



niederbüren

Projekt Nr. 090.3.013

2. März 2021

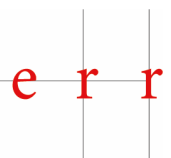
Strategie Siedlungsentwicklung nach innen

Masterplan

Mitwirkung

ERR Raumplaner AG

Teufener Strasse 19 | 9001 St.Gallen | T +41 (0)71 227 62 62 | info@err.ch | www.err.ch



Ingress

Plandarstellungen sind grundsätzlich nach Norden ausgerichtet.

ERR Raumplaner AG
Kirchgasse 16
9004 St.Gallen

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

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4
2	Vorgehen	5
3	Standortbestimmung	6
3.1	Vorgabe Kanton	6
3.2	Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz	6
4	Analyse des Siedlungsgebietes	11
4.1	Wichtige Versorgungseinrichtungen	11
4.2	GIS-Analyse	11
5	Potenzialanalyse.....	21
6	Gesamtörtliche Entwicklung	22
7	Strategie Siedlungsentwicklung nach innen	23
7.1	Bausteine der Innenentwicklung	24
7.2	Detailstrategien	25
7.3	Massnahmenübersicht	27
7.4	Kapazitätsnachweis	28
8	Umsetzung und Controlling	29
8.1	Umsetzung	29
8.2	Controlling	29
9	Empfehlung.....	30
10	Anhang.....	31

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Ausschnitt Landeskarte 1:25'000, swisstopo	4
Abb. 2:	Vorgehen, ERR Raumplaner AG	5
Abb. 3:	Ausschnitt Siegfriedkarte von 1878, swisstopo	7
Abb. 4:	Ausschnitt Landeskarte 1:25'000 von 2013, swisstopo	7
Abb. 5:	Kirche, Begehung Mai 2017	8
Abb. 6:	Bachraum, Begehung September 2017	8
Abb. 7:	Bauernhaus und Landgasthof, Begehung Mai 2017	8
Abb. 8:	ISOS Niederbüren Juni 2007, Amt für Kultur Kanton St.Gallen	9
Abb. 9:	Schutzplan, ERR Raumplaner AG	10
Abb. 10:	Versorgung und öffentliche Einrichtungen, ERR Raumplaner AG	11
Abb. 11:	Gebäudetyp, ERR Raumplaner AG	13
Abb. 12:	Baujahr, ERR Raumplaner AG	14
Abb. 13:	Altersstruktur, ERR Raumplaner AG	15
Abb. 14:	Einwohnerdichte, ERR Raumplaner AG	16
Abb. 15:	Beschäftigtendichte, ERR Raumplaner AG	17
Abb. 16:	Bauzonenreserve, ERR Raumplaner AG	18
Abb. 17:	ÖV-Güteklasse, ERR Raumplaner AG	19
Abb. 18:	Zonenplan, ERR Raumplaner AG	20
Abb. 19:	Potenzialkarte, ERR Raumplaner AG	21
Abb. 20:	Siedlungsentwicklungskonzept, ERR Raumplaner AG	22
Abb. 21:	Strategieplan Innenentwicklung, ERR Raumplaner AG	23
Abb. 22:	Bausteine der Innenentwicklung, ERR Raumplaner AG	24
Abb. 23:	Monitoring und Controlling, ERR Raumplaner AG	29

Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Massnahmenübersicht, ERR Raumplaner AG	27
Tab. 2:	Kapazitätsnachweis, ERR Raumplaner AG	28

1 Einleitung

Die Forderung nach einer verstärkten Siedlungsentwicklung nach innen ist heute allgegenwärtig. Mit der Zustimmung zum neuen Raumplanungsgesetz hat das Schweizer Stimmvolk anfangs 2013 ein deutliches Votum für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung und für einen Stopp der Zersiedelung ausgesprochen.

