

Strategiebericht

Siedlungsentwicklung nach innen

Ingress

Plandarstellungen sind grundsätzlich nach Norden ausgerichtet.

ERR Raumplaner AG
Teufener Strasse 19
9001 St.Gallen

www.err.ch
info@err.ch
Telefon +41 (0)71 227 62 62

Inhalt

1	Ausgangslage	5
2	Historische Entwicklung	6
2.1	Ortsgeschichte Eschenbach.....	6
2.2	Ortsgeschichte St.Gallenkappel.....	6
2.3	Ortsgeschichte Goldingen.....	6
2.4	Siedlungsentwicklung.....	7
3	GIS-Analysen	8
3.1	Baustruktur und Kulturgüter.....	8
3.1.1	Bauperiode.....	8
3.1.2	Gebäudetypologie.....	10
3.2	Dichteanalyse.....	11
3.2.1	Einwohnerdichte.....	11
3.2.2	Räumliche Verteilung der Vollzeitäquivalentstellen.....	14
3.2.3	Raumnutzerdichte.....	15
4	Umsetzung Strategie Gemeindeentwicklung	16
4.1	Bezug zur Rahmennutzungsplanung.....	16
4.2	Handlungsstrategien.....	16
4.2.1	Bewahren.....	17
4.2.2	Aufwerten.....	18
4.2.3	Weiterentwickeln.....	19
4.2.4	Umstrukturieren.....	20
4.3	Umsetzungsmassnahmen gemäss Kanton.....	21
5	Siedlungsentwicklung nach innen	22
6	Fokusgebiete	24
6.1	Definition Fokusgebiet.....	24
6.1.1	Tabellarische Zusammenstellung der Fokusgebiete.....	24
6.2	Fokusgebiete Dorf Eschenbach.....	25
6.2.1	Eschenbach / Neuhaus – Arbeitsplatzgebiet (ES1).....	25
6.2.2	Eschenbach – Zentrum West (ES2).....	25
6.2.3	Eschenbach – Zentrum Ost (ES3).....	26
6.2.4	Eschenbach – Zentrum Nord (ES4).....	27
6.2.5	Eschenbach – Kieswerk (ES5).....	27
6.2.6	Eschenbach – Zeughaus (ES6).....	28
6.3	Fokusgebiet Neuhaus.....	29
6.3.1	Neuhaus – Zentrum (NH1).....	29
6.4	Fokusgebiete St.Gallenkappel.....	30
6.4.1	St.Gallenkappel – Holz / Industrie (SK2).....	30
6.4.2	St.Gallenkappel – Unterdorf (ES6).....	30
6.5	Fokusgebiet Ermenswil.....	31
6.5.1	Ermenswil – Parkierung (ER1).....	31
7	Controlling	32

Abbildungen

Abbildung 1: Siegfriedkarte & LK2020	7
Abbildung 2: Bauperiode.....	8
Abbildung 3: Schwarzplan der Bauperiode	9
Abbildung 4: Gebäudetypologie	10
Abbildung 5: Einwohnerdichte.....	11
Abbildung 6: Ausnützungsgrad (%).....	13
Abbildung 7: Dichte Vollzeitäquivalentstellen.....	14
Abbildung 8: Raumnutzerdichte	15
Abbildung 9: Leitfaden "Strategie Siedlungsentwicklung nach innen"	16
Abbildung 10: Strategie Siedlungsentwicklung	23

Tabellen

Tabelle 1: Bauzonendimensionierung gemäss St.Galler Modell.....	12
Tabelle 2: Umsetzungsmassnahmen Innenentwicklung	21
Tabelle 3: Übersicht Fokusgebiete.....	24

1 Ausgangslage

Der vorliegende Bericht zur Siedlungsentwicklung nach innen dient als Grundlage für den kommunalen Richtplan und ist in folgende Abschnitte gegliedert.

- Historische Entwicklung
- GIS-Analysen
- Strategien der Siedlungsentwicklung nach innen
- Fokusgebiete

Die statistischen Grundlagen und die Siedlungskapazitäten werden im Planungsbericht kommunale Richtplanung abgehandelt.

Die GIS-Analysen basieren auf aktuellen Daten von Bund, Kanton und Gemeinde und geben einen Überblick über die aktuelle Situation in Eschenbach. Bei den durchgeführten GIS-Analysen gilt es zu beachten, dass den verwendeten Daten verschiedene Erhebungsdaten zu Grunde liegen und folglich kein «Live-Abbild» der Realität gezeigt werden kann. Die Analysen vermitteln jedoch einen guten Eindruck der aktuellen Situation. Berücksichtigt werden folgende Themen

- Baustruktur (Bauperiode / Gebäudetypologie)
- Dichteanalyse (Raumnutzer / Einwohner / Beschäftigte)

Im Kapitel Strategien der Siedlungsentwicklung nach innen werden die kantonalen Strategieansätze erläutert und präzisiert. Basierend auf diesen Strategieansätzen wurde der Strategieplan, Siedlungsentwicklung nach innen erarbeitet. Ergänzend zur Grundstrategie werden mit der Detailstrategie Aussagen zum Ortsbildschutz, zur Strukturhaltung und zur Siedlungserneuerung gemacht. Vorgängig zum vorliegenden Bericht wurde eine umfassende Quartieranalyse erarbeitet. Diese Quartieranalyse dient sowohl als Grundlage für den kommunalen Richtplan wie auch für die Strategie Siedlungsentwicklung nach innen. Die untersuchten Gebiete sind ebenfalls im Strategieplan ersichtlich. Basierend auf den Erkenntnissen der GIS-Analysen und der Quartieranalyse wurden Fokusgebiete definiert. Diese Gebiete sind für die zukünftige Entwicklung der Gemeinde zentral und im Strategieplan nach Priorisierung aufgeführt.

2 Historische Entwicklung

2.1 Ortsgeschichte Eschenbach

Das Siedlungsgebiet der Gemeinde Eschenbach blickt auf eine lange Geschichte zurück. Die im Jahre 1950 entdeckten Hügelgräber auf dem Balmenrain sind die ältesten Zeugen der Kultur. So hinterliessen auch die Menschen in der frühen Eisenzeit im 8. und 9. Jahrhundert ihre Spuren, die durch zahlreiche Funde aufgespürt werden konnten.

Eschenbach wird erstmal urkundlich im Jahre 775 erwähnt. Der Alemanne Cundlhoh und seine Frau schenken ihre Besitzungen im Dorf Esghibach dem Kloster St.Gallen. Aufgrund dieser Urkunde ist anzunehmen, dass die Christianisierung dieser Gegend schon weit fortgeschritten war. Die wirtschaftlichen und familiären Verhältnisse mit dem Zürcher Oberland wurden jedoch im 16. Jahrhundert wegen der Glaubensspaltung zerstört.

Nach dem zweiten Kappelerkrieg erhielt die Gemeinde Eschenbach das Pfarrwahlrecht. Dies geschah durch den Verkauf von Zehnten und dem Patronatsrecht von Rapperswil an die Kirchengenossen von Eschenbach.

Im Jahre 1469 wurde Eschenbach von der eidgenössischen Schirmherrschaft von Schwyz und Glarus aufgenommen, während die Gemeinde unter der Herrschaft von Uznach stand. Im 18. Jahrhundert gehörte die Gemeinde dem Distrikt Schänis und dem Kanton Linth an. Danach war sie 1803 eine politische Gemeinde im sankt-gallischen Bezirk Uznach und 30 Jahre später gehörte sie zum neuformierten Bezirk See. In den darauffolgenden 30 Jahren fand die jährliche Bezirkslandsgemeinde jeweils in Eschenbach statt.

Nebst dem Rebbau an den Südhängen konnte die Gemeinde auch mit der Landwirtschaft und den Steinbrüchen in den Wäldern ihr Einkommen sichern. Braunkohlevorkommen wurde genutzt und im zweiten Weltkrieg wurde zusätzlich Torf abgebaut. Die umfangreichen Kiesausbeutungen der letzten Jahre bewirkten temporär erhebliche Eingriffe in das Landschaftsbild.

2.2 Ortsgeschichte St.Gallenkappel

In der Zeit von 600 bis 900 n. Chr. entstanden die ersten Weiler auf dem späteren Gemeindegebiet von St.Gallenkappel. Später folgten grössere Höfe und die ersten kirchlichen Bauten. Der Name St.Gallenkappel geht auf die alte Galluskapelle zurück. Aufgrund der Lage an der Passstrasse hinauf zum Ricken ist das Dorf St.Gallenkappel im 18. Jahrhundert stark gewachsen und hat den vorherrschenden Weiler Rüeterswil, welcher im Jahr 1769 durch einen Brand fast vollständig zerstört wurde, abgelöst. Mitte des 18. Jahrhunderts wurde die neue Barockkirche und weitere bedeutende Häuser errichtet. Die Gemeinde zählte rund 1'400 Einwohner.

2.3 Ortsgeschichte Goldingen

Im 7. Jahrhundert n. Chr. gründeten die Alemannen zahlreiche Höfe, unter anderem auch Goldingen und Egligen. Anfang des 13. Jahrhunderts gehörte Goldingen zur Grafschaft Uznach. Goldingen kam später unter die Oberherrschaft der eidgenössischen Orte Glarus und Schwyz und wurde 1803 als Teil des Seebezirks zur eigenständigen Gemeinde im Kanton St.Gallen. In dieser Zeit hatte die Gemeinde rund 1'100 Einwohner.

Historische Entwicklung

Webseite der Gemeinde Eschenbach;
Zugriff: 04/2020

3 GIS-Analysen

3.1 Baustruktur und Kulturgüter

3.1.1 Bauperiode

Die Gemeinde Eschenbach zeichnet sich durch einen hohen Anteil von Gebäuden aus, welche nach 1980 erstellt wurden. Ältere Bauwerke aus der Zeit vor Ende des 2. Weltkrieges sind praktisch ausschliesslich um die Ortskerne Eschenbach, Ermenswil, St.Gallenkappel und Goldingen konzentriert. Auffallend ist hingegen, dass die vielerorts typischen Einfamilienhausquartiere aus den 1960er und 1970er Jahren fehlen. Für die Strategie der Siedlungsentwicklung nach innen bedeutet die verbreitet jüngere Bausubstanz, dass aktuell mit Ausnahme der Dorfkerns wenig Sanierungsbedarf oder Bedarf an Ersatzbauten besteht. Das mögliche Entwicklungspotential in diesen Gebieten ist demzufolge gering. Es gilt allerdings auch festzuhalten, dass die neuen Bauten vielerorts schon in einer verdichteten Bauweise erstellt wurden.

Bauperiode – Referenzbild (Plan je Ortsteil siehe GIS-Analysen)

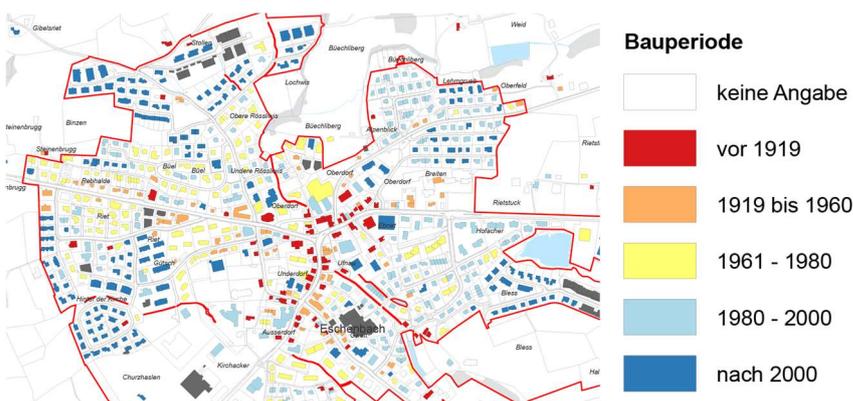


Abbildung 2: Bauperiode

Darstellung: ERR Raumplaner AG, 04/2022

Quellen: Kapitel Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.

