakten Siedlungen“ wird eine Mediandichte von 43 EW / ha angestrebt, im Typ „Kultur- und Agrarlandschaft“ 29 EW / ha.

Tabelle 4 zeigt die Einwohnerdichte in der gesamten Bauzone der Gemeinde Kirchberg auf und vergleicht sie mit den Vorgaben des kantonalen Richtplans.

Ortschaft	Raumtyp KRP	Mediandichten gem. KRP	Einwohnerdichte pro Bauzone	Übereinstimmung Vorgaben KRP
Kirchberg	Landschaft mit kompakten Siedlungen	43 EW / ha	48 EW / ha	erfüllt Zieldichte
Bazenheid	Landschaft mit kompakten Siedlungen	43 EW / ha	60 EW / ha	erfüllt Zieldichte
Gähwil	Kultur- und Agrarlandschaft	29 EW / ha	26 EW / ha	leicht unterdurchschnittlicher Wert, hat Spielraum für Verdichtung
Schalkhausen	Kultur- und Agrarlandschaft	29 EW / ha	30 EW / ha	erfüllt Zieldichte
Dietschwil-Remis	Kultur- und Agrarlandschaft	29 EW / ha	29 EW / ha	erfüllt Zieldichte
Müselbach	Kultur- und Agrarlandschaft	29 EW / ha	34 EW / ha	erfüllt Zieldichte

Tabelle 4: Einwohnerdichte auf bestehender Bauzone und Übereinstimmung mit kantonalen Vorgaben

- Neu besteht gemäss Kapitel S13 eine „**Pflicht zur Innenentwicklung**“. Voraussetzung für die Genehmigung einer Ortsplanungsrevision ist der Nachweis einer „angemessenen Siedlungsentwicklung nach innen“. Die Gemeinden müssen künftig mit einer Innenentwicklungsstrategie detailliert dokumentieren, wie sie die Vorgabe der Innenentwicklung umgesetzt haben und weiter umsetzen werden. Sind die Potenziale im Innern nicht ausgeschöpft, dürfen keine neuen Bauzonen ausgeschrieben werden.
- Eine kantonale **Arbeitszonenbewirtschaftung** wird eingeführt. Der Kanton führt eine systematische Analyse des Potenzials sowie der Verfügbarkeit der bestehenden Arbeitszonen durch. Allfällige Neueinzonungen von Arbeitszonen können nur zugelassen werden, wenn nachweislich keine geeignete Fläche bereits eingezont ist oder wenn es sich um eine Betriebserweiterung handelt, und wenn das Gebiet über eine angemessene Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr verfügt.
- Im Bereich des **Ortsbildschutzes (S31)** sind die Gemeinden verpflichtet, mit Massnahmen der Ortsplanung den Schutz der Ortsbilder von nationaler und kantonaler Bedeutung parzellenscharf und grundeigentümerverbindlich bis 2023 sicherzustellen. Für die **schützenswerten Industriebauten (S32)** ist der Umfang des Schutzes sowie die künftigen Nutzungsmöglichkeiten in der Ortsplanung klar zu definieren.

- Die **Weiler (S51)** Albikon, Bábikon und Öttil erfüllen die Voraussetzungen für eine Einzonung in die Weilerzone.
- Der Bestand der **Fruchtfolgeflächen (V11)** ist dauerhaft zu sichern. Falls Fruchtfolgeflächen für eine anderweitige Verwendung beansprucht werden, ist eine qualifizierte Interessenabwägung durchzuführen. Insbesondere muss nachgewiesen werden, dass ein besonderer Bedarf besteht, dass keine Alternativen vorhanden sind, und dass keine andere für die Landwirtschaft weniger gut geeignete Flächen beansprucht werden können.
- Allfällige Beeinträchtigungen in den kantonalen **Vorranggebieten Natur und Landschaft (V31)** dürfen nur bewilligt werden, wenn sich ein gewichtiges, das Interesse an der Erhaltung überwiegendes Bedürfnis nachweisen lässt.

#### **Schlussfolgerungen:**

- *Als Grundlage für die nächste Ortsplanungsrevision ist eine Innenentwicklungsstrategie zu erarbeiten und dem Kanton vorzulegen.*
- *Die Einwohnerdichtevorgaben des Kantons für die unüberbauten Bauzonen sind in der Innenentwicklungsstrategie sowie in der Richtplanrevision zu berücksichtigen.*
- *In der Richtplanrevision ist nachzuweisen, wie die bestehenden Industrie- und Gewerbegebiete ausgenutzt werden.*
- *Eine allfällige Einzonung des Weilers Albikon in die Weilerzone ist in der Richtplanrevision zu prüfen. Die Weiler Bábikon und Öttil sind bereits eingezont.*
- *Bis 2023 sind durch geeignete Massnahmen der Erhalt und der Schutz der Ortsteile Kirchberg und Schalkhusen sicherzustellen. Die Schutzverordnung ist gemäss den Anforderungen des PBG zu aktualisieren.*
- *In der Ortsplanungsrevision sind allfällige Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen möglichst zu vermeiden.*
- *Die Vorranggebiete Natur und Landschaft sind in der Richtplanrevision zu berücksichtigen.*

---

#### 4.2.3 Revision Planungs- und Baugesetz SG (2017)

Zusätzlicher Handlungsbedarf ergibt sich aus dem neuen kantonalen Planungs- und Baugesetz PBG, das am 1. Oktober 2017 mit der dazugehörigen Verordnung in Kraft getreten ist. Wichtige Neuerungen infolge der Revision, welche die gesamte Ortsplanung (Richt- und Nutzungsplanung samt Inventaren) beeinflussen, sind nachfolgend aufgeführt.

#### **Kommunale Richtplanung**

Nach wie vor haben die kommunalen Richtpläne wegleitende Wirkung. Der neue Artikel 5 legt jedoch fest, dass die Gemeinden noch stärker über die kommunalen Grenzen hinweg planen müssen. Dabei sind die Planungen der anderen Gemeinden in der Region zu berücksichtigen. Regionale Richtpläne sind nicht mehr zu berücksichtigen. Neu sind Massnahmenkonzepte im Bereich der Naturgefahren festzulegen (Abs. 3). Das Massnahmenkonzept Naturgefahren der Gemeinde Kirchberg wurde im Jahr 2017 erarbeitet.

### **Schlussfolgerungen:**

- *Die Richtplanrevision ist auf die Planungen der Nachbargemeinden sowie der Regio Wil SG abzustimmen.*

### **Nutzungsplanung**

#### **Wohnzonen**

Neu können in Wohnzonen Mindestwohnanteile zum Erhalt von Orts- und Quartierzentren festgelegt werden. Antennen können ausgeschlossen werden, sofern der Standort nicht zwingend ist.

#### **Arbeitszonen**

Die Industriezonen und Gewerbebezonen werden gemäss Art. 14 neu in Arbeitszonen zusammengelegt. Eine Differenzierung der Arbeitszone kann künftig über eine unterschiedliche Zuweisung zu den Empfindlichkeitsstufen im Rahmennutzungsplan erfolgen.

#### **Schwerpunktzone und Sondernutzungsplanpflicht**

Neu können im Zonenplan Gebiete für Sondernutzungsplanpflicht gemäss Art. 7 Abs. 3 lit. c bezeichnet werden, wenn ein besonderes öffentliches Interesse es erfordert.

Bahnhofareale, Brachen oder ähnliche strategisch gelagerte Gebiete können neu gemäss Art. 19 der Schwerpunktzone zugewiesen werden. Ziel der Zone ist die Schaffung von funktionsdurchgemischten Gebieten ohne Trennung von Wohnen, Arbeit und Freizeit. Absicht, Nutzungsart sowie die Gebäude-dimensionierung müssen im Rahmennutzungsplan festgelegt werden.

#### **Freihaltezone**

Die Freihaltezone ersetzt die bisherigen Grünzonen und Zonen für Skiabfahrts- und Skiübungsgelände. Die Gründe für die Freihaltung können vielfältig sein. Folgende Zwecke werden vom Kanton genannt: Siedlungstrennstreifen oder Allmenden (ortsplanerische Zwecke), Freihaltezone für einen Aussichtspunkt (Landschaftsschutz), Parkanlage (Tourismus, Naherholung) und Ausübung von Sportarten wie Skifahren.

#### **Intensiverholungsgebiete**

Gemäss neuem Art. 17 können neu der Intensiverholungszone alle Arten von intensiver Freizeit- und Erholungsnutzung zugewiesen werden. Der Zweck der Intensiverholungsgebiete muss im Rahmennutzungsplan festgelegt werden.

### **Schlussfolgerungen**

- *In der Richt- und Nutzungsplanung sind mögliche Standorte für Schwerpunktzonen bzw. für Sondernutzungsplanpflicht zu prüfen.*
- *Die heutigen Industriezonen und Gewerbe-Industriezonen sind als Arbeitszonen zu bezeichnen. Eine Differenzierung der neu geschaffenen Arbeitszonen ist in der Richtplanung zu prüfen.*
- *Die Grünzonen sind durch Freihaltezone zu ersetzen.*
- *Aktuell verfügt die Gemeinde Kirchberg über Intensiverholungszone für Reitbetrieb (IE R) und für Sport (IE S). Diese Nutzungen entsprechen der neuen Definition. In der Richt- und Nutzungsplanung sind mögliche Standorte für Intensiverholungsgebiete gemäss neuer Definition zu prüfen.*

## Bauvorschriften

### Standardisierung der Bauvorschriften, neue Definitionen

Neu standardisiert das PBG (Art. 79) die Bauvorschriften und reduziert sie aufs Wesentliche. Die Gemeinden müssen für Hauptbauten Massangaben über Gebäudelänge und -breite, Gebäudehöhe und Winkelmaß für Dachraum, Fassadenhöhe, Baumassenziffer und Terrainveränderungen festlegen. Die Geschosse werden nicht festgelegt. Klein- und Anbauten dürfen neu gemäss Art. 80 PBG in ihrer Dimension die zulässigen Masse nicht überschreiten. Die Gemeinden geben zudem die maximal zulässigen Gebäudegrundflächen vor. Die Baumassenziffer ersetzt die Ausnutzungsziffer als Dichteziffer; möglich ist auch der Verzicht auf Dichtevorschriften.

### Neue Möglichkeiten

- **Anreize für besonders hochwertige Gestaltung**  
Die Gemeinden können gemäss neuem Art. 100 Anreize für die besonders hochwertige Gestaltung von Bauten und Anlagen oder für die Durchführung von Wettbewerbsverfahren vorsehen. Grundsätzlich sind die Gemeinden frei, Art und Mass der Anreize zu definieren. Die zulässigen Anreize sind in der Nutzungsplanung zu umschreiben.
- **Landwirtschaftszone:** In Landwirtschaftszone und Intensivlandwirtschaftszone können baupolizeiliche Masse festgelegt werden.
- **Abbau- und Deponiepläne:**  
Die Regelung von Abbau und Deponie von Material erfolgt neu via Sondernutzungsplan.

### Schlussfolgerungen

- *Basiert auf die Innenentwicklungsstrategie und abgestimmt auf die neu im PBG zur Verfügung gestellten Werkzeuge (insbesondere Schwerpunktzone, Sondernutzungsplanpflicht, Anreize für besonders hochwertige Gestaltung) sind Gebiete zu ermitteln, in welchen Gebieten besonderer Handlungsbedarf besteht.*
- *Im Rahmen der Richt- und Nutzungsplanung ist zu prüfen, ob, wo und wie die neuen Möglichkeiten bezüglich Bauvorschriften zweckmässig genutzt bzw. eingeführt werden können.*

## Übriger Handlungsbedarf

### Verfügbarkeit des Baulands

Das revidierte Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) verlangt die Einführung von Instrumenten gegen die Baulandhortung (vgl. Art. 15a RPG). Im Kanton St. Gallen werden diese Instrumente im Art. 8 PBG verankert. Die Gemeinde darf neu den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer vertraglich verpflichten, ihr Grundstück innerhalb einer bestimmten Frist zu bebauen. Ein- und Umzonungen dürfen an Bedingungen und Auflagen geknüpft werden. Das PBG führt zudem eine Bebauungsfrist von wenigstens fünf Jahren ein. Nach unbenutztem Ablauf dieser Frist darf die Gemeinde entweder die Zonenzuweisung ändern oder ein Kaufrecht ausüben (vgl. Art. 9 PBG).

### Mehrwertabgabe

Die Art. 58ff. führen bei Neueinzonungen eine Mehrwertabgabe von 20 % des Bodenmehrerts ein.

### Schlussfolgerungen

- *Basierend auf die Innenentwicklungsstrategie und abgestimmt auf die neu im PBG zur Verfügung gestellten Werkzeuge (insbesondere Schwerpunktzone, Sondernutzungsplanpflicht, Anreize für besonders hochwertige Gestaltung) sind Gebiete zu ermitteln, wo besonderer Handlungsbedarf zur Mobilisierung des Baulands besteht.*

---

### 4.3 Regio Wil

Im Rahmen der regionalen Standort- und Wirtschaftsentwicklung wurden vier Handlungsfelder priorisiert: Kommunikation und Bewusstseinsbildung, Wirtschafts- und Unternehmensentwicklung, Berufsaus- und Weiterbildung und Flächenmanagement. Insbesondere mit dem vorgeschlagenen, aktiven regionalen "Flächenmanagement" wurde ein zukunftsorientierter Ansatz angegangen.

Aus Sicht der Regio Wil ist die duale Ausrichtung der Gemeinde Kirchberg relevant: auf der einen Seite die Orientierung hin zum Regionalzentrum Wil, auf der anderen Seite die Stellung am Tor zum Toggenburg. Darüber hinaus bestehen bei Regio Wil keine konkreten Vorstellungen oder Anliegen bezüglich der Entwicklung der Gemeinde Kirchberg.

Das Arbeitsplatzgebiet Stelz an der Grenze zu Wil kann als Beitrag der Gemeinde Kirchberg an die Entwicklung der Regio Wil betrachtet werden.

---

### 4.4 Kommunale Planungen

---

#### 4.4.1 Kommunaler Richtplan

Der rechtskräftige kommunale Richtplan stammt aus dem Jahr 2012. In diesem Kapitel wird prioritär der Umsetzungsstand der Massnahmen in den Kapiteln Siedlung und Landschaft aufgezeigt.

Ein Grossteil der Massnahmen im Bereich der Energie wurde umgesetzt, da der Gemeinde Kirchberg das Label «energiestadt» im Jahr 2013 und 2017 erteilt wurde. Handlungsbedarf besteht in der Umsetzung der revidierten kantonalen Energieverordnung.

#### **Bevölkerungsprognose**

Der Richtplan 2012 rechnet mit einer Bevölkerungszunahme von rund 8'300 auf 9'200 (Szenario «moderat», in blau in Abbildung 17) bis 9'500 Personen («optimistisches» Szenario, in rot) zwischen 2012 und 2027. Bis 2037 wird mit 9'800 bis 10'300 Personen gerechnet. Dies entspricht einem linearen jährlichen Wachstum von 0.75 % (Szenario moderat) bis 1 % (optimistisches Szenario).

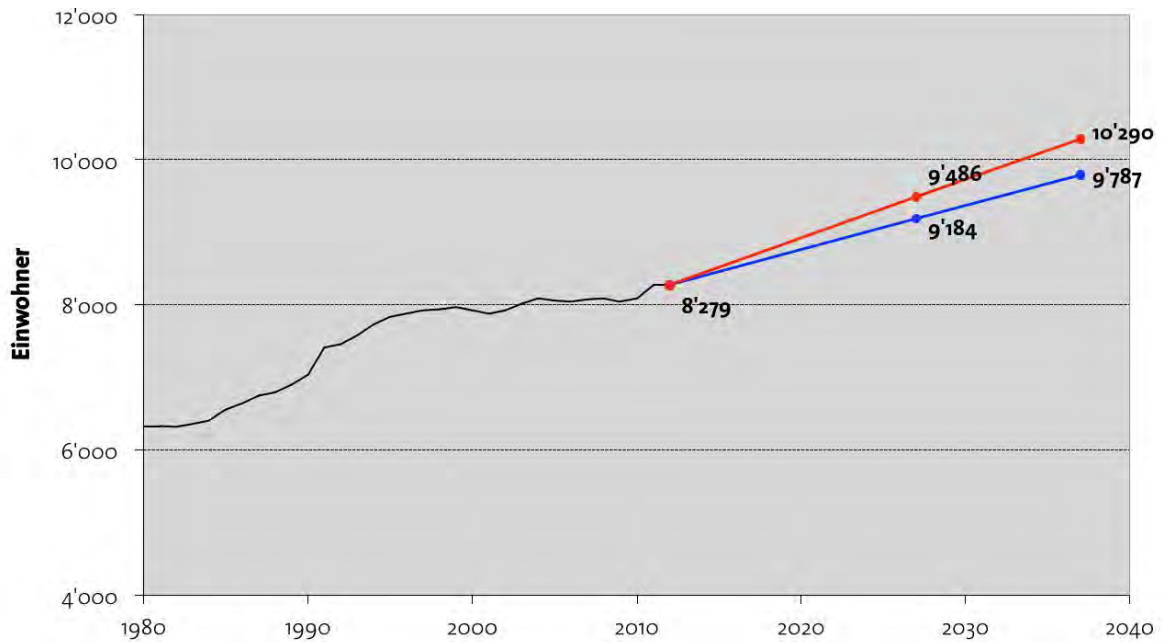


Abbildung 17: Bevölkerungsprognose der Gemeinde Kirchberg SG gemäss kommunalem Richtplan 2012 (Erläuterungsbericht)

### Stand der Umsetzung / Auswertung

Die Gemeinde Kirchberg ist deutlich schneller gewachsen als ursprünglich prognostiziert resp. erwartet. Ende Jahr 2018 beträgt die ständige und nicht ständige Wohnbevölkerung rund 9'200 Einwohner. Diese Einwohnerzahl hätte die Gemeinde gemäss den Annahmen im bestehenden kommunalem Richtplan erst zwischen 2022 und 2027 erreichen sollen. Zwischen 2010 und 2018 ist die Bevölkerung durchschnittlich jährlich um 1.35% gewachsen.

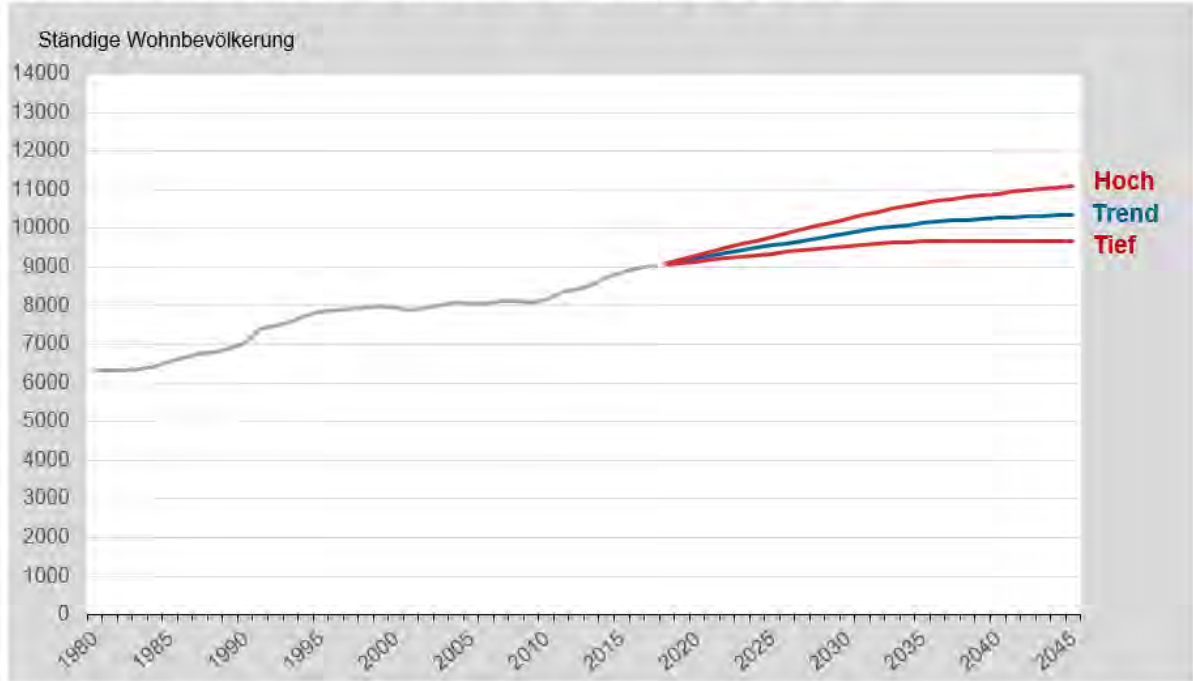
Die kantonale Fachstelle für Statistik hat Bevölkerungsprognose für die Gemeinde Kirchberg für die Periode 2018-2045 erstellt (Abbildung 18). Die Prognosen sind in Tabelle 5 aufgeführt.

	2018	2030	2045
Szenario «Hoch»	9'200	10'000	11'000
Szenario «Trend»	9'200	9'800	10'300
Szenario «Tief»	9'200	9'500	9'800

Tabelle 5: Bevölkerungsszenario Kirchberg SG gemäss Fachstelle für Statistik/SG



## Bevölkerungsszenarien Gemeinde Kirchberg 2018-2045



Quelle: BFS ESPOP/STATPOP bis 2017; Fachstelle für Statistik Kanton St.Gallen BevSzen-SG-9-a/b/c-2018-2045

Abbildung 18: Bevölkerungsszenarien Gemeinde Kirchberg 2018-2045 gemäss Fachstelle für Statistik-SG



## Kapitel Siedlung

Das Kapitel Siedlung besteht aus den drei Unterkapiteln S1 Nutzung, S2 Gestaltung und S3 Schutz. Die Hauptanliegen werden wie folgt zusammengefasst:

- Ausscheidung neuer Bauzonen
- Anpassung der Dichte in der Kernzone
- Sicherung der Grüengebiete
- Korrektur von Nutzungsintensitäten durch punktuelle Abzonungen
- Aufführung von Gestaltungsrichtlinien für Strassenräume und öffentliche Räume
- Ergänzung der Ortsbildschutzverordnung durch zusätzliche Strukturschutzgebiete

### Stand der Umsetzung / Auswertung

- 24 von 33 vorgesehenen Einzonungen wurden umgesetzt; drei davon sind Einzonungen von mehr als 1 Hektar Fläche: Wohngebiet Blumenstrasse/Luss (1.4 ha), Gewerbe- und Industriegebiet Stelz (7 ha), Grüengebiet Rotwaldstrasse (1.1 ha).
- 16 von 19 vorgesehenen Umzonungen wurden umgesetzt.
- Alle vorgesehenen Aufzonungen sowie 3 von 6 vorgesehenen Abzonungen wurden umgesetzt.
- Die qualitativen Massnahmen in Teilkapitel S 2 «Gestaltung» wurden nicht ausgewertet.
- Die Aktualisierung der kommunalen Ortsbildschutzverordnung wurde noch nicht umgesetzt.

## Kapitel Landschaft

Das Kapitel Landschaft besteht aus den drei Unterkapiteln L1 Nutzung, L2 Gestaltung und L3 Schutz. Die Hauptanliegen werden wie folgt zusammengefasst.

- Sicherung der Landwirtschaftsflächen abgestimmt auf die Siedlungsentwicklung
- Empfehlungen für Rückzonungsgebiete
- Bezeichnung Gebiete für neue Fruchtfolgeflächen
- Kein Ausbau des Skigebiets Gähwil
- Revision der kommunalen Naturschutzverordnung

### Stand der Umsetzung / Auswertung

- 9 von 11 vorgesehenen Rückzonungen wurden umgesetzt
- Einige Ausdolungsprojekte, die im Blatt L2.2 aufgeführt werden, sind im Gange (bspw. liegt ein Sondernutzungsplan für die Ausdolung des Eichbühlbachs vor).
- Die Festlegung der Aussichtspunkte in der Rahmennutzungsplanung ist noch nicht umgesetzt.
- Das Skigebiet Gähwil wurde im Zonenplan als Skiabfahrtzone bezeichnet.
- Die Ausscheidung neuer Fruchtfolgeflächen wurde nicht umgesetzt (Zuständigkeit Kanton).
- Die kommunale Naturschutzverordnung wurde angepasst.

## Schlussfolgerungen

- Die Bauzonenreserven der Gemeinde Kirchberg bieten gemäss Kapitel 2.5 Platz für rund 11'500 Einwohner. Die bestehenden Reserven können demnach den Baulandbedarf für mindestens 25 Jahre decken (bei einer Bevölkerungsentwicklung gemäss Prognose «Szenario Hoch» des Kantons).
- Das Bundesgesetz über die Raumplanung verlangt aber, dass die Bauzonen dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen (Art. 15 Abs. 1 RPG-CH). Das Bundesgericht hält an diesen Bestimmungen fest und hat im Bereich der Bauzonendimensionierung eine strenge Rechtsprechung.
- Durch die umfangreichen Einzonungen der vergangenen Jahre entsteht kein Druck, im (teilweise unternutzten) Bestand weiterzubauen.
- Die Zonenplanänderungsanträge des kommunalen Richtplans wurden mehrheitlich im Rahmen der Zonenplanrevision 2016 umgesetzt. Die theoretisch noch umzusetzenden Einzonungen müssen angesichts der aktuellen Bauzonendimensionierung und der Rechtsprechung des Bundesgerichts kritisch hinterfragt werden (Beispiel: vgl. Abbildung 19).
- In der angehenden Richtplanrevision sind die noch umzusetzenden Um- und Abzonungen angesichts des Innenentwicklungspotenzials zu überprüfen (Beispiel: vgl. Abbildung 20)
- Geringer Handlungsbedarf ergibt sich im Bereich der Landschaft.

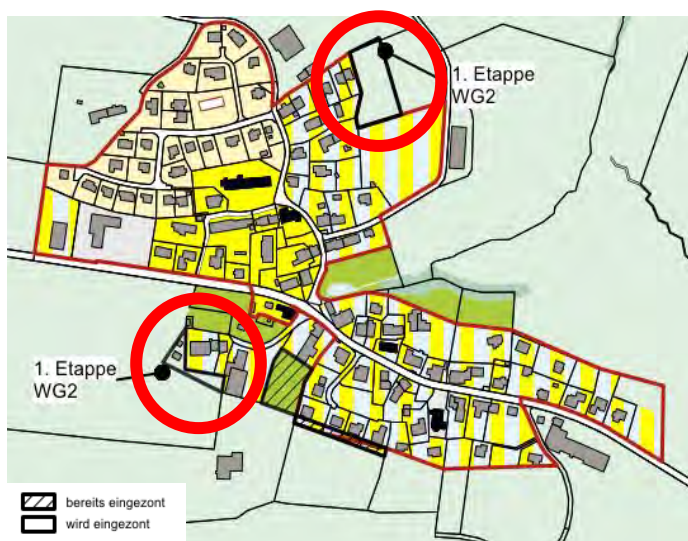


Abbildung 19: Gemäss rechtskräftigem Richtplan vorgesehene Einzonungen in Dietschwil.

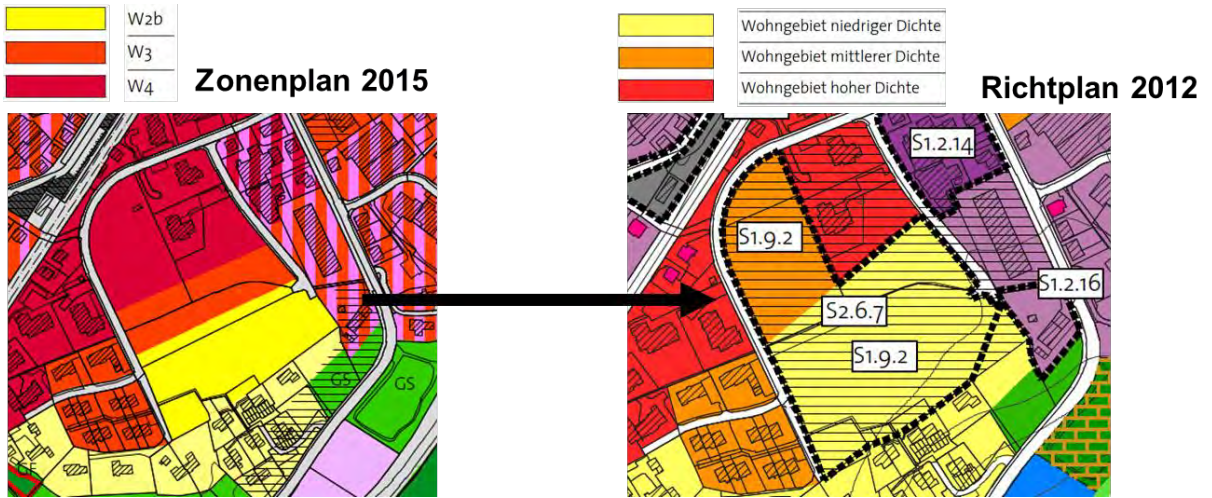


Abbildung 20: Vorgesehene Abzonungen am Bahnhofgebiet Bazenheid gemäss kommunalem Richtplan. Das RPG-CH und der kantonale Richtplan-SG verlangen die Abstimmung der Siedlungsentwicklung auf die Verkehrsinfrastruktur. Diese Bauzone bietet optimale Bedingungen für dichte

#### 4.4.2 Kommunale Inventare

##### Ortsbild- und Objektschutz

Die rechtsgültige kommunale Schutzverordnung für Ortsbilder, Kulturobjekte und archäologische Schutzgebiete stammt aus dem Jahr 2005 und besteht aus Vorschriften, einem Ortsbildinventar und einem Schutzplan.

Folgende Ortsbilder sind im kommunalen Ortsbildinventar als schützenswerte Ortsbildschutzgebiete verzeichnet:

- Kirchberg Dorf
- Kirchberg Bruggbach
- Bazenheid Hintere Bahnhofstrasse
- Bazenheid Mühlaustrasse
- Bazenheid Sakralbezirk
- Unterbazenheid
- Gähwil Dorf
- Gähwil Hulfteggstrasse

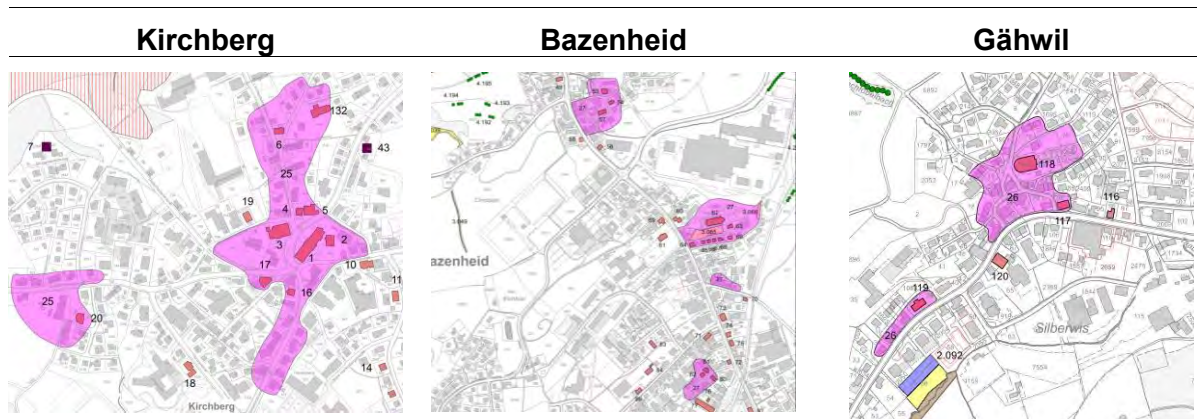


Abbildung 21: Ortsbildschutzgebiete in Kirchberg, Bazenheid und Gähwil (Geoportal.ch, abgerufen am 17.05.2019)

Der bestehende kommunale Richtplan hat die Aufnahme der im ISOS eingetragenen Weiler Bäbikon, Schalkhusen und Nuetenwil in die Ortsbildschutzverordnung als Ortsbildschutzgebiet beantragt. Diese Anträge wurden noch nicht umgesetzt. In Bäbikon sind nur einzelne Bauten inventarisiert. Der Richtplan sieht zudem vor, für die Gebiete Unterbazenheid und Neugasse Bazenheid Strukturschutzgebiete zu schaffen. Dazu Vorschriften wurden noch nicht erarbeitet.

### Schlussfolgerungen

- Die Weiler Bábikon, Schalkhusen und Nuetenwil sind als Ortsbildschutzgebiete in die Ortsbildschutzverordnung aufzunehmen.
- Die Zweckmässigkeit von Strukturschutzgebieten ist in der Richt- und Nutzungsplanung zu prüfen.
- Die Aktualität des Ortsbildinventars ist abgestimmt auf die Innenentwicklungsstrategie zu prüfen.

### Naturschutz

Die rechtsgültige kommunale Naturschutzverordnung stammt aus dem Jahr 2011. Die letzte Revision erfolgte im Rahmen der letzten Etappe des Meliorationsprojekts und abgestimmt auf die letzte Richtplanrevision.

Der kantonale Richtplan scheidet Vorranggebiete Natur und Landschaft aus: Naturschutzgebiete, Lebensräume bedrohter Arten, Lebensräume Gewässer/Auen, Landschaftsschutzgebiete, Geotopen.. Die Vorgaben des Bundes und des Kantons sind weitgehend in der kommunalen Richtplanung berücksichtigt. Die Naturschutzverordnung weist Anpassungsbedarf auf.

### Schlussfolgerungen

- *Die kommunale Naturschutzverordnung ist auf die veränderten kantonalen Vorgaben abzustimmen.*

---

## 5 Schlussfolgerungen, weiteres Vorgehen

---

### 5.1 Schlussfolgerungen

#### Planungsrecht

- Das neue kantonale Planungs- und Baugesetz und der revidierte kantonale Richtplan machen kleinere formelle Anpassungen am Gemeinderichtplan, jedoch primär eine **umfangreichere Aktualisierung der Nutzungsplanung** nötig.
- Angesichts der grossen Baulandreserven und der Aktualität des bestehenden kommunalen Richtplans besteht jedoch **kein Termindruck** für eine zeitnahe Revision des Gemeinderichtplans.
- Neu verpflichtet der Kanton die Gemeinden, eine **Innenentwicklungsstrategie** zu erarbeiten – ohne diese Grundlage kann keine Ortsplanungsrevision mehr genehmigt werden.