Die Anforderungen an die Siedlungsentwicklung nach innen werden im neuen Teil Siedlung des kantonalen Richtplans definiert. Die konkrete Umsetzung liegt primär im Verantwortungsbereich der politischen Gemeinde. Die Siedlungsentwicklung nach innen stellt dabei eine grosse Herausforderung dar. Einerseits erfordert eine verstärkte Entwicklung im Bestand ein intensives und kontinuierliches Engagement vonseiten der Gemeinde, andererseits stellt sich aber auch die Frage, wie eine Innenentwicklung in einem ländlichen Umfeld ortsverträglich gestaltet werden kann und von der lokalen Bevölkerung schliesslich auch mitgetragen wird. Eine frühzeitige Auseinandersetzung mit der Entwicklung im Bestand stellt eine wichtige Ausgangslage dar, um eine geordnete und qualitätsvolle Innenentwicklung erreichen zu können. Die Erarbeitung einer Strategie der Siedlungsentwicklung nach innen ist sowohl Voraussetzung als auch Grundlage für die weitere Ortsplanung.



Abb. 1: Ausschnitt Landeskarte 1:25'000, swisstopo

2 Vorgehen

Der Masterplan Innenentwicklung ist in vier Teilphasen gegliedert: Analyse, Strategie, Umsetzung und Controlling. In einem ersten Schritt werden die Gebiete hinsichtlich ihrer Eignung für die Siedlungsentwicklung nach innen untersucht (Potenzialanalyse). Dies erfolgt mittels GIS-gestützter Auswertungen der verfügbaren statistischen Daten. Anhand der Analyse und der Konzeptüberlegungen zur räumlichen Entwicklung werden Strategiegebiete festgelegt. Es handelt sich dabei um Gebiete mit einheitlich zu verfolgender Innenentwicklungsstrategie. In diesen Strategiegebieten wird das statistische Innenentwicklungspotenzial ermittelt. Basierend auf den Erkenntnissen der Potenzialanalyse werden für die einzelnen Strategiegebiete geeignete Entwicklungsstrategien definiert. Im Weiteren wird aufgezeigt, mit welchen Massnahmen die angestrebten Ziele in den einzelnen Gebieten erreicht werden können und welche formellen und informellen Instrumente und Verfahren im Einzelfall dafür notwendig sind. Dabei werden insbesondere die Gebiete bezeichnet, in denen ein aktives Handeln der Gemeinde für die Auslösung des Innenentwicklungspotenzials angebracht ist.