Eschenbach – Neuhaus

In den letzten 40 Jahren ist das Dorf Eschenbach stark gewachsen, seit der Jahrtausendwende insbesondere im westlichen Teil. Dabei wurden zahlreiche Ein- und Mehrfamilienhäuser erstellt. Im östlichen Teil und an den nördlich gelegenen Hanglagen fand ab den 1980er Jahren ein starkes Siedlungswachstum statt. Diese Entwicklung ist auf dem nachfolgenden Schwarzplan eindrücklich erkennbar.

St.Gallenkappel

Die Mehrheit der Gebäude in St.Gallenkappel stammt aus der Zeit zwischen 1980 und 2000, wobei das Dorf auch in den letzten 20 Jahren südlich der Rickenstrasse noch stark gewachsen ist. Im Dorfkern stehen einige historische Gebäude aus der Zeit vor 1919.

Goldingen

Im Dorf Goldingen beziehungsweise Egligen wurden in den letzten 20 Jahren viele

Ermenswil

In Ermenswil stammen die meisten Gebäude aus der Zeit seit 1980, wobei der Anteil von

Gebäude gebaut. Während ältere Bauten im Dorfkern stehen, fehlen Bauten aus der Zeit zwischen den beiden Weltkriege praktisch gänzlich.

Gebäuden aus den 1960er und 1970er Jahre höher ist als in den anderen Dörfern.

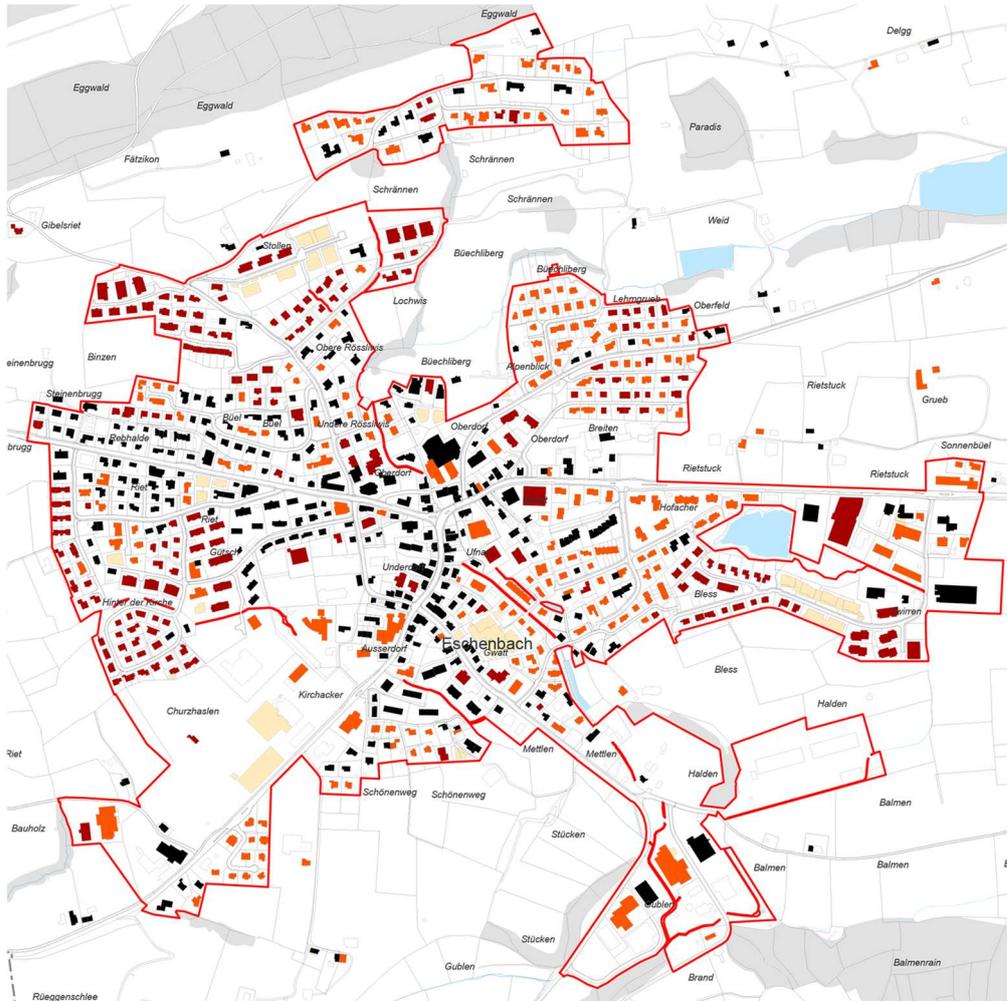
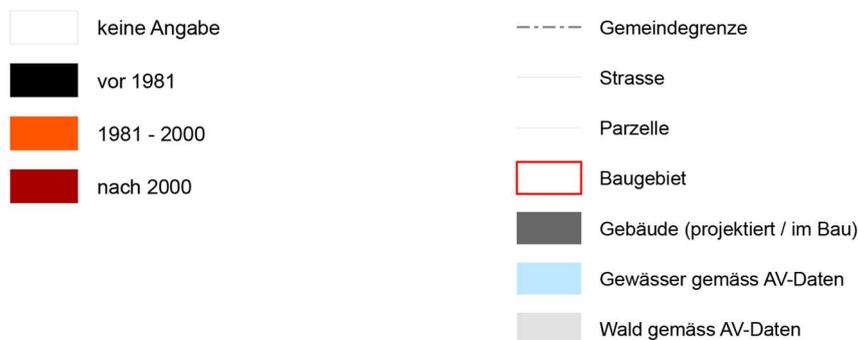


Abbildung 3: Schwarzplan der Bauperiode

Darstellung: ERR Raumplaner AG, 04/2022

Quellen: Kapitel Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.



3.1.2 Gebäudetypologie

Über die ganze Gemeinde gesehen ist das Einfamilienhaus der dominierende Gebäudetyp. Entlang der Hauptverkehrsachsen und in den Dorfzentren sind dagegen Wohngebäude mit Nebennutzungen oder Gebäude mit teilweiser Wohnnutzung vorherrschend.

Gebäudetypologie – Referenzbild (Plan je Ortsteil siehe GIS-Analysen)

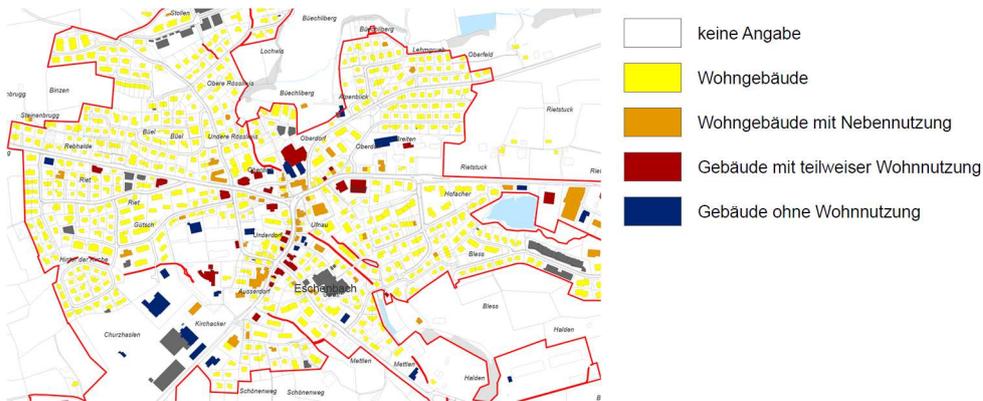


Abbildung 4: Gebäudetypologie

Darstellung: ERR Raumplaner AG, 04/2022

Quellen: Kapitel Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.

Eschenbach – Neuhaus

Im Dorfzentrum prägen Gebäude mit Mischnutzung (Wohnen und Gewerbe) das Bild. In einer Art Ring um das Zentrum stehen die Gebäude mit einer reinen Wohnnutzung. Aufgrund der Zonierung bilden, mit wenigen Ausnahmen, die Einfamilienhausquartiere denn Abschluss des Siedlungsgebietes und somit einen gemässigten Übergang zur offenen Landschaft.

St.Gallenkappel

Entlang der Hauptverkehrsachse konzentrieren sich Mehrfamilienhäuser, an den nördlich gelegenen Hanglagen prägen Einfamilienhäuser das Bild. Gebäude mit Mischnutzungen sind nur vereinzelt zu finden.

Goldingen

Der vorherrschende Gebäudetyp ist mit Ausnahme des Dorfzentrums das Einfamilienhaus. Dies gilt insbesondere für den Dorfteil Egligen.

Ermenswil

Das Ortsbild von Ermenswil ist geprägt durch die grossen Industriebauten im Norden.

3.2 Dichteanalyse

Die Dichteanalysen sind wichtige Indikatoren und zeigen, wie intensiv das Baugebiet genutzt wird. Es wird grundsätzlich zwischen Einwohner-, Beschäftigten- und Raumnutzerdichte (Summe Einwohner und Beschäftigte) differenziert.

3.2.1 Einwohnerdichte

Die Einwohnerdichte wird in Einwohnern pro Hektare angegeben. Demzufolge sind die höchsten Dichten in den mehrgeschossigen Wohnzonen zu erwarten. In den Mischzonen ist die Dichte abhängig davon, welche Nutzung in einem Gebäude vorherrschend ist. Eine tiefere Einwohnerdichte in Mischzonen bedeutet nicht zwangsläufig, dass das entsprechende Gebiet schlecht genutzt ist, da möglicherweise viele Arbeitsplätze vorhanden sind. Diesen Aspekt gilt es bei der Interpretation zu berücksichtigen.

In der Gemeinde Eschenbach werden die höchsten Dichten in Eschenbach erreicht. Die übrigen Dörfer weisen deutlich tiefere Einwohnerdichten auf. Die Resultate werden nur für die Kapazitätsrelevanten Wohn-, Wohn-/Gewerbe- und Kernzonen dargestellt.

Einwohnerdichte – Referenzbild (Plan je Ortsteil siehe GIS-Analysen)

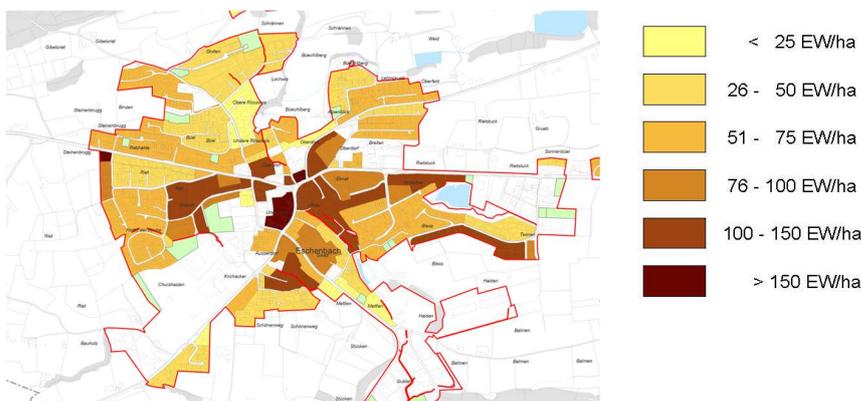


Abbildung 5: Einwohnerdichte

Darstellung: ERR Raumplaner AG, 04/2022

Quellen: Kapitel Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.