#### Siedlungs- und Bevölkerungsentwicklung

- In der Online-Umfrage und auf den Dorfspaziergängen wird das **Unbehagen in der Bevölkerung gegenüber der rasanten Entwicklung** der letzten Jahre deutlich spürbar.
- Kirchberg verfügt über so **grosse Baulandreserven**, dass der Baulandbedarf sogar mit einer Bevölkerungsentwicklung gemäss Szenario «Hoch» für die nächsten 25 Jahre gedeckt ist. Gemäss RPG ist die Bauzone aber für den Bedarf der nächsten 15 Jahre auszulegen.
- Durch die grossen Baulandreserven entsteht **keinerlei Druck zur Innenentwicklung**.
- Zugleich **fehlen die Einflussmöglichkeiten der Gemeinde zur Steuerung der Siedlungsentwicklung**. Formelle Instrumente wie z.B. Rückzonungen sind politisch schwer durchsetzbar.

#### Identität / Landschaft

- Die Ortschaften verfügen über jeweils **charakteristische Eigenheiten**, die von der Bevölkerung gerne betont werden. Die Unterschiede führen teilweise zu Spannungen und Rivalitäten.
- Die ländliche Umgebung und das intakte **Landschaftsbild ist Standortfaktor Nr. 1**.

#### Ortsbild und Baukultur

- **Baukultur ist ein «heisses Eisen»** und vieldiskutiertes Thema in der Gemeinde Kirchberg. Die Meinungen zum Ortsbild- und Objektschutz gehen weit auseinander.
- Es besteht **Handlungsbedarf im Bereich des Ortsbild- und Objektschutzes** aufgrund kantonalen Vorgaben.

#### Arbeitsplätze und Wirtschaft

- Das Siedlungsbild von Kirchberg ist **stark von der wirtschaftlichen Entwicklung** geprägt. Mit der Digitalisierung stehen **neue Umwälzungen** bevor, die nicht nur Risiken, sondern auch Chancen bieten.
- Die Gemeinde Kirchberg verfügt über **grosse Reserven an Arbeitszonen**, deren Entwicklung aber oft blockiert ist. Einzelne Arbeitszonen befinden sich an landschaftlich exponierter Lage.

#### Verkehr

- Verkehrsthemen werden von der Bevölkerung praktisch nur im Zusammenhang mit **Verkehrssicherheit** erwähnt.



## 5.2 Handlungsfelder und Thesen für Kirchberg

Die Erkenntnisse aus Phase 1 werden mit der untenstehenden Darstellung in sechs Handlungsfeldern zusammengefasst und zu pointierten Thesen oder «Behauptungen» verdichtet. Diese sollen als Grundlage für die Diskussion mit der Bevölkerung dienen und dem Gemeinderat und der Ortsplanungskommission ermöglichen, eine Haltung zu den Prioritäten der Gemeindeentwicklung zu formulieren.



Abbildung 22: Handlungsfelder und Thesen als Diskussionsgrundlage für die weitere Planung

---

### 5.3 Weiteres Vorgehen

Siedlungsentwicklung nach innen braucht den Rückhalt der Bevölkerung. Deshalb sind Information und Partizipation wichtige Erfolgsfaktoren. Entsprechend soll in Phase 2 der partizipative Prozess im Vordergrund stehen. Die Informationen aus den Dorfspaziergängen, der Online-Umfrage und den planerischen Analysen aus Phase 1 dienen als Grundlage dafür. In einem ersten Schritt werden die Diskussionsgrundlagen für den partizipativen Prozess aufbereitet. Dazu gehört insbesondere auch ein Plan, der aufzeigt, welche Gebiete sich grundsätzlich für die Innenentwicklung eignen.

In einem ersten Workshop wird die Bevölkerung über die bisherigen Erkenntnisse informiert, insbesondere über die Ergebnisse der Online-Umfrage und der Dorfspaziergänge. Anschliessend sollen die in Kapitel 5.2 formulierten Thesen präzisiert und vervollständigt werden, indem Argumente dafür oder dagegen gesammelt und bewertet werden. In einem freieren Austausch werden danach gemeinsam erste Zielbilder erarbeitet: Was ist heute gut, was nicht? Wie soll Kirchberg idealerweise sein?

In Workshop 2 werden die Vor- und Nachteile dreier Entwicklungsszenarien («Geschichten») ermittelt und diskutiert. Ein solches Szenario könnte z.B. sein: «Liberalisierung – Siedlungs- und Bevölkerungsentwicklung wird dem Markt überlassen, Vorgaben zum Schutz von Ortsbild und historischer Bausubstanz werden minimiert». Durch das Abwägen von Vor- und Nachteilen werden den Teilnehmenden die Chancen und Risiken der unterschiedlichen Szenarien bewusst. In diesem Workshop arbeiten alle Teilnehmenden gemeinsam an einem Bild der Zukunft für die ganze Gemeinde Kirchberg.

Basierend auf den Ergebnissen aus den beiden Workshops wird im Austausch mit Gemeinderat und Ortsplanungskommission das Entwicklungskonzept für die Gemeinde Kirchberg erarbeitet. Das Konzept wird an einer Abschlussveranstaltung mit Apéro der Bevölkerung präsentiert.

#### **Workshop 1: «Rückblick, Thesen, Ziele»**

Kleingruppenarbeit:

- Thesen aus Phase 1 präzisieren und ggf. korrigieren
- Gedankenspiel: Was ist heute gut, was nicht? Wie müsste es sein? (mit Bewertung / Gewichtung)

#### **Workshop 2: «Entwicklungsszenarien»**

Kleingruppenarbeit:

- Chancen und Risiken von Entwicklungsszenarien bewerten
- Ziele formulieren und gewichten
- Handlungsoptionen für Ziele: Wie wollen wir die Ziele erreichen?

#### **Entwicklungskonzept**

- Plan und Bericht erarbeiten
- Verabschiedung Gemeinderat

#### **Abschlussveranstaltung mit Apéro**



## Anhang A Erläuterungen zur Methodik zur Berechnung des baulichen Potenzials

Gemeinde Kirchberg SG – Revision kommunaler Richtplan

## Kommentare zu Analysen und Plänen

Baw/Le

---

### 1 Vorbemerkungen und Methodik

- Berücksichtigt werden die Ortsteile Kirchberg, Bazenheid, Gähwil, Dietschwil, Remis, Schalkhausen und Müselbach.
- Die Potenzialanalyse berechnet das maximal zulässige **Geschossflächenpotenzial** gemäss rechtskräftigem Baureglement, differenziert je nach Zonen (Wohnzonen, Wohn- und Gewerbezone, Kernzonen, Industrie- und Gewerbezone). Das ermittelte Geschossflächenpotenzial wird auf **Wohneinheiten** eingeteilt. Jede Wohneinheit umfasst 110 m<sup>2</sup> anrechenbare Geschossfläche. Dieser Wert entspricht dem Durchschnittswert in der Gemeinde Kirchberg SG. Es wird zwischen den Reserven in Baulücken und den Reserven auf überbauten Grundstücke unterschieden. Für letztere werden nur jene mit mehr als eine Wohneinheit Reserve berücksichtigt.
- Die Geschossflächenreserve wird in **Einwohnerpotenzial** umgerechnet. Dafür wird davon ausgegangen, dass jeder Einwohner 55 m<sup>2</sup> anrechenbare Geschossfläche beansprucht.
- Da auf einigen Grundstücken das Potenzial nie umgesetzt wird, wird das Potenzial auf das reduziert, was in den nächsten 15 bis 20 Jahren überbaut werden können. Daher wird angenommen, dass 80% der unüberbauten Flächen in den nächsten 20 Jahren konsumiert werden, und dass 20% der überbauten Flächen genutzt werden. Dabei ergibt sich das **reduzierte Potenzial**.
- Das **Arbeitsplatzpotenzial in der Industrie- und Gewerbezone** wird über die durchschnittliche Grundstücksfläche pro Arbeitsplatz auf den bereits bebauten Flächen ermittelt und anschliessend auf die unüberbauten Flächen übertragen, um eine Einschätzung der zusätzlichen Arbeitsplatzzahl zu geben. Dieser Wert beträgt in der Gemeinde Kirchberg SG 175 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche pro Arbeitsplatz. Analog zum Einwohnerpotenzial wurde angenommen, dass 80% der unüberbauten Flächen in der Industrie- und Gewerbezone in den nächsten 20 Jahren konsumiert werden.
- Die parzellenscharfen Pläne bezüglich der **Bevölkerungsstruktur** (Einwohner im Rentenalter und Kinder) dürfen nicht publiziert werden und sind nur für interne Arbeitszweck (Definition stabiler und instabiler Gebiete) abgesehen. Für die Publikation werden Aussagen generalisiert.
- Auf den beigelegten Potenzialkarten müssen nur die Zeilen «80% der unüberbauten Grundstücke» und «20% der Reserve ab 110 m<sup>2</sup>» berücksichtigt werden.

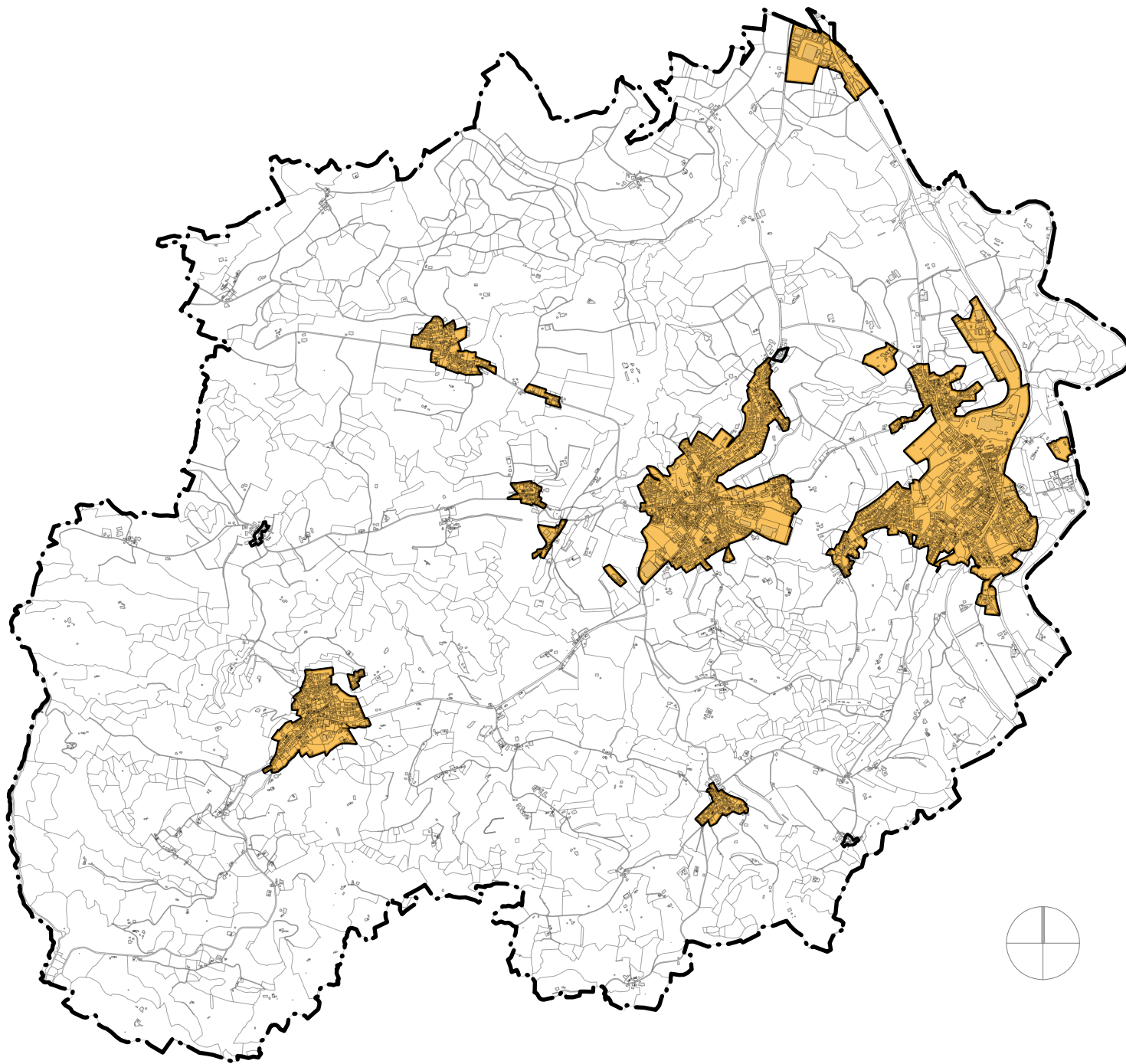
---

### 2 Ergebnisse Auswertungen

- Gemäss rechtskräftigem Baureglement könnte die bestehende Bauzone Raum für maximal ca. **2'200 zusätzliche Einwohner** anbieten. Dies entspricht einer Zunahme von rund **23% der heutigen Einwohnerzahl** (rund 9'200 Einwohner per Ende 2017). 65% des Einwohnerpotenzials befindet sich auf **unüberbauten Grundstücken**. Das Potenzial verteilt sich in den verschiedenen Ortsteilen wie folgt
  - Kirchberg: 600 Einwohnern (rund 21% der heutigen Einwohnerzahl)
  - Bazenheid: 1'100 Einwohnern (rund 25% der heutigen Einwohnerzahl)

- Gähwil: 310 Einwohner (rund 60% der heutigen Einwohnerzahl)
  - Dietwil, Remis und Schalkhausen: 170 Einwohner (rund 40% der heutigen Einwohnerzahl)
  - Müselbach: 30 Einwohner (25% der heutigen Einwohnerzahl).
- Auf den unüberbauten Flächen in der Industrie- und Gewerbezone könnten rund **385 Arbeitsplätze** angesiedelt werden. Dies entspricht **15% der heutigen Arbeitsplatzzahl** (rund 2'500 per Ende 2016). Das Potenzial verteilt sich in den verschiedenen Ortsteilen wie folgt:
    - Kirchberg: 55
    - Bazenheid: 310
    - Gähwil: 20 Arbeitsplätze
    - Dietwil, Remis und Schalkhausen: Keine Industrie- und Gewerbezone gemäss rechtskräftigem BZO
    - Müselbach: Keine Industrie- und Gewerbezone gemäss rechtskräftigem Zonenplan
  - In den Ortsteilen Kirchberg und Bazenheid befindet sich der Grossteil des Einwohnerpotenzials in der **Wohnzone**. In den Weilern weist die **Wohn- und Gewerbezone** ein hohes Einwohnerpotenzial auf. Die **Kernzone** in den Ortsteilen Kirchberg, Bazenheid und Gähwil weist ein geringeres Einwohnerpotenzial auf.
  - Kleine Grundstücke weisen in der Analyse aufgrund der maximal möglichen Ausnutzungsziffer ein theoretisches Potenzial von mehr als eine Wohneinheit auf. Es wird als unplausibel betrachtet, dass auf kleinen Grundstücksfläche zusätzliche Wohneinheiten erstellt werden. Da wir in der Analyse annehmen, dass nur 20 % des Potenzials auf überbauten Flächen genutzt werden, können wir davon ausgehen, dass das reduzierte Potenzial realistisch ist und die Potenziale auf kleineren Grundstücken mit den 80% nicht berücksichtigter Potenziale ausscheiden.
  - Aufgrund fehlenden Angaben kann aus der Analyse des Baujahrs keine Schlussfolgerungen entzogen werden.

## Anhang B Ortsanalysen



	<25 Jahren	25-65 Jahren	>65 Jahren
<b>Einwohner (2017)</b> 9'465	<b>29%</b> 2'775 Pers.	<b>59%</b> 5'586 Pers.	<b>12%</b> 1'104 Pers.

	Wohn/Kern	Wohn-/Gewerbe	Andere
<b>Arbeitsplätze (2016)</b> 4'950	<b>13%</b> 625 Pers.	<b>19%</b> 944 Pers.	<b>68%</b> 3'381 Pers.

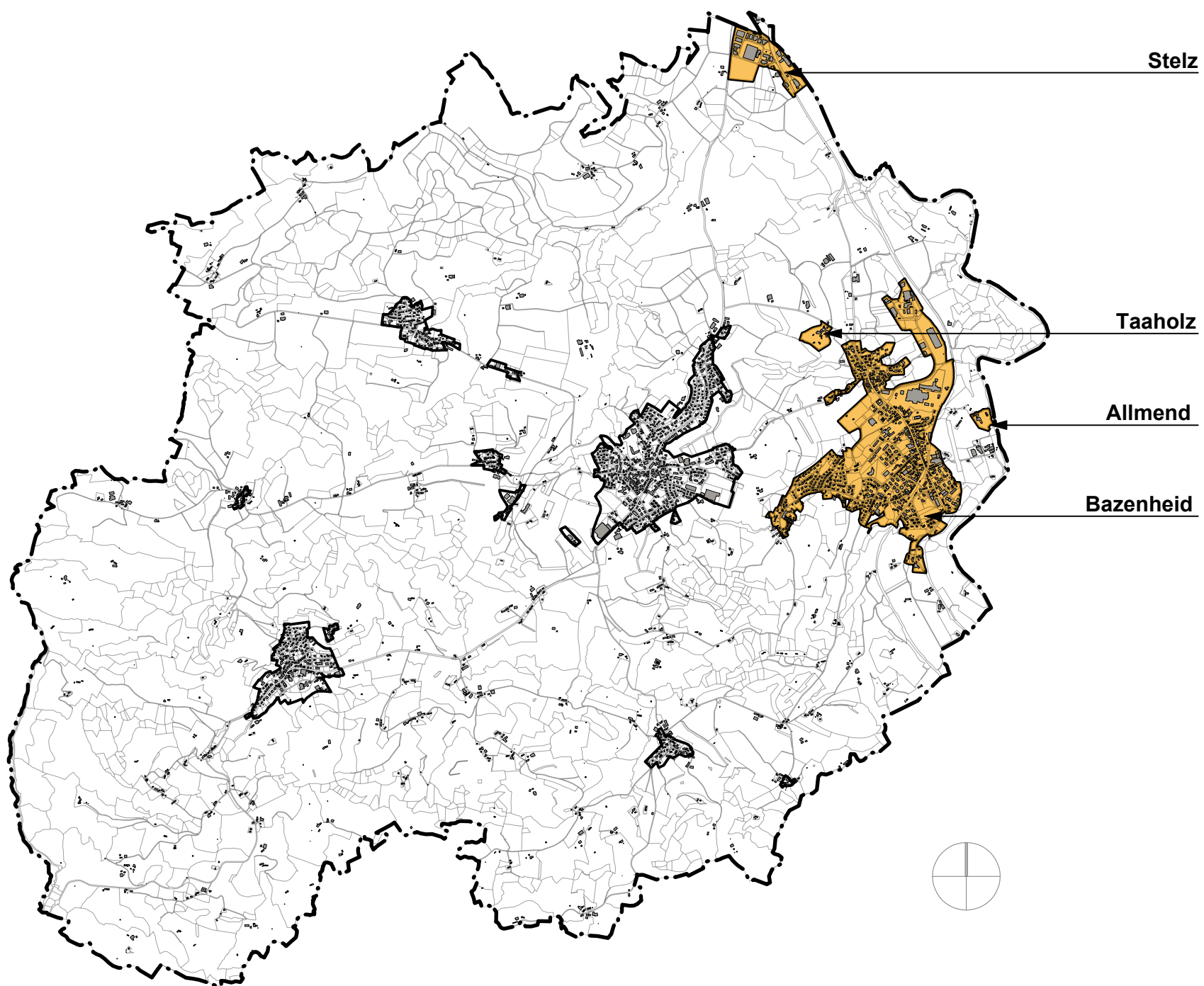
	1-2 Zimmer	3-4 Zimmer	5+ Zimmer
<b>Wohnungen (2018)</b> 4'066	<b>14%</b> 573 Whg.	<b>47%</b> 1'895 Whg.	<b>39%</b> 1'598 Whg.

	Wohn/Kern	Wohn-/ Gewerbe	Andere
<b>Bauzone (2019)</b> 239.40 ha	<b>39%</b> 93.38 ha	<b>30%</b> 70.65 ha	<b>31%</b> 75.37 ha

	in 80% der unüberbauten Grundstücken	in 20% der unternutzten Grundstücken >110m2 (ewp)
<b>Einwohnerpotenzial (2019)</b> 2'169	<b>67%</b> 1'447 Einw.	<b>33%</b> 722 Einw.

	Innenentwicklungsreserven	Baulücken	Aussenreserven
<b>Raum+ Reserven (2019)</b> 31.52 ha	<b>33%</b> 10.39 ha	<b>20%</b> 6.4 ha	<b>47%</b> 14.72 ha

	in 80% der Raum+ Reserven in Industrie-/ Gewerbezone
<b>Arbeitsplatzpotenzial (2019)</b> 385	385 Arbeitsplätze



<b>Einwohner (2017)</b> 4'272	<b>&lt;25 Jahren</b>			<b>25-65 Jahren</b>			<b>&gt;65 Jahren</b>		
	29% 1'238 Pers.			58% 2'477 Pers.			13% 557 Pers.		

<b>Arbeitsplätze (2016)</b> 2'867	<b>Wohn/Kern</b>		<b>Wohn-/Gewerbe</b>		<b>Industrie-/ Gewerbe</b>			<b>Andere</b>	
	10% 301 Pers.		15% 434 Pers.		71% 2'033 Pers.			3% 99 Pers.	

<b>Wohnungen (2018)</b> 1'848	<b>1-2 Zimmer</b>		<b>3-4 Zimmer</b>			<b>5+ Zimmer</b>		
	16% 294 Whg.		59% 1'099 Whg.			25% 455 Whg.		

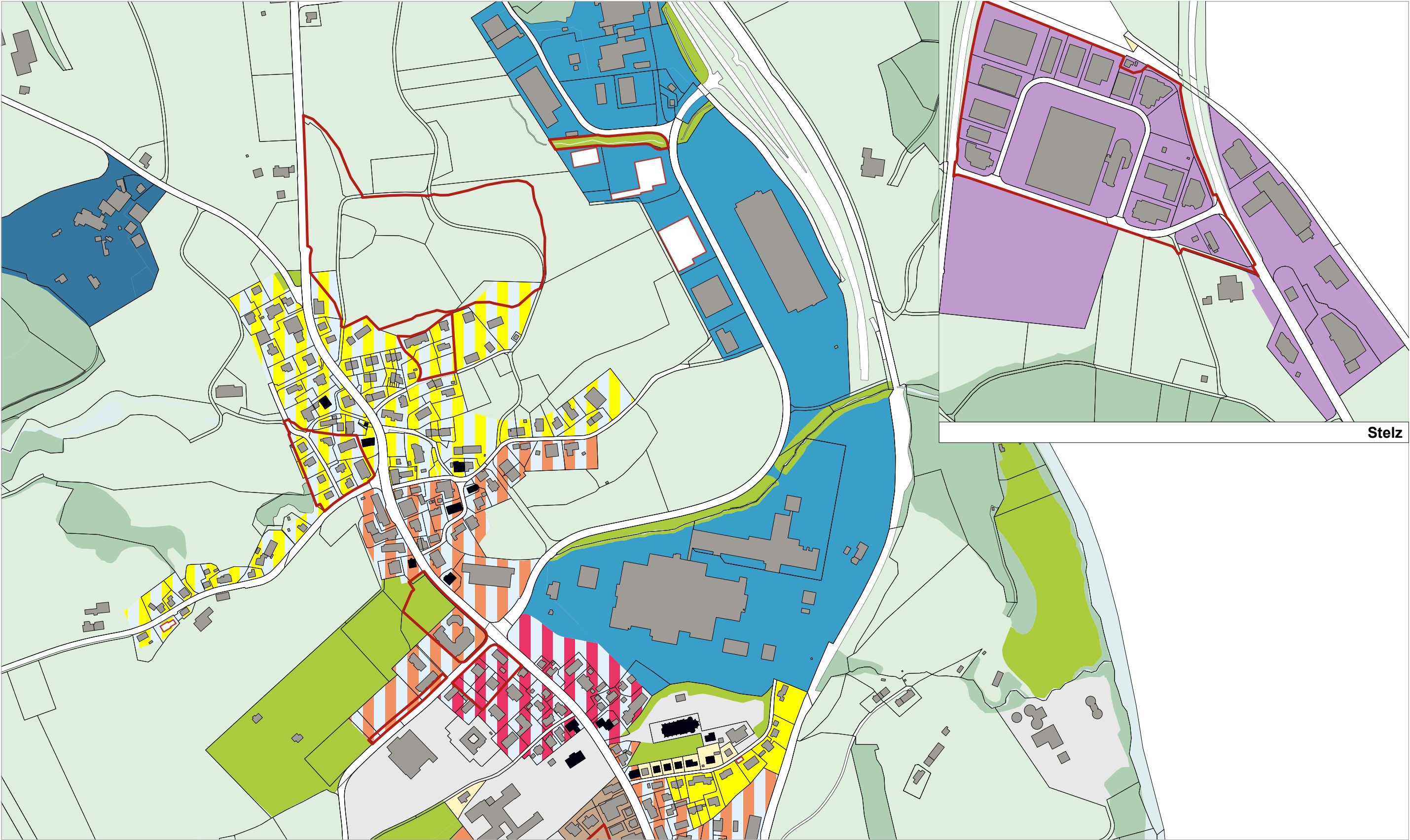
<b>Bauzone (2019)</b> 123.06 ha	<b>Wohn/Kern</b>		<b>Wohn-/ Gewerbe</b>		<b>Industrie-/ Gewerbe</b>		<b>Andere</b>	
	33% 40.43 ha		25% 30.63 ha		33% 40.96 ha		9% 11.03 ha	

<b>Einwohnerpotenzial (2019)</b> 1'056	in 80% der unüberbauten Grundstücken			in 20% der unternutzten Grundstücken >110m2 (ewp)		
	68% 714 Einw.			32% 342 Einw.		

<b>Raum+ Reserven (2019)</b> 167'480m <sup>2</sup>	<b>Innenentwicklungsreserven</b>		<b>Baulücken</b>		<b>Aussenreserven</b>		
	44% 73'511 m <sup>2</sup>		7% 11'689 m <sup>2</sup>		49% 82'280 m <sup>2</sup>		

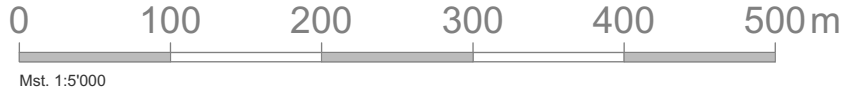
<b>Arbeitsplatzpotenzial (2019)</b> 314	in 80% der Raum+ Reserven in Industrie-/ Gewerbezone		
	314 Arbeitsplätze		

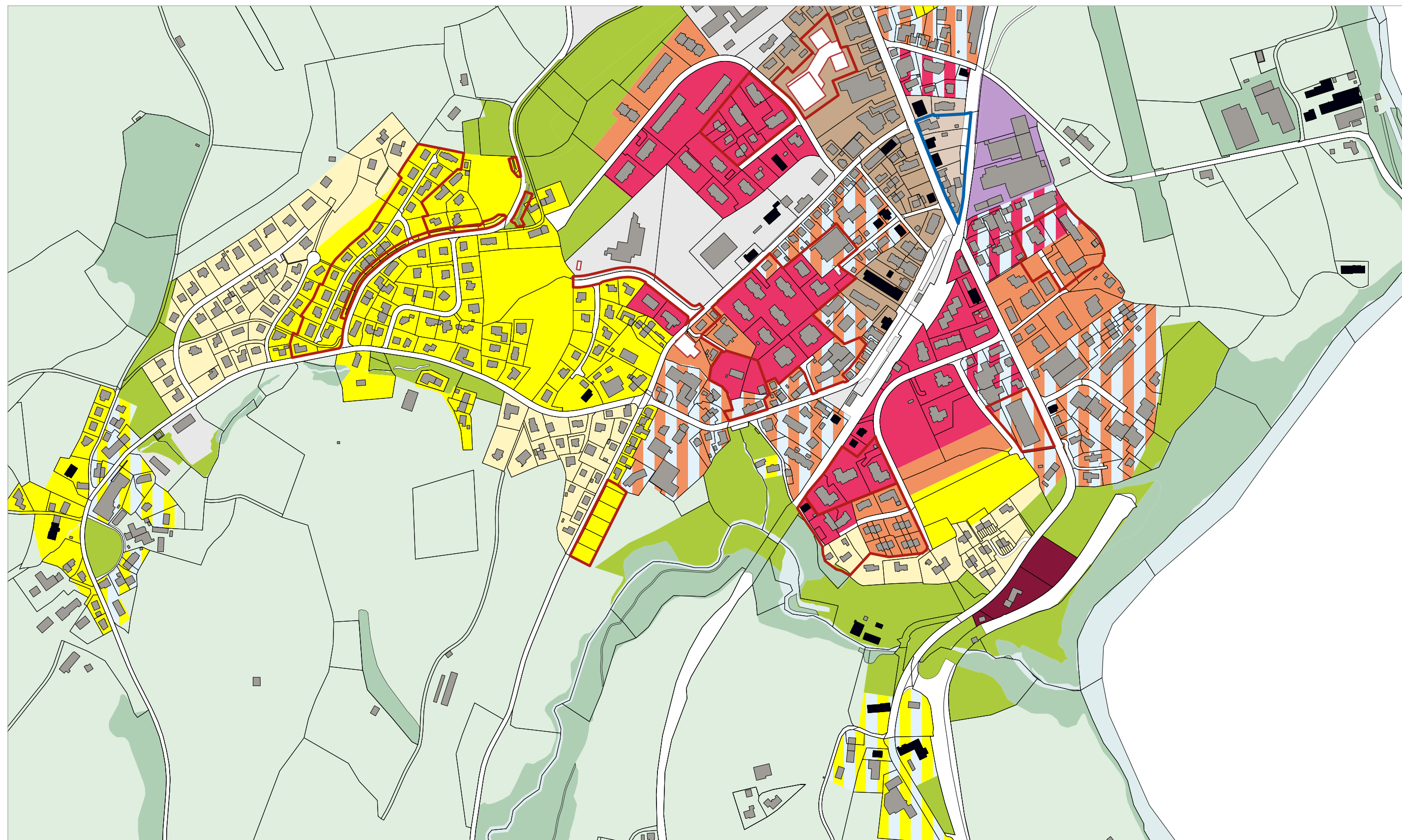




Stelz

- |                  |                              |                             |                                 |                         |
|------------------|------------------------------|-----------------------------|---------------------------------|-------------------------|
| DK2 Dorfkernzone | W2a Wohnzone 2-geschossig    | GI-A Gewerbe/ Industriezone | IE-R IE-S Intensiverholungszone | Verkehrsfläche          |
| K3 Kernzone      | W2b Wohnzone 2-geschossig    | GI-B Gewerbe/ Industriezone | GE/GF/GS Grünzone               | Sondernutzungsplanung   |
| K4 Kernzone      | W3 Wohnzone 3-geschossig     | IA Industriezone            | L Landwirtschaftszone           | Sondernutzungsplanung   |
| WL Weilerzone    | W4 Wohnzone 4-geschossig     | IB Industriezone            | WA Wald                         | Pendent                 |
|                  | WG2 / WG3 / WG4 Wohnzone mit | OeBA Zone für öffentliche   | GW Gewässer                     | Projektierete Gebäude   |
|                  | Gewerbeerleichterung         | Bauten und Anlagen          |                                 | Inventarisierte Gebäude |





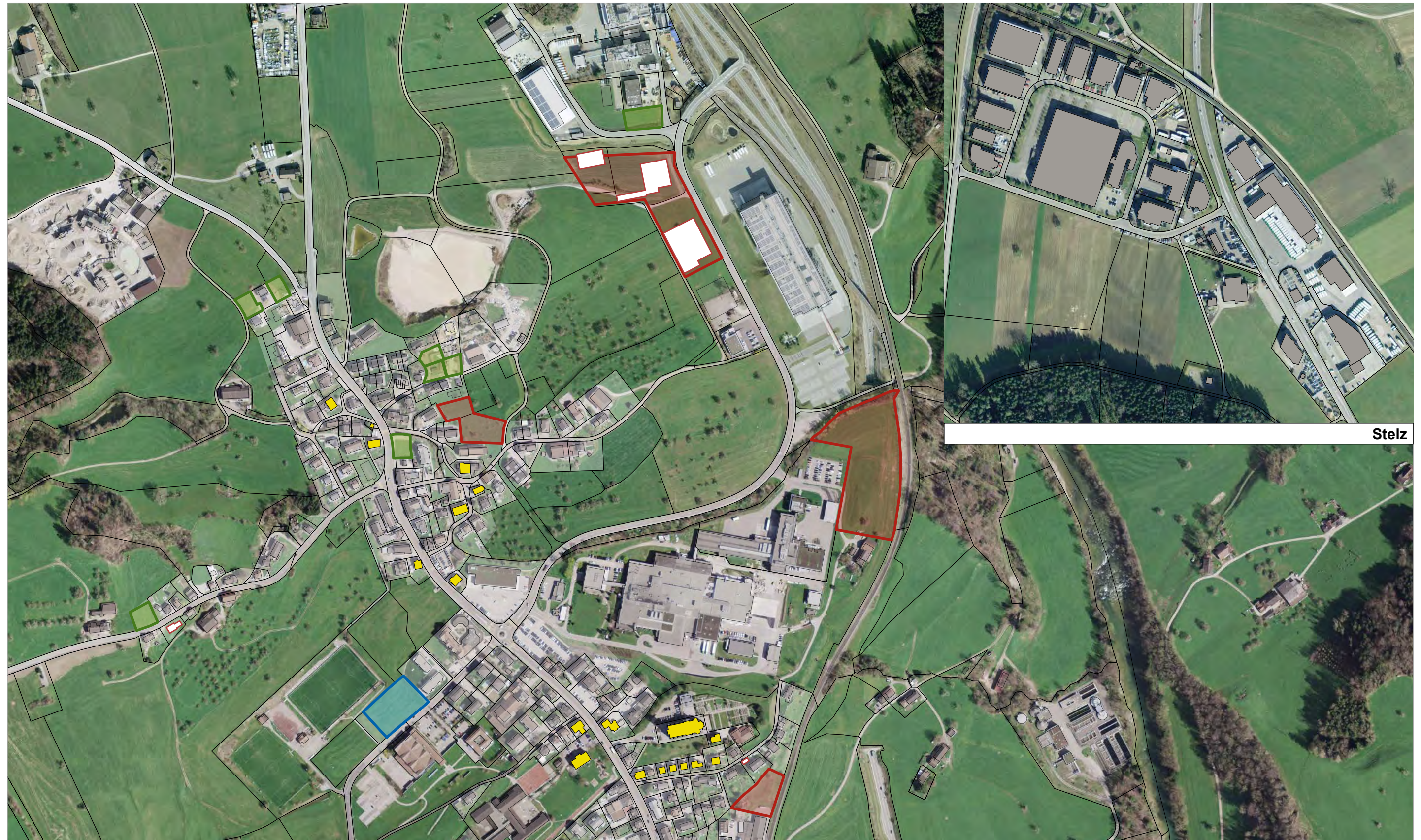
- |                  |  |   |                                 |                         |
|------------------|--|---|---------------------------------|-------------------------|
| DK2 Dorfkernzone | W2a Wohnzone 2-geschossig                            | GI-A Gewerbe/ Industriezone                     | IE-R IE-S Intensiverholungszone | Verkehrsfläche          |
| K3 Kernzone      | W2b Wohnzone 2-geschossig                            | GI-B Gewerbe/ Industriezone                     | GE/GF/GS Grünzone               | Sondernutzungsplanung   |
| K4 Kernzone      | W3 Wohnzone 3-geschossig                             | IA Industriezone                                | L Landwirtschaftszone           | Sondernutzungsplanung   |
| WL Weilerzone    | W4 Wohnzone 4-geschossig                             | IB Industriezone                                | WA Wald                         | Pendent                 |
|                  | WG2 / WG3 / WG4 Wohnzone mit<br>Gewerbeerleichterung | OeBA Zone für öffentliche<br>Bauten und Anlagen | GW Gewässer                     | Projektierte Gebäude    |
|                  |  |   |                                 | Inventarisierte Gebäude |