Analyse

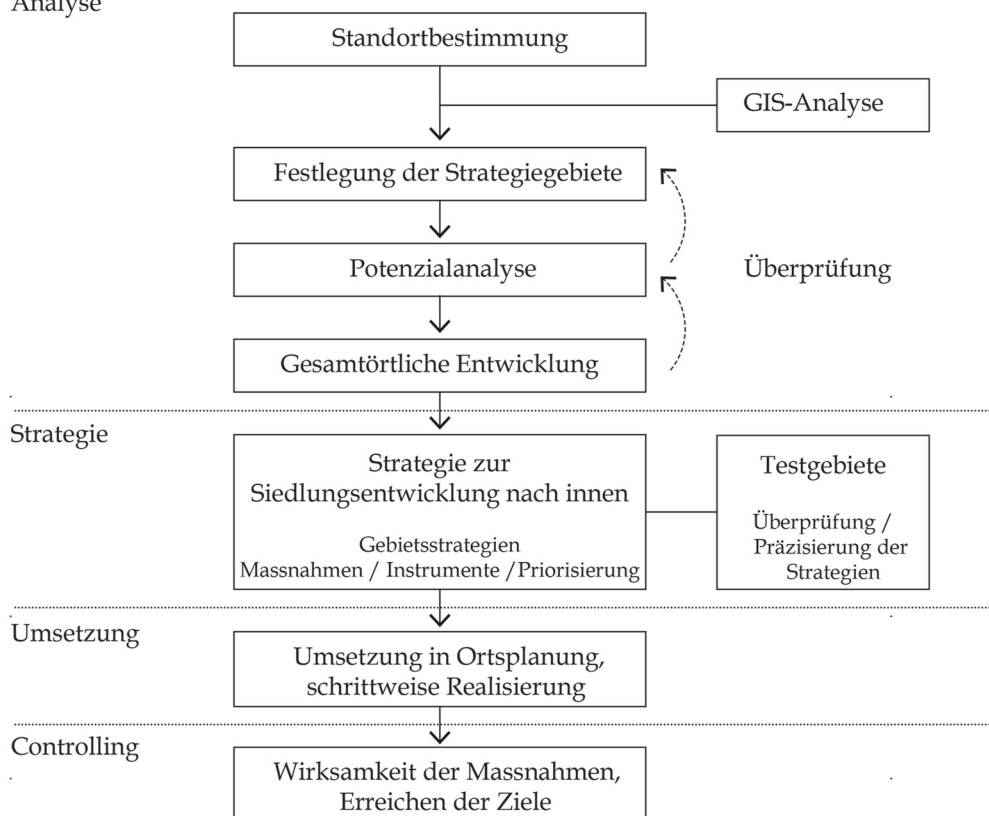


Abb. 2: Vorgehen, ERR Raumplaner AG

3 Standortbestimmung

3.1 Vorgabe Kanton

Im Zukunftsbild des Kantons St.Gallen aus dem revidierten Richtplan Teil Siedlung wird die Gemeinde Niederbüren zur Landschaft mit kompakten Siedlungen gezählt. In Bezug auf die Siedlungsentwicklung zeigt sich folgender Handlungsbedarf:

- Siedlungspotenziale innerhalb der bestehenden Bauzonen und im öV-Einzugsgebiet aktivieren; prüfen von Umzonungen schlecht erschlossener Bauzonenreserven
- Dorfkerne im Einklang mit dem Schutz des historischen Erbes aufwerten und Ortsdurchfahrten gestalten

Mit Hilfe eines Modells berechnet der Kanton St.Gallen anhand eines Bevölkerungsszenarios den künftigen Siedlungsflächenbedarf für die kommenden 25 Jahren und legt anschliessend für sämtliche Gemeinden das Siedlungsgebiet fest. Dabei fokussiert die Siedlungsdimensionierung auf die Wohn- und Mischzonen. Den Gemeinden wird im Sinne einer Übersicht ein «Gemeindeporträt» zugestellt, welches alle wesentlichen Grundlagedaten und Modellresultate der Siedlungsgebietsdimensionierung enthält. Nachfolgend werden die wichtigsten Eckdaten aus dem Gemeindeporträt aufgeführt (Gemeindeporträt, AREG, 17.8.2017):

Bevölkerung 2016 in Wohn- und Mischzonen:	1'004 Einwohner
Beschäftigte 2014 in Wohn- und Mischzonen:	219 Vollzeitäquivalente
Wohn- und Mischzonen bebaut:	29.4 ha
Wohn- und Mischzonen unbebaut	1.1 ha
Kapazität bebaute Wohn- und Mischzonen:	50 Einwohner
Kapazität unbebaute Wohn- und Mischzonen:	47 Einwohner
Kapazität Total Wohn- und Mischzonen:	97 Einwohner
Gemeindedichte Wohn- und Mischzonen:	34 Einwohner/ha
Mediandichte im Raumtyp (Zieldichte):	43 Einwohner/ha

Damit die Mediandichte von 43 E/ha erreicht werden kann, müsste die Einwohnerzahl um ca. 310 Einwohner erhöht werden. Nach den Kennwerten des Kantons bestehen in den bebauten und unbebauten Flächen jedoch nur Reserven von ca. 97 Einwohnern. Die Mediandichte kann demnach nur erreicht werden, wenn das bestehende Siedlungsgebiet mit wesentlich dichteren Wohn- und Mischzonen erweitert werden würde.

3.2 Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz

Die gesellschaftlichen Bedürfnisse (z. B. die Wahrung der kulturellen Identität und der eigenen Geschichte) sind bei der Umsetzung von Projekten zur Siedlungsentwicklung nach innen zu berücksichtigen. Das Ortsbild der Gemeinde Niederbüren ist gemäss Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) von kommunaler Bedeutung. Es steht der Gemeinde

Niederbüren frei, die darin festgehaltenen Erhaltungsziele grundeigentümergebündelt sicherzustellen. Im Rahmen des gesetzlichen Auftrags zur Erhaltung der schützenswerten Kulturobjekte müssen die Gemeinden die Berücksichtigung der Inventare jedoch auf jeden Fall prüfen. Nachfolgend werden deshalb auszugsweise die wesentlichen Aussagen aus dem ISOS aufgeführt.