Eschenbach – Neuhaus

In Eschenbach konzentrieren sich die höchsten Einwohnerdichten um das Zentrum.

St.Gallenkappel

Die höchsten Einwohnerdichten sind entlang der Hauptstrasse zu finden. In der zweiten Bautiefe und an den Hanglagen sind die Dichten tiefer.

Goldingen

Aufgrund der Zonierung sind die Einwohnerdichten in Goldingen und Egligen erwartungsgemäss tief.

Ermenswil

Die Einwohnerdichten in Ermenswil sind entsprechend der Zonierung relativ tief.

Mediandichtevorgaben des Kantons

Die Einwohnerdichte ist ein wichtiges Mass für die Beurteilung der heutigen Ausnützung und bei der Identifikation von möglichen Entwicklungspotenzialen. Details zu den Berechnungsmethoden und den kantonalen Vorgaben sind dem revidierten und genehmigten kantonalen Richtplan – Teil Siedlung zu entnehmen. Die kantonale Vorgabe ist abhängig von der Region und dem Raumtyp gemäss Raumkonzept.

Die Gemeinde Eschenbach ist dem Raumtyp «Landschaft mit kompakten Siedlungen» mit einer Mediandichte über alle Wohn-/ Misch- und Kernzonen (WMK-Zonen) von 43 Einwohner pro Hektare zugeteilt. Dazu gibt es zonenspezifische Mediandichtevorgaben (siehe nachstehende Tabelle). Diese Mediandichtevorgaben sind sowohl bei Neueinzonungen wie auch bei der Kapazitätsberechnung der unbebauten Bauzone von Relevanz.

Zone	Mediandichte (EW/ha)	Zone	Mediandichte (EW/ha)
Kernzone K12.5	41	Wohnzone W9.0	34
Kernzone K15.5	54	Wohnzone W11.5	44
Wohn-Gewerbezone 11.5	34	Wohnzone W14.5	87
Wohn-Gewerbezone WG14.5	46		

Tabelle 1:
Bauzonendimensionierung gemäss St.Galler Modell

Amt für Raumentwicklung und Geoinformation
Kanton St.Gallen
(2017)

Theorie Einwohnerkapazität

Die Einwohnerkapazitäten geben Aufschluss darüber, wie viele Personen theoretisch zusätzlich innerhalb der rechtskräftigen Bauzone gemäss Zonenplan aufgenommen werden können. Relevant für die Berechnung sind jeweils die WMK-Zonen. Dabei wird zwischen der bebauten und der unbebauten Bauzone unterschieden.

In der bebauten Bauzone wird davon ausgegangen, dass mit einer geeigneten Nachverdichtung in der Gemeinde Eschenbach eine Kapazitätssteigerung von 5% innerhalb eines Richtplanhorizontes (25 Jahre) erreicht werden könnte.

Mittels raumtypspezifischer Median- oder Gemeindedichte (höheren Wert verwenden) werden die Kapazitäten der unbebauten Bauzone ermittelt. Diese Berechnungsmethode unterscheidet sich zu jener, welche beim Kapazitätsnachweis mittels Bauzonendimensionierungstool von Raum+ zur Anwendung kommt. Dort werden die neuen Kapazitäten aufgrund von Flächenveränderungen im Zonenplan mittels raumtyp- und zonenplanspezifischer Mediandichte ermittelt.

Ausnützungsgrad der bebauten Bauzone

Der Ausnützungsgrad gibt Aufschluss darüber, wie die aktuelle Ausnützung im Verhältnis zu den Mediandichtevorgaben des Kantons steht. Es ist ersichtlich, dass die Mediandichtevorgaben in weiten Teilen der Gemeinde bereits heute erreicht werden. Dazu kommen einige Flächen, welche die Vorgaben nur knapp nicht erreichen (Ausnützung >75%). Das Verdichtungspotential in diesen Gebieten ist folglich gering. Werden die Vorgaben nur knapp verfehlt, kann das beispielsweise durch die aktuelle Wohnungsbelegung (z.B. Paar- anstatt Familienhaushalte) liegen. Dort besteht für die Gemeinde wenig bis kein Handlungsspielraum.

Aus rein quantitativen Überlegungen sind jene Gebiete für eine Siedlungsentwicklung nach innen interessant, welche die Vorgaben deutlich verfehlen. Ob ein solches Gebiet tatsächlich für eine aktive Siedlungsentwicklung nach innen geeignet ist, ist anhand weiterer Kriterien im Einzelfall zu prüfen. Insbesondere die Mischzonen sind bei der Eignungsabklärung bezüglich einer Nachverdichtung etwas differenzierter zu betrachten. Eine tiefe Einwohnerdichte bedeutet nicht zwangsläufig eine schlechte Ausnützung da unter Umständen viele Arbeitsplätze vorhanden sind. Die Analyse der Raumnutzerdichte (Einwohner und Arbeitsplätze) gibt diesbezüglich Aufschluss.

Ausnützungsgrad – Referenzbild (Plan je Ortsteil siehe GIS-Analysen)



**Abbildung 6:
Ausnützungs-
grad (%)**

Darstellung: ERR
Raumplaner AG,
04/2022

Quellen: Kapitel
**Fehler! Verweis-
quelle konnte
nicht gefunden
werden.**

Eschenbach – Neuhaus

Die Dichtevorgaben werden im Zentrum grossmehrheitlich erreicht. Unternutzte Gebiete gibt es beispielsweise in Fätzikon (auch gewollt, da exponierte Lage) oder im westlichen Teil von Neuhaus.

St.Gallenkappel

In St.Gallenkappel werden die Vorgaben, mit Ausnahme des Gebiets Oberrainstrasse grossmehrheitlich erreicht.

Goldingen

Die heutige Ausnützung übertrifft die Vorgaben in vielen Fällen. Flächenreserven in Form von unbebauter Bauzone gibt es an der Steigenstrasse.

Ermenswil

Im Gebiet Rössliweg sowie Dreierwaldstrasse liegen einige potenziell unternutzte Flächen.

3.2.2 Räumliche Verteilung der Vollzeitäquivalentstellen

Die räumliche Verteilung der Vollzeitäquivalentstellen orientiert sich zwangsläufig an den Nutzungszonen des Zonenplans der Gemeinde. Bei der räumlichen Verteilung der Vollzeitäquivalentstellen gilt es zu beachten, dass es aufgrund der Datengrundlage zu gewissen Verzerrungen kommen kann. Die Informationen über die Anzahl Vollzeitäquivalentstellen werden für einen Betrieb oftmals zentral verortet. Ebenfalls zu beachten gilt es, dass bei grossflächigen, produzierenden Betrieben oftmals nur eine vergleichsweise geringe Dichte von Vollzeitäquivalentstellen vorliegt. Dienstleistungsbetriebe weisen oftmals höhere Dichten auf.

In der Gemeinde Eschenbach konzentrieren sich die Arbeitsplätze erwartungsgemäss auf die Achse Ermenswil – Eschenbach – Neuhaus – St.Gallenkappel sowie die beiden Industriegebiete Neuhaus und Gublen. In den übrigen Gemeindegebieten spielen Arbeitsplätze eine untergeordnete Rolle.

Vollzeitäquivalentstellen – Referenzbild (Plan je Ortsteil siehe GIS-Analysen)

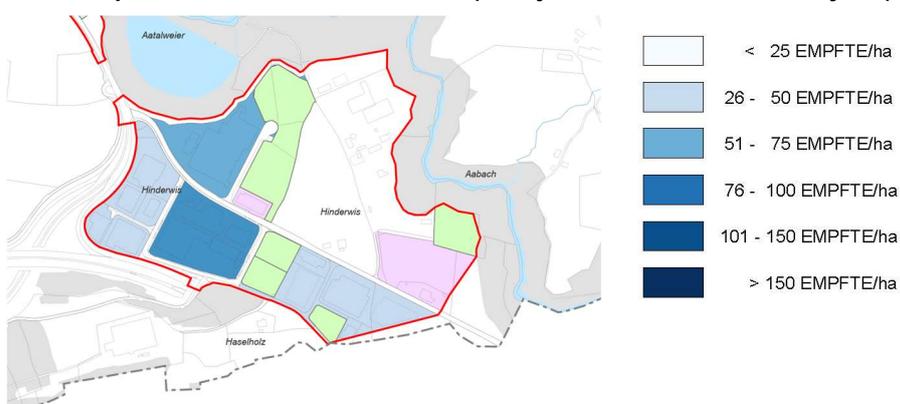


Abbildung 7:
Dichte
Vollzeitäquivalente
ntstellen

Darstellung: ERR
Raumplaner AG,
04/2022

Quellen: Kapitel
Fehler! Verweis-
quelle konnte
nicht gefunden
werden.

Eschenbach – Neuhaus

In Eschenbach konzentrieren sich die Arbeitsplätze primär aufs Dorfzentrum, entlang der Hauptverkehrsachsen und die ringförmig ums Dorf angeordneten Gewerbe-/ Industriegebiete. Auffallend ist, dass weite Teile des Siedlungsgebietes eine, wenn auch geringe Konzentration von Arbeitsplätzen ausweisen. Dies deutet darauf hin, dass es auch in den reinen Wohnzonen nicht störende Kleinbetriebe gibt.

Goldingen

Die wenigen höheren Dichten konzentrieren sich entlang der Hauptverkehrsachsen. Analog wie in Eschenbach gibt es auch in den Wohnzonen eine gewisse Arbeitsplatzdichte.

St.Gallenkappel

In St.Gallenkappel sind einige Betriebe mit einer ziemlich hohen Arbeitsplatzdichte entlang der Hauptstrasse zu finden.

Ermenswil

Die höchsten Dichten an Arbeitsplätzen ist erwartungsgemäss im grossen Arbeitsplatzgebiet sowie entlang der Hauptstrasse zu finden.

3.2.3 Raumnutzerdichte

Die Raumnutzerdichte pro Hektare ergibt sich aus der Einwohnerdichte und der Dichte von Vollzeitäquivalentstellen. Insbesondere in Mischzonen ist die Raumnutzerdichte ein wichtiges Mass für die Beurteilung der Ausnützung eines Gebietes. Eine tiefe Einwohnerdichte bedeutet nicht zwangsläufig eine schlechte Ausnützung des Gebietes. Sind in einem solchen Gebiet dafür umso mehr Arbeitsplätze angesiedelt, so kann die Gesamtausnützung trotzdem gut bis sehr gut sein.

Auf der nachfolgenden Karte ist die Raumnutzerdichte in Eschenbach erkennbar. Analog der Einwohnerdichte respektive der Dichte an Vollzeitäquivalentstellen sind die höchsten Dichten im Dorfzentrum Eschenbach zu finden. Dieses Muster wiederholt sich auch in den Dörfern Neuhaus und St.Gallenkappel. Dort konzentrieren sich die hohen Dichten entlang der Rickenstrasse und im Gebiet Hinterwis. Des Weiteren weisen die grossen Industriegebiete in der Gemeinde hohe Dichten auf. Diese kommen folglich aufgrund der hohen Anzahl Vollzeitäquivalentstellen zustande.