Mst. 1:5'000







- Gebäude Bestand
- Inventarisierte Gebäude
- Projektierte Gebäude
- Raum+ Baulücken
- Raum+ Aussenreserve
- Raum+ Innenreserve



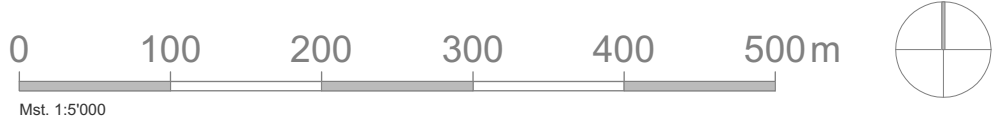
Mst. 1:5'000



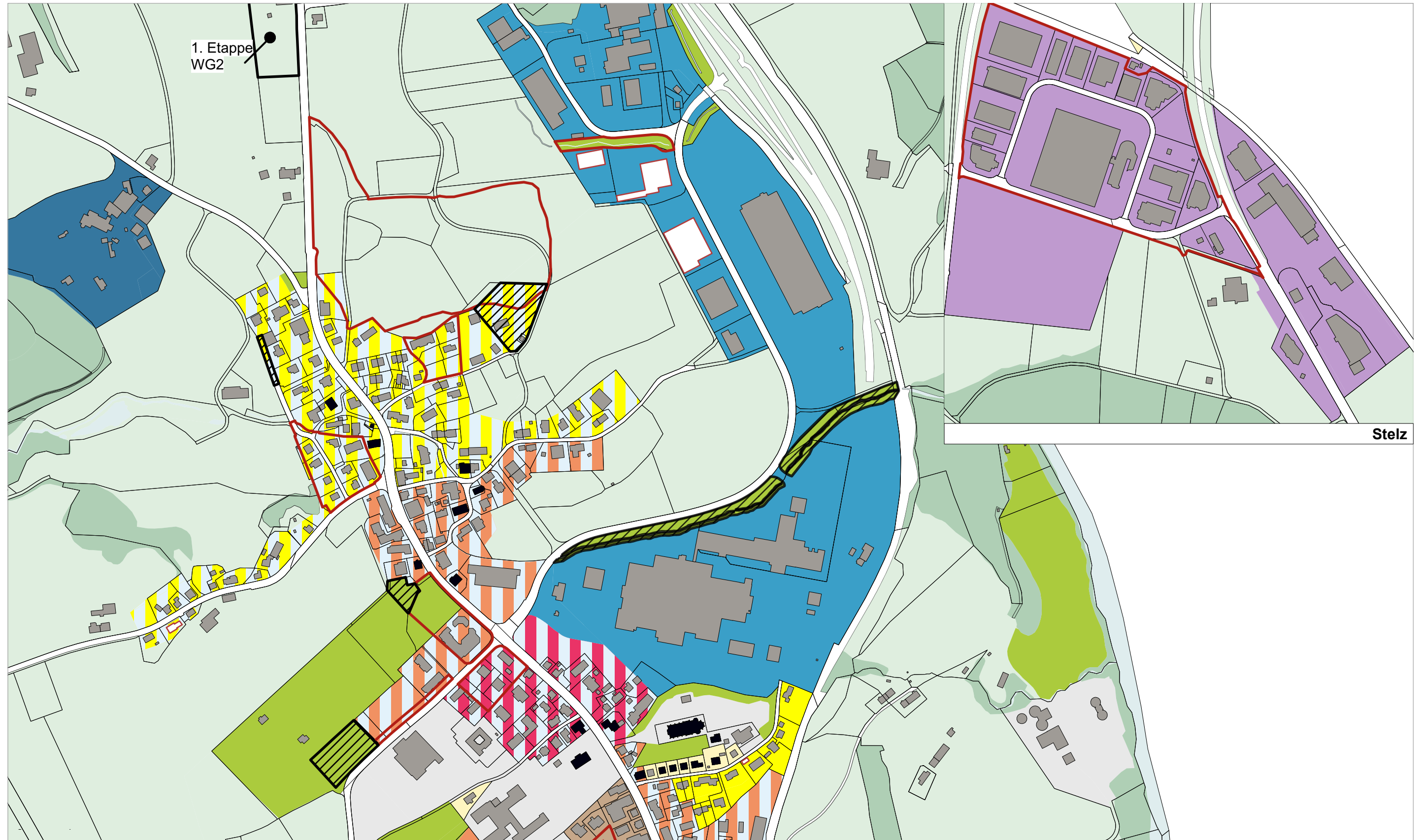






- Gebäude Bestand
- Inventarisierte Gebäude
- Projektierte Gebäude
- Raum+ Baulücken
- Raum+ Aussenreserve
- Raum+ Innenreserve



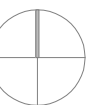


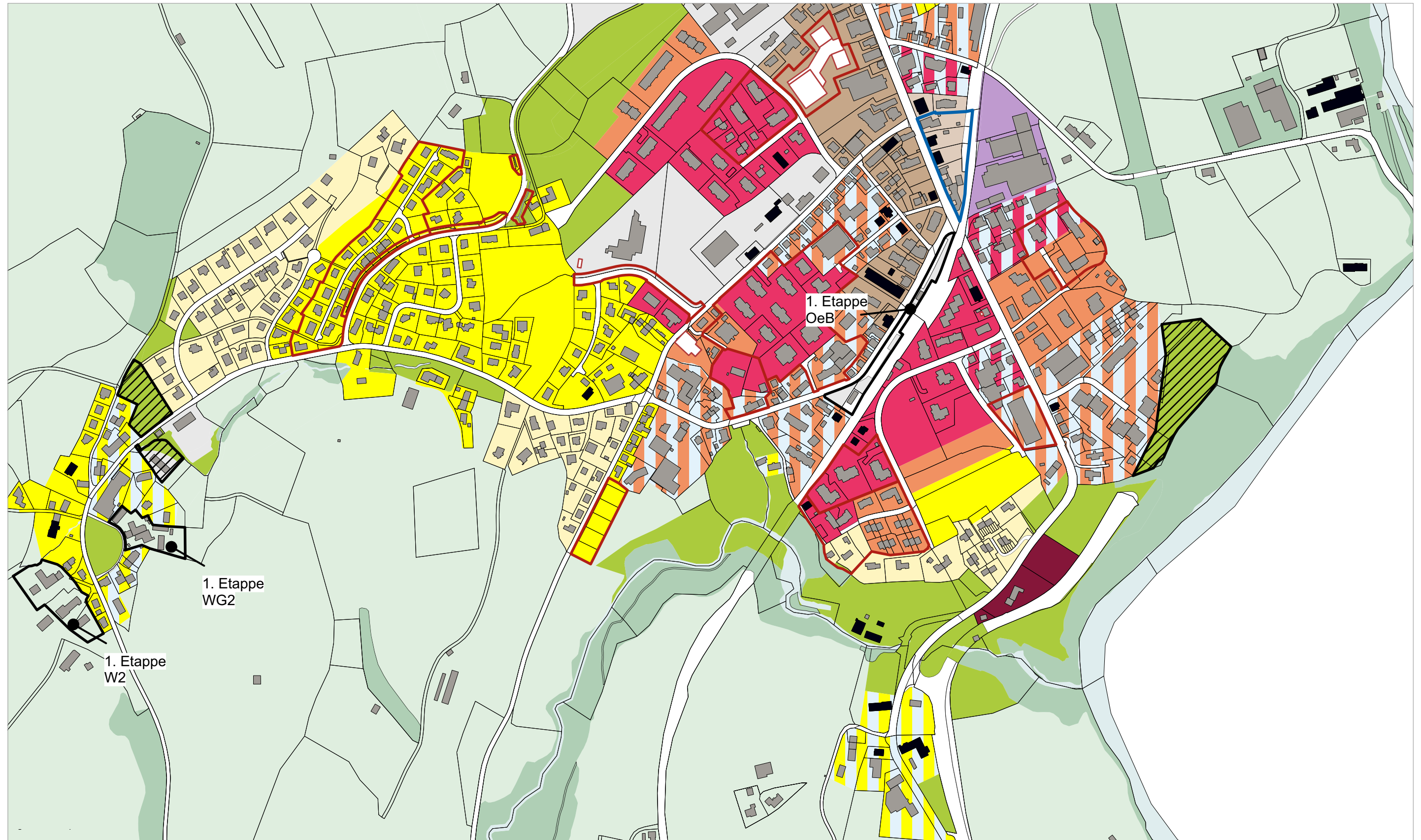




-  Einzonzonende Flächen gemäss kommunalen Richtplan mit Zonenplanrevision 2015 umgesetzt
-  Einzonzonende Flächen gemäss kommunalen Richtplan Umsetzung Pendent



Mst. 1:5'000





-  Einzuzonende Flächen gemäss kommunalen Richtplan mit Zonenplanrevision 2015 umgesetzt
-  Einzuzonende Flächen gemäss kommunalen Richtplan Umsetzung Pendent



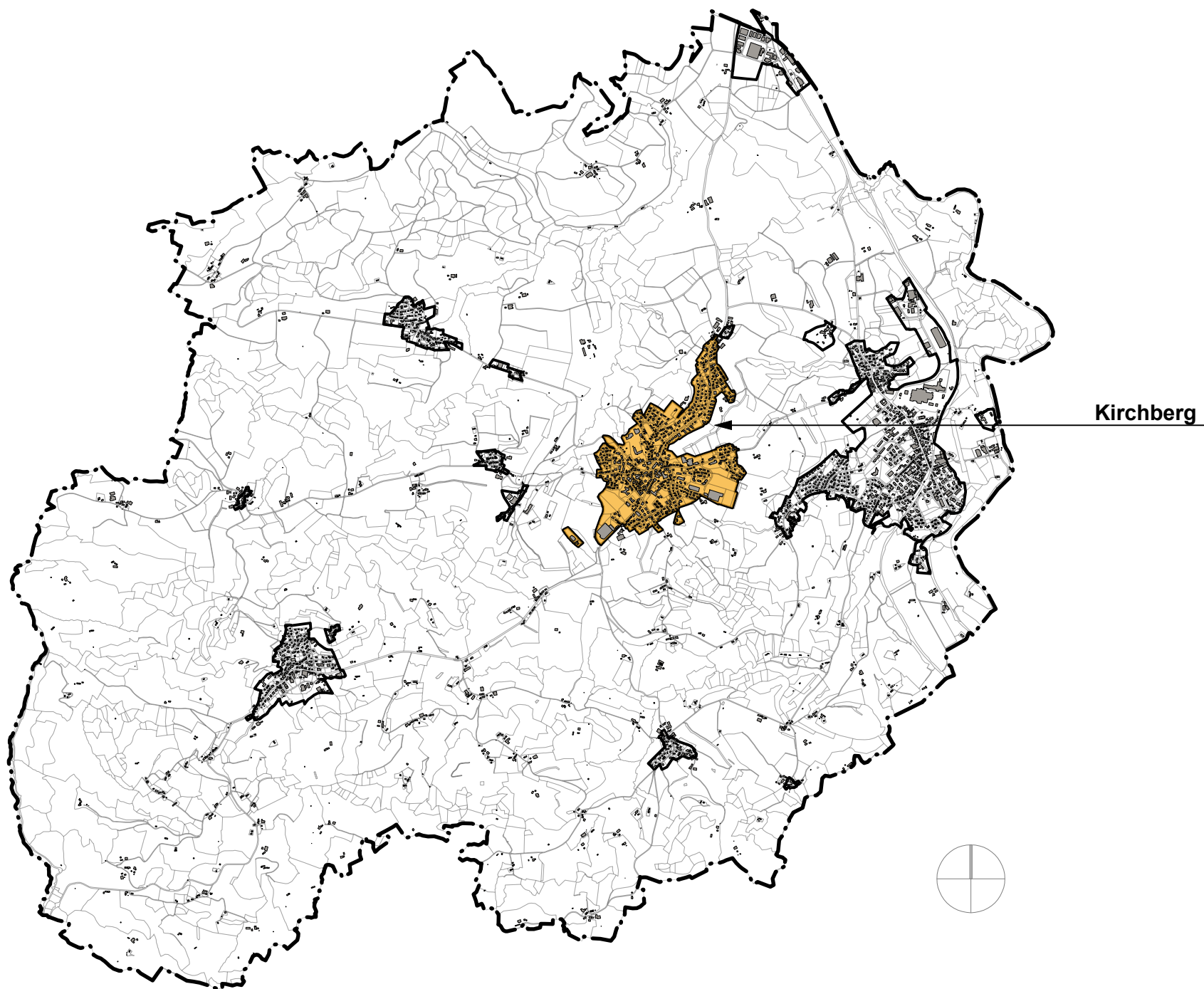
Mst. 1:5'000







Zone	Einwohner - und Arbeitsplatzpotenzial					Gewerbe/ Industriezone
	Total	Wohnzone	Wohn/ Gewerbezone	Kernzone	Übrige	
Bestand	4272	2337	1534	376	25	2033
Reserve unüberbaute Grundstücke	891	642	249	0	0	392
<b>80% der unüberbauten Grundstücke</b>	<b>713</b>	<b>514</b>	<b>199</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>314</b>
Reserve ab 110m2 Geschossfläche (GF)	1706	765	751	190	0	0
<b>20% der Reserven ab 110m2 (GF)</b>	<b>341</b>	<b>153</b>	<b>150</b>	<b>38</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Reserve weniger 110m2 (GF)	173	102	66	5	0	0
Max. theoretisches Potenzial	2770	1509	1066	195	0	392



	<25 Jahren	25-65 Jahren	>65 Jahren
<b>Einwohner (2017)</b> 2'801	<b>27%</b> 759 Pers.	<b>50%</b> 1'411 Pers.	<b>23%</b> 631 Pers.

	Wohn/Kern	Wohn-/Gewerbe	Industrie-/ Gewerbe	Andere
<b>Arbeitsplätze (2016)</b> 1'161	<b>22%</b> 253 Pers.	<b>26%</b> 301 Pers.	<b>32%</b> 372 Pers.	<b>20%</b> 253 Pers.

	1-2 Zimmer	3-4 Zimmer	5+ Zimmer
<b>Wohnungen (2018)</b> 1'135	<b>16%</b> 184 Whg	<b>41%</b> 463 Whg.	<b>43%</b> 488 Whg.

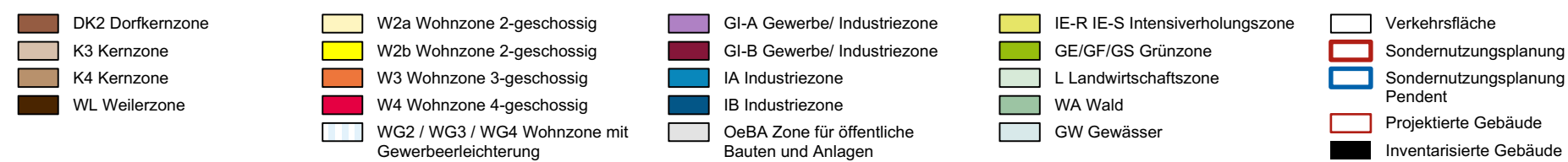
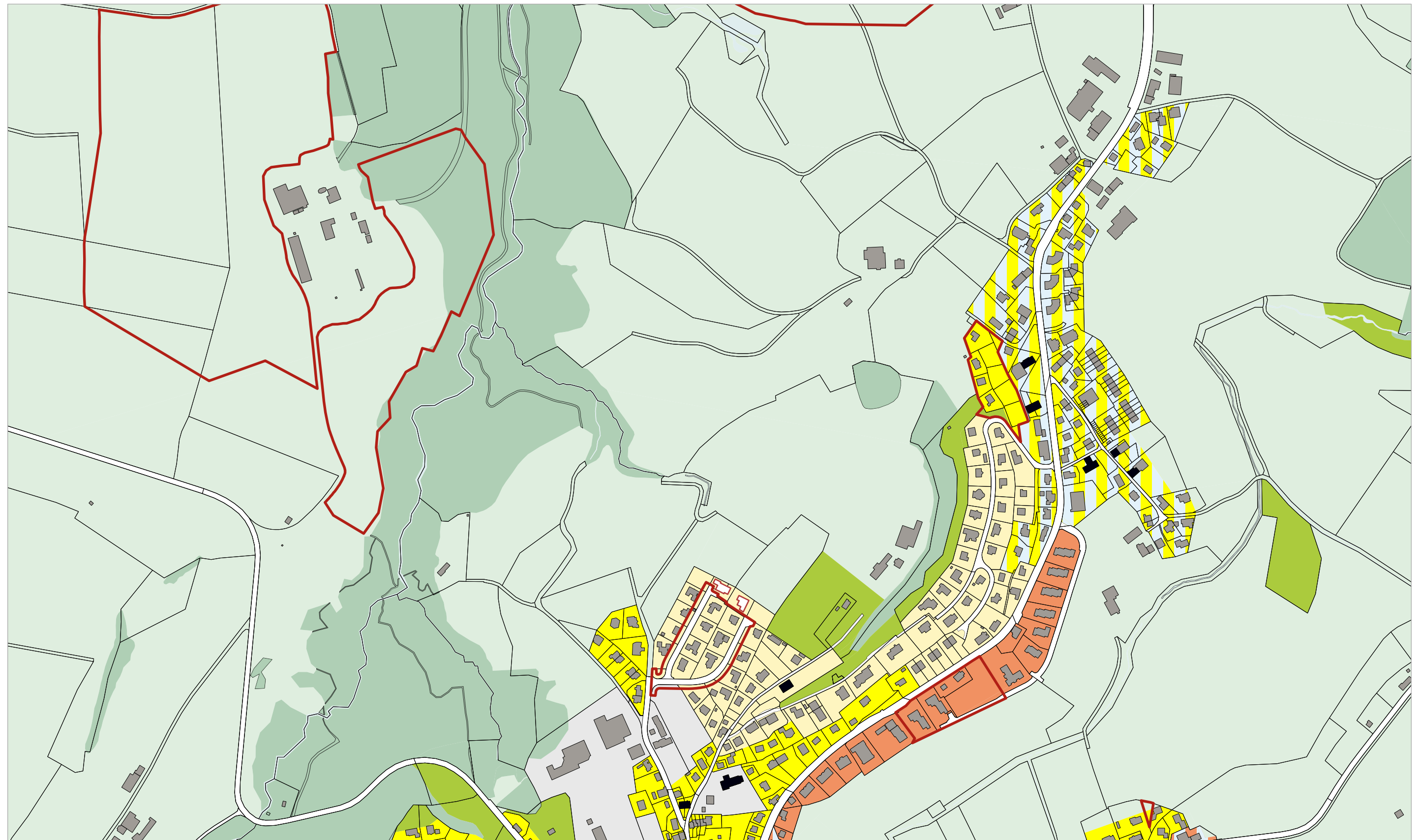
	Wohn/Kern	Wohn-/ Gewerbe	Industrie-/ Gewerbe	Andere
<b>Bauzone (2019)</b> 71.39 ha	<b>52%</b> 37.19 ha	<b>24%</b> 17.21 ha	<b>11%</b> 7.88 ha	<b>13%</b> 9.11 ha

	in 80% der unüberbauten Grundstücken	in 20% der unternutzten Grundstücken >110m2 (ewp)
<b>Einwohnerpotenzial (2019)</b> 599	<b>65%</b> 387 Einw.	<b>35%</b> 212 Einw.

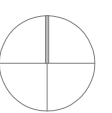
	Innenentwicklungsreserven	Baulücken	Aussenreserven
<b>Raum+ Reserven (2019)</b> 82'416m <sup>2</sup>	<b>27%</b> 22'464 m <sup>2</sup>	<b>31%</b> 25'749 m <sup>2</sup>	<b>42%</b> 34'203 m <sup>2</sup>

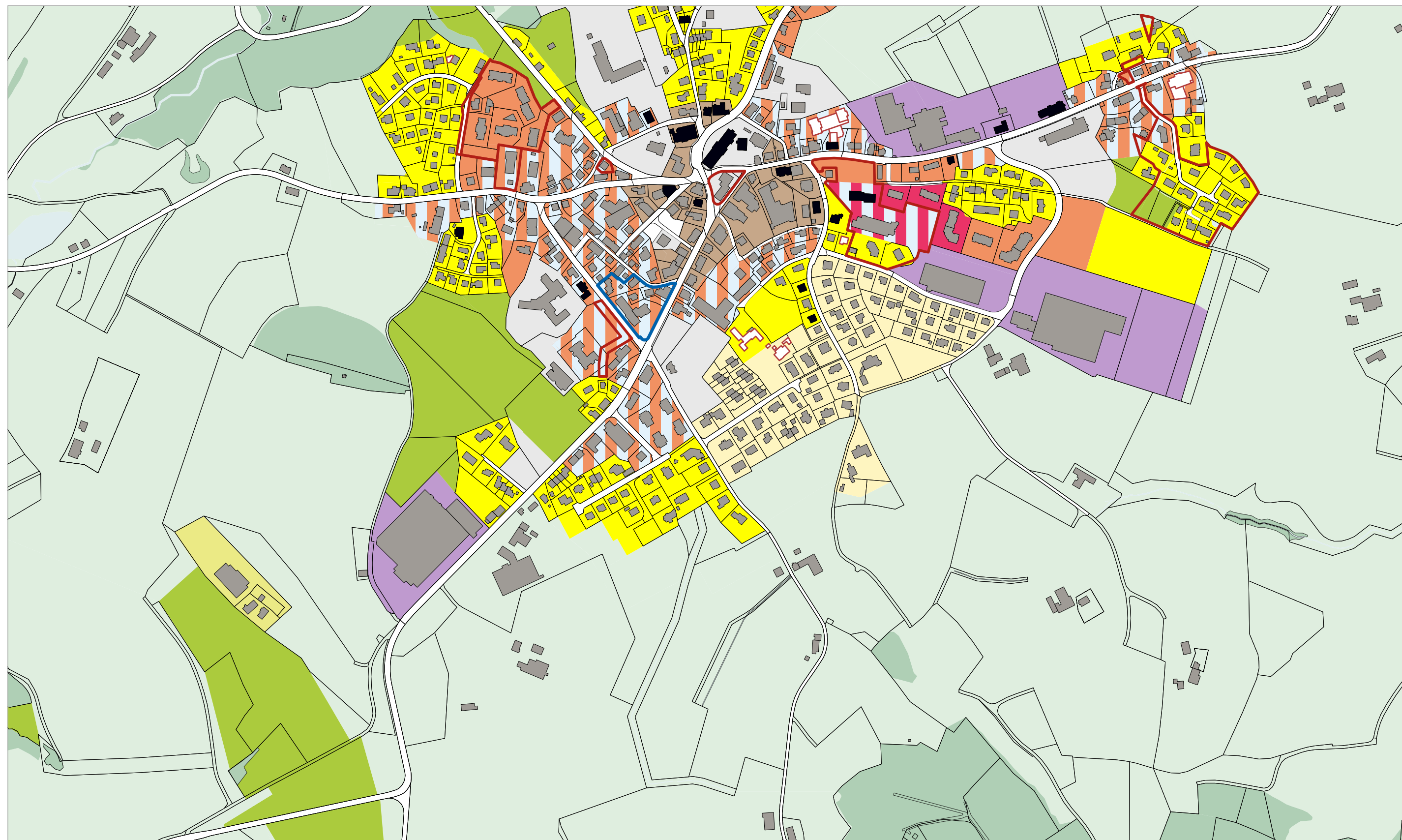
	in 80% der Raum+ Reserven in Industrie-/ Gewerbezone
<b>Arbeitsplatzpotenzial (2019)</b> 55	<b>55 Arbeitsplätze</b>



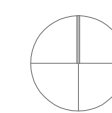
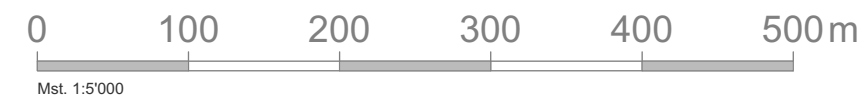


Mst. 1:5'000





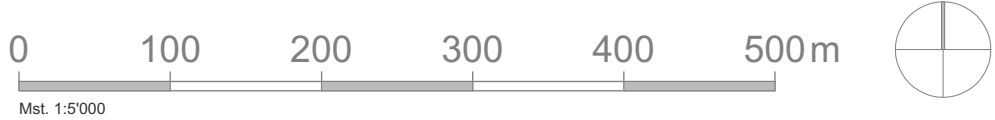
- |                  |  |   |                                 |                                  |
|------------------|--|---|---------------------------------|----------------------------------|
| DK2 Dorfkernzone | W2a Wohnzone 2-geschossig                            | GI-A Gewerbe/ Industriezone                     | IE-R IE-S Intensiverholungszone | Verkehrsfläche                   |
| K3 Kernzone      | W2b Wohnzone 2-geschossig                            | GI-B Gewerbe/ Industriezone                     | GE/GF/GS Grünzone               | Sondernutzungsplanung            |
| K4 Kernzone      | W3 Wohnzone 3-geschossig                             | IA Industriezone                                | L Landwirtschaftszone           | Sondernutzungsplanung<br>Pendent |
| WL Weilerzone    | W4 Wohnzone 4-geschossig                             | IB Industriezone                                | WA Wald                         | Projektierte Gebäude             |
|                  | WG2 / WG3 / WG4 Wohnzone mit<br>Gewerbeerleichterung | OeBA Zone für öffentliche<br>Bauten und Anlagen | GW Gewässer                     | Inventarisierte Gebäude          |







- Gebäude Bestand
- Inventarisierte Gebäude
- Projektierte Gebäude
- Raum+ Baulücken
- Raum+ Aussenreserve
- Raum+ Innenreserve







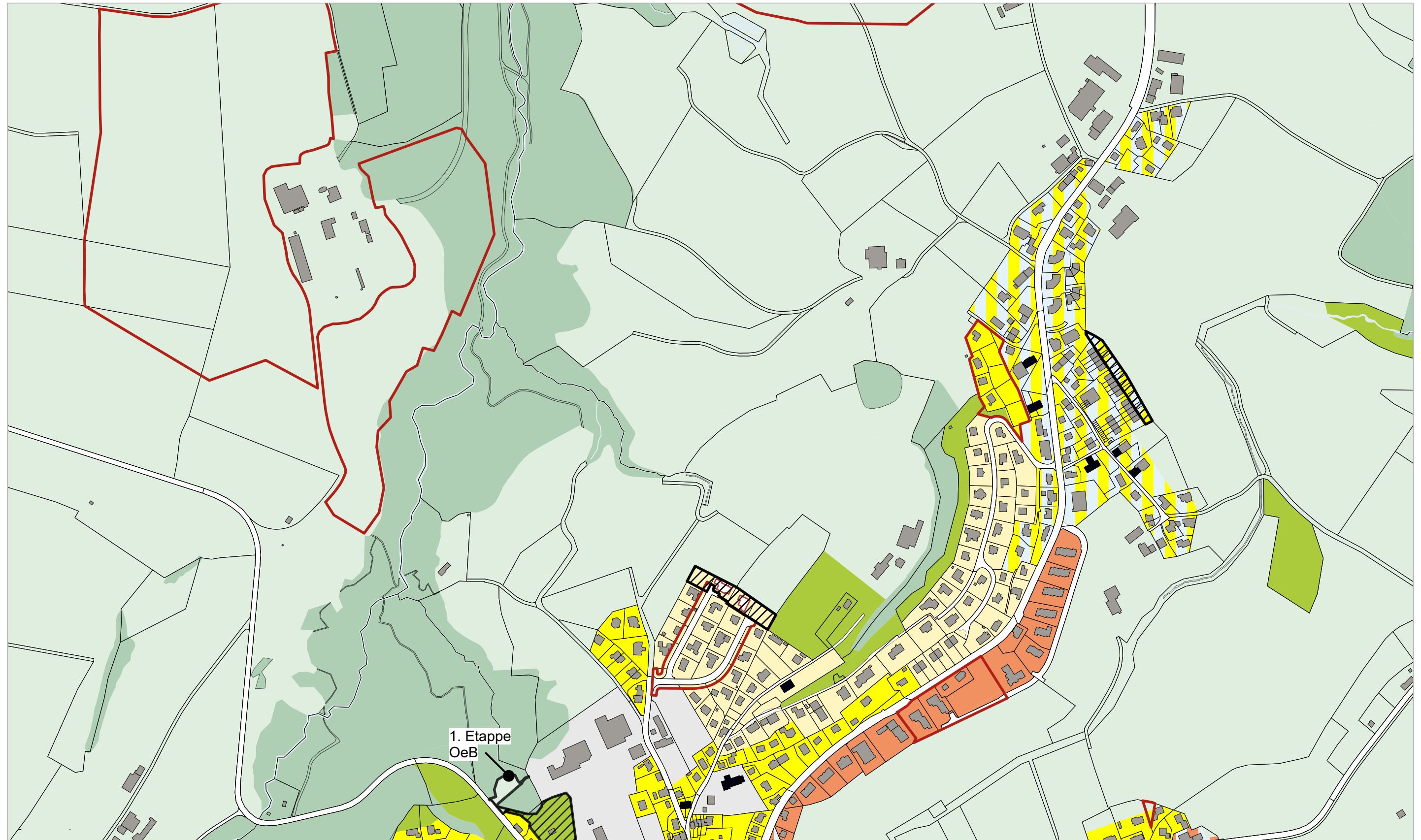
- |   |   |
|---|---|
|  Gebäude Bestand         |  Raum+ Baulücken     |
|  Inventarisierte Gebäude |  Raum+ Aussenreserve |
|  Projektierte Gebäude    |  Raum+ Innenreserve  |





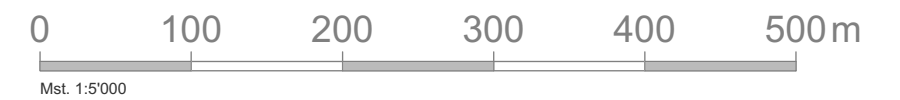
Mst. 1:5'000

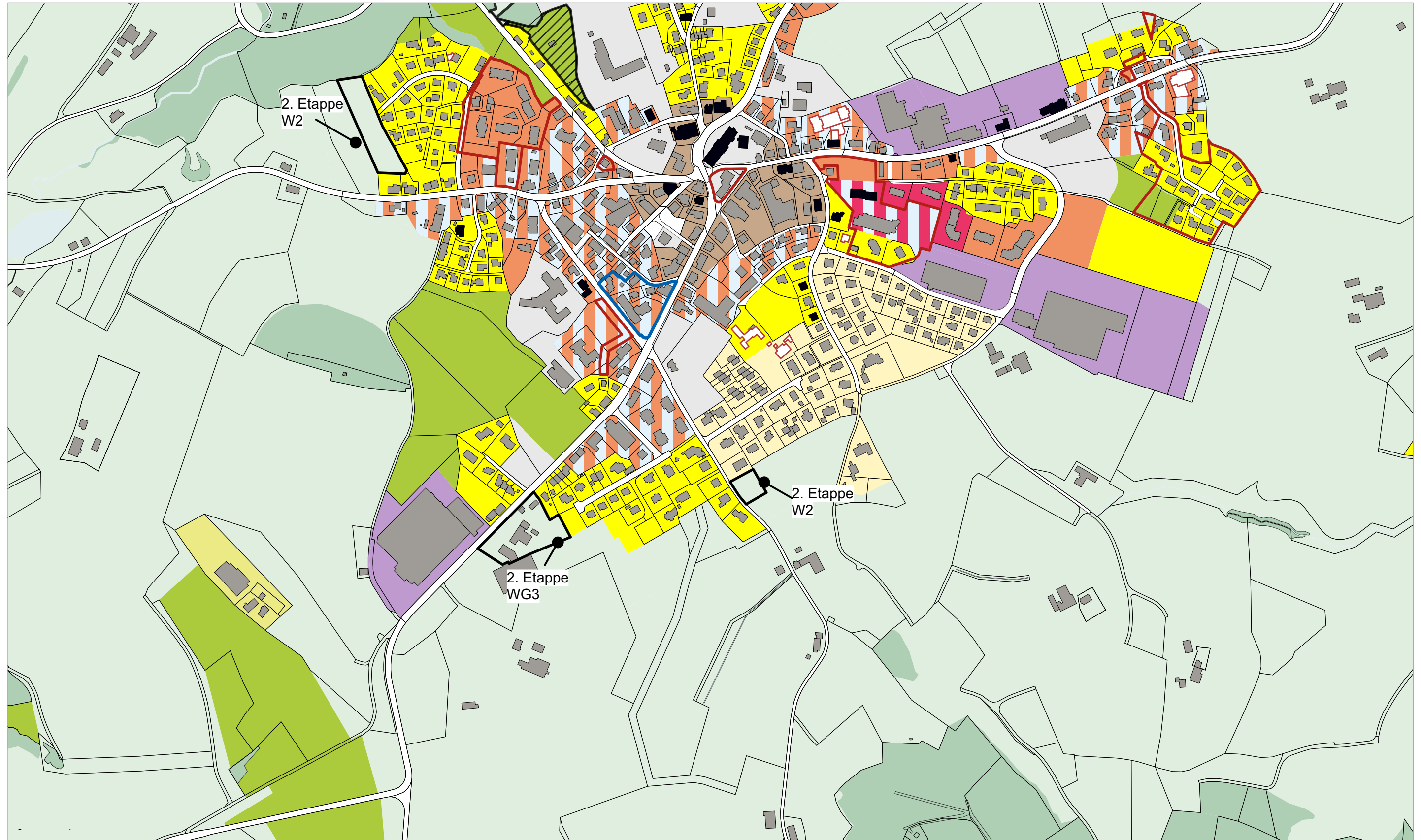








-  Einzuzonende Flächen gemäss kommunalen Richtplan mit Zonenplanrevision 2015 umgesetzt
-  Einzuzonende Flächen gemäss kommunalen Richtplan Umsetzung Pendent