3.2.1 Historische Entwicklung

Auszug ISOS:

Wie die Erstausgabe der Siegfriedkarte von 1878 zeigt, hat die jahrhundertelange Siedlungsentwicklung zu unterschiedlichen Ortsteilen geführt: Um den Sakralbau herum scheinen sich Bauten zu häufen, entlang dem Dorfbach gibt es einen längeren Bachdorfteil und quer dazu einen Strassendorfteil. Im Erschliessungsnetz dominieren die Ausfallstrassen nach Oberbüren–Wil, Hauptwil–Bischofszell und Arnegg–Gossau.

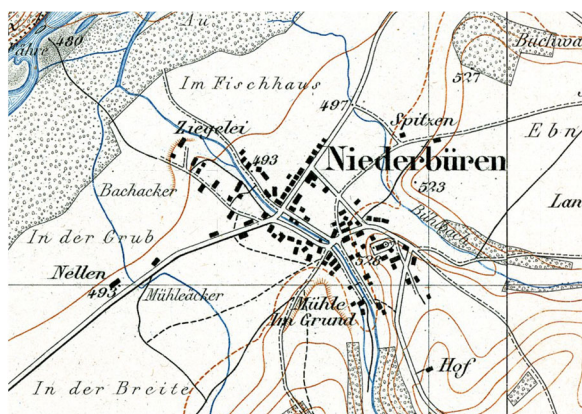


Abb. 3: Ausschnitt Siegfriedkarte von 1878, swisstopo

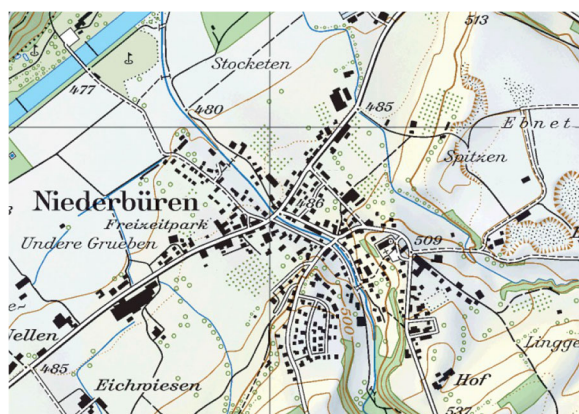


Abb. 4: Ausschnitt Landeskarte 1:25'000 von 2013, swisstopo

1850 zählte die Gemeinde rund 1'180 Einwohner, um 1900 waren es deren 1'038. Im Dorf lebten 447 Personen, die meisten von der Landwirtschaft (Ackerbau, Viehzucht) und der Hausstickerei. Bis 1980 schwankte die Bevölkerungszahl zwischen 1'073 und 1'145 hin und her. Erst die Zahlen von 1990 und 2000 liegen höher als die von 1850. Noch 1960 arbeiteten 46 Prozent aller Beschäftigten in der Landwirtschaft. In den letzten Jahrzehnten jedoch ist die Zahl der Bauernbetriebe markant zurückgegangen. Die Wende zugunsten des Dienstleistungssektors war um 1990 vollzogen. Das Dorf selbst zog über die Jahre viele Bewohner an und ist inzwischen in die Länge und Breite gewachsen, wie es auch die Landeskarte von 2004 zeigt.

3.2.2 Siedlungsstruktur

Auszug ISOS (vgl. Abb. 8):

In grauer Vorzeit brachten Bäche und die alte Thur viel Schwemmland ins Tal. Niederbüren liegt vorab an den Ufern des Dorfbachs, der sich zwischen Höhen durchgegraben hat, in minimalem Gefälle die Talsohle durchquert und von rechts in die Thur mündet. Auf einer Hügelzunge über dem Talrand thront die barocke Anlage der Pfarrkirche St. Michael – das Wahrzeichen des Orts –, umgeben von weiteren Bauten (0.1). Das lockere Oberdorf (1) besteht aus zwei unterschiedlichen Abschnitten: Die rechtsufrige Bachbebauung verzweigt sich hang-