Raumnutzerdichte – Referenzbild (Plan je Ortsteil siehe GIS-Analysen)



Abbildung 8: Raumnutzerdichte

Darstellung: ERR Raumplaner AG, 04/2022

Quellen: Kapitel Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.

Eschenbach – Neuhaus

Analog der Einwohnerdichte respektive der Dichte an Vollzeitäquivalentstellen sind die höchsten Dichten im Dorfzentrum zu finden. In Neuhaus konzentrieren sich die hohen Dichten entlang der Hauptstrasse.

St.Gallenkappel

Die Raumnutzerdichten sind entlang der Hauptstrasse am höchsten. In den dahintergelegenen Gebieten sind diese Erwartungsgemäss tiefer.

Goldingen

Die höchsten Dichten sind im Zentrum von Goldingen zu finden, wobei auch in Egligen einige Gebiete eine Raumnutzerdichte von über 50 Raumnutzern pro Hektare aufweisen.

Ermenswil

In Ermenswil sind die Raumnutzerdichten in den Arbeitsplatzgebieten und westlich des Zentrums am höchsten. Dabei werden Dichten von über 100 Raumnutzern pro Hektare erreicht.

4 Umsetzung Strategie Gemeindeentwicklung

4.1 Bezug zur Rahmennutzungsplanung

Mit der Zusammenführung der drei Zonenpläne und Baureglemente der ehemaligen Gemeinden Eschenbach, St.Gallenkappel und Goldingen im Jahr 2019 wurde das daraus resultierende Baureglement an die Vorgaben des Planungs- und Baugesetzes angepasst. Die Gemeinde Eschenbach hat auf die Einführung einer Baumassenziffer (zulässiges Volumen pro Grundstücksfläche) verzichtet. Folglich bietet das heute rechtskräftige Baureglement einen beachtlichen Handlungsspielraum für eine Verdichtung in allen ausgeschiedenen Bauzonen. Dies sowohl bei Neubauvorhaben wie auch im weitgehend überbauten Gebiet.

4.2 Handlungsstrategien

Der Kanton St.Gallen sieht gemäss Leitfaden „Strategie Siedlungsentwicklung nach innen“ grundsätzlich vier Handlungsstrategien vor, welche nachfolgend kurz beschrieben werden. Die vier Strategien kommen primär bei Wohn-/ Misch- und Kernzonen zum Einsatz und sind nicht unbedingt bei Arbeitszonen und Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (Ausnahme Umstrukturierung) vorgesehen. In Bezug auf eine weitsichtige Ortsplanung und der Sicherung von Arbeitsplatzgebieten ist der Einbezug dieser aber essentiell. Aus diesen Gründen werden in der vorliegenden Gesamtstrategie zur Siedlungsentwicklung nach innen auch Aussagen zu Arbeitsplatzgebieten und Gebieten für öffentliche Bauten und Anlagen gemacht. Weiter werden im Leitfaden keine Aussage zur Entwicklung von heute unbebauten Flächen gemacht. Eine Strategie «Neuentwickeln» wäre angebracht. Details sind dem Strategieplan, Siedlungsentwicklung nach innen zu entnehmen.

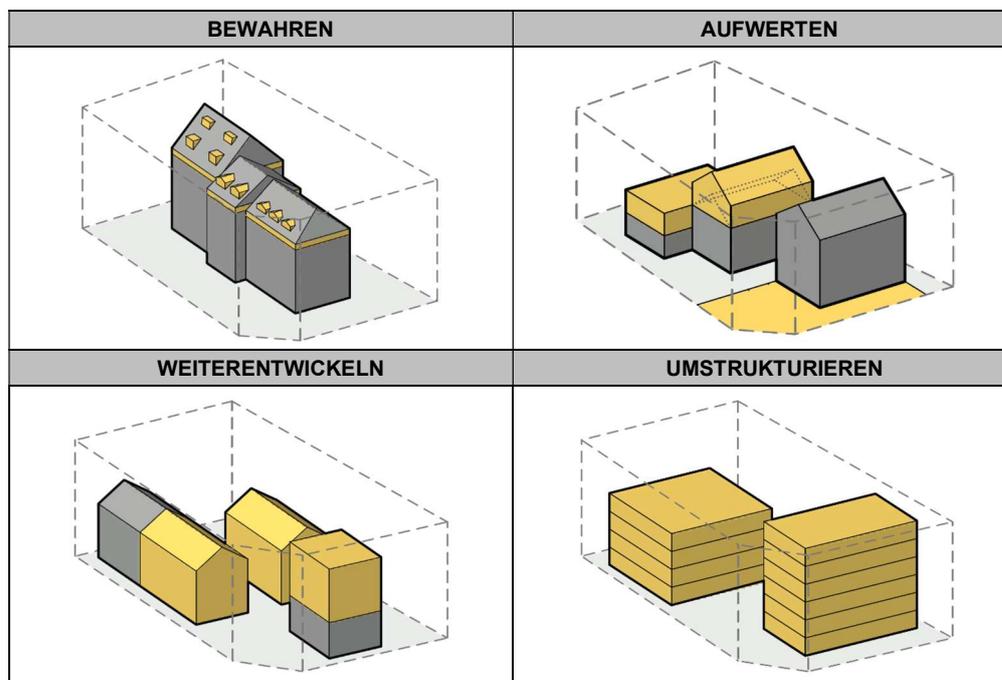
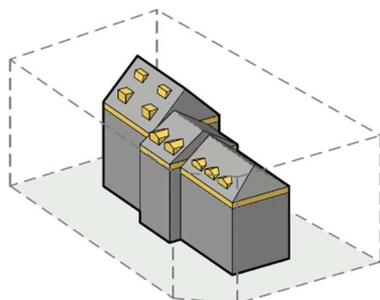


Abbildung 9:
Leitfaden „Strategie Siedlungsentwicklung nach innen“

Kanton St.Gallen,
Amt für Raumentwicklung und Geoinformation

Die Beschreibung der einzelnen Strategien fällt im kantonalen Leitfaden relativ knapp aus und demzufolge bleibt ein relativ grosser Interpretationsspielraum. Im Folgenden werden die Strategien deshalb detailliert beschrieben, um eine klarere Trennung zu ermöglichen resp. auf die Gemeinde Eschenbach abzustimmen. Die Strategien lassen sich wie folgt charakterisieren: «Bewahren» und «Aufwerten» orientieren sich primär am Bestand, während die Strategien «Weiterentwickeln» und «Umstrukturieren» auf spürbare Veränderungen setzen.

4.2.1 Bewahren



Gebiete mit wertvoller und identitätsstiftender Siedlungsstruktur

Kernelement: Identifizieren und Schützen erhaltenswerter Bebauung und Strukturen; Erhalt und Aufwertung vorhandener Qualitäten.

Erläuterung / Interpretation: Anwendung in sensiblen Gebieten, beispielsweise im Ortsbildschutzgebiet oder bei Schutzobjekten; Orientierung am Bestand und gegebenenfalls Verschärfung der baulichen Möglichkeiten innerhalb des Baugebiets.

Nutzung und Entwicklung: Erhalt der Ursprungsnutzung mit massvoller Entwicklung unter Rücksichtnahme auf Bestand und Qualität.

Erläuterung / Interpretation: Keine Änderung der Zonierung; ein Einfamilienhausquartier könnte sich nicht zum Doppel-Einfamilienhausquartier entwickeln, weil dies den Charakter des Gebietes negativ beeinflussen würde.

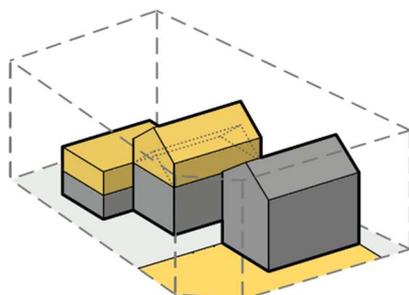
Ortsbauliche Veränderung: Erhalt und Pflege vorhandener Strukturen.

Erläuterung / Interpretation: Bauliche Veränderung beschränkt sich auf den qualitätsvollen baulichen Umgang innerhalb der bestehenden Gebäudehülle; eine Aufstockung ist nicht erwünscht resp. soll vermieden werden, auch wenn diese gemäss rechtskräftigem Rahmennutzungsplan (Zonenplan und Baureglement) möglich wären (Ausnützung der Möglichkeiten nach Regelbauweise), Anpassungen wie Dachgauben / Dachlukarnen sind möglich (siehe Illustration), bei Bauanfragen sollen in erster Linie die Bestimmungen der Schutzverordnung berücksichtigt und erst in zweiter Priorität der Zonenplan und das Baureglement beigezogen werden.

Mögliche Instrumente / Aktivierung: Hausanalyse, Grundeigentümergegespräche, Kriterienkatalog zu den möglichen baulichen Veränderungen und Entwicklungsmöglichkeiten, allenfalls Anpassung Nutzungsplanung.

Erläuterung / Interpretation: Anpassungen der Nutzungsplanung sind als Verschärfung zu verstehen, wobei in erster Linie die Schutzverordnung massgebend ist.

4.2.2 Aufwerten



Gebiete mit Aufwertungspotenzial

Kernelement: Massvolle Eingriffe in bestehende Strukturen, Beheben von städte- bzw. ortsbaulichen Mängeln und Aufwertungen.

***Erläuterung / Interpretation:** Ein bestimmtes Gebiet verfügt heute aufgrund des Erscheinungsbildes über gewisse, ortsspezifische Qualitäten, welche grossmehrheitlich erhalten werden sollen; die Qualitäten sind jedoch nicht ausreichend für die Bezeichnung als Ortsbildschutzgebiet.*

Nutzung und Entwicklung: Weitgehender Erhalt der Ursprungsnutzung; moderate quantitative Entwicklung.

***Erläuterung / Interpretation:** Eine Anpassung der Zonierung ist grundsätzlich nicht vorgesehen und nicht erforderlich; eine quantitative Entwicklung wird durch eine konsequente Nutzung der Möglichkeiten gemäss Rahmennutzungsplanung herbeigeführt.*

Ortsbauliche Veränderung: Weitgehender Erhalt vorhandener Baustrukturen, punktuelle bauliche Ergänzung.

***Erläuterung / Interpretation:** Bauliche Veränderungen im Sinne von zonenkonformen Aufstockungen, Dachstockausbauten oder die Aufwertung der umgebenden Freiräume ist im Rahmen gemäss Rahmennutzungsplanung dieser Zone möglich und erstrebenswert.*

Mögliche Instrumente/ Aktivierung: Marktanalyse, Grundeigentümergegespräche, Testplanung, angepasste Nutzungsplanung.

***Erläuterung / Interpretation:** Eine Anpassung der Nutzungsplanung ist höchstens für einzelne Grundstücke vorgesehen, welche noch nicht der primären Zonierung eines gewissen Gebietes entsprechen.*

Differenzierung: Die Strategie Aufwerten wird zusätzlich zwischen «Aufwerten», «Strukturerhaltung» und «Siedlungserneuerung» unterschieden.

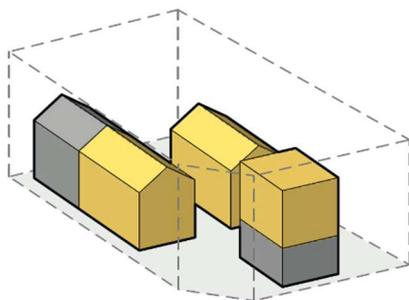
Erläuterung / Interpretation:

Die Strategie «aufwerten» kommt vor allem in Neubaugebieten zur Anwendung, bei welchen es derzeit keinen konkreten Handlungsbedarf gibt.