-  Einzonzonende Flächen gemäss kommunalen Richtplan mit Zonenplanrevision 2015 umgesetzt
-  Einzonzonende Flächen gemäss kommunalen Richtplan Umsetzung Pendent



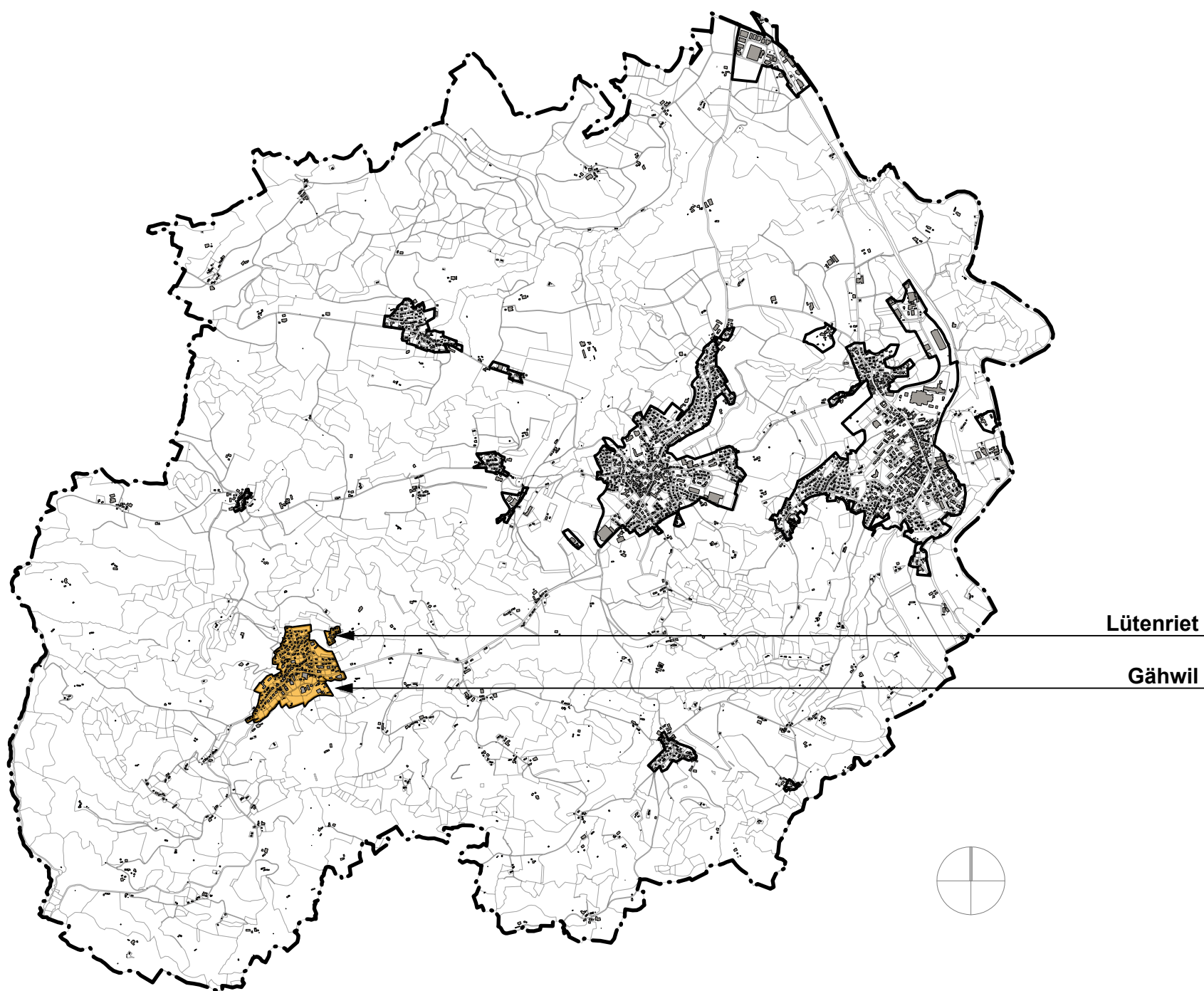
Mst. 1:5'000







Einwohner - und Arbeitsplatzpotenzial						
Zone	Total	Wohnzone	Wohn/ Gewerbezone	Kernzone	Übrige	Gewerbe/ Industriezone
Bestand	2801	1576	869	171	185	372
Reserve unüberbaute Grundstücke	485	407	78	0	0	69
<b>80% der unüberbauten Grundstücke</b>	<b>388</b>	<b>326</b>	<b>62</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>55</b>
Reserve ab 110m <sup>2</sup> Geschossfläche (GF)	1059	629	377	53	0	0
<b>20% der Reserven ab 110m<sup>2</sup> (GF)</b>	<b>212</b>	<b>126</b>	<b>75</b>	<b>11</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Reserve weniger 110m <sup>2</sup> (GF)	261	181	71	9	0	0
Max. theoretisches Potenzial	1805	1217	526	62	0	0



	<25 Jahren		25-65 Jahren		>65 Jahren	
<b>Einwohner (2017)</b> 532	<b>29%</b> 156 Pers.		<b>52%</b> 274 Pers.		<b>19%</b> 102 Pers.	

	Wohn/Kern		Wohn-/Gewerbe		Industrie-/ Gewerbe		Andere	
<b>Arbeitsplätze (2016)</b> 287	<b>18%</b> 51 Pers.		<b>46%</b> 132 Pers.		<b>24%</b> 69 Pers.		<b>13%</b> 35 Pers.	

	1-2 Zimmer		3-4 Zimmer		5+ Zimmer	
<b>Wohnungen (2018)</b> 259	<b>10%</b> 27 Whg.		<b>37%</b> 95 Whg.		<b>53%</b> 137 Whg.	

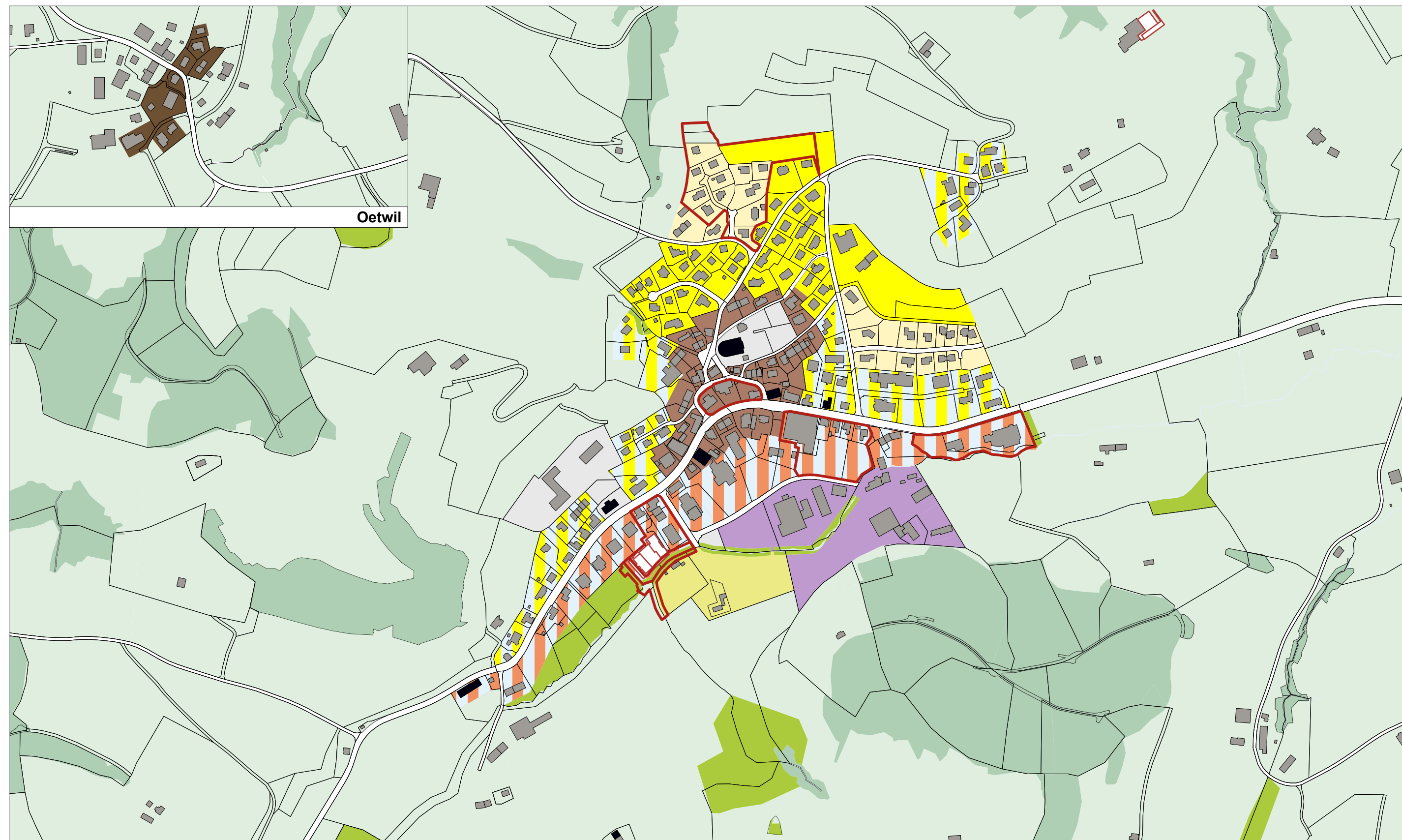
	Wohn/Kern		Wohn-/ Gewerbe		Industrie-/ Gewerbe		Andere	
<b>Bauzone (2019)</b> 23.49 ha	<b>40%</b> 9.45 ha		<b>40%</b> 9.46 ha		<b>12%</b> 2.80 ha		<b>8%</b> 1.79 ha	

	in 80% der unüberbauten Grundstücken		in 20% der unternutzten Grundstücken >110m2 (ewp)	
<b>Einwohnerpotenzial (2019)</b> 314	<b>70%</b> 220 Einw.		<b>30%</b> 94 Einw.	

	Innenentwicklungsreserven		Baulücken		Aussenreserven	
<b>Raum+ Reserven (2019)</b> 43'488m <sup>2</sup>	<b>18%</b> 7'968 m <sup>2</sup>		<b>30%</b> 13'262 m <sup>2</sup>		<b>52%</b> 22'258 m <sup>2</sup>	

	in 80% der Raum+ Reserven in Industrie-/ Gewerbezone	
<b>Arbeitsplatzpotenzial (2019)</b> 16	16 Arbeitsplätze	





- DK2 Dorfkerzone
- K3 Kernzone
- K4 Kernzone
- WL Weilerzone

- W2a Wohnzone 2-geschossig
- W2b Wohnzone 2-geschossig
- W3 Wohnzone 3-geschossig
- W4 Wohnzone 4-geschossig
- WG2 / WG3 / WG4 Wohnzone mit Gewerbeerleichterung

- GI-A Gewerbe/ Industriezone
- GI-B Gewerbe/ Industriezone
- IA Industriezone
- IB Industriezone
- OeBA Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

- IE-R IE-S Intensiverholungszone
- GE/GF/GS Grünzone
- L Landwirtschaftszone
- WA Wald
- GW Gewässer

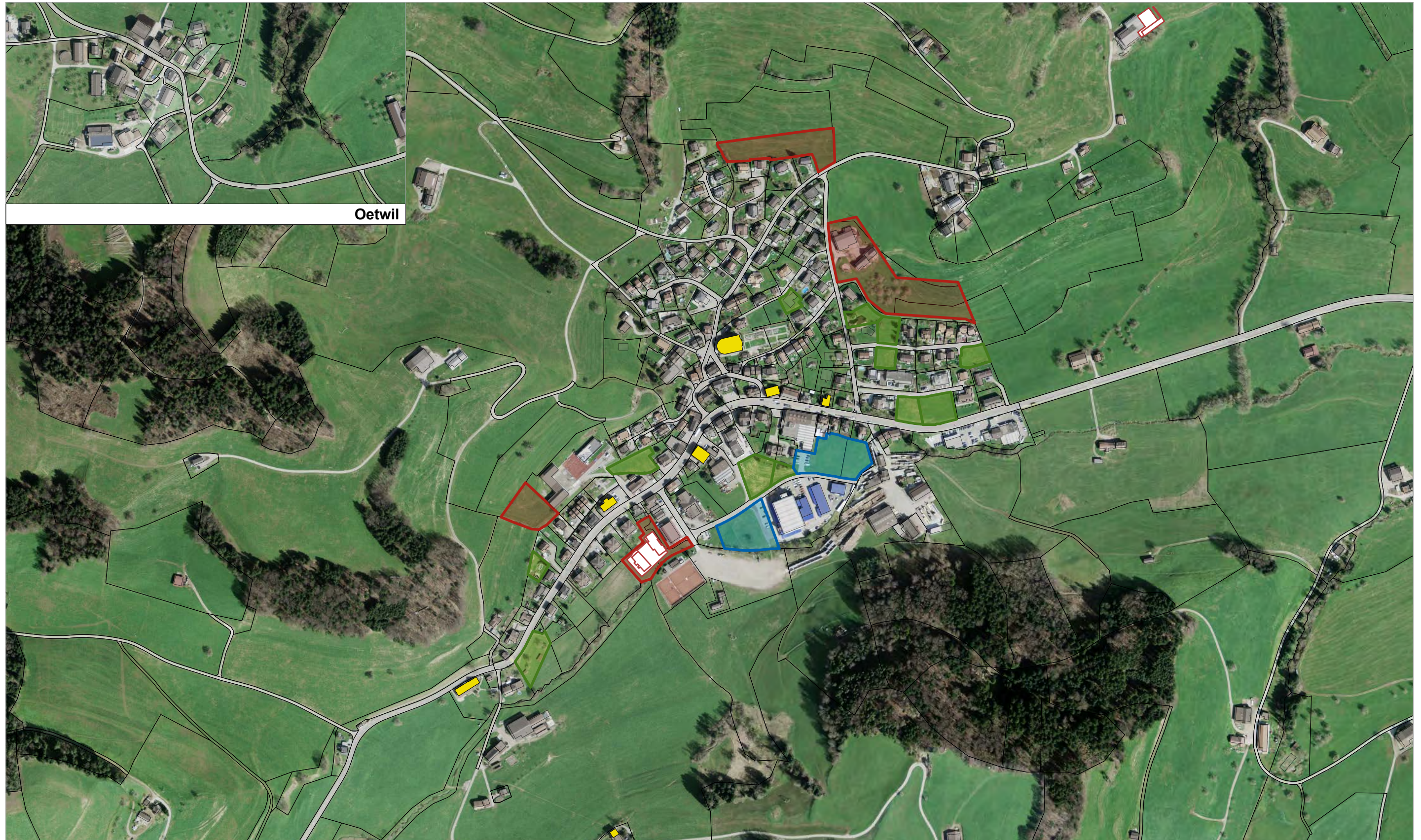
- Verkehrsfläche
- Sondernutzungsplanung
- Sondernutzungsplanung Pendent
- Projektierte Gebäude
- Inventarisierte Gebäude



Mst. 1:5'000



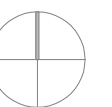




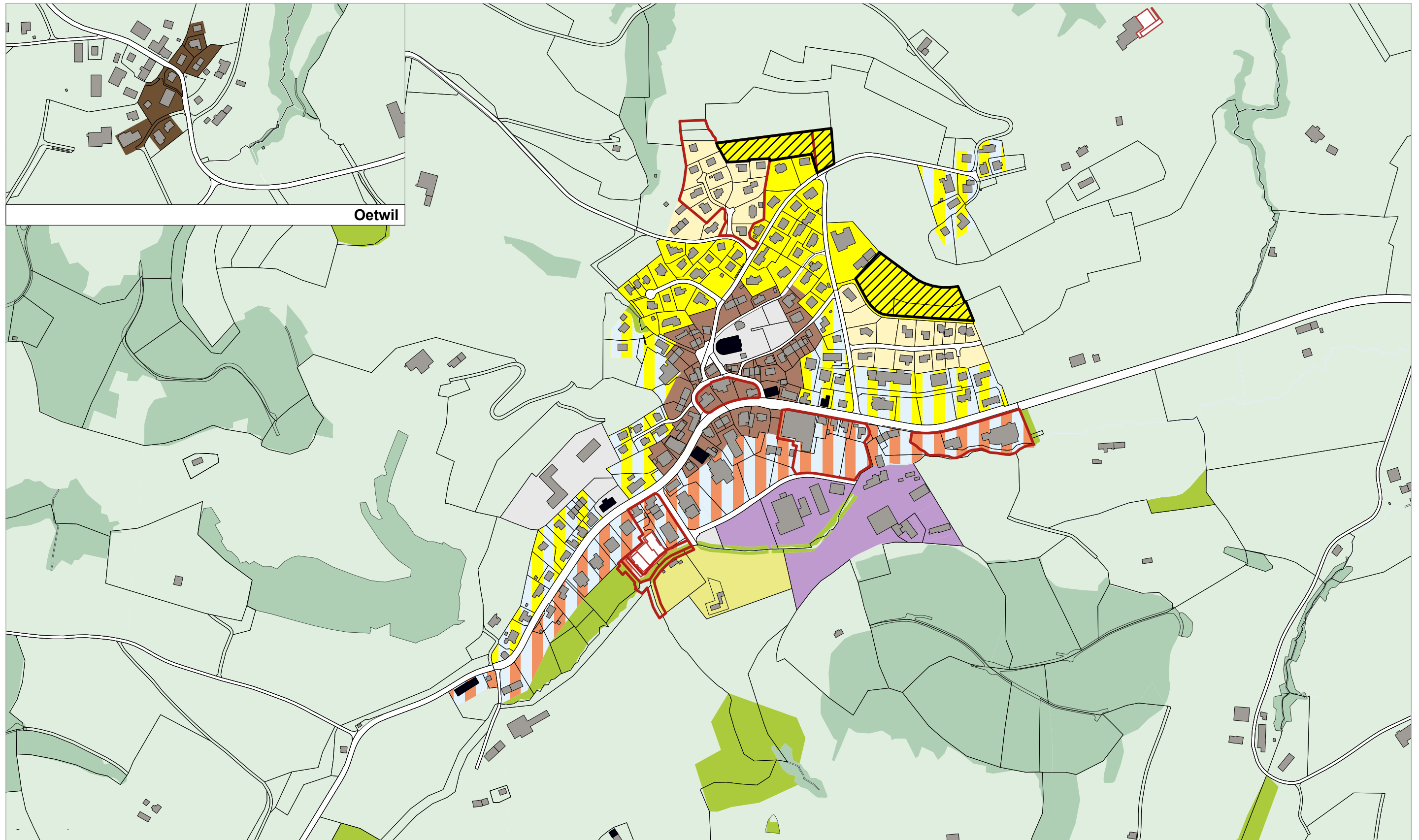
- Gebäude Bestand
- Inventarisierte Gebäude
- Projektierte Gebäude
- Raum+ Baulücken
- Raum+ Aussenreserve
- Raum+ Innenreserve





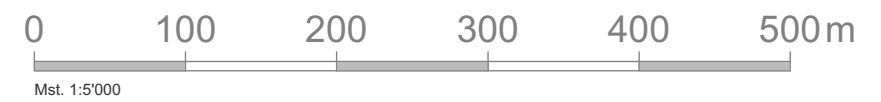
Mst. 1:5'000

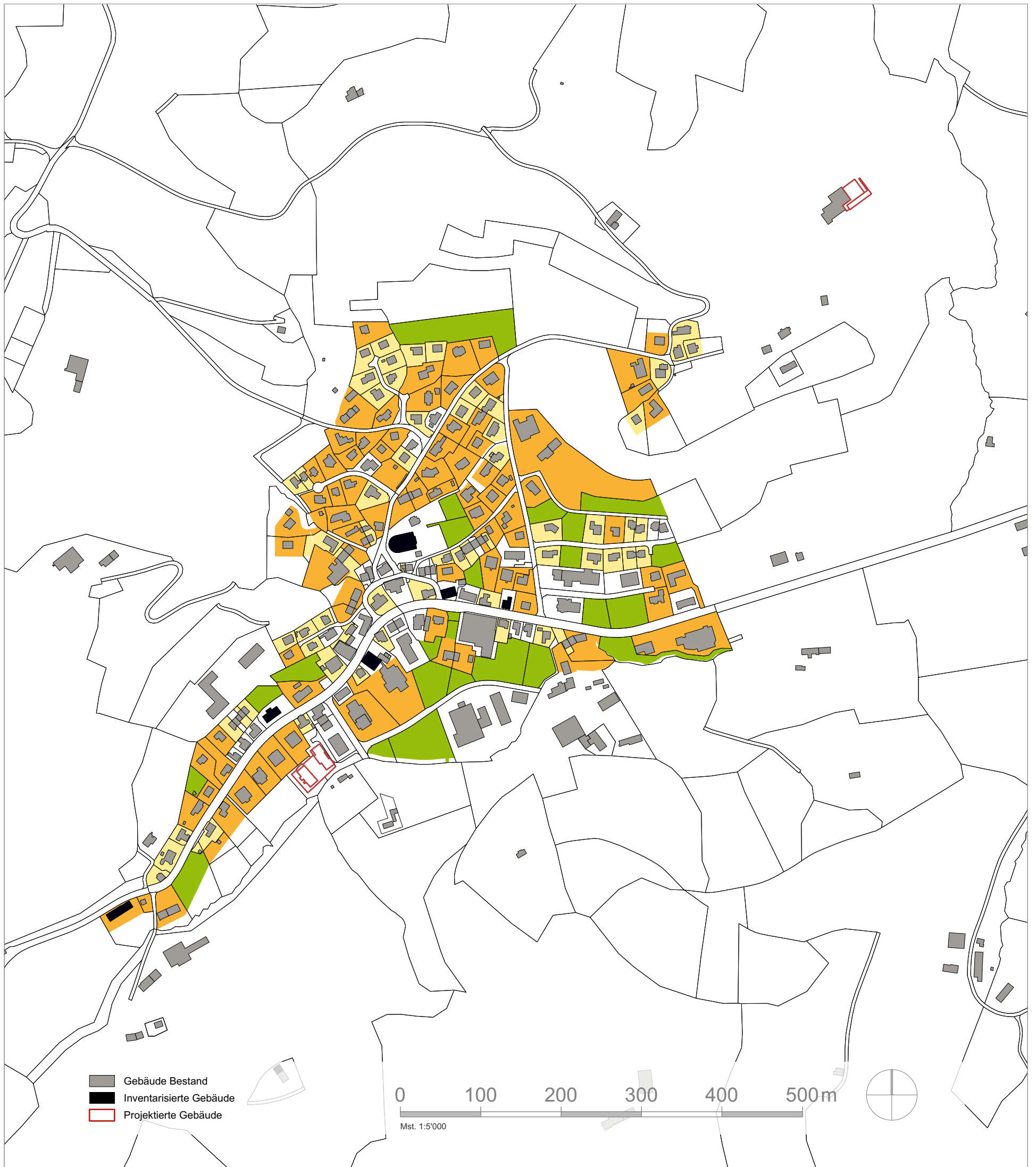




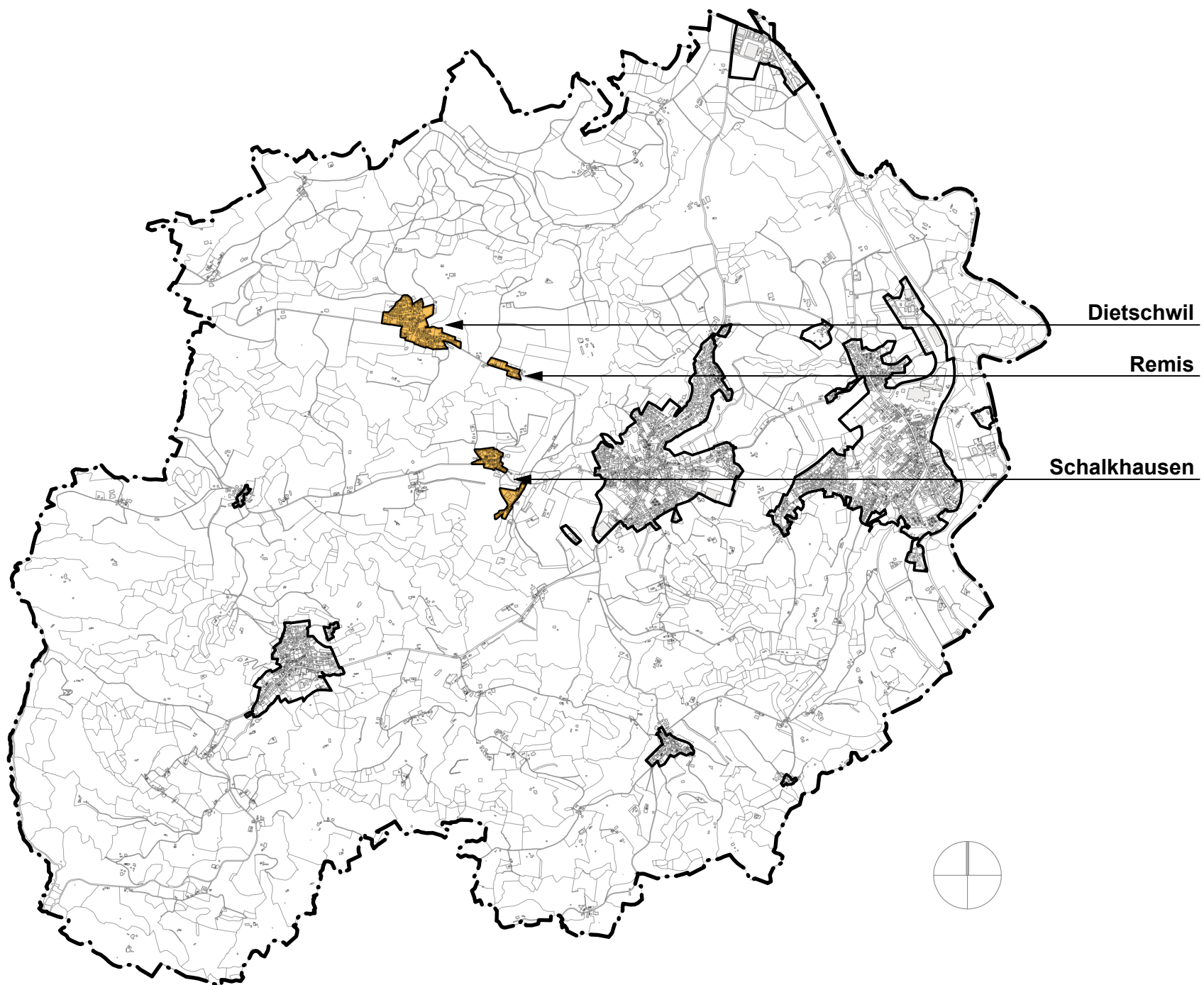


-  Einzuzonende Flächen gemäss kommunalen Richtplan mit Zonenplanrevision 2015 umgesetzt
-  Einzuzonende Flächen gemäss kommunalen Richtplan Umsetzung Pendent



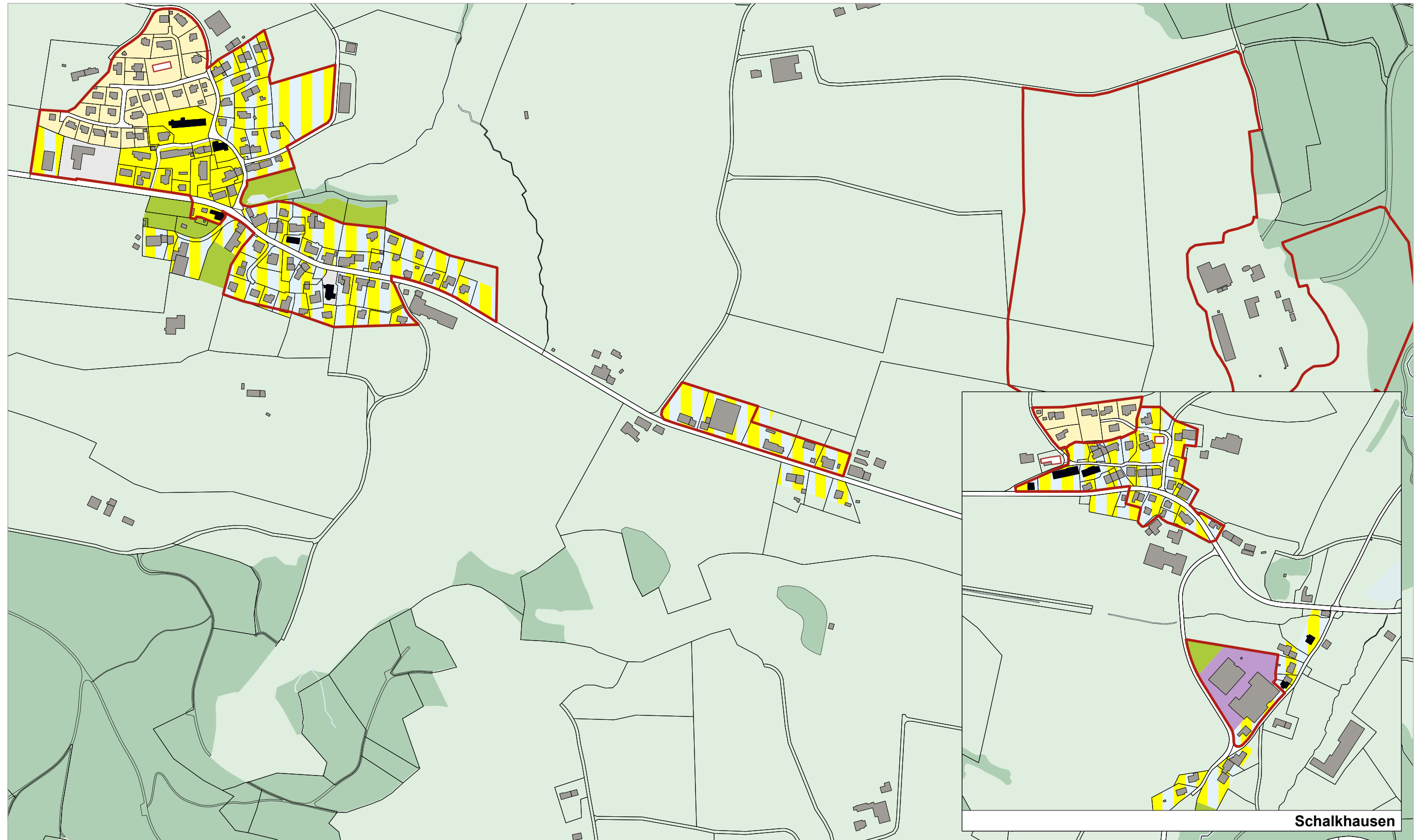


Zone	Einwohner - und Arbeitsplatzpotenzial					Gewerbe/ Industriezone
	Total	Wohnzone	Wohn/ Gewerbezone	Kernzone	Übrige	
Bestand	509	199	200	96	14	69
Reserve unüberbaute Grundstücke	275	90	174	11	0	20
<b>80% der unüberbauten Grundstücke</b>	<b>220</b>	<b>72</b>	<b>139</b>	<b>9</b>	<b>0</b>	<b>16</b>
Reserve ab 110m2 Geschossfläche (GF)	450	178	227	45	0	0
<b>20% der Reserven ab 110m2 (GF)</b>	<b>90</b>	<b>36</b>	<b>45</b>	<b>9</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Reserve weniger 110m2 (GF)	86	43	29	14	0	0
max. theoretisches Potenzial	811	311	430	70	0	36



<b>Einwohner (2017)</b> 430	<b>&lt;25 Jahren</b>		<b>25-65 Jahren</b>		<b>&gt;65 Jahren</b>
	<b>31%</b> 133 Pers.		<b>60%</b> 257 Pers.		<b>9%</b> 40 Pers.
<b>Arbeitsplätze (2016)</b> 95	<b>Wohn/Kern</b>	<b>Wohn-/Gewerbe</b>		<b>Industrie-/ Gewerbe</b>	<b>Andere</b>
	<b>11%</b> 10 Pers.	<b>50%</b> 48 Pers.		<b>33%</b> 31 Pers.	<b>6%</b> 6 Pers.
<b>Wohnungen (2018)</b> 194	<b>1-2 Zimmer</b>	<b>3-4 Zimmer</b>		<b>5+ Zimmer</b>	
	<b>7%</b> 14 Whg.	<b>29%</b> 56 Whg.		<b>64%</b> 124 Whg.	
<b>Bauzone (2019)</b> 15.97 ha	<b>Wohn/Kern</b>		<b>Wohn-/ Gewerbe</b>		<b>Industrie-/ Gewerbe</b> <b>Andere</b>
	<b>27%</b> 4.16 ha		<b>66%</b> 10.32 ha		<b>5%</b> <b>3%</b> 0.74 ha 0.48 ha
<b>Einwohnerpotenzial (2019)</b> 170	in 80% der unüberbauten Grundstücken			in 20% der unternutzten Grundstücken >110m2 (ewp)	
	<b>65%</b> 111 Einw.			<b>35%</b> 59 Einw.	
<b>Raum+ Reserven (2019)</b> 43'488m <sup>2</sup>	<b>Baulücken</b>			<b>Aussenreserven</b>	
	<b>66%</b> 12'166 m <sup>2</sup>			<b>34%</b> 6'135 m <sup>2</sup>	
<b>Arbeitsplatzpotenzial (2019)</b> 0	in 80% der Raum+ Reserven in Industrie-/ Gewerbezone				
	0 Arbeitsplätze				

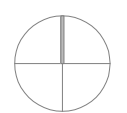




- |                   |   |  |                                 |                              |
|-------------------|---|--|---------------------------------|------------------------------|
| DK2 Dorfkernezone | W2a Wohnzone 2-geschossig                         | GI-A Gewerbe/ Industriezone                  | IE-R IE-S Intensiverholungszone | Verkehrsfläche               |
| K3 Kernzone       | W2b Wohnzone 2-geschossig                         | GI-B Gewerbe/ Industriezone                  | GE/GF/GS Grünzone               | Sondernutzungsplanung        |
| K4 Kernzone       | W3 Wohnzone 3-geschossig                          | IA Industriezone                             | L Landwirtschaftszone           | Sondernutzungsplanung Pendel |
| WL Weilerzone     | W4 Wohnzone 4-geschossig                          | IB Industriezone                             | WA Wald                         | Projektierte Gebäude         |
|                   | WG2 / WG3 / WG4 Wohnzone mit Gewerbeerleichterung | OeBA Zone für öffentliche Bauten und Anlagen | GW Gewässer                     | Inventarisierte Gebäude      |