aufwärts, lehnt sich an den Kirchbezirk an (0.1) und nimmt auch zentrale Funktionen auf (1.0.1, 1.0.4); die linksufrige dagegen besitzt zumindest teilweise noch bäuerliches Gepräge, auch was die Zwischenbereiche anbetrifft. Das Unterdorf besteht aus der heterogenen Bebauung der Staatsstrasse (2) und einem lockeren bäuerlichen Bautengrüppchen (0.2), das den Typus des Bachdorfs in der Talsohle weiter fortsetzt. In der langen Strassenbebauung ist der altertümliche Riegelbau des stattlichen Landgasthofes "Zur alten Herberge" (2.0.9) nicht zu übersehen, ebenso wenig die recht gut erhaltene, strenge Reihe von älteren Wohnhäusern und Mehrzweckbauten (2.0.10). Die Chronik berichtet, dass der Fürstabt von St. Gallen auf seinen Reisen nach Wil in der 1730 erbauten Herberge Zwischenhalt zu machen pflegte. Ein besonders charakteristisches Element im Ortsganzen ist der 1876 korrigierte Dorfbach (1.0.7, 0.0.7). Er ist das historische Rückgrat des Dorfs und fliesst, vom Tobel her kommend, durch den reizvollen Bachraum (V), dann durchs Oberdorf und entwässert in die Auenlandschaft der Talsohle (I). Der mehrfingrige Ort greift mit seinen Bebauungsarmen in die Landschaft aus. Im ebenen Gelände, wo keine bauliche Hierarchie auszumachen ist, spielt das noch unverbaute, obstbaumbestandene Wiesland für die Ablesbarkeit der alten Siedlung eine grosse Rolle.

Zu den prägendsten Elementen im Ortsbild gehört die Hügelzunge mit der Kirche (Erhaltungsziel A: Erhalten der Substanz), welche als wichtiger Orientierungspunkt im Siedlungsgefüge wahrgenommen wird. Ein weiteres prägendes Element ist der Dorfbach, welcher quer durch das Dorf hindurchfliesst. Architektonisch wertvolle Bauten sind nur wenige vorhanden. Gemäss ISOS wirken einige Neubauten störend auf das ursprüngliche Ortsbild.