Die Strukturhaltung definiert die Zielvorgabe in Gebieten mit einer einheitlichen und auch qualitätsvollen Siedlungsstruktur. Der Charakter eines Gebiets soll erhalten bleiben.

Die Siedlungserneuerung ist für jene Gebiete vorgesehen, bei welchen augenscheinliche Defizite oder eine sanierungsbedürftige Bebauung vorliegen.

4.2.3 Weiterentwickeln



Gebiete mit Erweiterungs- oder Anpassungspotenzial der Ursprungsnutzung

Kernelement: Identifizieren und Ausnutzen von planungsrechtlichen / technischen Entwicklungsreserven.

***Erläuterung / Interpretation:** Bestehende Strukturen und Nutzungen werden zu einem gewissen Grad in Frage gestellt und nicht respektive wenig genutzte Potenziale sollen konsequent mobilisiert werden; eine räumliche Verlagerung der Nutzung (z.B. die Auslagerung eines emissionsintensiven Gewerbebetriebs) ist möglich.*

Nutzung und Entwicklung: Anpassung und Erweiterung der Ursprungsnutzung mit quantitativer Entwicklung.

***Erläuterung / Interpretation:** Eine Umzonung oder eine Aufzonung ist nicht zwingend, da das rechtskräftige Baureglement einen erheblichen Spielraum zulässt. Die Strategie kommt auch bei einer Gebietsentwicklung ohne Änderung der Grundnutzung zum Zug.*

Ortsbauliche Veränderung: Erhalt bestehender ortsbaulicher Grundmuster, Weiterentwicklung / Teilersatz bestehender Baustrukturen, Neubauten; Realisierung höherer Dichten.

***Erläuterung / Interpretation:** Möglich ist die Nutzung von Flächenreserven anhand der Weiterführung/ Ergänzung des bestehenden Bebauungstyps. Nicht unter diese Strategie (sondern unter die Strategie «Umstrukturieren») fällt hingegen die Veränderung vorhandener ortsbaulicher Grundmuster (z.B. Ergänzung von Punktbauten zu einer Zeile oder Ergänzung von Zeilen zu einem Blockrand).*

Mögliche Instrumente / Aktivierung: Ideenwerkstatt, Grundeigentümergegespräche, Testplanung, Anpassung Nutzungsplanung.

***Erläuterung / Interpretation:** Eine Anpassung der Rahmennutzungsplanung kann für ein gewisses Gebiet flächendeckend vorgesehen werden, beispielsweise für die Entwicklung eines EFH-Quartiers in ein MFH-Quartier; qualitätssichernde Verfahren oder SNP sind erforderlich.*

Differenzierung: Die Strategie Weiterentwickeln wird zusätzlich zwischen «Weiterentwickeln», «Strukturerhaltung» und «Siedlungserneuerung» unterschieden.

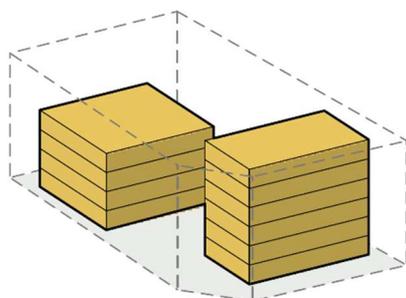
Erläuterung / Interpretation:

Die Strategie «weiterentwickeln» kommt vor allem in Neubaugebieten zur Anwendung, bei welchen es derzeit keinen konkreten Handlungsbedarf gibt.

Die Strukturerhaltung definiert die Zielvorgabe in Gebieten mit einer einheitlichen und auch qualitätsvollen Siedlungsstruktur. Der Charakter eines Gebiets soll erhalten bleiben.

Die Siedlungserneuerung ist für jene Gebiete vorgesehen, bei welchen augenscheinliche Defizite oder eine sanierungsbedürftige Bebauung vorliegen.

4.2.4 Umstrukturieren



Gebiete mit Potenzial zum Teil- oder Totalersatz der Ursprungsnutzung

Kernelement: Typologische Neuinterpretation eines Areals, neue Nutzungsansätze.

***Erläuterung / Interpretation:** Der Charakter eines Areals oder eines Quartiers ändert sich vollkommen, typische Entwicklung bei Umnutzungen von Industriebrachen.*

Nutzung und Entwicklung: Teilersatz / Ersatz der Ursprungsnutzung durch neue Nutzungsmischung bzw. eine neue Nutzung (z.B. Wohnnutzung in Industriebrachen) oder weitgehender Ersatz der bestehenden Bausubstanz ohne Nutzungsänderung; quantitative Entwicklung hoch, i.d.R. projektabhängig.

***Erläuterung / Interpretation:** Ein Gebiet wird einer ganz neuen Nutzung zugeführt; die Bebauungsstruktur erreicht neue Dimensionen, oftmals urbaner Charakter.*

Ortsbauliche Veränderung: Schaffung gänzlich neuer Strukturen, ortsbauliche Akzentuierung unter Einbezug neuer Bauformen zur Realisierung höherer Dichten.

***Erläuterung / Interpretation:** Es können neue ortsbauliche Grundmuster implementiert werden (ohne Berücksichtigung der bisherigen Bebauungsstrukturen). Die Möglichkeiten gemäss rechtskräftigem Rahmennutzungsplan reichen nicht, um die gewünschte Entwicklung zu realisieren; Um- und Aufzonungen sind meist erforderlich.*

Mögliche Instrumente / Aktivierung: Durchführung eines qualifizierten Verfahrens, Testplanung, Ideenwettbewerb, Bebauungskonzept, Anpassung Nutzungsplanung.

Erläuterung / Interpretation: Eine Anpassung der Rahmennutzungsplanung ist nicht zwingend; Um- respektive Aufzonungen sind erforderlich; qualitätssichernde Verfahren und Sondernutzungspläne sichern die gewünschte Entwicklung unter den Aspekten Städtebau, Freiraum, Erschliessung und Nutzung.

4.3 Umsetzungsmassnahmen gemäss Kanton

Damit die gewählten Innenentwicklungsstrategien umgesetzt werden können, bedarf es verschiedener Massnahmen bzw. Planungsinstrumenten. Die Raumplanung verfügt über eine breite Palette verschiedener potenzieller Massnahmen. Einige davon, beispielsweise die Vertragsraumordnung oder die Schaffung einer Schwerpunktzone, sind im Rahmen des Planungs- und Baugesetzes (PBG) neu eingeführt worden. Grundsätzlich wird zwischen formellen und informellen Massnahmen unterschieden.

Formelle Massnahmen	Informelle Massnahmen
Anpassung Nutzungsplanung Art. 7 PBG	Aktives Bodenmanagement
Sondernutzungsplanung Art. 23 ff. PBG	Baulandaktivierung
Baulandaktivierung Art. 8 ff. PBG	Grundeigentümergegespräche
Verträge nach Art. 65 PBG	Beratungsangebote
Qualifizierte Varianzverfahren / Konkurrenzverfahren (z.B. Wettbewerb oder Studienauftrag nach SIA 142 / SIA 143)	Öffentlichkeitsarbeit
Einordnung und Gestaltung nach Art. 99 PBG	Test- oder Masterplanung
Hochwertige Gestaltung nach Art. 100 PBG	Ortsbauliche Entwicklungskonzepte
	Bebauungsstudien

Tabelle 2:
Umsetzungs-
massnahmen In-
nenentwicklung

Kanton St.Gallen,
Amt für Raument-
wicklung und
Geoinformation

5 Siedlungsentwicklung nach innen

Das ganze Siedlungsgebiet der Wohn-/ Misch- und Kernzonen (WMK) sowie spezifische Arbeitsplätzonen wurden flächendeckend einer der vier Handlungsstrategien zugewiesen. Neben der geographischen Lage wurden dabei insbesondere die Erkenntnisse aus der qualitativen Quartieranalyse (Detailanalyse) berücksichtigt. Ergänzend kamen Überlegungen, beispielsweise aus der kommunalen Schutzverordnung, zum Zug. Zuletzt sind auch bekannte Überlegungen zur längerfristigen Siedlungsentwicklung in die Beurteilung mit eingeflossen. Diese Überlegungen liegen insbesondere den vorgesehenen Umstrukturierungsgebieten zu Grunde. Bei Gebieten, welche gemäss Zonenplan für öffentliche Bauten und Anlagen vorgesehen sind, wurden grundsätzlich keine Strategien festgelegt (Ausnahme: potenzielle Umnutzung wie Zeughausareal).

Die Strategie **Bewahren** wird insbesondere in Ortsbildschutzgebieten in den kleinen Dörfern wie Bürg, Rüeterswil, Goldingen, Gibel oder Oberholz vorgeschlagen. Eine geringfügige Entwicklung im Sinne des Ortsbildschutzes ist möglich.

Die Strategie **Aufwerten** wird primär am Rande von grösseren Siedlungen vorgeschlagen (z.B. Eschenbach) sowie in den kleineren Dörfern ausserhalb der Ortsbildschutzgebiete. Für eine differenzierte Betrachtung wird in einigen Gebieten zusätzlich zwischen Strukturhaltung und Siedlungserneuerung unterschieden.

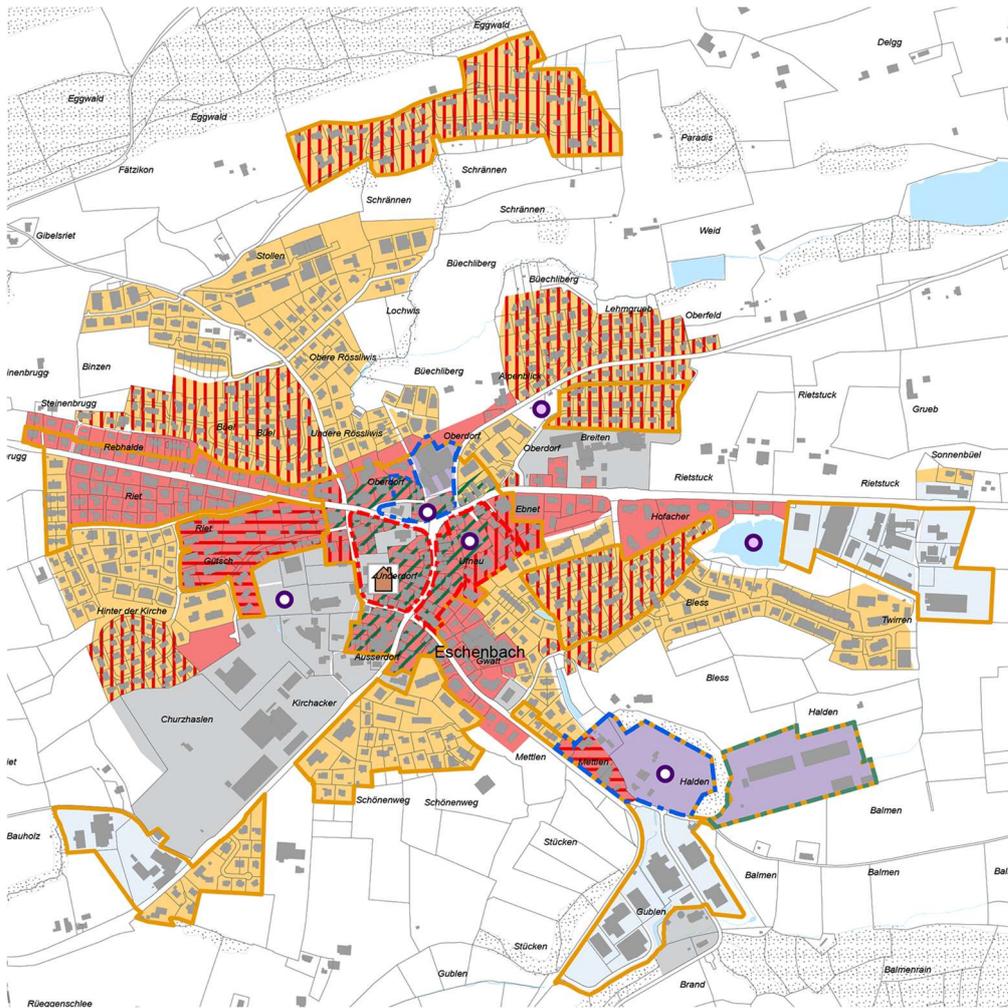
In den Wohn- und Mischzonen wurde die Strategie **Weiterentwickeln** vor allem für die Zentren von Eschenbach, Neuhaus, St.Gallenkappel und Ermenswil definiert. Diese Gebiete liegen entweder entlang der Hauptentwicklungssachse gemäss übergeordneter Strategie oder es wurden bei der Quartieranalyse erhebliche ortsbauliche Mängel (Neuhaus und Ermenswil) identifiziert. Analog zur Strategie Aufwerten wird auch bei der Strategie Weiterentwickeln zusätzlich zwischen Strukturhaltung und Siedlungserneuerung unterschieden. Insbesondere im Zentrum von Eschenbach soll ein Weiterentwickeln unter Berücksichtigung des Ortsbildschutzes möglich sein.