Mst. 1:5'000



Schalkhausen





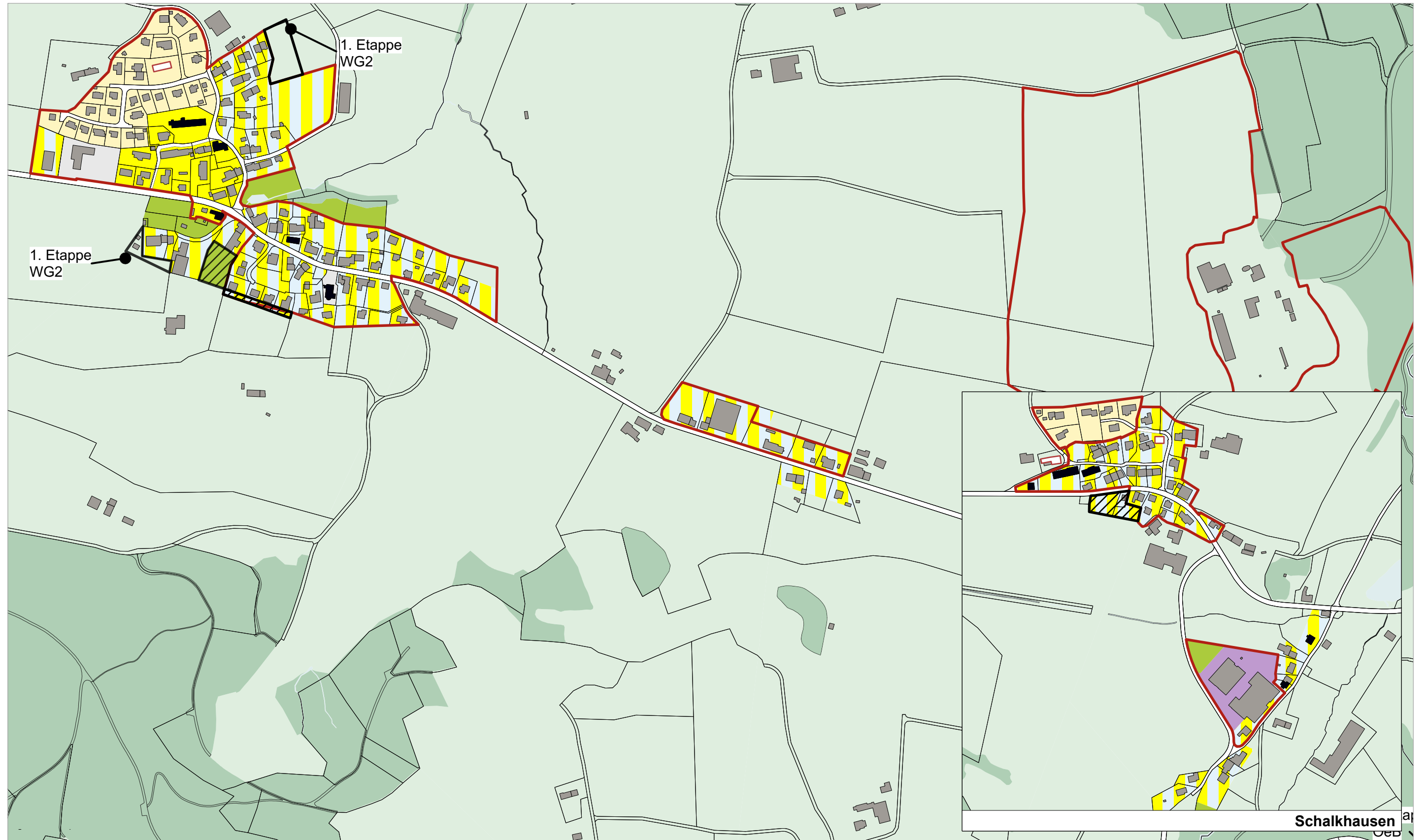
- |   |   |
|---|---|
|  Gebäude Bestand         |  Raum+ Baulücken     |
|  Inventarisierte Gebäude |  Raum+ Aussenreserve |
|  Projektierte Gebäude    |  Raum+ Innenreserve  |





Mst. 1:5'000







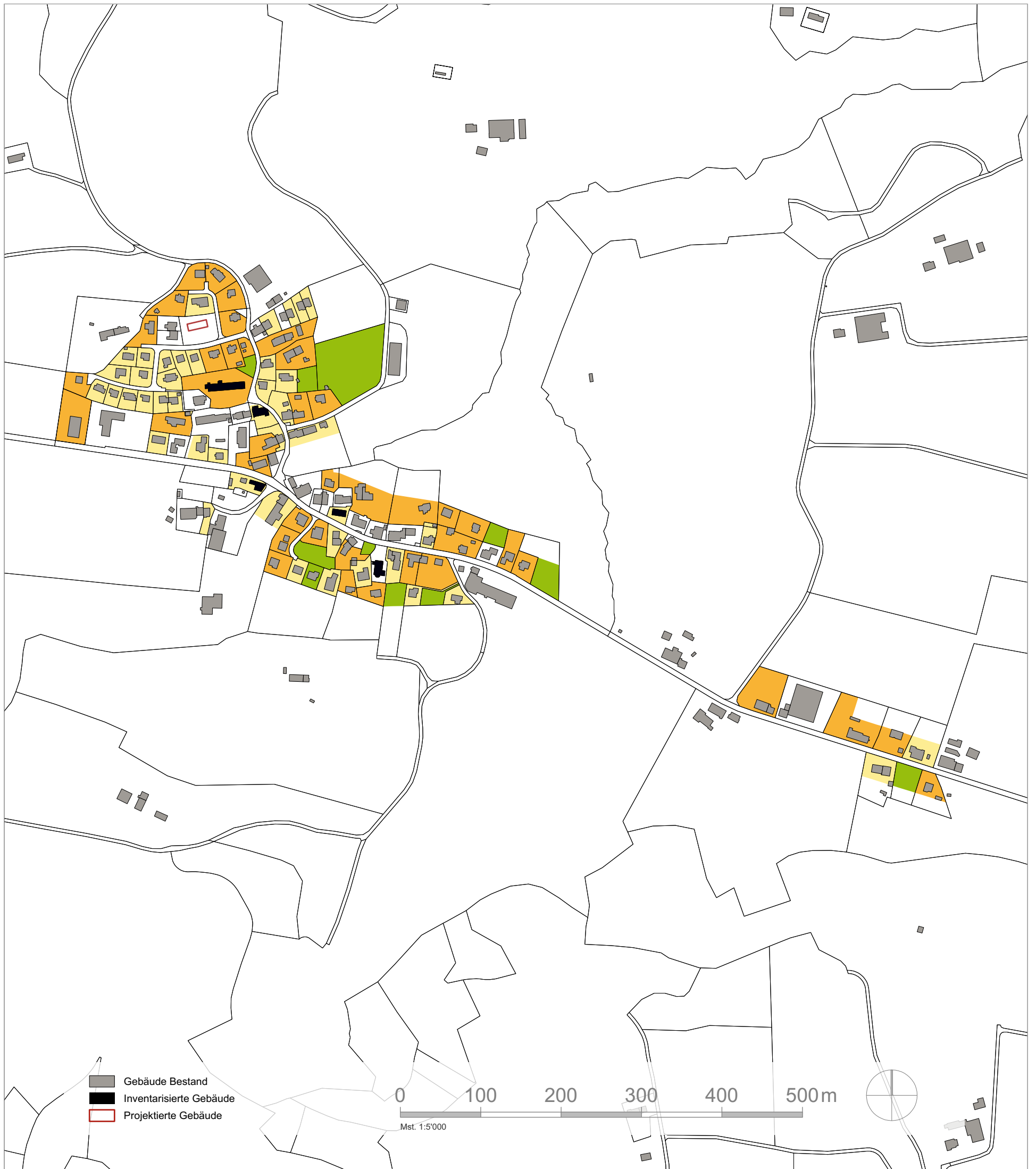
-  Einzuzonende Flächen gemäss kommunalen Richtplan mit Zonenplanrevision 2015 umgesetzt
-  Einzuzonende Flächen gemäss kommunalen Richtplan Umsetzung Pendent



Mst. 1:5'000



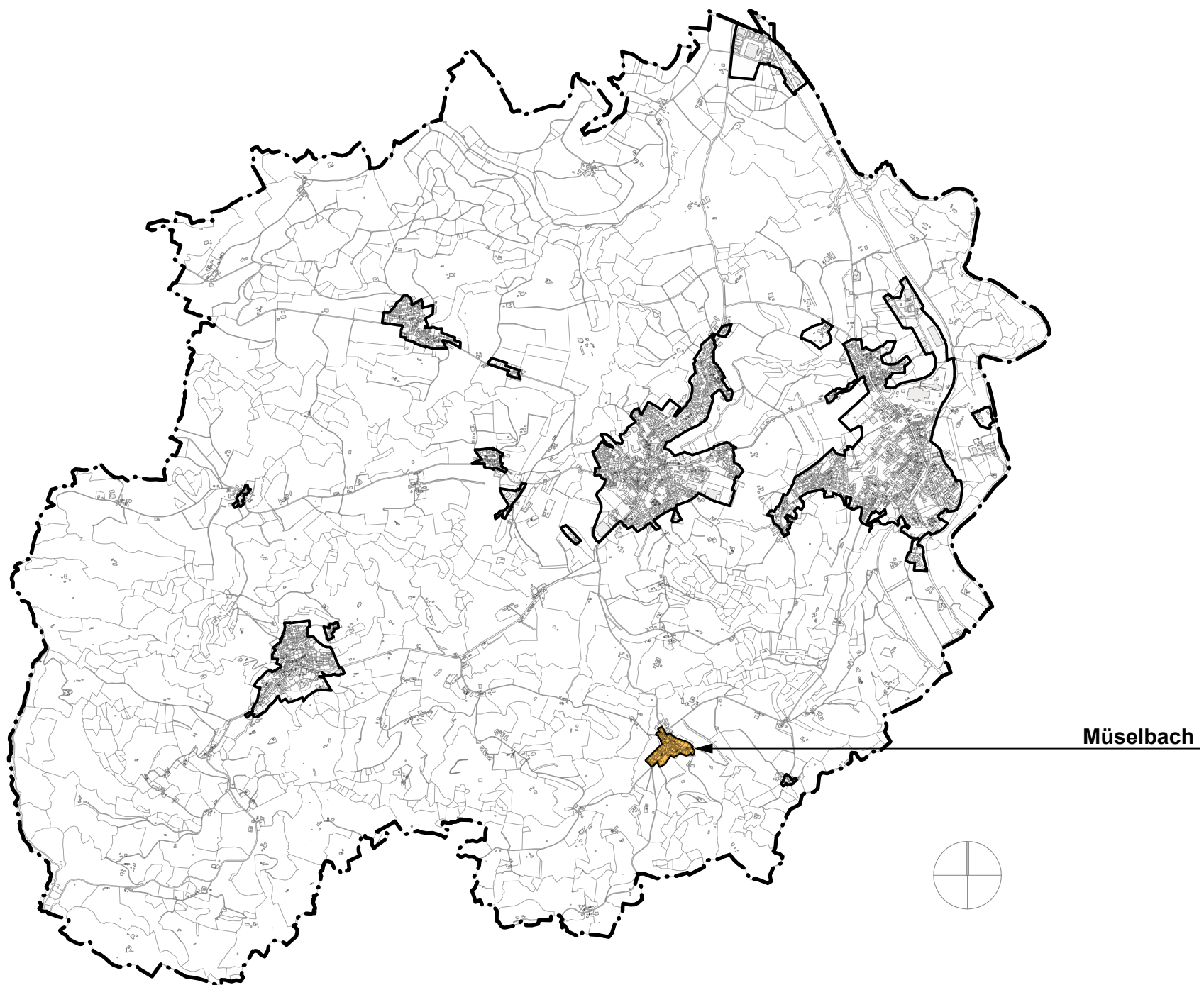




Zone	Einwohner - und Arbeitsplatzpotenzial					
	Total	Wohnzone	Wohn/ Gewerbezone	Kernzone	Gewerbe/ Industriezone	Übrige
Bestand	323	143	175	0	0	5
Reserve unüberbaute Grundstücke	121	3	118	0	0	0
<b>80% der unüberbauten Grundstücke</b>	<b>96</b>	<b>2</b>	<b>94</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Reserve ab 110m2 Geschossfläche (GF)	219	59	160	0	0	0
<b>20% der Reserven ab 110m2 (GF)</b>	<b>44</b>	<b>12</b>	<b>32</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Reserve weniger 110m2 (GF)	46	24	22	0	0	0
Max. theoretisches Potenzial	386	86	300	0	0	0

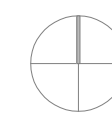
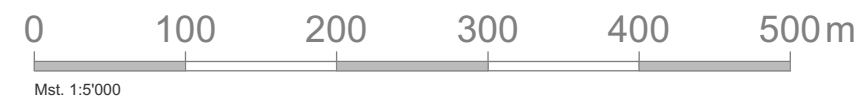
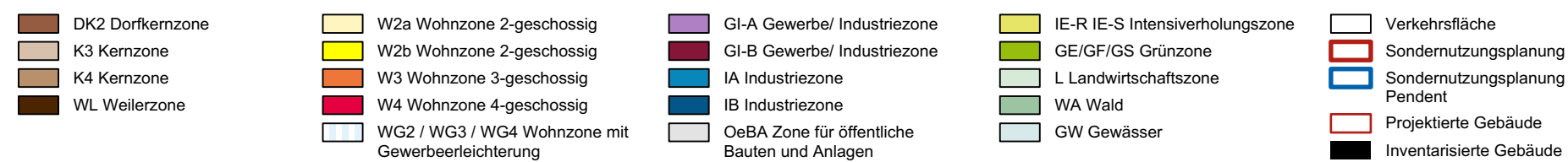
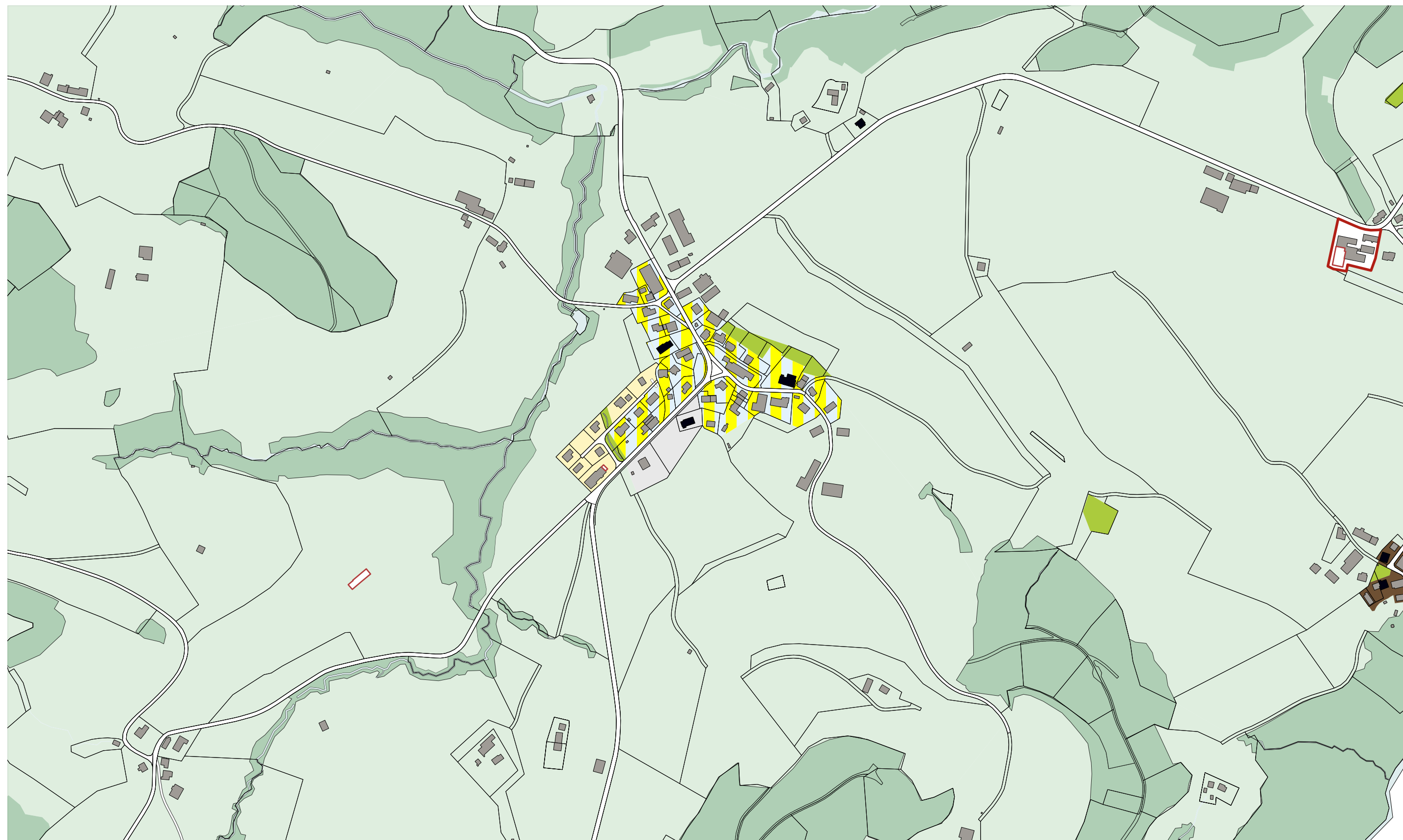


Zone	Einwohner - und Arbeitsplatzpotenzial					
	Total	Wohnzone	Wohn/ Gewerbezone	Kernzone	Gewerbe/ Industriezone	Übrige
Bestand	107	17	90	0	0	0
Reserve unüberbaute Grundstücke	19	0	19	0	0	0
<b>80% der unüberbauten Grundstücke</b>	<b>15</b>	<b>0</b>	<b>15</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Reserve ab 110m2 Geschossfläche (GF)	73	13	60	0	0	0
<b>20% der Reserven ab 110m2 (GF)</b>	<b>15</b>	<b>3</b>	<b>12</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Reserve weniger 110m2 (GF)	14	3	11	0	0	0
Max. theoretisches Potenzial	106	16	90	0	0	0



<b>Einwohner (2017)</b> 123	<b>&lt;25 Jahren</b>		<b>25-65 Jahren</b>		<b>&gt;65 Jahren</b>
	<b>31%</b> 38 Pers.		<b>60%</b> 74 Pers.		<b>9%</b> 11 Pers.
<b>Arbeitsplätze (2016)</b> 33	<b>Wohn/Kern</b>		<b>Wohn-/Gewerbe</b>		<b>Andere</b>
	<b>6%</b> 2 Pers.		<b>88%</b> 29 Pers.		<b>6%</b> 2 Pers.
<b>Wohnungen (2018)</b> 57	<b>1-2 Zimmer</b>	<b>3-4 Zimmer</b>	<b>5+ Zimmer</b>		
	<b>4%</b> 2 Whg.	<b>39%</b> 22 Whg.	<b>58%</b> 33 Whg.		
<b>Bauzone (2019)</b> 4.13 ha	<b>Wohn/Kern</b>		<b>Wohn-/ Gewerbe</b>		<b>Andere</b>
	<b>14%</b> 0.59 ha		<b>72%</b> 2.99 ha		<b>13%</b> 0.55 ha
<b>Einwohnerpotenzial (2019)</b> 30	in 80% der unüberbauten Grundstücken		in 20% der unternutzten Grundstücken >110m2 (ewp)		
	<b>50%</b> 15 Einw.		<b>50%</b> 15 Einw.		
<b>Raum+ Reserven (2019)</b> 3'556 m <sup>2</sup>	<b>Baulücken</b>		<b>Aussenreserven</b>		
	<b>34%</b> 1'224 m <sup>2</sup>		<b>66%</b> 2'332 m <sup>2</sup>		
<b>Arbeitsplatzpotenzial (2019)</b> 0	in 80% der Raum+ Reserven in Industrie-/ Gewerbezone				
	0 Arbeitsplätze				

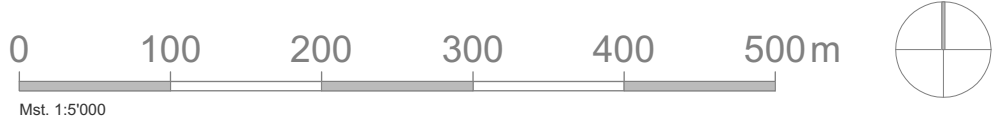




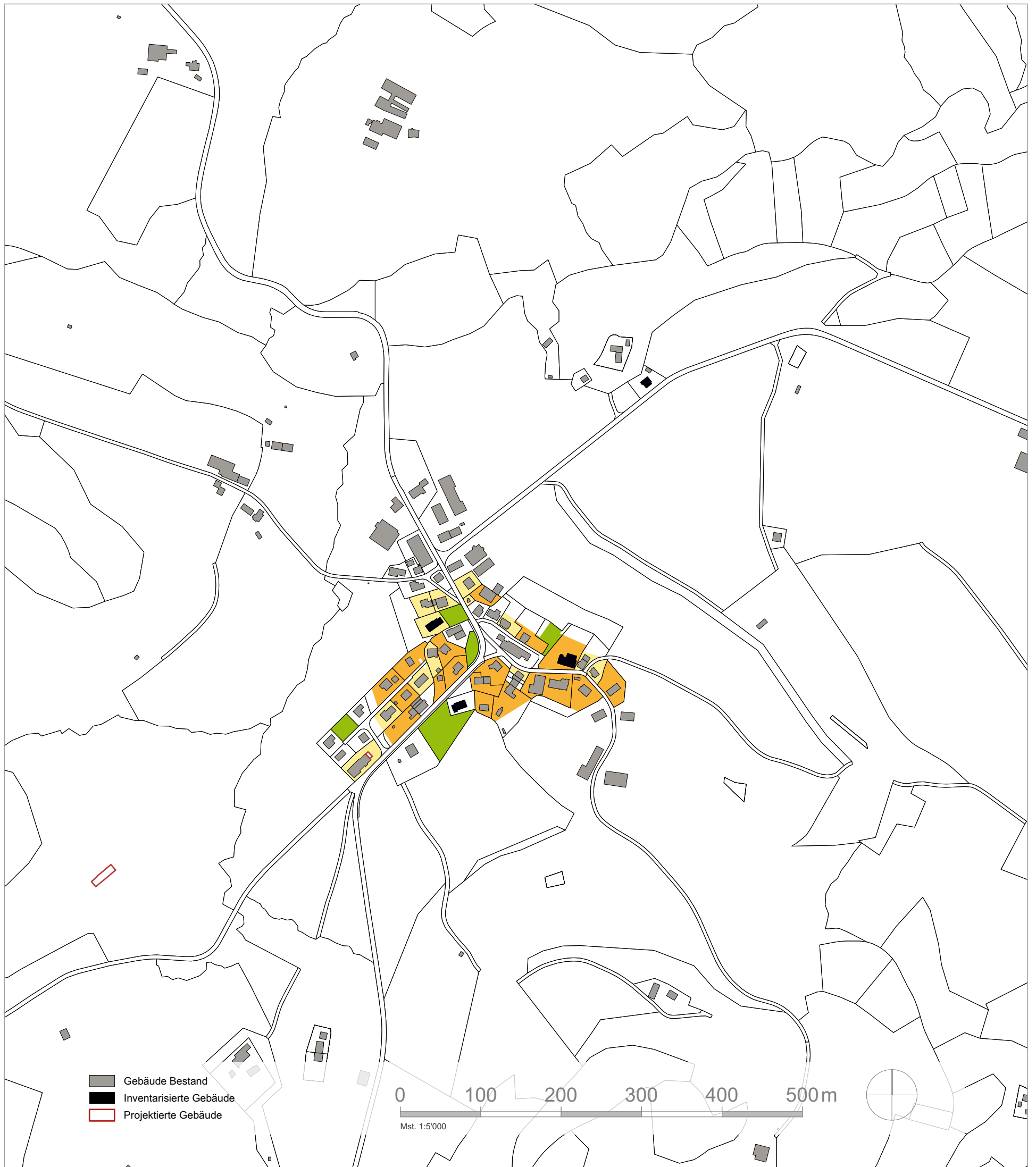







- Gebäude Bestand
- Inventarisierte Gebäude
- Projektierte Gebäude
- Raum+ Baulücken
- Raum+ Aussenreserve
- Raum+ Innenreserve







Einwohner - und Arbeitsplatzpotenzial							
Zone		Total	Wohnzone	Wohn/ Gewerbezone	Kernzone	Übrige	Gewerbe/ Industriezone
Bestand		123	18	105	0	0	0
Reserve unüberbaute Grundstücke		19	4	15	0	0	0
<b>80% der unüberbauten Grundstücke</b>		<b>15</b>	<b>3</b>	<b>12</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Reserve ab 110m2 Geschossfläche (GF)		79	7	72	0	0	0
<b>20% der Reserven ab 110m2 (GF)</b>		<b>15</b>	<b>1</b>	<b>14</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Reserve weniger 110m2 (GF)		13	0	13	0	0	0
Max. theoretisches Potenzial		111	11	100	0	0	0



## Anhang C Fragebogen Online-Umfrage

# Umfrage Gemeinde Kirchberg

**Willkommen zur Umfrage und herzlichen Dank,  
dass Sie sich dafür Zeit nehmen!**

*Hinweis zum Datenschutz: Die Teilnahme an der Umfrage ist anonym möglich. Mit einigen persönlichen Angaben, etwa zum Wohnort oder zur Altersgruppe, helfen Sie uns, die Umfrage gezielter auszuwerten.*

## 1 - In welchem Ortsteil wohnen Sie?

*Mit dieser Information helfen Sie uns, die Umfrage gezielt auszuwerten. Es sind keine Rückschlüsse auf Ihre Person möglich.*

- Kirchberg
  - Bazenheid
  - Gähwil
  - Müselbach
  - Dietschwil / Remis
  - Schalkhusen
  - umliegende Weiler oder Gehöfte
- 

## 2 - Zu welcher Altersgruppe gehören Sie?

*Mit dieser Information helfen Sie uns, die Umfrage gezielt auszuwerten. Es sind keine Rückschlüsse auf Ihre Person möglich.*

- 0 bis 16
  - 17 bis 30
  - 31 bis 50
  - 51 bis 65
  - 66 bis 80
  - 80+
- 

## 3 - Was schätzen Sie an Ihrem Dorf, Weiler oder Ortsteil besonders?



## 4 - Warum wohnen Sie in der Gemeinde Kirchberg?

*Welche Kriterien waren bzw. sind ausschlaggebend dafür, dass Sie heute in der Gemeinde Kirchberg wohnen?*

	sehr wichtig	wichtig	unwichtig
Aussichtslage	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Wohnen im Grünen, Naherholung	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
ländliches Wohnen, dörflicher Charakter	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
schöner Dorfkern, Baukultur	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Nähe zu Wil	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Einkaufsmöglichkeiten	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
spezifische Angebote (Arzt, Spitex, Kinderbetreuung etc.)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Arbeitsplatzangebot	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Qualität der Schule	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Vereinsleben	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Wohnungsangebot	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Verfügbarkeit von Bauland	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Steuerfuss	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Familie / persönliches Umfeld in Kirchberg	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

## 5 - Die Gemeinde Kirchberg ist in jüngerer Vergangenheit stark gewachsen. Was hat sich dadurch verändert? Wie beurteilen Sie die Veränderung?

## **6 - Welche der folgenden Aussagen zur zukünftigen Entwicklung entspricht am ehesten Ihrer Vorstellung?**

- Die politische Gemeinde Kirchberg soll künftig weiter ungehindert wachsen.
- Wachstum ja, aber moderat.
- Die Entwicklung soll in Zukunft eher gebremst werden.

Kurze Begründung

---

## **7 - Wo ist die Gemeinde Kirchberg besonders schön? Was ist "typisch Kirchberg?"**

*Bitte beschreiben Sie, wo genau Ihre Lieblingsansicht zu finden ist und warum sie Ihnen besonders gefällt.*

---

## **8 - Gibt es Unorte in der Gemeinde? Fühlt man sich irgendwo unwohl?**

*Bitte beschreiben Sie, wo genau dieser Ort zu finden ist und warum er für Sie ein "Unort" ist.*

**9 - Gibt es aus Ihrer Sicht weitere Themen oder Anliegen zur künftigen Entwicklung der Gemeinde Kirchberg, die Ihrer Meinung nach im Planungsprozess berücksichtigt werden sollten?**

---

**10 - Haben Sie als Grundeigentümer, Gewerbebetrieb, Verein o.ä. Entwicklungsabsichten oder Handlungsbedarf? Wünschen Sie Kontakt mit der Gemeinde oder dem Projektteam?**

*Falls ja, hinterlassen Sie bitte hier ihre Kontaktdaten sowie eine kurze Beschreibung Ihres Anliegens.*

Firma / Institution / Verein / ....:

Name, Vorname (Ansprechperson):

E-Mail:

Telefon:

Adresse:

Anliegen:

---

**Vielen Dank, dass Sie sich Zeit genommen haben. Über die Ergebnisse der Online-Umfrage wird im Gemeindeblatt zu gegebener Zeit informiert.**



Anhang D Aktualisierte Leitsätze für  
«Zukunftsperspektiven für Kirchberg 2030»  
(Entwurf, Stand Sitzung OPK)

Richtplanung Phase 1: Grundlagen und Analyse, genehmigt vom Gemeinderat am 10. September 2019

### **Kirchberg zum Läbe - Leitsätze für das Zielbild 2030**

1. Die Gemeinde Kirchberg positioniert sich regional als Wohn- und Arbeitsort mit hoher Naherholungsqualität und intakter Landschaft. Sie pflegt ihre duale Ausrichtung zur Regio Wil sowie als Tor zur Region Toggenburg.
2. Die gewachsene Struktur der Gemeinde Kirchberg mit den Dörfern Kirchberg, Bazenheid, Gähwil, Dietschwil, Müselbach sowie rund hundert Weilern und Höfen bietet mit ihrer Vielfalt einen grossen Reichtum und ein hohes Identitätspotential. Der Gemeinderat pflegt die individuellen Bedürfnisse, die vielfältige Infrastruktur und die öffentlichen Dienstleistungen, soweit es sinnvoll und wirtschaftlich vertretbar ist.
3. Die Dörfer entsprechen weitgehend dem Bild einer Landschaft mit kompakten Siedlungskörpern. Der Gemeinderat sorgt dafür, dass dies weiter so bleibt respektive fördert dies, wo es heute weniger oder ungenügend ausgeprägt ist. Die Übergänge zwischen Siedlung und Landschaft werden bewusst gestaltet.
4. Die Gemeinde Kirchberg nimmt eine aktive Rolle in der nachhaltigen Gemeindeentwicklung ein. Der Gemeinderat schafft sich die notwendigen Handlungsspielräume und Kompetenzen, um in der Bodenpolitik, mit Landkauf und mit strategisch wichtigen Liegenschaftskäufen lenkend Einfluss auf die Gemeindeentwicklung nehmen zu können. Mittel können u.a. Verwaltungsverträge oder die Festlegung von Schwerpunktzonen sein. Der Gemeinderat stösst Arealentwicklungen unter der Berücksichtigung der öffentlichen Interessen an.
5. Dem prägenden Standortfaktor «Intakte Landschaft» wird Rechnung getragen durch eine aktive Schaffung und Förderung der Biodiversität in der Gemeinde, innerhalb und ausserhalb des Baugebietes. Die Gemeinde übernimmt eine Vorbildfunktion bei der Durchgrünung innerhalb des Siedlungsgebietes auf öffentlichem Grund und fördert die Umsetzung auf privatem Grund.
6. Eine gute Erschliessung ist ein zentraler Standortfaktor. Bei der Planung neuer Strassen und Parkieranlagen werden die Möglichkeiten für ein zeitgemässes Mobilitätsmanagement geprüft. Parkierungsflächen sind nach Möglichkeit unterirdisch anzuordnen.
7. Identitätsstiftende Ortsbilder haben Tradition und sind für die Befindlichkeit der Bevölkerung zentral. Der Gemeinderat sorgt dafür, dass der vorhandenen Qualität bei Bauten und Freiräumen Sorge getragen wird und bei Neubauten sowie bei Gestaltungen von Frei- und Strassenräumen hohe Ansprüche gesetzt und eingefordert werden.
8. Die heute hohe Anzahl an Arbeitsplätzen soll erhalten bleiben. Neben guten Rahmenbedingungen für bestehende Betriebe fördert der Gemeinderat zusätzliche Ansiedlungen von Betrieben, Startups sowie temporären Nutzungen. Als Handlungsoptionen stehen dem Gemeinderat eine aktive Arbeitszonenbewirtschaftung und allenfalls auch Anregungen zur Nutzung von Reservezonen bestehender Betriebe zur Disposition.
9. Die Weiterentwicklung der Gemeinde basiert auf den Grundsätzen der Nachhaltigkeit / Enkeltauglichkeit. Der Gemeinderat definiert, in welchem Rahmen er diese Grundsätze anwenden will. Weiter verpflichtet er sich zum Grundsatz der Partizipation bei grösseren Gebietsentwicklungen oder einschneidenden planerischen und baulichen Veränderungen.

## Anhang B Phase 2 – Innenentwicklungsstrategie



# Strategie Innenentwicklung: Landschaft und Räume für Lebensträume

Zielbilder und Massnahmen für die ganze Gemeinde Kirchberg SG sowie für die Ortschaften Kirchberg, Bazenheid, Gähwil, Dietschwil-Remis, Schalkhusen und Müselbach





# Vorwort

## «Was ist Innenentwicklung – und was bedeutet sie für Kirchberg?»

Der Boden in der Schweiz wird knapp: Trotz Verfassungsauftrag und Gesetz wurde in der Vergangenheit zu viel und zu unkoordiniert gebaut. Die Stimmbevölkerung hat sich deshalb im Jahr 2013 für eine Revision des Raumplanungsgesetzes ausgesprochen. Die zentrale Forderung dieses Gesetzes ist, dass die künftige Siedlungsentwicklung primär innerhalb der bestehenden Bauzonen erfolgt.