Abb. 5: Kirche, Begehung Mai 2017



Abb. 6: Bachraum, Begehung September 2017



Abb. 7: Bauernhaus und Landgasthof, Begehung Mai 2017

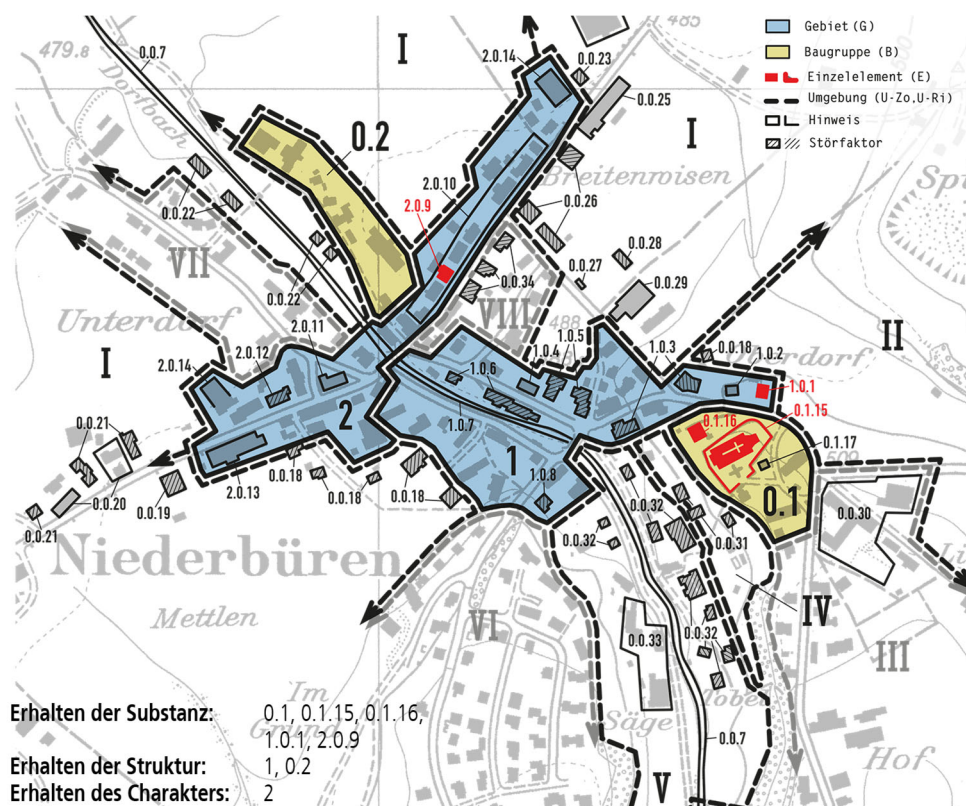


Abb. 8: ISOS Niederbüren Juni 2007, Amt für Kultur Kanton St.Gallen

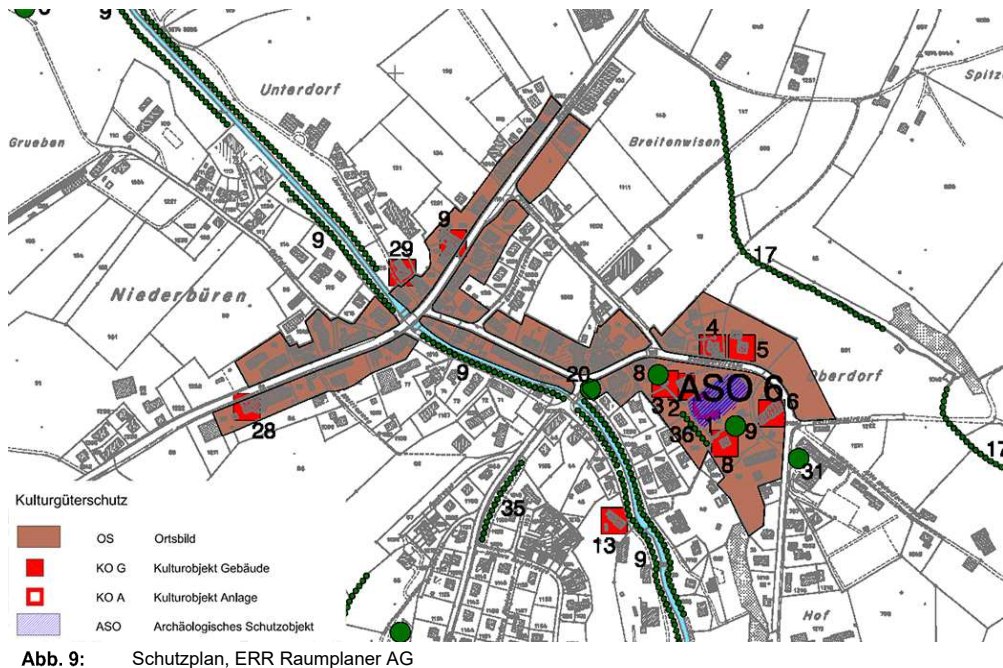
3.2.3 Schutz

Auszug ISOS (vgl. Abb. 8):

Gewisse Lagequalitäten wegen der auf die Topografie eingehenden Siedlung, dank der barocken Kirche in beherrschender Hügellage (0.1) und mit eindrücklicher Wirkung in die Ferne. Keine besonderen räumlichen Qualitäten ausser dem Kirchplatz, mancherlei intakten Zwischenbereichen und dem unterschiedlich breiten Bachraum mit Büschen und Bäumen. Bescheidene architekturhistorische Qualitäten wegen der barocken Kirche, des Pfarrhauses (0.1.16) und Schulhauses (0.0.30), des Landgasthofes "Zur alten Herberge" (2.0.9) sowie wegen einzelner regionaltypischer Gebäude.

Der Schutzplan aus dem Jahr 2007 bezeichnet einen Grossteil des Oberdorfs (1) sowie die erste Bautiefe entlang der Gossauer- und Staatsstrasse (2) als schützenswertes Ortsbild. Weiter sind diverse Einzelobjekte im Siedlungsgebiet mitunter die Kirche (0.1.15), der Landgasthof "Zur alten Herberge" (2.0.9) sowie das Pfarrhaus geschützt (0.1.16).

Innerhalb des schützenswerten Ortsbildes werden denkmalpflegerische Anforderungen bei Neu- oder Umbauten gestellt. Dies kann das Potenzial für die Innenentwicklung reduzieren.