Die Strategie **Umstrukturieren** kommt auf dem Areal der ehemaligen Druckerei sowie beim Zeughaus in Eschenbach zur Anwendung.

Details sind dem entsprechenden Strategieplan, Siedlungsentwicklung nach innen zu entnehmen.

Abbildung 10:
Strategie Siedlungsentwicklung

ERR Raumplaner
AG (09/2022)



Strategie Wohn-/ Mischzonen

- Bewahren
- Aufwerten
- Weiterentwickeln
- Umstrukturieren

Detailstrategie

- Ortsbildschutz
- Strukturhaltung
- Siedlungserneuerung

Quartieranalyse

- Detailanalyse

Fokusgebiete

- 1. Priorität (< 5 Jahre)
- 2. Priorität (5 - 10 Jahre)
- 3. Priorität (10 - 15 Jahre)

Grundnutzung

- Arbeitszone
- OeBA
- Intensiverholungszone

Freiraum

- Freiraum, angedacht
- Freiraum, bestehend

Hinweise

- Tourismus und Freizeit
- Ortsbildschutzgebiet
- Arbeitsplatzgebiet
- Gewässer gemäss Zonenplan
- Wald gemäss Zonenplan

6 Fokusgebiete

6.1 Definition Fokusgebiet

Ein wichtiger Bestandteil der Innenentwicklungsstrategie ist das Ausscheiden von Fokusgebieten. Diese Gebiete sind den zuvor beschriebenen Gebieten ähnlich respektive Teilgebiete davon. Aufgrund der Lage und deren Wichtigkeit will die Gemeinde eine aktive Rolle einnehmen. Der Fokus liegt dabei primär auf der baulichen Entwicklung.

Die (Aus-)Wahl der Umsetzungsmassnahmen und die Priorisierung sind für eine erfolgreiche Entwicklung essentiell. Bei den Umsetzungsmassnahmen wird zwischen formellen und informellen Massnahmen (vgl. Kapitel 4.3), bei der Umsetzung zwischen folgenden Zeithorizonten unterschieden:

1. Priorität: kurzfristig Start < 5 Jahre
2. Priorität: mittelfristig Start in 5 – 10 Jahren
3. Priorität: langfristig Start > 15 Jahren

6.1.1 Tabellarische Zusammenstellung der Fokusgebiete

Gemeindeteil	Abkürzung	Priorisierung	Bezeichnung
Eschenbach / Neuhaus	ES1	1. Priorität	STAST ¹
Eschenbach	ES2	1. Priorität	Zentrum West
Eschenbach	ES3	1. Priorität	Zentrum Ost
Eschenbach	ES4	2. Priorität	Zentrum Nord
Eschenbach	ES5	2. Priorität	Kieswerk
Eschenbach	ES6	3. Priorität	Zeughaus
Neuhaus	NH1	1. Priorität	Zentrum
St.Gallenkappel	SK1	2. Priorität	Holz – Industrie
St.Gallenkappel	SK2	3. Priorität	Unterdorf
Ermenswil	ER1	2. Priorität	Parkierung

Tabelle 3:
Übersicht Fo-
kusgebiete

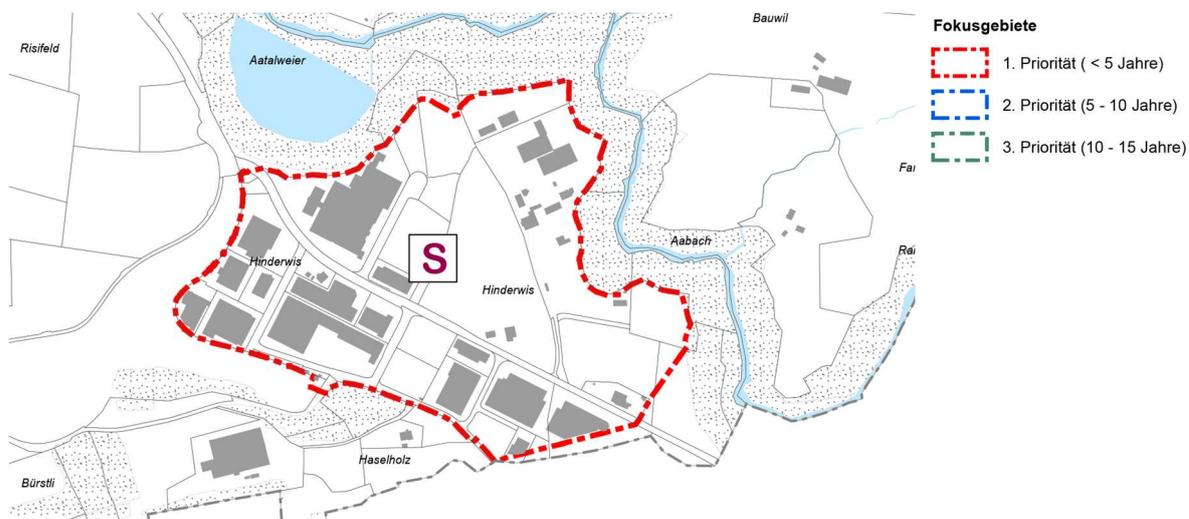
ERR Raumplaner
AG 08/2020

Nachfolgend werden sämtliche Fokusgebiete kurz beschrieben und ein Entwicklungsziel sowie mögliche Massnahmen zur Erreichung dieses Entwicklungsziels aufgezeigt. Bei den Massnahmen gilt es zu beachten, dass es dabei um eine Auswahl möglicher Massnahmen handelt und nicht um eine abschliessende, definitive Aufzählung.

¹ Strategische Arbeitsplatzstandorte

6.2 Fokusgebiete Dorf Eschenbach

6.2.1 Eschenbach / Neuhaus – Arbeitsplatzgebiet (ES1)



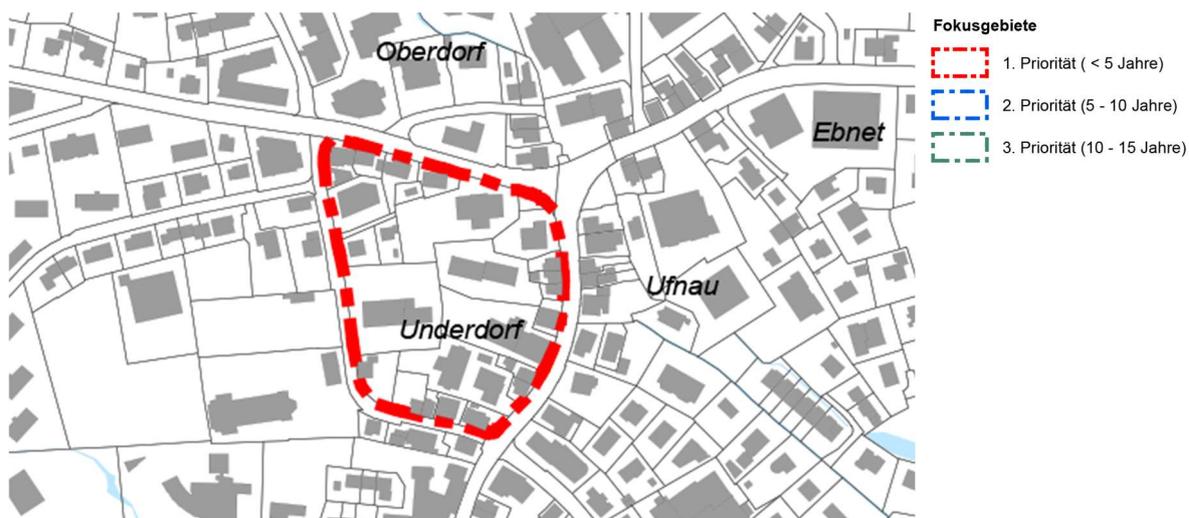
Das Industriegebiet Neuhaus ist im kantonalen Richtplan als strategischer Arbeitsplatzstandort (STAST) gekennzeichnet und bietet noch ein beachtliches Entwicklungspotential. Aufgrund der Klassierung als STAST kommt diesem Gebiet eine hohe Bedeutung zu und eine Entwicklung ist zu priorisieren. Dieses Fokusgebiet ist nicht Einwohnerrelevant.

Die Genehmigung der Zonenplanänderung (Parz. Nr. 372E und 1511E) wurde aufgrund noch nicht abschliessender Abklärungen zurückgestellt.

Ziel: Entwicklung und Mobilisierung der Flächen

Massnahmen: Fehlende Abklärungen vorantreiben mit dem Ziel der Aufhebung des Genehmigungsvorbehalts, Eintrag kommunaler Richtplan, Grundeigentümergegespräche, Masterplan, Sondernutzungsplanung

6.2.2 Eschenbach – Zentrum West (ES2)



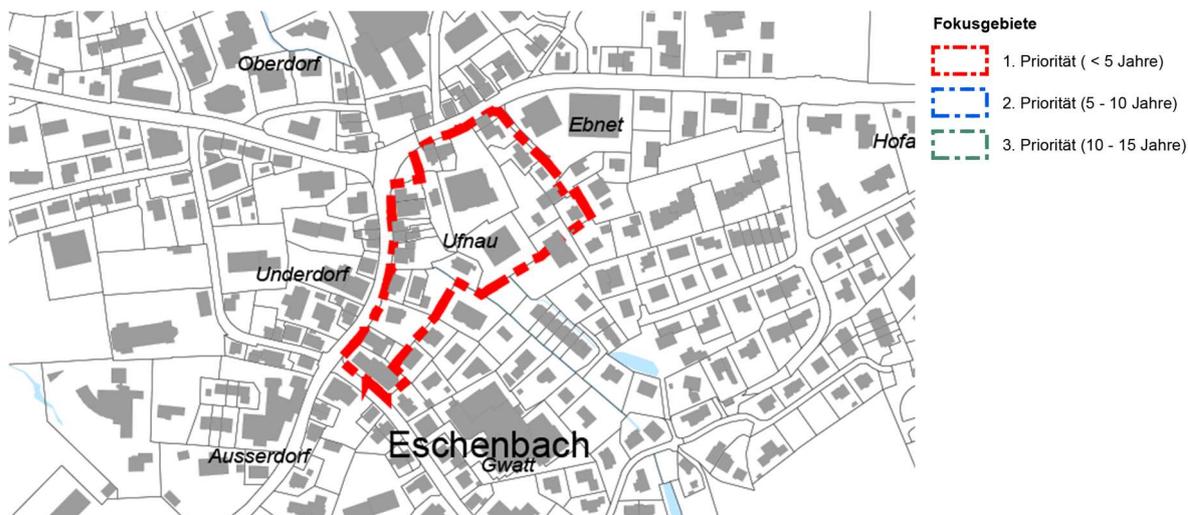
Weiterentwicklung des Gebiets Zentrum West unter Berücksichtigung des Ortsbildschutzes.