Das bedeutet: Wir müssen das bestehende Bauland besser nutzen, unsere Siedlungen verdichten. Dadurch dürfen unsere Dörfer aber auf keinen Fall ihre Qualität verlieren – im Gegenteil: Es sollen neue Qualitäten hinzukommen. Was aber die Qualität unserer Siedlungen ausmacht, dafür gibt es keine allgemein gültige Definition. Was macht Kirchberg zu einer lebenswerten Gemeinde? Was macht unsere Dörfer unverwechselbar? Welche Qualitäten schätzen unsere Einwohnerinnen und Einwohner besonders? Was fehlt ihnen? Um Antworten auf diese Fragen zu erhalten, haben wir die Bevölkerung in den vergangenen zwei Jahren mehrmals um ihr Mitwirken gebeten: auf Spaziergängen durch die Dörfer, mit zwei Workshops und drei Online-Umfragen.

Das Resultat dieses Prozesses ist diese Strategie. Sie zeigt auf, wie wir in Kirchberg, Bazenheid, Gähwil, Dietschwil-Remis, Schalkhusen und Müselbach mit der Forderung nach Innenentwicklung umgehen wollen: mit gezielten Massnahmen, im Bewusstsein für die unterschiedlichen Bedürfnisse unserer Dörfer und ihrer Bevölkerung – in ihrer ganzen Vielfalt.

Die Strategie ist weder Gesetz noch Reglement. Und trotzdem soll sie Wirkung entfalten. Schliesslich hält sie fest, was uns für die Entwicklung unserer Dörfer und unserer Gemeinde am Herzen liegt. Damit ist sie eine wertvolle Richtlinie für die tägliche Arbeit von Gemeinderat und Verwaltung. Und sie bildet die Grundlage für die Revision der Ortsplanung. So dass wir auch in zwanzig Jahren noch sagen können: Gemeinde Kirchberg – zum Läbel!



Kirchberg, im Dezember 2020

*Für den Gemeinderat:  
Roman Habrik, Gemeindepäsident*

# Inhalt

Ausgangslage und Prozess .....	4
Leitsätze aus den Workshops mit der Bevölkerung .....	6
Handlungsschwerpunkte für eine Gemeindeentwicklung mit Qualität .....	7
Einwohnerpotenzial und Etappierung Entwicklungsgebiete .....	11
Zielbild und Massnahmen für Kirchberg .....	13
Zielbild und Massnahmen für Bazenheid .....	15
Zielbild und Massnahmen für Gähwil .....	17
Zielbilder und Massnahmen für Dietschwil-Remis, Schalkhusen und Müselbach .....	19
Umsetzungsagenda .....	21



Prozessdokumentation: Anhänge .....

22

## Impressum

### Auftraggeberin

Gemeinde Kirchberg  
Gähwilerstrasse 1  
Postfach 263  
9533 Kirchberg SG

### Begleitgruppe

Ortsplanungskommission OPK:  
Roman Habrik (Vorsitz)  
Magnus Brändle (Projektkoordinator)  
Martin Bühler (Gemeinderat)  
Linus Calzaferri (Gemeinderat)  
Peter Minikus (Ratsschreiber)

### Auftragnehmer

Atelier Bottlang AG  
Lindenstrasse 77a  
9000 St. Gallen  
ewp AG, St.Gallen  
Güterbahnhofstrasse 7  
9000 St. Gallen

### Projektteam

Bruno Bottlang  
Corina Vuilleumier  
Philipp Lenzi  
Paolo Deta

### Auftragsnr.

4000591.000

### Version

V4 (Bereinigung nach  
Sitzung Gemeinderat vom 05.01.2021)



# Ausgangslage und Prozess

Für die Erarbeitung der vorliegenden Innenentwicklungsstrategie hat die Gemeinde Kirchberg einen umfangreichen Beteiligungsprozess mit der Bevölkerung lanciert. Zusätzlich zu zwei Workshops wurden drei Online-Umfragen geschaltet.

## Anlass für die Planung

Auslöser für die Erarbeitung der Innenentwicklungsstrategie ist die Abstimmung über die Revision des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom Jahr 2013, der auch die Kirchberger Stimmbevölkerung mit 62% Ja-Stimmen zugestimmt hat. Das wichtigste Anliegen der Revision war es, die Zersiedelung einzudämmen und die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken. Nachdem der Kanton St.Gallen seinen Richtplan an die neuen Vorgaben des Bundes angepasst und ein neues Planungs- und Baugesetz erarbeitet hat, sind jetzt die Gemeinden aufgefordert, ihre Ortsplanungen auf die neuen Grundlagen abzustimmen. Als Basis für all ihre Planungen muss die Gemeinde neu eine Innenentwicklungsstrategie vorlegen.

Die Gemeinde Kirchberg hat die neuen Vorgaben zum Anlass genommen, die künftige räumliche Entwicklung in einem breit abgestützten Prozess gemeinsam mit der Bevölkerung zu diskutieren und festzulegen.

## Grundlagenarbeit

Anfang 2019 haben die Atelier Bottlang AG und ewp AG, zwei Planungsbüros aus St.Gallen, ihre Arbeit aufgenommen. Die erste Phase bestand aus Grundlagenarbeit: Die bestehenden Planungen wurden gesichtet und ausgewertet, die Entwicklung von Bevölkerung und Bebauung untersucht und die neuen Gesetzesgrundlagen aufgearbeitet. Als zentrale Grundlage für die weitere Planung wurde zudem das Entwicklungspotenzial in den bestehenden Bauzonen ermittelt und grafisch dargestellt.

## Dialog mit der Bevölkerung

Schon in dieser frühen Phase wurde die Bevölkerung einbezogen. Zum Auftakt waren die Einwohnerinnen und Einwohner im April und Mai 2019 zu sechs Spaziergängen in den Dörfern eingeladen, alle geführt von Kennern der lokalen Siedlungsgeschichte. Die Spaziergänge dienten dazu, Interesse an der Siedlungsentwicklung zu wecken, den Puls der Bevölkerung zu fühlen und «Dorfwissen» zu gewinnen. Anschliessend wurde eine Online-Umfrage aufgeschaltet, an der 375 Personen teilnahmen.

Dank des Einbezugs der Schulen gelang es, auch jene Generation einzubeziehen, die in Partizipationsprozessen oft kaum erreichbar ist. Die Antworten aus der Online-Umfrage lieferten wertvolle erste Hinweise zu den Anliegen der Bevölkerung. Die Resultate der ersten Phase sind in einem Bericht ausführlich dokumentiert.

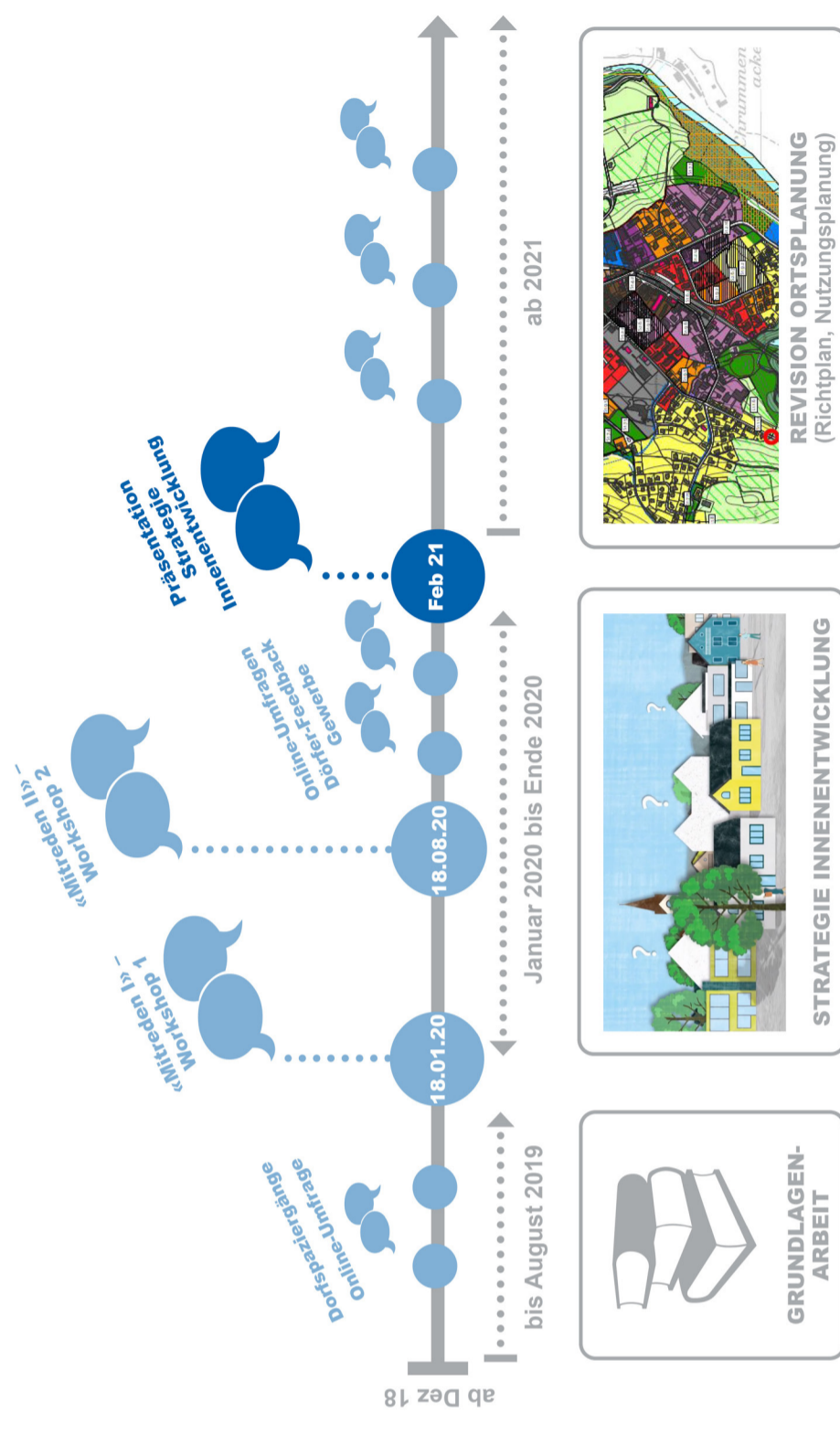




Abb. 1 Die Erkenntnisse des Planungsteams aus der Grundlagenarbeit – in Handlungsfelder zusammengefasst und als «Behauptungen» oder Thesen formuliert.

### Thesen zur Gemeindeentwicklung

In der zweiten Phase wurde die eigentliche Innenentwicklungsstrategie erarbeitet. Der partizipative Prozess stand dabei im Vordergrund. Die Informationen aus den Dorfspaziergängen, der Online-Umfrage und den planerischen Analysen aus Phase 1 dienten als Grundlage dafür. Für die Moderation der Workshops wurde «frischer Wind AG», St. Gallen beigezogen.

Im ganztägigen Workshop vom 18. Januar 2020 wurden die rund 60 Teilnehmenden über die bisherigen Erkenntnisse

informiert, v.a. über die Ergebnisse der Online-Umfrage und der Dorfspaziergänge. Das Planungsteam präsentierte den Teilnehmenden seine bisherigen Erkenntnisse, formuliert als Thesen zur Gemeindeentwicklung (Abb. 1). Die Rückmeldungen dazu flossen in den Entwurf der Strategie ein. Der Entwurf wiederum wurde am Workshop vom 18. August 2020 präsentiert und kritisch reflektiert.

**Anhang B**  
Ergebnisse aus den Workshops mit der Bevölkerung

### Vertiefte Analyse: Baulandreserven

Als wichtiger Bestandteil der Analyse und zentrale Grundlage für die weitere Planung wurde das Entwicklungspotenzial innerhalb der bestehenden Bauzonen ermittelt.

Pro Parzelle wurde die Differenz zwischen der maximal realisierbaren Geschossfläche gemäss Baureglement und der tatsächlichen Geschossfläche berechnet (jeweils differenziert nach Zonen: Wohnzonen, Wohn- und Gewerbezone, Kernzonen, Industrie- und Gewerbezone). Ein ausführlicher Beschrieb der Berechnungsmethodik ist im Anhang zum Grundlagenbericht ersichtlich.

Gemäss dieser Berechnung könnte die bestehende Bauzone Raum für maximal 2'200 zusätzliche Einwohner bieten. Dies entspricht einer Zunahme von 23% der heutigen Wohnbevölkerung (9'200 Einwohner per Ende 2017). 65% des Einwohnerpotenzials befindet sich auf unüberbauten Grundstücken. In Kirchberg und Bazenheid befindet sich der Grossteil des Einwohnerpotenzials in der Wohnzone, während die Kernzonen ein geringeres Potenzial haben. Letzteres gilt auch für die Kernzone in Gähwil.

Auf den unüberbauten Flächen in der Industrie- und Gewerbezone könnten bei gleichbleibender Arbeitsplatzdichte theoretisch ungefähr 380 Arbeitsplätze angesiedelt werden. Dies entspricht 15% der heutigen Arbeitsplatzzahl auf der bestehenden Industrie- und Gewerbezone (rund 2'500 per Ende 2016).

Detaillierte Darstellungen pro Ortsteil sind dem Anhang des Grundlagenberichts zu Phase 1 zu entnehmen. Ein-zonungen sind bei dieser Ausgangslage nicht möglich.

**Anhang A**  
Grundlagenbericht Phase 1



# Leitsätze aus den Workshops

Am Workshop vom 18. Januar 2020 haben die Teilnehmenden aufgezeigt, welche Merkmale ihren jeweiligen Wohnort ausmachen, was sie daran besonders schätzen, was sie vermissen. Anhand von «Zielbildern» formulierten sie danach ihre Empfehlungen für die weitere Arbeit an der Strategie. Die am höchsten bewerteten Anliegen wurden zu den untenstehenden Leitsätzen zusammengefasst. Am zweiten Workshop vom 18. August 2020 wurden sie den Teilnehmenden vorgelegt.

- 1 Die Dörfer stärken**  
Die Dörfer sollen in ihrer individuellen Identität respektiert und gestärkt werden. Dazu sollen insbesondere lokale Treffpunkte und Grünflächen erhalten bleiben bzw. neu geschaffen werden.
- 2 Das Kleingewerbe fördern**  
Nebst dem Wohnen soll auch das (Klein-)Gewerbe bzw. das Wohnen und Arbeiten in der Gemeinde gefördert werden.
- 3 Die Entwicklung aktiv steuern**  
Die künftige Entwicklung von Siedlung und Bevölkerung soll gezielt gesteuert werden. Dabei soll der Gemeinderat eine aktive(re) Rolle einnehmen. Die Wachstumskurve soll nicht weiter so steil ansteigen wie in den vergangenen Jahren («moderates Wachstum»). Die Entwicklung soll möglichst ohne Auszonungen gesteuert werden.
- 4 Das Orts- und Landschaftsbild erhalten**  
Verdichtung soll massvoll und am richtigen Ort stattfinden. Dabei ist einem sorgfältigen Umgang mit dem Orts- und Landschaftsbild höchste Bedeutung zuzumessen.



Abb. 2 Die Workshop-Teilnehmenden brachten Gegenstände oder Begriffe mit, die für sie ihren jeweiligen Wohnort symbolisieren – hier einige Beispiele.



# Handlungsschwerpunkte für eine Entwicklung mit Qualität

Die Gemeinde Kirchberg SG steht vor einer aussergewöhnlichen Herausforderung. Die Mehrheit der Bevölkerung wünscht sich, dass das Bevölkerungswachstum der vergangenen Jahre gebremst wird. Die grossen Baulandreserven in der Gemeinde erschweren aber die Steuerung der künftigen Entwicklung. Die Gemeinde setzt darum auf informelle Massnahmen. Nachfolgend die Grundideen der Strategie, abgeleitet von den Leitsätzen aus den Workshops<sup>1</sup>.

Die Gemeinde Kirchberg ist in den vergangenen Jahren stark gewachsen. Trotzdem verfügt sie immer noch über umfangreiche Baulandreserven. Die grossen Reserven erschweren die Steuerung der Siedlungsentwicklung: Wo Bauland ist, darf gebaut werden – und wo viel Bauland ist, wird entsprechend viel gebaut. Die Gemeinde wächst also ungebremst weiter, wenn nicht aktiv Gegenmassnahmen ergriffen werden.

Nebst zahlreichen Baulücken (unbebaute Einzelparzellen < 2000 m<sup>2</sup>) und Reserven im Bestand (wo weniger gebaut wurde als nach Baureglement möglich) sind in der Gemeinde Kirchberg auch viele grossflächige Entwicklungsgebiete vorhanden. Diese «grünen Wiesen» sind für Bauherren und Investoren interessanter als eine Baulücke oder gar ein bereits bebautes Gebiet mit vielen Nachbarn, also mit vielen potenziellen Einsprechern. Es hat deshalb kaum jemand ein Interesse, Baulücken zu füllen oder im Bestand dichter zu bauen. Genau dies müsste aber passieren.

Eine Mehrheit der Bevölkerung wünscht sich nämlich explizit, dass das steile Wachstum von Siedlung und Bevölkerung verlangsamt wird. Gleichzeitig soll weniger Boden verbaut werden, indem die Entwicklung nach innen gelenkt wird. Die Steuerung soll nach dem Wunsch der Bevölkerung (gemäss den Workshops vom Januar und August 2020) möglichst ohne Auszonungen erfolgen, um für künftige Generationen einen Entwicklungsspielraum zu erhalten. Wie kann also der Druck auf Baulücken und zur Entwicklung nach Innen erhöht werden?

## 1 Wachstum verlangsamten und Bodenverbrauch senken durch etappierte Entwicklung der Baugebiete

Die Überlegung ist einfach: Wenn weniger Bauland auf der grünen Wiese verfügbar ist, wird das Bauen im Bestand und das Füllen von Baulücken interessanter. Mit der Strategie werden darum alle grösseren Baugebiete untersucht und in drei Etappen von je ca. 8 Jahren eingeteilt (Horizont: 25 Jahre). Das künftige Wachstum soll primär in Bazenheid und Kirchberg stattfinden, während die kleineren Ortschaften innerhalb des Bestands entwickelt werden. Geeignete Baugebiete sollen zuerst entwickelt werden, während weniger geeignete Gebiete möglichst zurückgehalten und als

Reserve für künftige Generationen betrachtet werden. Welche Gebiete als geeignet oder ungeeignet beurteilt werden und wie diese Beurteilung begründet wird, ist im Papier «Potenziale und Eignung für Innenentwicklung» dokumentiert.

Die heutigen Gesetze sind für den Spezialfall Kirchberg allerdings nicht gemacht: Es stehen (ausser der Planungszone und der Auszonung) keine Instrumente bereit, um eingezontes Bauland vor Überbauung zu schützen, weil normalerweise das Gegenteil angestrebt wird. Entsprechend ist die Umsetzung dieses Ansatzes herausfordernd. Die betreffenden Gebiete können gemäss Baureglement bebaut werden. Der Gemeinderat muss also aktiv den Dialog mit den Grundeigentümern suchen, Lösungen diskutieren, Alternativen anbieten.

Neben dem Bremsen des Wachstums soll auch der Bodenverbrauch gesenkt werden. Darum werden in besonders geeigneten, zentrumsnahen Gebieten in Bazenheid und Kirchberg mit Aufzonungen Anreize zur Innenentwicklung gesetzt, damit das «beste» Bauland möglichst gut genutzt wird. Nachfolgend die Massnahmen, mit denen die genannten Vorgaben umgesetzt werden sollen. Eine Übersicht über die Entwicklungsgebiete der Gemeinde befindet sich auf Seite 11.

### 1.1

#### Ungeeignete Baugebiete möglichst lange freihalten (3. Etappe)

- **Laufenstrasse, Dietschwil** (Begründung: periphere Lage, nicht ausreichende ÖV-Erschliessung), in Ortsplanungsrevision Auszonung prüfen.
- **Panoramastrasse, Kirchberg** (Begründung: exponierte Lage, ausserhalb des bestehenden Siedlungsgebiets)

### 1.2

#### Geeignete Gebiete gezielt entwickeln

- **Zäpfehus, Bazenheid**: wichtigstes Entwicklungsgebiet der Gemeinde. Entwicklung frühzeitig und proaktiv anstossen, mit Betrachtung des gesamten südlichen Ortsteils. Aufgrund längerer Entwicklungsphase voraussichtlich erst in 2. Etappe kapazitätsrelevant.

<sup>1</sup>Die ausformulierten Grundideen wurden den Teilnehmenden nach dem zweiten Workshop in einer Online-Umfrage im September 2020 zur Stellungnahme vorgelegt. Die Umfrageteilnehmer zeigten sich zu über 90 % «mehrwertig einverstanden» oder «sehr einverstanden» mit der Stossrichtung der Strategie. Auch die einzelnen Grundideen erhielten hohe Zustimmungswerte zwischen 75 und 90 %.

### 1.3

#### Anreize für Innenentwicklung setzen in geeigneten Gebieten

- **Zäpfehus, Bazenheid:** Aufzoning der zweigeschossigen Teilgebiete, Verzicht auf Abzoning wie gem. Richtplan 2012 vorgesehen
- **Hofacker, Bazenheid:** Aufzoning Reservegebiet von W2b zu W3
- **Hofmatt, Bazenheid:** Nachverdichtung des bestehenden Quartiers ermöglichen (Aufzoning von W2b zu W3)
- **Ahorn- / Föhrenstrasse, Kirchberg:** Nachverdichtung des bestehenden Quartiers ermöglichen (Aufzoning von W2a zu W2b)

### 1.4

#### Gemeindeeigene Grundstücke im Sinne der Strategie nutzen

- **Harfenberg, Kirchberg:** in 2. Etappe, als strategische Reserve halten, ggf. als Verhandlungsoption nutzen (attraktives Gebiet an zentrumsnaher Lage, sehr gute Eignung für Entwicklung)
- **Grundstück rwt, Kirchberg:** in 2. Etappe, vorerst zurückhalten und Spielraum offenhalten, Umnutzung nach Bedarf möglich.
- **Zäpfehus, Bazenheid:** in 2. Etappe, als strategische Reserve halten (durchsetzen öffentlicher Interessen im wichtigsten Entwicklungsgebiet der Gemeinde)
- **Eichbüel Nord, Bazenheid:** in 3. Etappe, zurückhalten. Erschliessung herausfordernd.



#### Anhang C

Potenziale und Eignung für Innenentwicklung



#### Anhang E

Umfrage Dörfer-Feedback zum Entwurf der Innenentwicklungsstrategie

## 2

### Identität der Dörfer stärken, Orts- und Landschaftsbild erhalten mit Massnahmen zur Förderung der Baukultur

Der Bevölkerung ist wichtig, dass die Identität der unterschiedlichen Dörfer gestärkt wird und das Orts- und Landschaftsbild erhalten bleibt. Dieser Wunsch wurde an sämtlichen Anlässen mit der Bevölkerung geäussert und immer wieder bekräftigt. Dies Anliegen soll mit den folgenden Massnahmen umgesetzt werden:

### 2.1

#### «Baukasten Kirchberg» und Bauberatung einführen

Der «Baukasten Kirchberg» dient als Ideensammlung für Bauherren und als Leitlinie für die Baubehörde. Er zeigt auf, was «ortstypisches Bauen» in der Gemeinde bedeuten könnte. In Kombination mit einer Bauberatung in sensiblen Gebieten ergeben sich mehr Planungssicherheit und neue Möglichkeiten für Bauherren sowie praxistaugliche Leitlinien für den Vollzug.

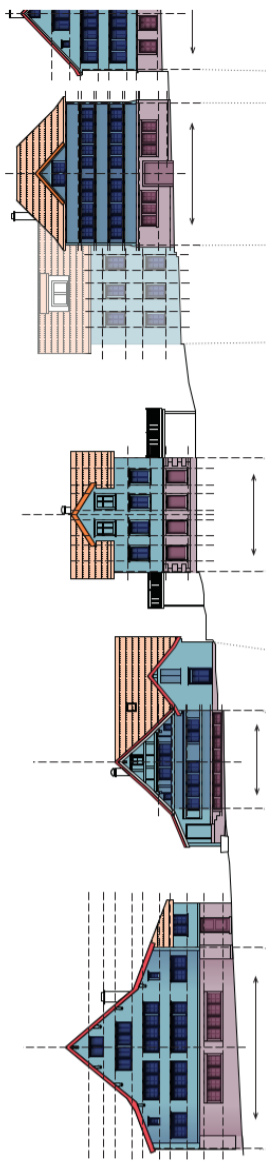


Abb. 3 Darstellung aus dem «Baumemorandum» der Gemeinde Rehetobel AR mit für Rehetobel typischen Proportionen (Sockel, Befensterung, Dachformen,...)

### 2.2

#### Differenzierte Bestimmungen für die Kernzonen erarbeiten

Kirchberg verfügt über Ortschaften mit völlig unterschiedlicher Charakteristik. Diese Unterschiede sind in den Vorschriften für die Kernzonen nicht abgebildet – für das ehemalige Strassendorf Bazenheid, das sich zu einem Agglomerationsdorf mit heterogenem Baubestand entwickelt hat, gelten dieselben Vorschriften wie für ländlich geprägte Gebiete. Differenzierte Bestimmungen können diesen Unterschieden Rechnung tragen.



### 2.3

#### Hausanalyse einführen

Mit der Hausanalyse, einem Instrument des Netzwerks Altstadt, wird u.a. im Kanton Appenzell AR die Sanierung von Altbauten gefördert, die das Ortsbild prägen und damit im öffentlichen Interesse stehen. Die Analysen sollen Hauseigentümer zur Erneuerung historischer Bausubstanz motivieren, indem sie ihnen Möglichkeiten aufzeigen, attraktiven Wohnraum zu schaffen. In Ausserhoden werden die Kosten zu je  $\frac{1}{3}$  von der Eigentümer-schaft, der Gemeinde und dem Kanton getragen.



Abb. 4 Vorher – nachher: Aufwertung einer Liegenschaft nach einer Hausanalyse in Lichtensteig SG.

### 2.4

#### Freiraumkonzept erarbeiten

Ein Freiraumkonzept kann bestehende Qualitäten und allfälligen Handlungsbedarf aufzeigen. Es bildet eine wertvolle Grundlage für die Revision der Nutzungsplanung sowie für Planungen und Projekte der öffentlichen Hand und von Privaten. Es kann z.B. ein Gesamtkonzept sowie Teilkonzepte wie «Quartiere», «Strassenräume», «Freiräume» und «Biodiversität» beinhalten. Grundsätzlich ist das Thema «Freiraum» in allen Entwicklungsgebieten zu thematisieren (siehe Massnahmenpläne: Strategieansätze «Weiterentwickeln» und «Umstrukturieren»).

### 3

#### Die Dörfer stärken mit Treffpunkten – abgestimmt auf lokale Bedürfnisse

Unter Einbezug der lokalen Bevölkerung soll in jedem Dorf ein Treffpunkt oder Begegnungsort mit geeigneter Infrastruktur zur Belebung des Dorflebens geschaffen werden. Vom Grillplatz bis zum Spielplatz oder Vereinslokal ist vieles denkbar; der optimale Standort ist jeweils entsprechend der Nutzung und Funktion zu ermitteln. Für die Planung werden lokale Arbeitsgruppen in den Dörfern (ev. aus den Dorfvereinen) gebildet und einbezogen. Sie sorgen dafür, dass die Bedürfnisse der Dorfbewölkerung in die Planung einfließen.

### 4

#### Gewerbe fördern durch Arbeitsgruppe für Gewerbebeförderung

Bereits in der Grundlagenarbeit (Dorfspaziergänge und Online-Umfrage im Sommer 2019) wurde von der Bevölkerung gefordert, dass nebst dem Wohnen auch das Arbeiten in der Gemeinde gefördert werden solle. Dieses Ziel hat sich auch der Gemeinderat gesetzt.

Die Analyse hat gezeigt, dass grundsätzlich viel Bauland für Betriebe vorhanden ist – oft auch in Mischzonen, d.h. Kernzonen oder Wohn- und Gewerbe-zonen. Allerdings sind zahlreiche Flächen nicht verfügbar, da sie von Betrieben als Entwicklungsreserven gehalten werden. Ausserdem ist ein gewisser Verdrängungseffekt festzustellen: Mischzonen werden immer öfter zu reinen Wohngebieten, obwohl das geltende Baureglement Ausnützungsboni und grössere Gebäudehöhen als Anreiz für Gewerbenutzungen vorsieht.

Dennoch waren zu Beginn der Arbeiten an der Innenentwicklungsstrategie keine konkreten Flächenbedürfnisse seitens der Betriebe bekannt. Zugleich hatten einzelne Unternehmen Interesse an einem Umzug ins Areal Stelz bekundet, wodurch grössere Flächen im Bestand frei würden. Der Handlungsbedarf im Rahmen der Innenentwicklungsstrategie und der nachfolgenden Ortsplanungsrevision schien somit eher gering. Diese Einschätzung änderte sich im Workshop mit der Bevölkerung vom August 2020: Die Teilnehmenden stellten Handlungsbedarf fest und gaben dem Planungsteam für die weitere Arbeit die Empfehlung mit, dem Themenkreis «Gewerbe fördern / Gewerbegebiete schaffen» mehr Raum zu geben.

Um eine bessere Übersicht über die Anliegen der Gewerbetreibenden zu erhalten, wurde darum im Oktober 2020 eine Online-Umfrage aufgeschaltet. Dafür wurden 300 Betriebe angeschrieben. Fast 70 Personen nahmen an der Umfrage teil.

Folgende Ergebnisse aus der Umfrage sind für die Thematik «Gewerbebeförderung» bzw. die Innenentwicklungsstrategie besonders relevant:

- Der Bereich «Handwerk, Reparatur» ist in der Umfrage mit 43 % (31 Betriebe) deutlich am stärksten vertreten. Fast die Hälfte der Teilnehmer aus diesem Bereich sind Kleinbetriebe (max. 5 Mitarbeitende).
- 25 Umfrageteilnehmer gaben an, dass sie am bestehenden Standort nicht die Möglichkeit haben, ihren Betrieb längerfristig zu entwickeln, und dass sie darum neue Möglichkeiten suchen. Davon sind 44 % Kleinbetriebe resp. 70 % Kleinbetriebe mit bis zu 25 Mitarbeitenden. Eine Mehrheit (60%) ist im Bereich «Handwerk, Reparatur» tätig. Mehr als die Hälfte der Betriebe (14 TN) sind in Bazenheid angesiedelt.
- Einzelne Teilnehmende gaben an, dass sie über Baulandreserven verfügen. Für keinen der Grundeigentümer ist es eine Option, das Bauland zu veräussern oder



im Baurecht zu vergeben. Auch die Idee, eigene Reserveflächen in einem bestehenden Betriebsgebäude für eine bestimmte Zeit an ein anderes Unternehmen zu vermieten, scheint bei den Teilnehmenden nicht verbreitet: Von den 10 Teilnehmern, die über Reserveflächen in einer Bestandesbaute verfügen, kann sich nur jemand vorstellen, die Fläche befristet zu vermieten.

#### 4.1 Keine Umzonungen von Mischgebieten zu reinen Wohnzonen, Förderung von Gewerbenutzungen in Mischzonen

In der Ortsplanungsrevision soll geprüft werden, wie Gewerbenutzungen in den Wohn-/Gewerbebezonen gefördert werden können. Bestehende Misch- oder Gewerbegebiete sollen nicht zu reinen Wohnzonen umgezont werden.

#### 4.2 Arbeitsgruppe oder IG «Gewerbeförderung» bilden

- Mitglieder: Vertreter von Gemeinde (Politik und Verwaltung) und Gewerbe (HGV / Betriebe)
- Funktion: Anlaufstelle für Betriebe bei Anliegen, Problemen. Beziehungspflege, aktive Kontaktnahme mit Betrieben mit besonderen Anliegen aus Gewerbe-Umfrage oder mit strategisch wichtigen Landreserven
- Weitere Aufgaben: priorisieren und konkretisieren von Projektideen (siehe 4.3)
- Arbeitshilfe für Arbeitsgruppe: Übersicht Gewerbeflächen und Verfügbarkeit

#### 4.3 Projektideen: Gewerbepark Bazenheid, Kirchberger Batzen, Gewerbeflächen-Börse, ...

- Gewerbepark in Bazenheid für Kleingewerbe / Handwerk
- Kirchberger Batzen
- «Gewerbeflächen-Börse» (Ziel: flexiblerer Umgang mit den verfügbaren Gewerbeflächen, temporäre Nutzungen etc. )

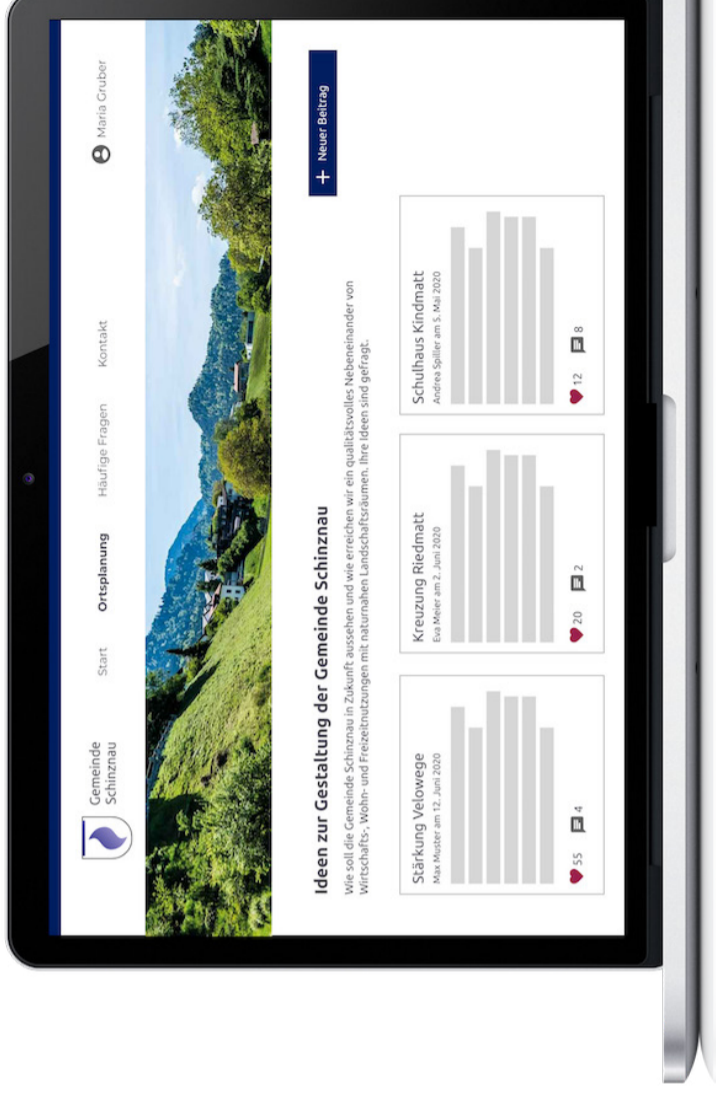


Abb. 5 Plattformen wie E-Mitwirkung erleichtern Vernehmlassungen und Mitwirkungsprozesse. Solche digitalen Hilfsmittel

## 5 Partizipation leben – Beteiligung und Vernetzung der Bevölkerung verbessern

Neue digitale Hilfsmittel sollen genutzt werden, um Partizipation zu leben und die Beteiligung der Einwohnerinnen und Einwohner zu verbessern. Verschiedene neue Online-Plattformen (zum Beispiel [www.e-mitwirkung.ch](http://www.e-mitwirkung.ch)) erleichtern Gemeinden Vernehmlassungen und Mitwirkungen.