3.2.4 Fazit

Folgende speziellen Erhaltungshinweise sind zu beachten:

- Verkehrsberuhigende Massnahmen ergreifen und die Hauptstrasse redimensionieren: womöglich die ehemaligen Vorbereiche wiederherstellen.
- Den Verknüpfungen wie den bestehenden Trennungen von Ortsteilen besondere Aufmerksamkeit schenken, um gute Ablesbarkeit zu garantieren.
- Architektonische und ortsbauliche Qualität bei Neu- und Umbauten einfordern.

Die Massnahmen zur Innenentwicklung sind auf den Ortscharakter abzustimmen, damit sie auch in der Bevölkerung auf Akzeptanz stossen. Die Freihaltung des Bachraums ist ein wichtiger Erhaltungshinweis, obwohl er teilweise im Widerspruch zur Innenentwicklung steht. Der Dorfbach kann seine Funktion als Orientierungshilfe und Nächsterholungsort nur wahrnehmen, wenn ihm genügend Raum zur Verfügung steht und er öffentlich zugänglich ist. Diese Massnahme trägt zwar wenig zur Erhöhung der Einwohnerdichte im Siedlungsgebiet bei, leistet jedoch einen massgeblichen Beitrag zur Verbesserung der Wohnumfeldqualität.

Um den Ort besser lesbar zu machen, sind den bestehenden Verknüpfungen und Trennungen der Ortsteile besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Insbesondere der Hang unter der Kirche ist von einer weiteren Überbauung freizuhalten, damit die Hügelzunge auch weiterhin sichtbar bleibt und die Kirche zur Geltung kommt.

4 Analyse des Siedlungsgebietes

4.1 Wichtige Versorgungseinrichtungen

Die wichtigsten Versorgungseinrichtungen sind entlang der Staatsstrasse angeordnet. Dazu gehört der Dorfmarkt mit Postschalter, eine Käserei und eine Bäckerei, eine Bank sowie verschiedene Gastronomiebetriebe. Die öffentlichen Einrichtungen der Gemeinde wie das Gemeindehaus, die Kirche und die Primarschule liegen an der Gossauerstrasse. Mit dem Golfplatz und dem Freizeitpark verfügt Niederbüren darüber hinaus über Freizeit- und Erholungsanlagen von überkommunaler Bedeutung.