Geviert Rütistrasse, Rapperswilerstrasse, Kirchgass, Obergass mit öffentlichen Nutzungen und Wohn-Mischnutzungen entlang der Rapperswilerstrasse und Obergass. Prüfen von weiteren öffentlichen Nutzungen.

Ziel: Aufwertung und Weiterentwicklung, Arealentwicklung

Massnahmen: Eintrag kommunaler Richtplan, Erschliessungs- und Bebauungsstudie, Variantenverfahren, Sondernutzungsplanung, Grundeigentümergegespräche, Vertragsraumordnung (Art. 65 PBG)

6.2.3 Eschenbach – Zentrum Ost (ES3)

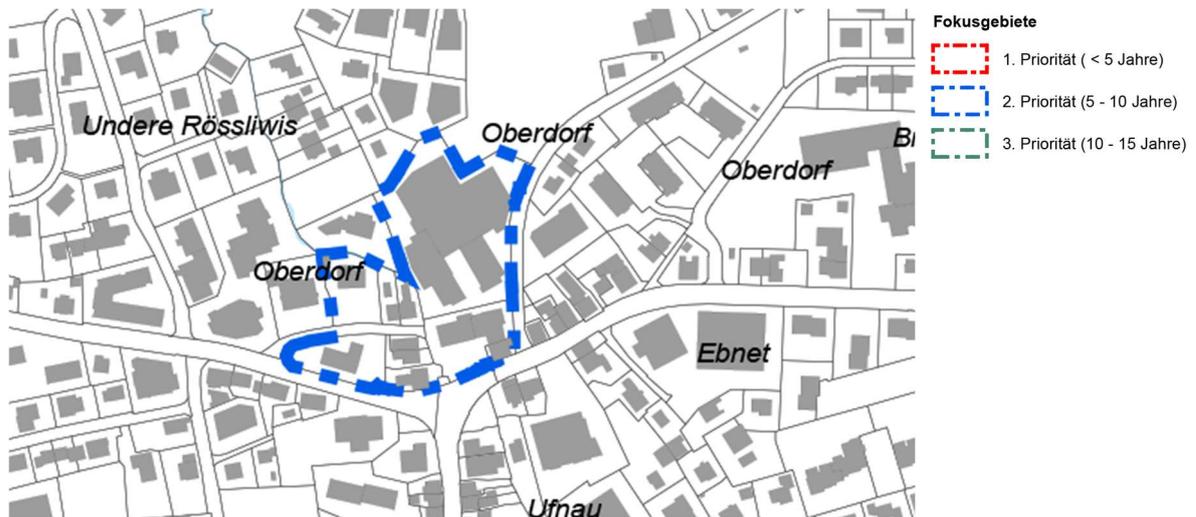


Das Zentrum östlich der Dorfstrasse soll langfristig gestärkt und unter dem Aspekt des Ortsbildschutzes entwickelt werden. Bei der Projektentwicklung ist dem Städtebau, dem Freiraum sowie der Parkierung und Erschliessung eine grosse Beachtung zu schenken.

Ziel: Aufwertung und Weiterentwicklung, Arealentwicklung

Massnahmen: Eintrag kommunaler Richtplan, Erschliessungs- und Bebauungsstudie, Variantenverfahren, Sondernutzungsplanung, Grundeigentümergegespräche, Vertragsraumordnung (Art. 65 PBG)

6.2.4 Eschenbach – Zentrum Nord (ES4)

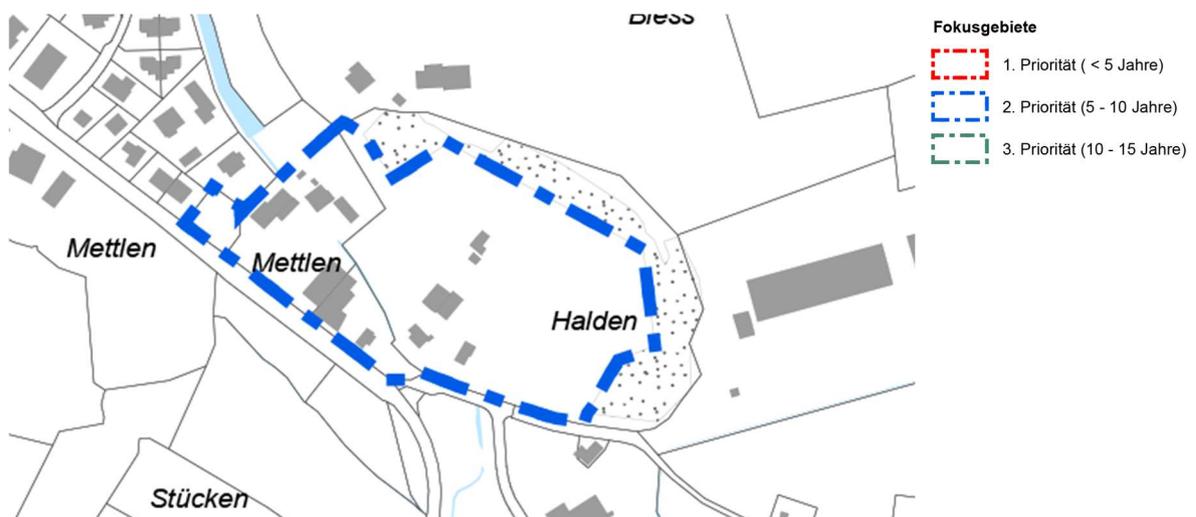


Die Gebäude auf dem Areal der ehemaligen Druckerei werden heute von verschiedenen Gewerblern genutzt. Eine reine Arbeitsplatzzone im Zentrum von Eschenbach ist raumplanerisch nicht zweckmässig. Mittelfristig Umzonung in eine Mischzone und Realisierung einer zentrumsprägenden Bebauung. Bei der Projektentwicklung ist dem Städtebau, dem Freiraum, der Parkierung und der Erschliessung insbesondere auch im westlichen Bereich grosse Beachtung zu schenken.

Ziel: Umstrukturierung, Arealentwicklung

Massnahmen: Eintrag kommunaler Richtplan, Anpassung Rahmennutzungsplanung, Erschliessungs- und Bebauungsstudie, Varianzverfahren, Sondernutzungsplanung, Grundeigentümergegespräche, Vertragsraumordnung (Art. 65 PBG)

6.2.5 Eschenbach – Kieswerk (ES5)



Bei einer Schliessung des Kieswerks Mettlen würde eine beachtliche Fläche von rund 2.7 ha frei werden und sich damit eine grosse Chance für eine Arealentwicklung bieten. Im Sinne der des Erhalts von Arbeitsplatzgebieten ist eine teilgewerbliche Nutzung des Gebietes auch langfristig anzustreben. Eine Ergänzung mit Wohneinheiten und öffentlichen Nutzungen ist zu

prüfen. Bei einer Umstrukturierung dieses Gebietes kommt der Erschliessung eine zentrale Bedeutung zu, einerseits bezüglich der Auswirkungen auf das Strassennetz und andererseits um eine möglichst effiziente, arealinterne Erschliessung ohne übermässig grosse Erschliessungsflächen zu ermöglichen. Aus diesen Gründen ist der Betrachtungsperimeter gegen Nordwesten zu erweitern.

Ziel: Umstrukturierung, Arealentwicklung

Massnahmen: Eintrag kommunaler Richtplan, Anpassung Rahmennutzungsplanung, Nutzungs-, Erschliessungs- und Bebauungsstudie, Varianzverfahren, Sondernutzungsplanung, Grundeigentümergegespräche, Vertragsraumordnung (Art. 65 PBG)

6.2.6 Eschenbach – Zeughaus (ES6)



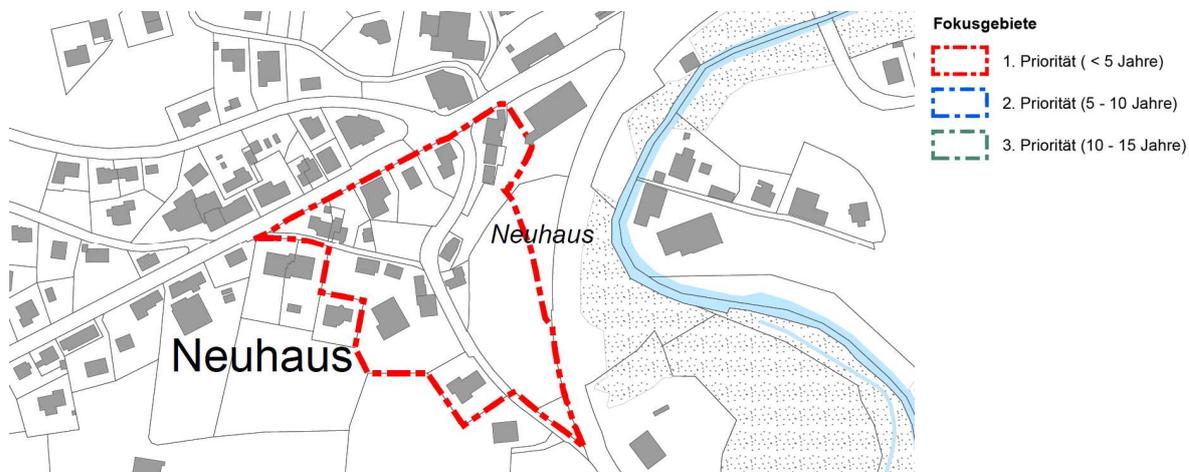
Das Zeughausareal ist heute der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen. Eine mittelfristige Aufgabe durch die Armee und eine entsprechende Umstrukturierung sind denkbar. Mit einer Fläche von knapp 4 Hektaren würde ein grosses Siedlungsentwicklungspotenzial geschaffen. Aufgrund der Lage am Siedlungsrad dürfte eine Mischnutzung mit einem Fokus auf der Wohnnutzung eine mögliche Variante sein. Um eine nachhaltige und haushälterische Entwicklung zu ermöglichen, ist eine effiziente Erschliessung zwingend.