Zudem sind in den vergangenen Jahren diverse Apps für lokale Vernetzung sowie für Information und Kommunikation zu Themen von öffentlichem Interesse entstanden. Ein Beispiel ist die App Crossiety («Der digitale Dorfplatz»). Sie kann von Gemeinden ebenso genutzt werden wie von Siedlungen, Quartieren oder Vereinen – oder für die Vernetzung über Dörfergrenzen hinaus.

# Einwohnerpotenzial und Etappierung der Entwicklungsgebiete

Wachstum bremsen und den Bodenverbrauch senken: So lautet die Vorgabe aus den Workshops zur Innenentwicklungsstrategie. Um dieses Ziel zu erreichen, sollen die Baulandreserven in der Gemeinde gezielt und etappiert entwickelt werden; einzelne Entwicklungsbereiche werden zurückgestellt. Mit dieser Verknappung des Baulands sollen Anreize zur Entwicklung nach Innen entstehen.

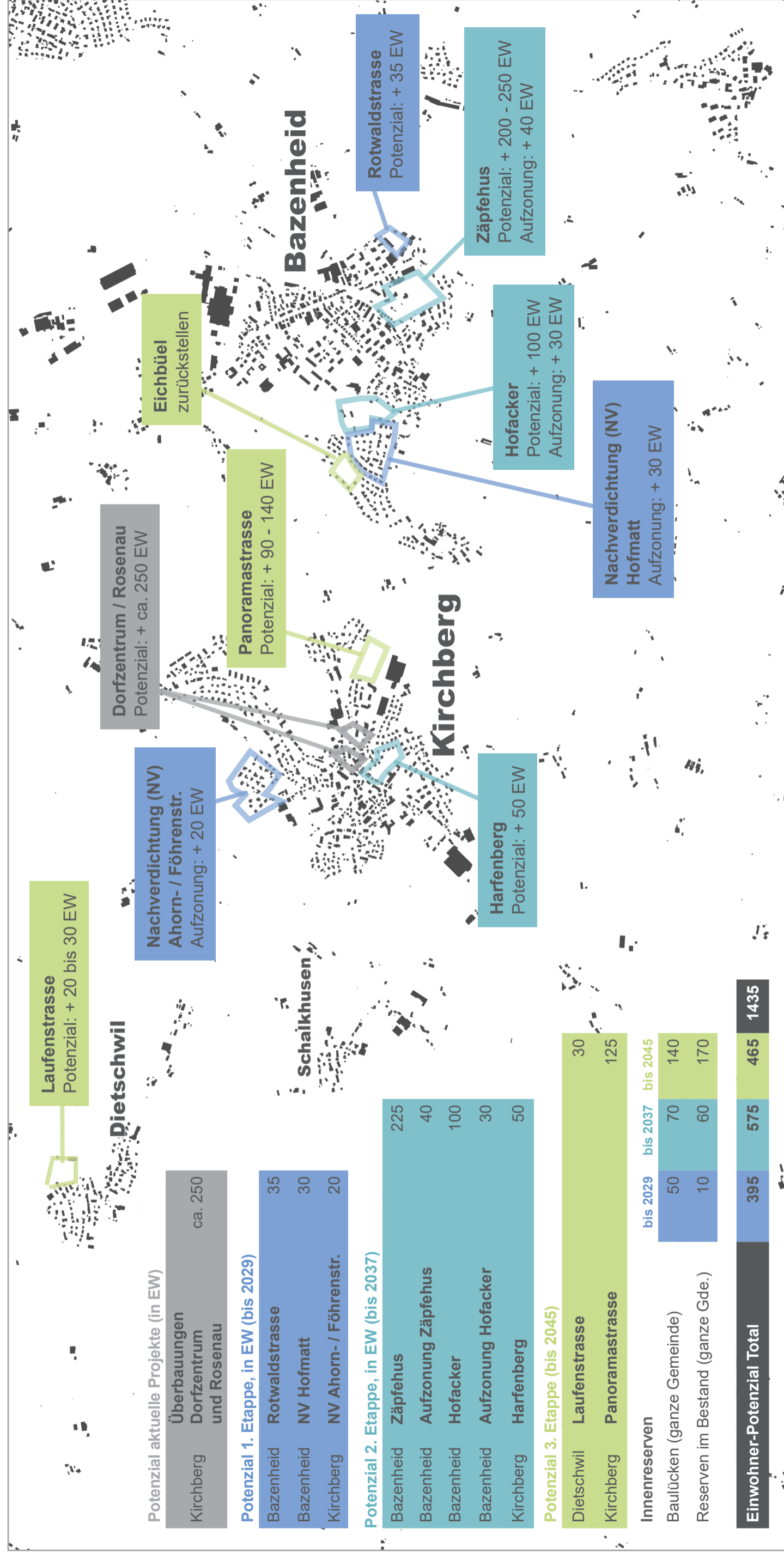


Abb. 6 Übersicht über Etappierung und Einwohnerpotenzial der Entwicklungsgebiete in der Gemeinde Kirchberg (verabschiedet an der Sitzung des Gemeinderats vom 23.06.2020).



# Zielbilder und Massnahmen für alle Dörfer

Auf Basis der Erkenntnisse aus Grundlagenarbeit, Analyse und dem Dialog mit der Bevölkerung wurden für alle Dörfer Zielbilder für die gewünschte künftige Siedlungsstruktur erarbeitet (siehe folgende Seiten). Diese zeigen z.B. auf, wo Gebiete mit hoher Dichte entstehen und wo im Gegenzug Freiräume geschaffen werden sollen. Aus den Zielbildern wurden Massnahmen und Strategieansätze abgeleitet (Erläuterungen dazu unten rechts). – In den kleineren Dörfern weicht das Zielbild kaum ab von der Ausgangslage. Hier steht der Erhalt der heutigen Nutzung und Bebauung im Vordergrund. «Erhalt» ist dabei nicht gleichbedeutend mit einer denkmalpflegerischen Unterschutzstellung – Nutzung und Bebauungstypologie sollen erhalten bleiben, nicht unbedingt die Baute an sich.

### Wie soll man sich das vorstellen?

#### Beispielbilder für gewünschte Dichte in den Zielbildern

**EFH-Gebiete**  
 Locker und sehr individuell bebaut. Entsprechend ist das Siedlungsbild oft wenig einheitlich. Quartierstrassen bilden den öffentlichen Aussenraum. Privatgärten ermöglichen ein Maximum an privatem Freiraum. Die Kehrseite: sehr niedrige Anzahl Einwohner pro Grundfläche und hohe Infrastrukturkosten.  
*Beispielbild: Eichbühl, Bazenheid SG*

**Gebiete mit mittlerer Dichte**  
 Kleine bis max. 3-geschossige MFH oder Low-Rise-High-Density-Überbauten. Im «LR-Quartier» geht Verdichtung nicht in die Höhe, sondern in die Horizontale. Zu einem Bruchteil des Ressourcenverbrauchs eines EFH-Quartiers können fast dieselben Vorzüge angeboten werden. Oft mit Gemeinschaftsinfrastruktur.  
*Beispielbild: Siedlung Harassen, Brütten ZH*

**MFH-Gebiete mit hoher Dichte**  
 Hohe Bebauungs- und Bewohnerdichte. Private Aussenräume sind meist Terrassen oder Balkone, der öffentliche Aussenraum fliessende Zwischenräume. Viel gemeinschaftliche Infrastruktur. Vergleichsweise geringe Infrastrukturkosten (Abwasser, Wasser, Verkehr und Strom).  
*Beispielbild: Wettbewerb Quartier Neu-Ulm D*





### Strategieansätze für die Innenentwicklung

**Erhalten**

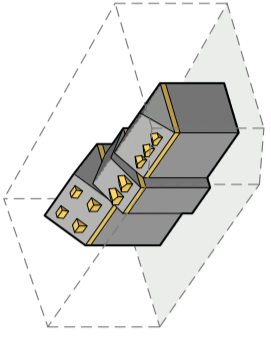
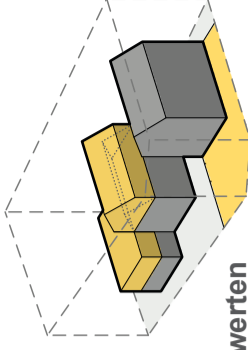
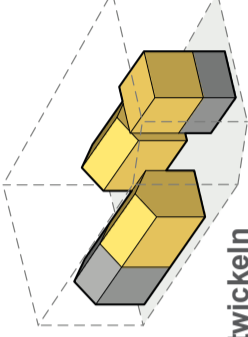
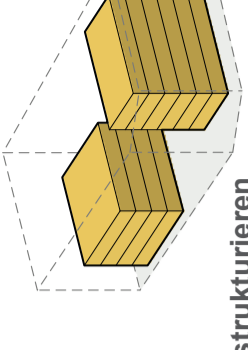
- Baustruktur:** Qualitäten und ursprüngliche Strukturen identifizieren, erhalten und betonen. Kleine, gezielte, sorgfältige Eingriffe. «Erhalten» bedeutet aber nicht «konservieren»!
- Nutzung:** ursprüngliche Nutzung beibehalten
- Dichte:** massvoll entwickeln – immer unter Rücksichtnahme auf Bestand und Qualität
- mögliche Instrumente:** Baukasten Kirchberg, Bauberatung, differenzierte Kernzonenvorschriften, Umzonungen

**Aufwerten**

- Baustruktur:** Massvolle Eingriffe für mehr Schönheit, mehr Qualität. Mängel beheben. Baustrukturen weitgehend erhalten und punktuell ergänzen.
- Nutzung:** ursprüngliche Nutzung weitgehend erhalten
- Dichte:** moderates Wachstum
- mögliche Instrumente:** Hausanalyse, Bauberatung, Aufwertung öff. Raum, Anreize für hochwertige Gestaltung gem. PBG Art. 100, Gebiete mit SNP-Pflicht definieren

**Weiterentwickeln**

- Baustruktur:** Ortsbauliche Grundmuster erhalten. Baustruktur weiterentwickeln oder teilweise ersetzen. Neubauten realisieren.
- Nutzung:** ursprüngliche Nutzung erweitern (durch Erhöhen der Dichte)
- Dichte:** Mehr Dichte realisieren, Entwicklungspotenziale und Reserven identifizieren und aktiv nutzen.
- mögliche Instrumente:** Aufzoning, Umzonung (Schwerpunktzone), Dichteziffer anpassen, Grundeigentümergegespräche

**Umstrukturieren**

- Baustruktur:** gezielt transformieren, typologisch neu interpretieren. Ganz neue Strukturen schaffen oder neue Bauformen realisieren, um ortsbauliche Akzente zu setzen.
- Nutzung:** Neuer Nutzungsmix / ganz neue Nutzung.
- Dichte:** hohe Dichten
- mögliche Instrumente:** Umzonung, anpassen oder ergänzen Bauvorschriften, Varianzverfahren (z.B. Testplanung, Ideenwettbewerb, Studienauftrag,...)Masterplan, Sondernutzungsplan, Grundeigentümergegespräche

*Skizzen Strategieansätze: Leitfaden Innenentwicklung, Kt. SG*



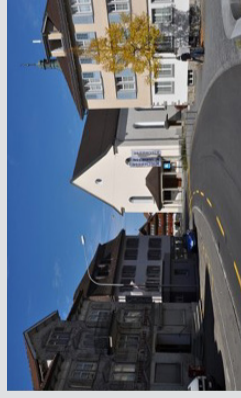
# Zielbild für Kirchberg: Fokus auf Qualität

Kirchberg legt sein Augenmerk auf die sorgfältige Weiterentwicklung des Bestands und der ortstypischen Bauweise. Im Dorfkern entsteht ein von Fassade zu Fassade gestalteter Dorfplatz mit einer höheren Aufenthaltsqualität für FussgängerInnen und besserer Übersicht für alle Verkehrsteilnehmenden. Ein neuer Generationenspielplatz oder ein ähnlicher Begegnungsort in Zentrumsnähe bildet einen Treffpunkt für Alt und Jung.

## Beispielbilder für die Aufwertung von Zentrum und Dorfplatz in Kirchberg



Durch die verkehrsorientierte Gestaltung mit asphaltierter Fahrbahn wirkt der Strassenraum im Zentrum von Kirchberg heute zerstückelt, die Bereiche für Fussgänger erscheinen als Restflächen (Foto in der Mitte).



Die historische Ansicht links gibt einen Eindruck, welche Wirkung derselbe Raum haben könnte. Das Beispielbild rechts aus Riehen BS zeigt, wie aus einer Kreuzung ein Dorfplatz werden kann. Eine Neugestaltung des Strassenraums von Fassade zu Fassade mit gestalterischer Integration der Fahrbahn könnte die heutige Dominanz der Strasse brechen. Der Verkehr wird ortstypisch gestaltet – nicht umgekehrt.



## Beispielbilder für eine harmonische Gestaltung des Siedlungsrandes



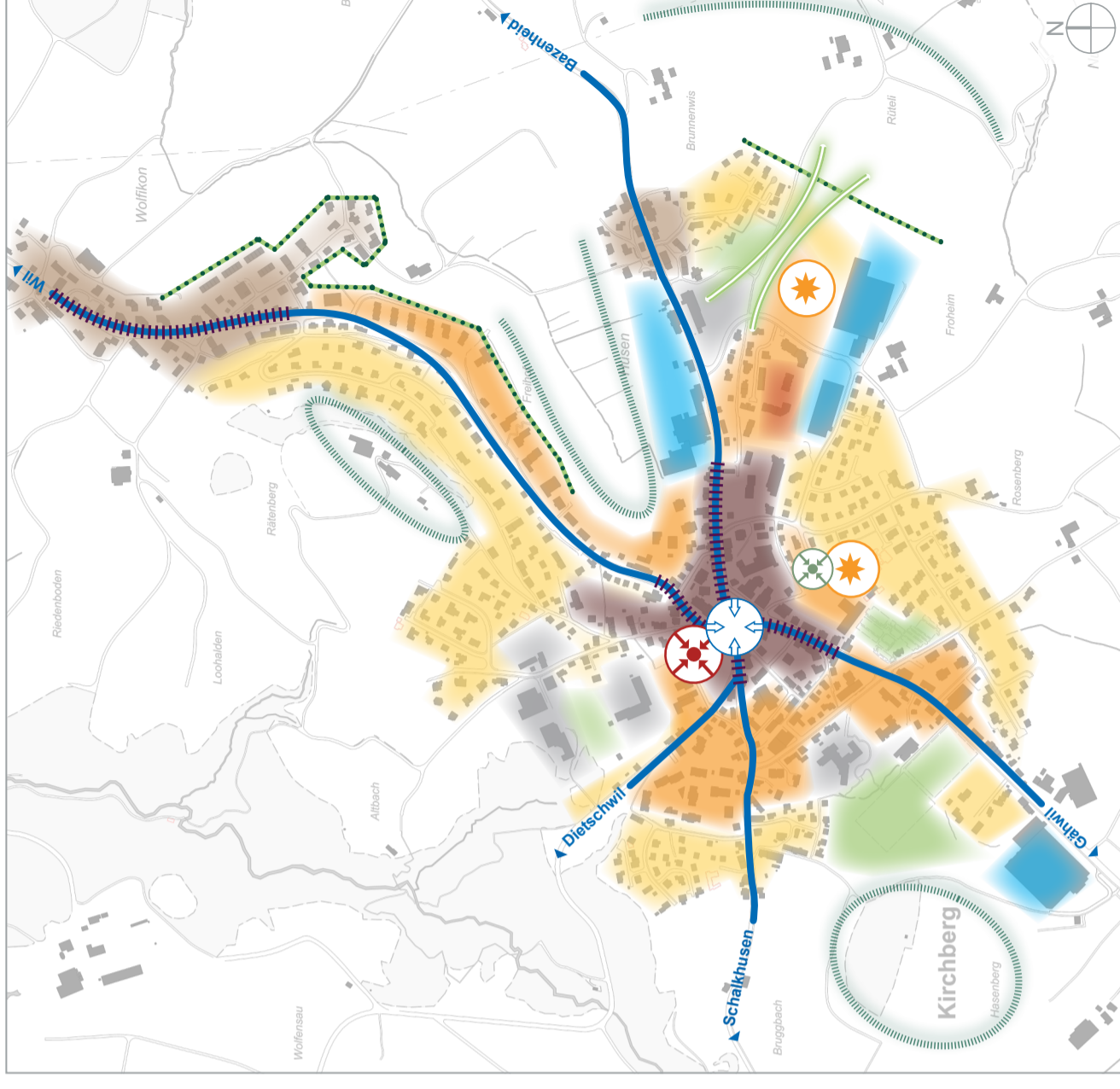
Auf der historischen Aufnahme kommt das «Sterndorf Kirchberg» zur Geltung. Der Übergang in die Landschaft wirkt dank der bis ins Dorf hineinreichenden Obst-



haine fließend. Das Sterndorf ist längst Geschichte, dennoch kann das historische Foto als Vorbild dienen für die Gestaltung eines harmonischen Siedlungsrandes – mit



punktartiger Bebauung für mehr Durchsicht, einheimischen Sträuchern und (Obst-)Bäumen im Freiraum, Verzicht auf durchlaufende Hecken. Beispiel rechts: Unteregg SG



Siedlungscharakter	Konzeptionelle Elemente	Strukturierende Elemente (Bestand)
Dorfkern	Entwicklungsgebiet (mittlere Dichte)	wichtige Strassenachsen
Weilergebiet	Strassenraum aufwerten	prägende Geländekante
EFH-Gebiete (niedrige Dichte)	Ortsmitte aufwerten	
Gebiete mit mittlerer Dichte	Treffpunkt schaffen (Verortung symbolisch)	
MFH-Gebiete (hohe Dichte)	Freiraum schaffen (grün)	
Gebiete für öffentliche Nutzung	Siedlung gliedern, Durchsicht erhalten	
Grünraum	Siedlung begrenzen, Siedlungsrand gestalten	
gewerblich-industrielle Nutzung		



# Massnahmen für Kirchberg

- 1 Dorfkern aufwerten**
  - aktuelle Projekte im Zentrum: Einflussnahme auf Qualität, Einbringen von öffentlichen Interessen
  - Aufwerten des Strassenraums und insbesondere des Platzes im Dorfkern (Gestaltung von Fassade zu Fassade, gestalterische Integration der Fahrbahn, Adressbildung, mehr Aufenthaltsqualität, bessere Übersicht für alle Verkehrsteilnehmenden)
- 2 Ahorn- / Föhrenstrasse nachverdichten: 1. Etappe**
  - Nachverdichtung im Quartier Ahorn- / Föhrenstrasse durch Aufzoning (Potenzial 10 bis 20 EW) in 1. Etappe
- 3 Siedlungsrand gestalten**
  - Augenmerk auf eine harmonische Gestaltung des Siedlungsrandes: punktartige Bebauung für bessere Durchsichten, Wahl von einheimischen Sträuchern und Bäumen (klassisch: Obstbäume) für die Umgebungsgestaltung, Verzicht auf durchlaufende, blickdichte Hecken
- 4 Harfenberg entwickeln: 2. Etappe**
  - Entwicklung des gemeindeeigenen Entwicklungsgebiets Harfenberg in 2. Etappe
  - bei Entwicklung öffentlich zugänglichen Freiraum sichern
  - Gebiet als strategische Reserve halten (z.B. als Verhandlungsoption: Landabtausch)
- 5 Panoramastrasse zurückstellen (in 3. Etappe)**
  - Entwicklung Gebiet Panoramastrasse / Rüteliweg zurückstellen in 3. Etappe
  - Potenzial: ca. 90 bis 140 EW
- 6 Treffpunkt schaffen**
  - Generationenspielplatz oder ähnlicher Begegnungsort in Zentrumsnähe, Konzeption in Zusammenarbeit mit lokaler Bevölkerung. Ort noch zu bestimmen.
- 7 Spielraum offen lassen**
  - Grundstück rwt (Eigentum Gemeinde) als strategische Reserve behalten und in Zone für Öffentliche Bauten und Anlagen belassen (div. Nutzungen denkbar: emissionsarme Gewerbe, Spielplatz, preisgünstiges Wohnen, ...)
- 8 Entwicklung koordinieren**
  - Synergien nutzen, Entwicklung von Alters- und Pflegeheim und Restaurant / Hotel koordinieren (v.a. in Bezug auf Gastronomie, ev. Serviceleistungen)



- |   |   |  |
|---|---|--|
| <b>Strategische Ansätze</b>   | <b>Konzeptionelle Elemente</b>  | <b>Strukturierende Elemente (Bestand)</b>  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #8B4513; border: 1px solid #000; margin-right: 5px;"></span> Erhalten</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #90EE90; border: 1px solid #000; margin-right: 5px;"></span> Aufwerten</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #FFD700; border: 1px solid #000; margin-right: 5px;"></span> Weiterentwickeln</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #FFA500; border: 1px solid #000; margin-right: 5px;"></span> Umstrukturieren</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #008000; border: 1px solid #000; margin-right: 5px;"></span> Freiraum erhalten</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #A9A9A9; border: 1px solid #000; margin-right: 5px;"></span> kein Handlungsbedarf</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; border: 1px dashed orange; width: 20px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Entwicklungsgebiet (mittlere Dichte)</li> <li><span style="display: inline-block; border-left: 2px solid purple; width: 20px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Strassenraum aufwerten</li> <li><span style="display: inline-block; border: 1px solid blue; border-radius: 50%; width: 15px; height: 15px; margin-right: 5px;"></span> Ortsmitte aufwerten</li> <li><span style="display: inline-block; border: 1px solid red; border-radius: 50%; width: 15px; height: 15px; margin-right: 5px;"></span> Treffpunkt schaffen</li> <li><span style="display: inline-block; border: 1px solid green; border-radius: 50%; width: 15px; height: 15px; margin-right: 5px;"></span> öff. Freiraum schaffen (grün)</li> <li><span style="display: inline-block; border-bottom: 1px dashed green; width: 20px; margin-right: 5px;"></span> Siedlung gliedern, Durchsicht erhalten</li> <li><span style="display: inline-block; border-bottom: 1px dotted green; width: 20px; margin-right: 5px;"></span> Siedlung begrenzen, Siedlungsrand gestalten</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 5px; background-color: #000080; margin-right: 5px;"></span> wichtige Strassenachsen</li> </ul> |

# Zielbild für Bazenheid: neuer Schwerpunkt im Süden

Der Siedlungsschwerpunkt von Bazenheid verschiebt sich Richtung Bahnhof. Initialzündung für diese Entwicklung ist das Gebiet Zäpfehus, das dem Süden von Bazenheid (Oberbazenheid) ein neues Gesicht gibt und die Chance für eine Aufwertung des südlichen Ortsteils bietet.

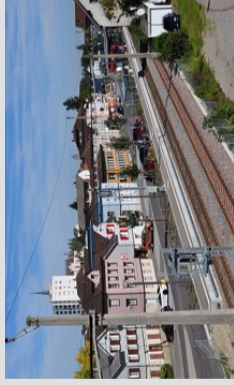
Das Zäpfehusquartier soll mit Über- oder Unterführungen optimal ans Dorf und den Bahnhof angebunden werden.

Bahnhof Bazenheid

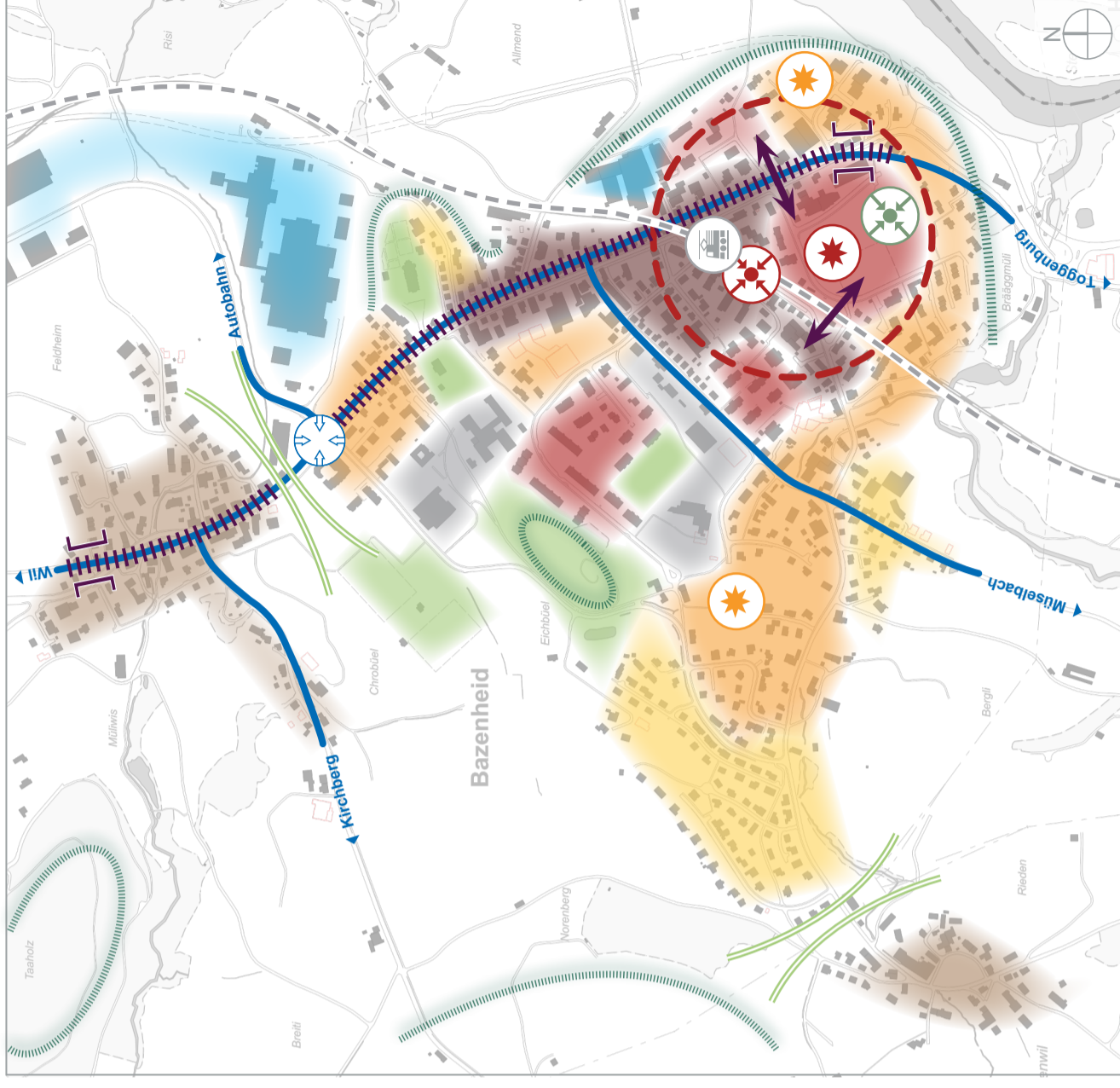


Durch die verkehrsorientierte Gestaltung wirkt der Bahnhofplatz in Bazenheid (früher wie heute) eher nüchtern und wenig einladend.

Aufwerten



Was macht ein Schutzobjekt wertvoll? Was ist zu erhalten? – Beim Spelterinihaus in Bazenheid, dem Geburtshaus des Ballonpioniers Eduard Spelterini, kann die Frage gestellt werden, ob bei der Sanierung die Schutzziele ausreichend berücksichtigt wurden.



- Siedlungscharakter**
- Zentrumsgelände bestehend
  - Weilergebiet
  - Gebiete mit niedriger Dichte
  - Gebiete mit mittlerer Dichte
  - Gebiete mit hoher Dichte
  - Gebiete für öffentliche Nutzung
  - Grünraum
  - gewerblich-industrielle Nutzung

- Konzeptionelle Elemente**
- Entwicklungsgebiet (mittlere Dichte)
  - Entwicklungsgebiet (hohe Dichte)
  - Entwicklungsschwerpunkt neu
  - Verbindung schaffen
  - Strassenraum aufwerten
  - Ortseingang markieren
  - Anknüpfung (Kreis) aufwerten
  - Treffpunkt / öff. Freiraum schaffen
  - Siedlung gliedern, Durchsicht erhalten

- Strukturierende Elemente (Bestand)**
- Bahnhof
  - Bahnlinie
  - wichtige Strassenachsen
  - prägende Geländekante

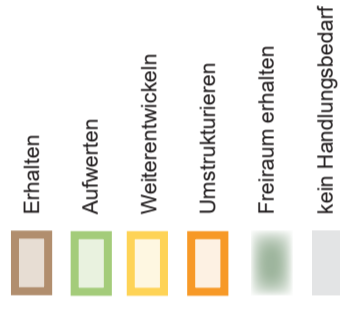


# Massnahmen für Bazenheid

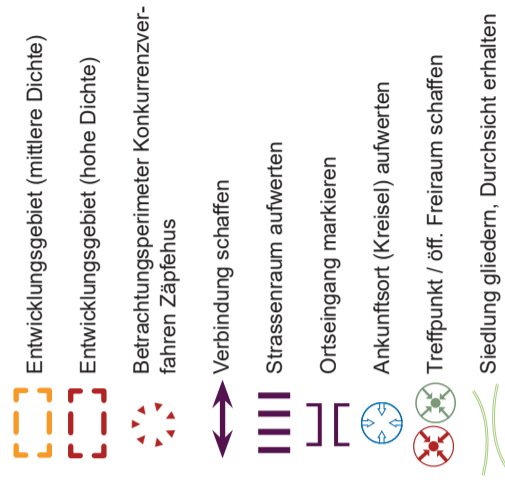
- 1 Oberbazenheid: den südlichen Ortsteil neu denken, Zäpfehus entwickeln**
  - Konkurrenzverfahren Gebiet Zäpfehus, mit erweitertem Betrachtungssperimeter
  - gemeindeeigenes Bauland Zäpfehus als strategische Reserve halten
  - mit Testplanung Gebiet Waldegg Verdichtungs-/Aufwertungsmöglichkeiten aufzeigen
  - Entwicklung Gebiet Zäpfehus in 2. Etappe, Potenzial: ca. 200 bis 250 EW
  - EFH-Flächen im Gebiet Zäpfehus aufzonen (+ 40 EW). Höhere Dichte nicht durch Entwicklung in die Höhe realisieren, sondern in der Horizontalen (für höhenmässige Abstufung gegen Süden): «Low-Rise-Quartier»
  - SNP Zäpfehus (u.a. sichern von Qualitäten und Zugänglichkeit Freiraum, Wegnetz und Anbindung, Erschliessung)
- 2 Zentrum und Spelterini aufwerten**
  - weitere Aufwertung Ortsdurchfahrt (Weiterführen Baumpflanzungen, mehr Sitzmöglichkeiten, erhöhen Aufenthaltsqualität)
  - Konzept differenzierte Kernzonen: Wie wichtig ist die «strassenbegleitende Punktbebauung»?
  - Überprüfung Schutzobjekte
  - Spelterini: punktuelle Aufwertung, Zusammenarbeit mit institutionellen Eigentümern suchen
- 3 Hofacker entwickeln, Hofmatt nachverdichten: 2. Etappe**
  - Entwicklung Hofacker in 2. Etappe (Potenzial: ca. 100 EW)
  - Aufzoning Hofacker in dreigeschossige Zone (+ ca. 30 EW) und Aufzoning Bestand Hofmatt (+ ca. 30 EW)
- 4 Nuetenwil erhalten**
  - Überprüfung Schutzobjekte und Schutzbestimmungen
- 5 Eichbühl zurückstellen (in 3. Etappe)**
  - Gemeindeeigenes Entwicklungsgebiet zurückstellen als Entwicklungsreserve für spätere Generationen, 3. Etappe (Potenzial: ca. 30 EW)
- 6 «Zwischenbazenheid» aufwerten**
  - Ortsdurchfahrt aufwerten (siedlungsorientierte Gestaltung der Strasse), Ankunftsort von Autobahn aufwerten (Kreisel), «Adresse» bilden
  - Sichtbeziehungen zwischen Ober- und Unterbazenheid freihalten (Siedlungen sollen nicht zusammenwachsen)
- 7 Unterbazenheid erhalten**
  - Umzoning in Kernzone prüfen (heute WG 2)
  - Konzept differenzierte Kernzonen
  - Ortsdurchfahrt aufwerten, Ortseingang markieren



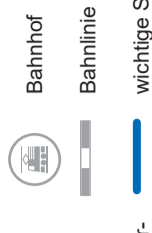
## Strategieansätze



## Konzeptionelle Elemente



## Strukturierende Elemente (Bestand)

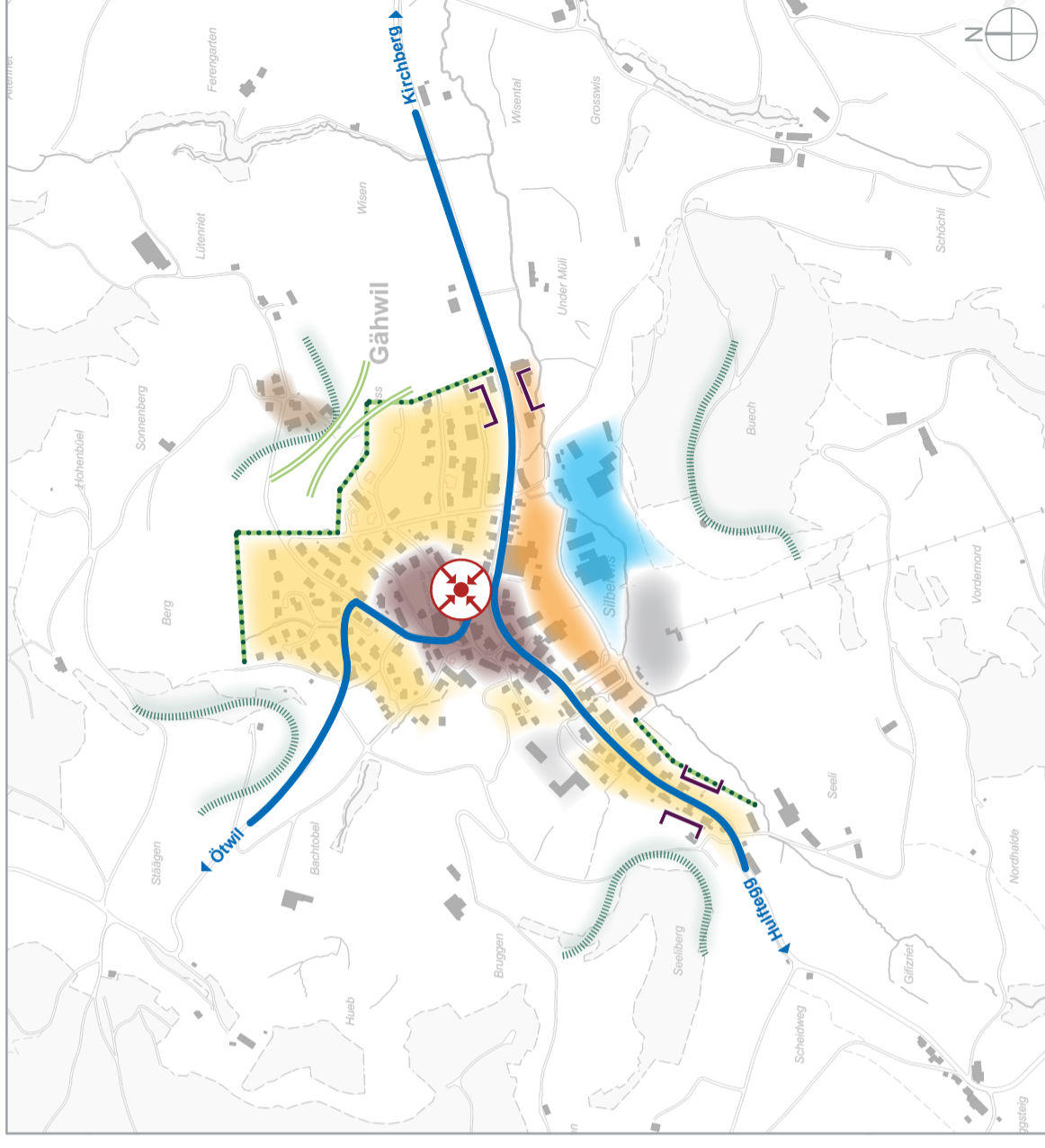
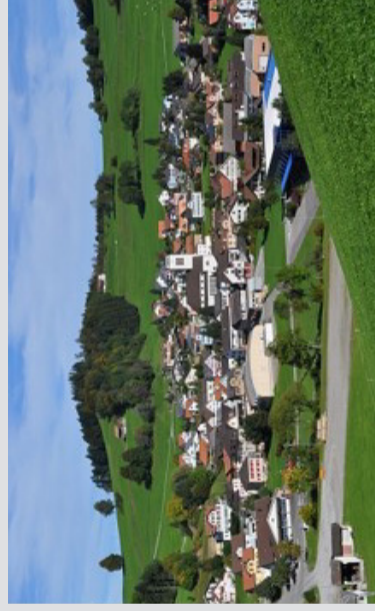


# Zielbild für Gähwil: ein kompaktes Dorf

Rund um den gewachsenen Ortskern fügen sich in Gähwil Wohn- und Mischgebiete mit vorwiegend niedriger Dichte. Südlich unterhalb der Strasse sind Gebiete mit mittlerer Dichte sowie am Talboden Gewerbeflächen angeordnet. Die ansässigen Betriebe haben ausreichend Entwicklungsmöglichkeiten.

Trotz Wachstum bleibt das Dorf kompakt. Ein Treffpunkt im Kern bereichert das Dorfleben. Eine attraktive Alterssiedlung mit verschiedenen Serviceleistungen (z.B. Einkaufslieferservice u.ä.) ermöglicht alteingesessenen GähwilerInnen den Umzug innerhalb des Dorfs, so dass Platz entsteht für den Zuzug neuer Familien, was längerfristig dem Erhalt der Primarschule dient.

Ansichten von Gähwil – früher und heute kompakt («wie ein Nest»)



- Kerngebiet
- Weilergebiet
- EFH-Gebiete (niedrige Dichte)
- Gebiete mit mittlerer Dichte
- Gebiete für öffentliche Nutzung
- gewerblich-industrielle Nutzung
- Ortseingang markieren
- X Treffpunkt im Aussenraum schaffen
- Siedlung gliedern, Durchsicht erhalten
- Siedlung begrenzen, Siedlungsrand gestalten
- wichtige Strassenachsen
- prägende Geländekante



# Massnahmen für Gähwil

1

## Treffpunkt schaffen

- Treffpunkt im Aussenraum schaffen – an zentraler Lage im Dorf in Zusammenarbeit mit der lokalen Bevölkerung

2

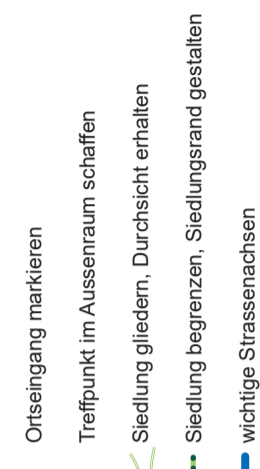
## Ortsdurchfahrt aufwerten, Ortseingänge markieren

- Aufwertung der Ortsdurchfahrt: Durch optimierte Gestaltung und eine klare Markierung der Dorfeingänge soll der Verkehr siedlungsverträglicher werden (ausführungsreifes Projekt liegt vor). Neugestaltung und Aufwertung des öffentlichen Raums kann Investitionen privater Grundeigentümer in ihre Liegenschaften fördern.

3

## Siedlungsrand gestalten

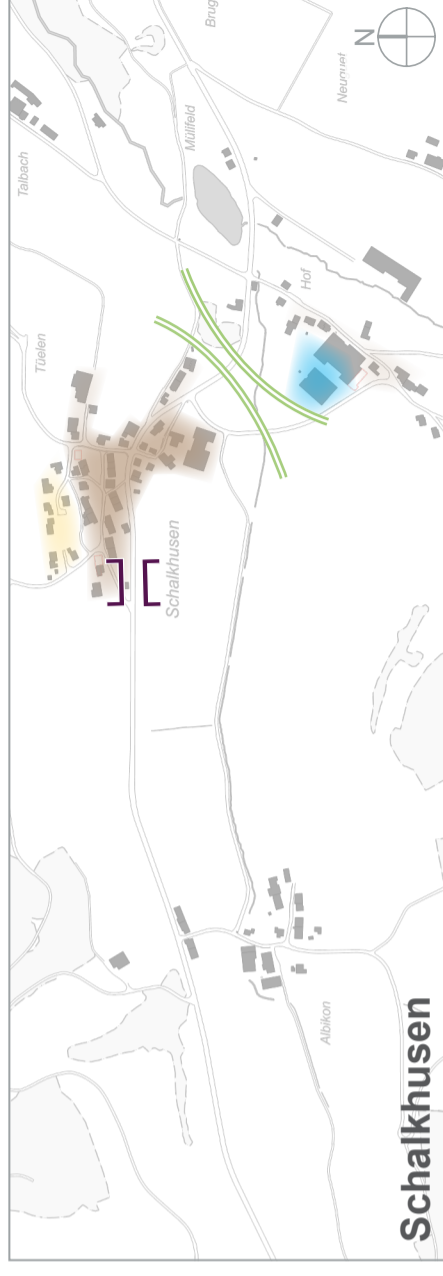
- klare räumliche Trennung zwischen Dorfgebiet und Lüttenriet erhalten
- Augenmerk auf eine harmonische Gestaltung des Siedlungsrandes: punktierte Bebauung für bessere Durchsichten, Wahl von einheimischen Sträuchern und Bäumen (klassisch: Obstbäume) für die Umgebungsgestaltung, Verzicht auf durchlaufende, blickdichte Hecken





# Zielbilder für Dietschwil-Remis, Schalkhusen und Müselbach: Klein, aber fein

Die Einwohnerinnen und Einwohner von Dietschwil-Remis und Schalkhusen sind stolz auf ihre wichtigsten Standortfaktoren: die idyllische ländliche Umgebung und die gepflegten Ortsbilder. Müselbach bleibt auch künftig klein, aber fein. Ein kleines Vereinslokal stärkt das Dorfleben und kann als Veranstaltungsort und Treffpunkt dienen. Um die tägliche Versorgung für weniger mobile Einwohnerinnen und Einwohner zu gewährleisten, wird in Zusammenarbeit mit interessierten Detailhändlern in der Gemeinde ein Einkaufslieferservice eingerichtet.



- Weilergebiet
- EFH-Gebiete (niedrige Dichte)
- Gebiete für öffentliche Nutzung
- Grünraum
- gewerblich-industrielle Nutzung
- Entwicklungsgebiet (niedrige Dichte) zurückstellen oder auszonieren
- Ortseingang markieren
- Treffpunkt schaffen
- Siedlung gliedern, Durchsicht erhalten
- wichtige Strassenachsen

# Massnahmen für Dietschwil-Remis, Schalkhusen und Müselbach

## 1 Ortsbilder pflegen und weiterentwickeln

- Überprüfung Schutzbestimmungen (heutiges Konzept: keine Kernzonen oder Ortsbildschutz zonen, sondern Regelung via Sondernutzungspläne): Sind die Regelungen ausreichend, um das Orts- und Landschaftsbild zu erhalten bzw. weiterzuentwickeln?
- Umzonung der als «Weilergebiete» bezeichneten Flächen in Kernzone prüfen (heute WG 2)
- Konzept differenzierte Kernzonen

## 2 Ortsdurchfahrten aufwerten, Ortseingänge markieren

- Aufwertung der Ortsdurchfahrt: Durch optimierte Gestaltung und eine klare Markierung der Dorfeingänge soll der Verkehr siedlungsverträglicher werden, insbesondere die hohen Geschwindigkeiten auf den fast schnurgerade in die Dörfer führenden Einfahrten bremsen.

## 3 Dietschwil: Laufenstrasse zurückstellen oder auszonieren

- Gebiet Laufenstrasse zurückstellen als Entwicklungsreserve für spätere Generationen (in 3. Etappe)
- Potenzial: ca. 20 EW
- Auszonung prüfen

## 4 Dietschwil: Treffpunkt schaffen

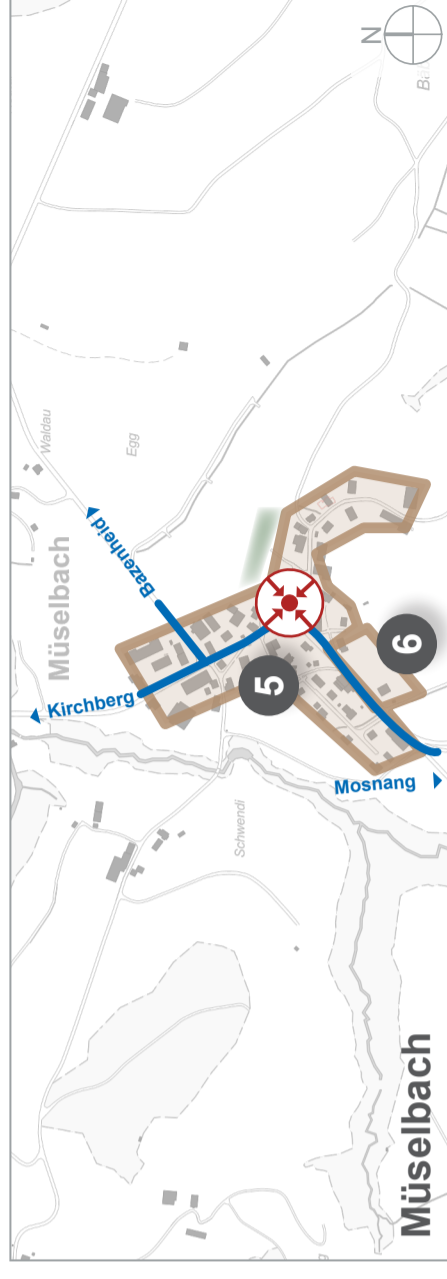
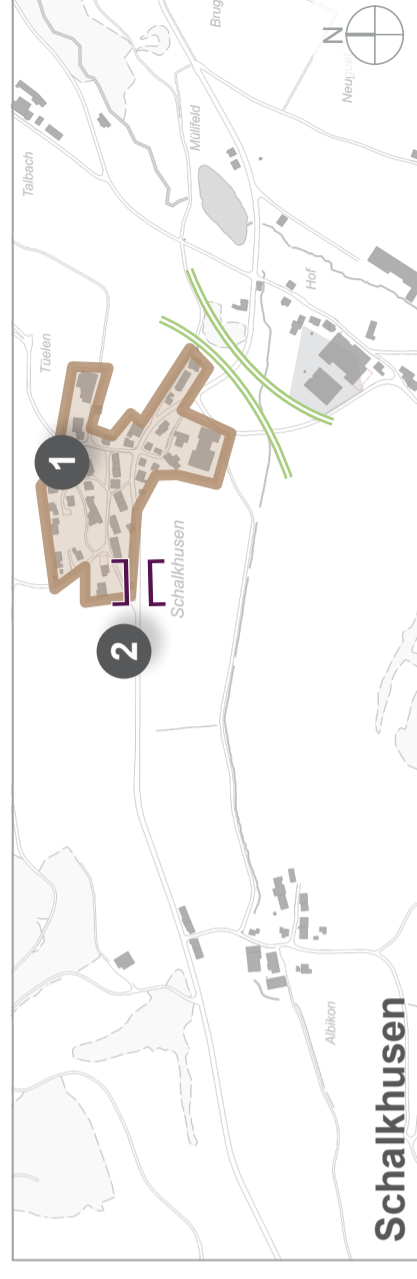
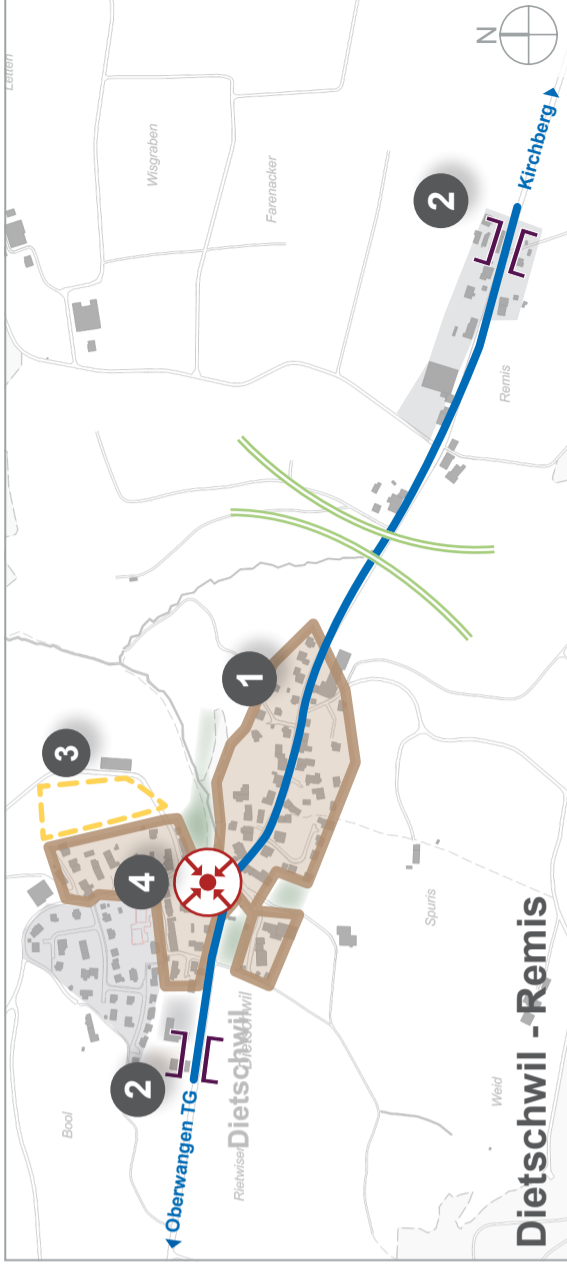
- Treffpunkt einrichten – evtl. in der Kapelle? – zur Stärkung des Dorflebens, als Veranstaltungsort und Treffpunkt. Planung in Zusammenarbeit mit der lokalen Bevölkerung.

## 5 Müselbach: Treffpunkt schaffen

- kleines Vereinslokal schaffen zur Stärkung des Dorflebens, als Veranstaltungsort und Treffpunkt. Planung in Zusammenarbeit mit der lokalen Bevölkerung.

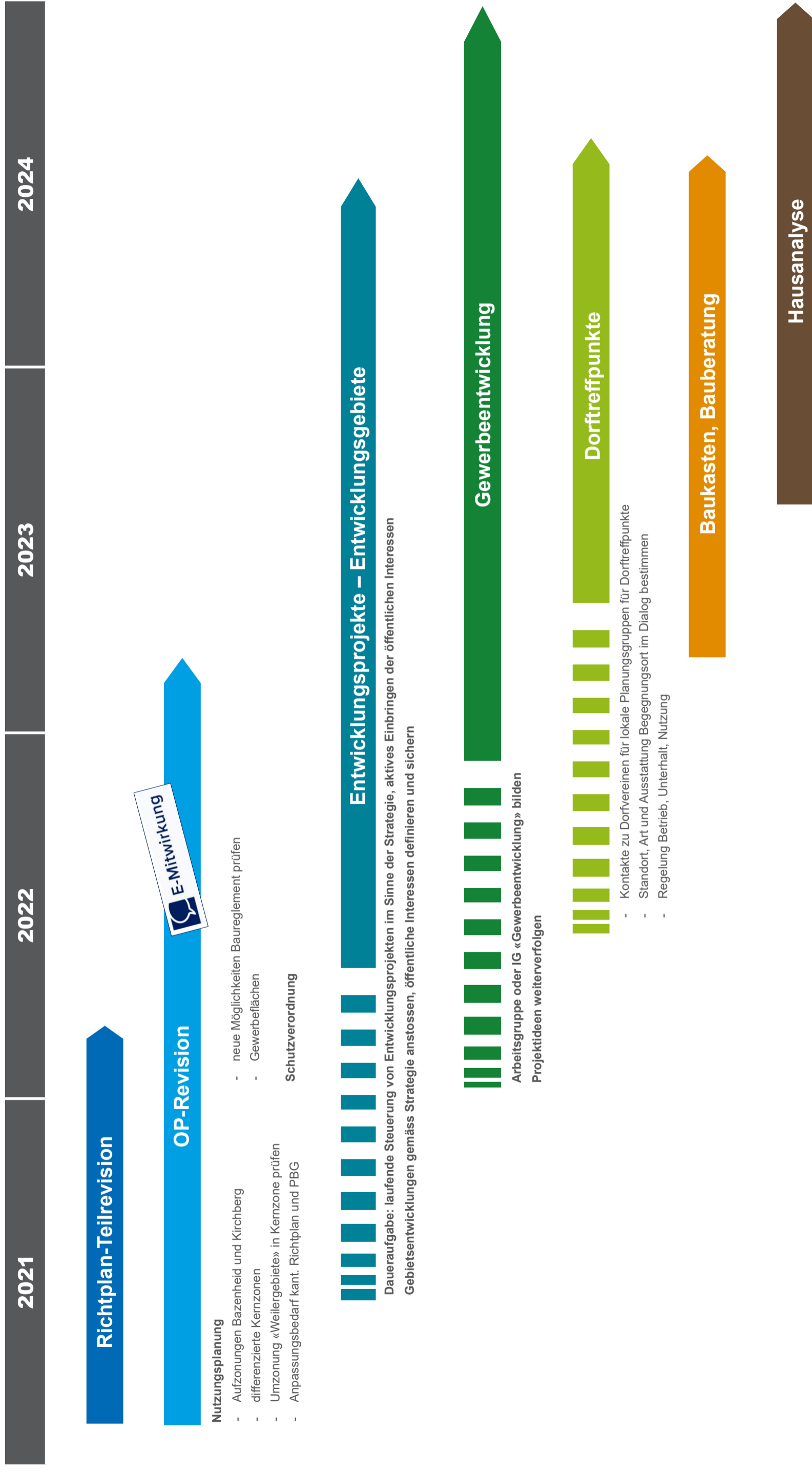
## 6 Müselbach: Umgebung Kapelle räumlich und funktional abgestimmt betrachten

- unbebaute Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zwischen Kapelle und Schulhaus als Reserve OeBA belassen, ev. teilweise der Grünzone zuweisen (Freihaltung). Eine allfällige Bebauung darf die Qualitäten der Kapelle bzw. die heute harmonische Situation nicht beeinträchtigen. Die Bedürfnisse von Kirche und Bevölkerung sind in die Betrachtung einzubeziehen und räumlich und funktional abzustimmen (öff. Toilette, Vereinslokal etc.).



# Umsetzungsagenda

Die in der Entwicklungsstrategie aufgezeigten Massnahmen müssen zeitlich gestaffelt umgesetzt werden. Die Darstellung auf dieser Seite stellt nicht einen eigentlichen Zeitplan dar, sondern gibt vielmehr Hinweise auf die Priorisierung bzw. die Abfolge der Aufgaben.





# Anhang: Prozessdokumentation

## Verzeichnis der Anhänge

- » **A Grundlagenbericht Phase 1, mit Anhängen:**
  - A Erläuterungen zur Methodik
  - B GIS-Analysen für alle Dörfer
  - C Fragebogen und Auswertung Online-Umfrage
  - D Leitsätze des Gemeinderats
  
- » **B Ergebnisse aus den Workshops mit der Bevölkerung**
  - A Workshop vom Samstag, 18. Januar 2020
  - B Workshop vom Dienstag, 18. August 2020
  
- » **C Potenziale und Eignung für Innenentwicklung**
  - Analyse für alle Quartiere in allen Dörfern
  
- » **D Umfrage und Bedürfnisanalyse Gewerbe**
  - Ergebnisse der Online-Umfrage beim Gewerbe
  
- » **E Umfrage Dörfer-Feedback zum Entwurf der Innenentwicklungsstrategie**
  - Dörferspezifische Online-Umfrage



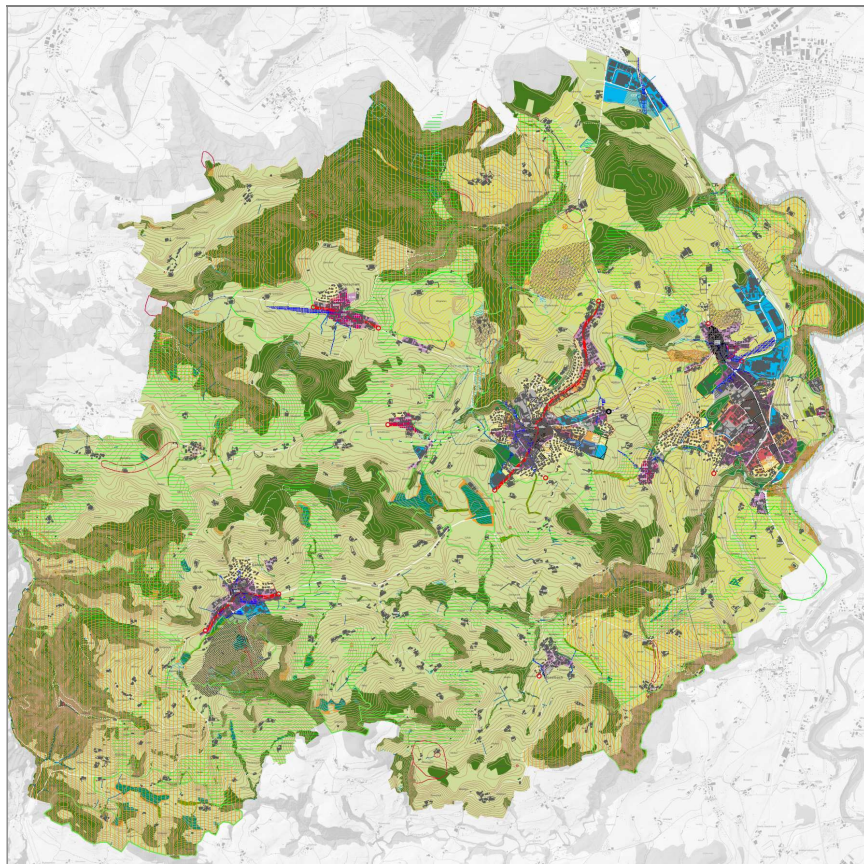
## Anhang C Mitwirkungsbericht

# Richtplan 2023

-

## Strategie Innenentwicklung

### Anhörungs- und Mitwirkungsbericht (Art. 34 PBG; sGS 731.1)





## 1 Einleitung

Am 15. Februar 2022 hat der Gemeinderat den Entwurf der Richtplananpassung 2022 – Strategie Innenentwicklung – für das Vorprüfungs-, Anhörungs- und Mitwirkungsverfahren freigegeben. Die Richtplanunterlagen wurden am 24. März 2022 dem Bau- und Umweltsdepartement, Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG), St. Gallen, sowie den nebengeordneten Planungsträgern «Verein Regio Wil» sowie den Nachbargemeinden Lütisburg, Mosnang, Jonschwil, Rickenbach, Wilen, Sirnach und Fischingen zur Anhörung gestellt. Ausserdem wurden die beschwerdeberechtigten Umwelt-, Natur- und Heimatschutzorganisationen (Pro Natura, Heimatschutz St. Gallen-Appenzell, WWF St. Gallen) angehört.

## 2 Mitwirkungsverfahren

Nach Art. 34 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes (sGS 731.1; abgekürzt PBG) werden bei Erlass und Änderung von Richt- und Nutzungsplänen nach- und nebengeordnete Planungsträger rechtzeitig angehört. Die für den Planerlass zuständige Behörde sorgt für eine geeignete Mitwirkung der Bevölkerung (Abs. 2). Die Planungsbehörde hat die Planentwürfe zur allgemeinen Ansichtsäusserung freizugeben, Vorschläge und Einwände entgegenzunehmen und sich materiell dazu zu äussern – wenn auch nicht eine individuelle Beantwortung jeder Anfrage verlangt wird (Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen 2018/IV/3).

Im amtlichen Publikationsorgan «Gmeindsblatt Nr. 06/2022» vom 25. März 2022 und auf der Publikationsplattform des Kantons St. Gallen wurde die Eröffnung und Dauer des Mitwirkungsverfahrens der Richtplananpassung 2022 ab Montag, 28. März bis Dienstag, 26. April 2022 veröffentlicht. Für das Mitwirkungsverfahren stand, nebst der öffentlichen Auflage der Unterlagen in Papierform im Gemeindehaus Kirchberg, die Mitwirkungsplattform [www.mitwirken-kirchberg.ch](http://www.mitwirken-kirchberg.ch) zur Verfügung.

## 3 Stellungnahmen

Mit Schreiben vom 7. Oktober 2022 hat das AREG den Vorprüfungsbericht (VP) zugestellt, worin auch die Mitberichte des Amtes für Kultur-Archäologie, Amt für öffentlichen Verkehr, Amt für Umwelt, Amt für Natur, Jagd und Fischerei, Amt für Wasser und Energie, AREG-Kantonplanung enthalten sind. Der Verein «Regio Wil» hat mit Schreiben vom 3. Juni 2022 Stellung genommen. Als einzige Nachbargemeinde hat die Politische Gemeinde Jonschwil am 12. April 2022 eine Vernehmlassung abgegeben. Seitens der Umwelt-, Natur- und Heimatschutzorganisationen gingen keine Stellungnahmen ein.

Die Vernehmlassungen, welche auf postalischem und E-Mail-Weg eingegangen sind, wurden ins E-Mitwirkungstool übernommen und sind im internen Bericht der Teilnehmerrückmeldungen vom 22.02.2023 enthalten. Die Stellungnahmen können wie folgt kategorisiert werden:

Stellungnahmen von natürlichen / juristischen Personen  (Mitbeteiligte bei drei Themenbereichen)	Rückmeldungen zu verschiedenen Themen  (davon nicht mehr relevant)	Zustimmung und Übernahme in Richtplan	Verzicht auf Änderung des Richtplans	Kenntnisnahme
16 (26)	39 (3)	11	22	3

Die 16 natürlichen oder juristischen Personen haben zu den Themenbereichen «Teil Siedlung – Schutz», Teil Verkehr – Motorisierter Verkehr/Langsamverkehr» und Teil «Raumentwicklung» Rückmeldungen abgegeben.

#### **4 Entgegennahme und Beantwortung der Stellungnahmen**

Gestützt auf Art. 34 Abs. 2 PBG hat der Gemeinderat die Vorschläge und Einwände der Bevölkerung an seiner Sitzung vom 28. Februar 2023 entgegengenommen und äussert sich zu den wichtigsten Rückmeldungen materiell wie folgt:

##### **a) Themenbereich «Teil Siedlung - Schutz»**

Von drei Anträgen zu den gleichzeitig dem Mitwirkungsverfahren unterstellten Schutzverordnung für Baudenkmäler und archäologische Denkmäler wird vorläufig Kenntnis genommen. Die Beantwortung erfolgt im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens zur Schutzverordnung.

##### **b) Themenbereich «Teil Verkehr – Motorisierter und Langsamverkehr»**

Verschiedene Rückmeldungen widmeten sich den Themen «Verbesserung der Fusswegverbindungen in Bazenheid» und «Erhöhung der Verkehrssicherheit für Fussgänger». Diese Anliegen sind auch für den Gemeinderat wichtig und konnten übernommen und gutgeheissen werden. Der Antrag «Verzicht auf die zukünftige übergeordnete Strassenverbindung Flurstrasse-Eichbülstrasse» wurde hingegen abgelehnt. Mit dem Bau der Basiserschliessung «Ifang-Eichbül» wurde ein Teil der übergeordneten internen Verkehrserschliessung für das Dorf Bazenheid geschaffen, womit das Verkehrsaufkommen aus und nach Gähwil-Kirchberg-Nuetenwil direkt auf die Ortsumfahrung geleitet wird. Mit der seit damals im Richtplan enthaltenen weiteren Strassenverbindung Flurstrasse-Eichbülstrasse wird eine zusätzliche Entlastung des Dorfsentrums bzw. der Neugasse und Bahnhofstrasse erreicht. An diesem langfristigen und wichtigen Ziel für das Dorf Bazenheid wird weiterhin festgehalten.

##### **c) Themenbereich «Teil Raumentwicklung»**

Der Themenbereich «Raumentwicklung» hat mehrere Rückmeldungen ergeben. Der Gemeinderat hat davon Kenntnis genommen, hingegen auf die Aufnahme folgender Anträge in den Richtplan verzichtet:

- Antrag auf Verzicht von Aufzonungen und Zulassung von hohen Bauten sowie Verzicht auf innere Verdichtung in den Siedlungsgebieten «Hofacker/Hofmatt», Bazenheid;
- Punktuelle Festlegung von Baugebieten für Hochhäuser im Zentrum (Bahnhof und bestehendem Hochhaus) in Bazenheid;
- Zusätzliche Ausscheidung weiterer öffentlicher Räume innerhalb von verdichteten Zentren und Förderung von weiteren gemeinschaftlichen und gemischten Nutzungen in den Dörfern (bereits im Richtplan enthalten);
- Aufnahme von Auflagen in Baubewilligungen für die Erstellung von zusätzlichen Parkplätzen bei Mehrfamilienhäusern.

Einem Antrag auf Erhalt des bestehenden Fussballplatzes Zäpfehus, Bazenheid, wurde teilweise entsprochen, indem eine öffentlich zugängliche Spielwiese auch bei einer künftigen, qualitativ hochwertigen Überbauung und Umgebungsgestaltung erhalten werden soll.

Mehrere und vor allem umfangreiche Stellungnahmen sind zum Siedlungsgebiet «Panoramastrasse/Rüteliweg» bzw. «Industriezone SYMA-Areal», Kirchberg eingegangen. Während dem verschiedene Anträge auf Zuteilung des Gebietes «Panoramastrasse/Rüteliweg» zur Landwirtschaftszone (Auszonung) eingereicht wurden, sind für dieses Areal auch entgegengesetzte Rückmeldungen eingegangen, wonach u.a. das Gebiet weiter auszubauen, baureif und als geeignetes Baugebiet einzustufen sei. Dieselben Anträge gingen zum Areal östlich des SYMA-Gebäudes ein. Der Gemeinderat hat auf eine Anpassung des Richtplanes für diese Gebiete verzichtet.

Weitere Anträge auf Einteilung eines Baugebietes im Dorf Kirchberg zum Gebiet mittlerer Dichte, einer geringfügigen Einzonung einer Industriezone in Bazenheid, unter Voraussetzung der Flächenkompensation und angepasster Abgrenzung eines Gewerbegebietes zum Skiabfahrts- und Übungsgelände wurden gutgeheissen. Der Richtplan wird mit diesen Anträgen ergänzt.

## **5 Erlass und Veröffentlichung Richtplananpassung 2023**

Der Richtplan wird nun aufgrund des Vorprüfungs-, Anhörungs- und Mitwirkungsverfahrens bzw. Beschluss des Gemeinderates vom 26. Februar 2023 über die Änderungen / Ergänzungen durch ewp AG, St. Gallen, bereinigt. Anschliessend erlässt der Gemeinderat den definitiven «Richtplan 2023 – Strategie Innenentwicklung».

## **6 Zustellung Richtplananpassung an AREG**

Dem AREG werden, dem Wunsch entsprechend, zwei original unterzeichnete Plansätze zur Kenntnisnahme zugestellt (Art. 6 Abs. 2 PBG). Ausserdem werden dem AREG mit Blick auf den ÖREB-Kataster und die Archivierung sämtliche Planunterlagen als PDF zugestellt. Anschliessend wird er im GEOPORTAL (ÖREB-Kataster) veröffentlicht.

## **7 Abschluss und Weiterbearbeitung**

Mit der Zustellung dem vom Gemeinderat definitiv verabschiedeten «Richtplan 2023 – Strategie Innenentwicklung» und Zustellung der Planunterlagen an das AREG zur Kenntnisnahme sowie Veröffentlichung des angepassten Richtplanes im Geoportal ist der Revisionsprozess (Dezember 2018 – April 2023) abgeschlossen. Die zukünftig auftretenden Richtplanänderungen werden in den kommenden Jahren laufend nachgeführt, sodass ein aktueller Richtplan jederzeit im Geoportal der Bevölkerung, Bund, Kanton und Region sowie den interessierten weiteren Kreisen zur Verfügung steht.

Kirchberg, 28.02.2023

GEMEINDERAT KIRCHBERG SG