Ziel: Umstrukturierung, Arealentwicklung

Massnahmen: Eintrag kommunaler Richtplan, Anpassung Rahmennutzungsplanung, bei Bedarf Nutzungs-, Bebauungs- und Erschliessungsstudie, Varianzverfahren, Sondernutzungsplanung, Grundeigentümergegespräch, Vertragsraumordnung (Art. 65 PBG)

6.3 Fokusgebiet Neuhaus

6.3.1 Neuhaus – Zentrum (NH1)



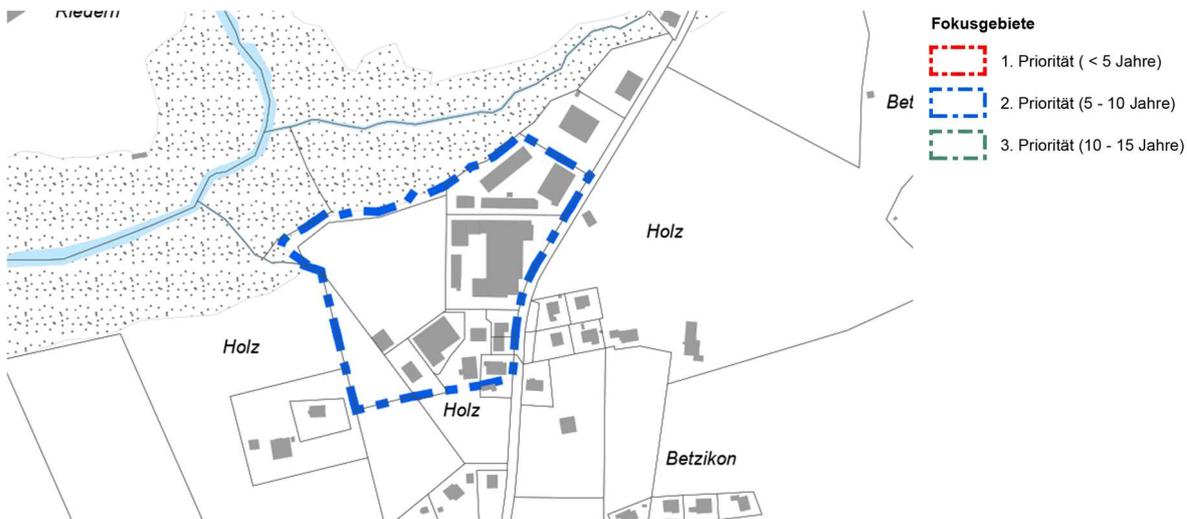
Der Ortskern von Neuhaus beinhaltet zahlreiche denkmalgeschützten Gast- und Wohnhäuser sowie die geschützte Kapelle St.Jakob. Gemäss den historischen Kartenwerken besteht seit 1920 unverändert ein grosszügiger Platz angrenzend an die Kapelle, der jedoch heute weitgehend als Lager- und Parkplatz genutzt wird. Aus raumplanerischer Sicht ist diese Fläche mit Bezug auf die Kapelle St.Jakob umzunutzen und aufzuwerten. Auf strukturloses Gewerbegebiet trifft man südlich der Kernzone.

Ziel: Aufwertung und Weiterentwicklung, Arealentwicklung

Massnahmen: Prüfung Eintrag kommunaler Richtplan langfristig, prüfen Anpassung Rahmennutzungsplanung, Bebauungsstudie, Varianzverfahren, Sondernutzungsplanung, Grundeigentümergegespräche, Vertragsraumordnung (Art. 65 PBG)

6.4 Fokusgebiete St.Gallenkappel

6.4.1 St.Gallenkappel – Holz / Industrie (SK2)

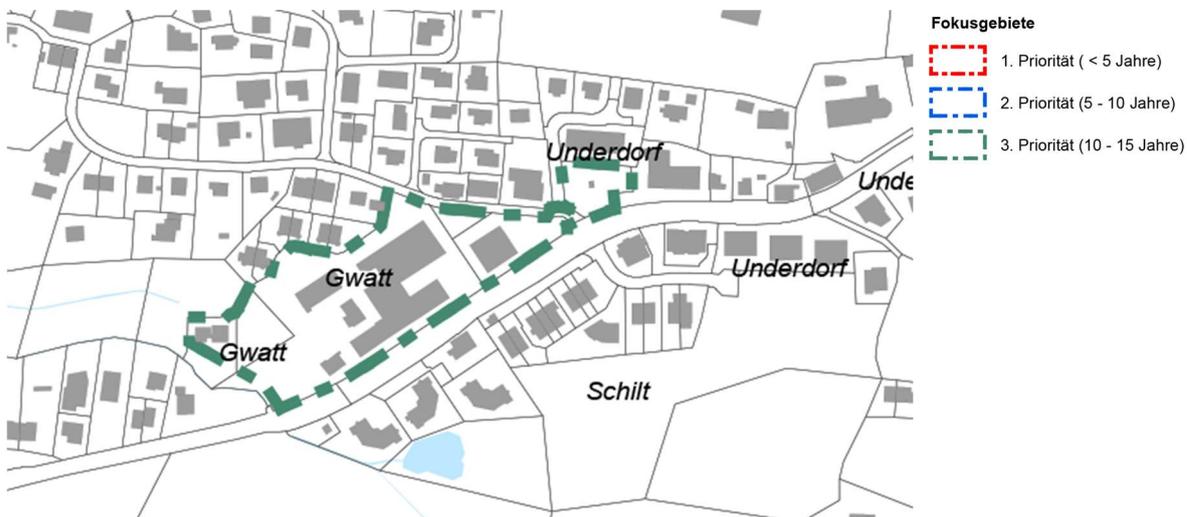


Das Gebiet Holz wird heute bereits mehrheitlich industriell genutzt und es bestehen Flächenreserven von rund 1.12 ha. Das Gebiet ist erschlossen. Um die vorhandenen Potenziale bestmöglich zu nutzen, ist eine effiziente arealinterne Erschliessung anzustreben.

Ziel: Arealentwicklung

Massnahmen: Eintrag kommunaler Richtplan, Grundeigentümergegespräche

6.4.2 St.Gallenkappel – Underdorf (ES6)



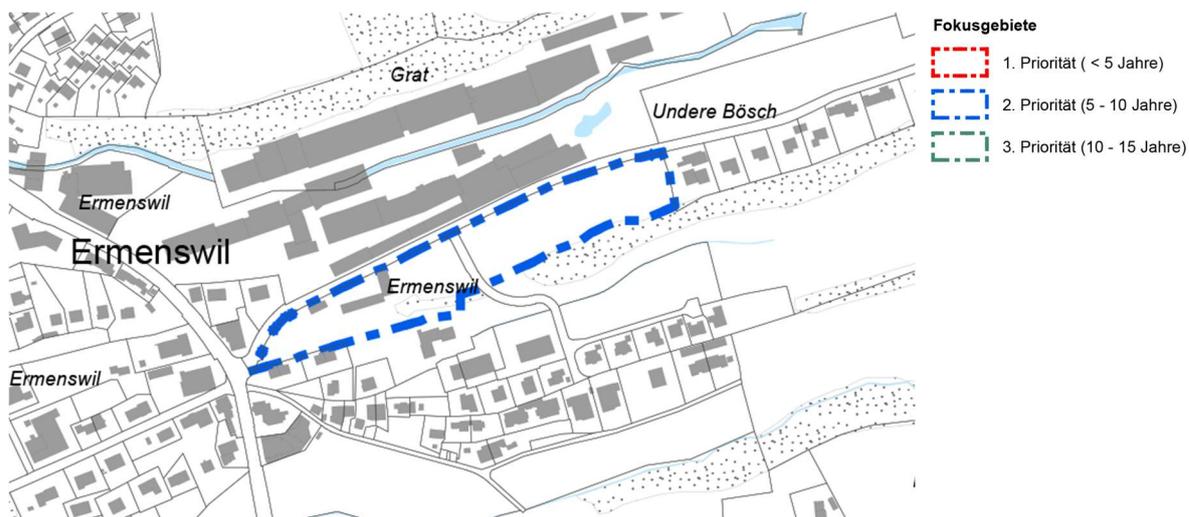
Das Underdorf in St.Gallenkappel ist geprägt durch das Firmenareal der Artho Holzbau AG an der Rickenstrasse. Sollte der Betrieb diesen Standort verlassen, dann würde ein grosses Areal frei, welches sich für eine Entwicklung anbieten würde. Aufgrund der kürzlich getätigten Investitionen durch den Bau eines Bürogebäudes sowie eines Parkplatzes ist eine Entwicklung erst langfristig denkbar. Östlich des Volgs steht heute ein Spielplatz inklusive Parkplatz. Der Spielplatz und der Parkplatz weisen hinsichtlich einer angemessenen Begrünung gewisse Defizite auf. Diese könnten unabhängig behoben werden.

Ziel: Arealentwicklung

Massnahmen: Prüfung Eintrag kommunaler Richtplan langfristig, ortsbauliche Studie

6.5 Fokusgebiet Ermenswil

6.5.1 Ermenswil – Parkierung (ER1)



Östlich des Dorfzentrums von Ermenswil entlang der Lutschbachstrasse gibt es eine beachtliche Reserve an Arbeitsplatzzone. Der westliche Teil dieser Reserve wird heute primär für die Parkierung genutzt. Grossflächige, ungedeckte Parkierungsanlagen entsprechen nicht einer häuslicherischen Bodennutzung gemäss Raumplanungsgesetz RPG. Mittelfristig sollen alternative Parkierungs- und Nutzungsmöglichkeiten geprüft werden. Damit könnten die vorhandenen Potentiale effizient genutzt werden. Der östliche Teil (östlich Dreierwaldstrasse) ist unbebaut.

Ziel: Arealentwicklung

Massnahmen: Eintrag kommunaler Richtplan, Konzeptstudie, Grundeigentümergegespräche

7 Controlling

Die Umsetzung der Siedlungsentwicklung nach Innen ist eine kontinuierliche Aufgabe in einem dynamischen Umfeld. Der Nachweis der Siedlungsentwicklung nach innen ist Aufgabe der Gemeinde (Beschluss S13, kantonaler Richtplan Teil Siedlung). Neue gemeindespezifische Entwicklungen oder fachliche Ansichten können einen Einfluss auf die gewählten Strategien und deren Umsetzung haben. Andererseits ist eine periodische Überprüfung der beschlossenen Massnahmen und deren Wirkung essentiell.

Grundsätzlich wird zwischen der Umsetzungskontrolle und der Wirkungskontrolle unterschieden:

- Bei der Umsetzungskontrolle handelt es sich in der Regel um ein jährliches Monitoring, bei dem geprüft wird, ob und wie die beschlossenen Massnahmen umgesetzt worden sind. Dieses Verfahren eignet sich, um Veränderungen rasch zu erkennen und entsprechend reagieren zu können.
- Die ausführliche Wirkungskontrolle wird grundsätzlich alle 5 bis 10 Jahre durchgeführt. Ziel dieser Kontrolle ist es zu prüfen, welche konkreten Wirkungen die umgesetzten Massnahmen mit sich gebracht haben.

Für die Gemeinde bieten sich folgende Möglichkeiten der Wirkungskontrolle an:

Auswertung statistischer Kennzahlen

- Bevölkerungsspezifische Analysen (Bevölkerungsentwicklung, Altersstruktur und Dichte von bestimmten Nutzergruppen)
- Analyse des Siedlungsgebietes (Gebäudespezifische Auswertungen, Anteil bebauter und unbebauter Bauzone)
- Mobilität (Verkehrsaufkommen, Modalsplit und Erschliessung mit öffentlichem Verkehr)

Raubeobachtung

- Auswirkung von Neubauten, Erweiterungen und Sanierungen auf das Ortsbild
- Wahrnehmung des öffentlichen Raums und Aufenthaltsqualitäten
- Grün- und Freiräume, Spiel- und Sportplätze

Eine detaillierte Monitoring- respektive Controlling-Strategie wird von der Gemeinde im kommunalen Richtplan festgehalten werden.