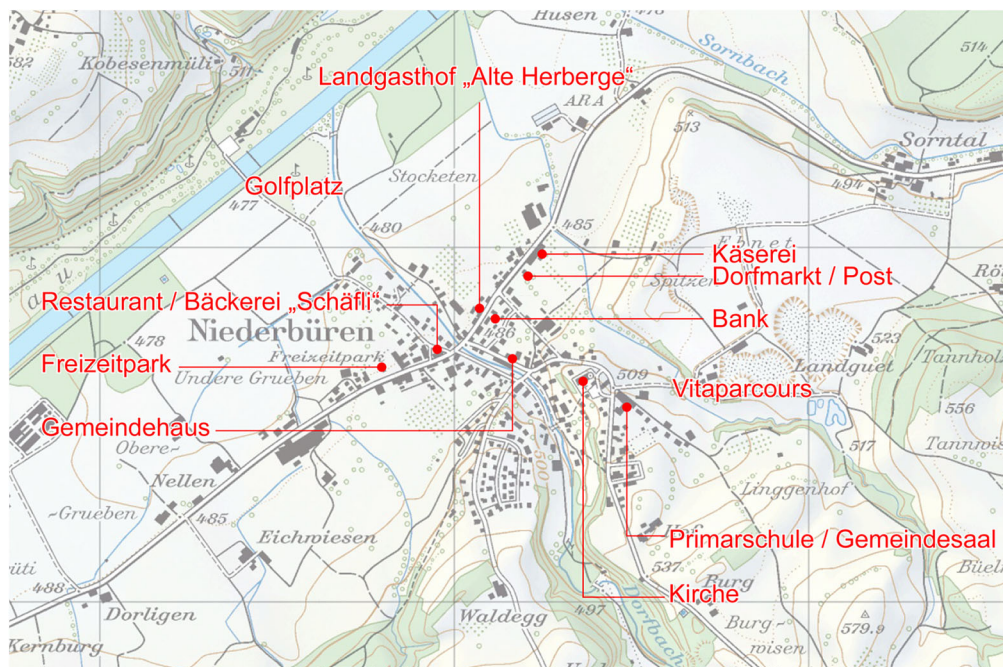


Abb. 10: Versorgung und öffentliche Einrichtungen, ERR Raumplaner AG

4.2 GIS-Analyse

Die quantitative Siedlungsanalyse erfolgt durch die Auswertung diverser statistischer Daten. Die Analyse wird dabei auf die Daten beschränkt, die der Lösung der Aufgabenstellung dienen, also diejenigen, mit denen sich Innenentwicklungspotenziale ermitteln lassen. Analysiert wurden folgende Daten aufgrund der angefügten Überlegungen:

- Gebäudetyp und Bauperiode:
Die Gleichartigkeit einer Siedlungsstruktur wie auch das Alter der Bauten können aufzeigen, ob Potenzial vorhanden ist. Gleichartige, homogene Siedlungsstrukturen sind oft nur als Ganzes umzustrukturieren. Bei Einzeleigentum (z.B. in Einfamilienhaussiedlungen) ist dies hemmend. Sollte es sich um eine investitionsorientierte

Siedlung handeln, ist Potenzial vorhanden (insbesondere bei Mehrfamilienhaussiedlungen). Neu erstellte Siedlungen weisen nur ein geringes Innenentwicklungspotenzial auf, da vorerst keine Investitionen getätigt werden.

- **Altersstruktur Bewohner:**
Die Altersstruktur gibt Aufschluss, ob grössere Veränderungen in der Bewohnerstruktur anstehen. Überalterte Siedlungen mit hohem Altersquotienten weisen mit der Übergabe der Gebäude an neue Eigentümer Potenzial für Veränderungen auf. Dagegen wird in kinderreichen Quartieren mit hohem Jugendquotienten eher davon ausgegangen, dass die finanziellen Mittel und die Bereitschaft für grössere Veränderungen weniger vorhanden sind. Bauliche Erweiterungen dienen vor allem dem familieninternen Eigenbedarf.
- **Grad der baulichen Ausnützung, Raumnutzerdichte und Bauzonenreserven:**
Baulich noch nicht genutzte oder wenig genutzte Flächen weisen ein höheres Potenzial für Veränderungen auf, als Gebiete, die bereits optimal genutzt sind.
- **ÖV-Erschliessung:**
Mit der Pflicht, Siedlungs- und Verkehrsentwicklung aufeinander abzustimmen, bietet sich das beste Potenzial in gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Gebieten. In Gebiete ohne ÖV-Erschliessung ist eine Verdichtung wenig erwünscht.
- **Bau- und Zonenordnung:**
Die Bau- und Zonenordnung legt die Nutzungsart und -intensität allgemeinverbindlich fest. Allenfalls können unzweckmässige öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen die bauliche Entwicklung im Siedlungsgebiet hemmen.

Für die GIS-Analyse sind folgende Daten verwendet worden:

- Daten der amtlichen Vermessung, AREG, 14.04.2016
- Gebäude- und Wohnregister, Bundesamt für Statistik, 01.07.2016
- Statistik der Unternehmensstruktur, Bundesamt für Statistik, 2014
- ÖV-Güteklassen/ÖV-Haltestellen ARE, Bundesamt für Raumentwicklung, 22.03.2016
- Einwohnerregister, Einwohneramt Niederbüren, 31.03.2017
- Raumplus-Daten, ETH Zürich Institut für Raum- und Landschaftsentwicklung, 2017
- Zonenplan, ERR Raumplaner AG, 30.04.2014

Die GIS-Analyse wurde im Jahr 2017 durchgeführt. Seither haben in der Gemeinde keine wesentlichen Entwicklungen stattgefunden, welche eine Aktualisierung der GIS-Analyse erfordern würden. Da die zu Verfügung stehenden Daten zum Teil unterschiedliche Aktualisierungsrhythmen aufweisen, ist es unvermeidbar, dass die Daten nicht alle aus dem gleichen Jahr stammen. In den nachfolgenden Kapiteln werden die wichtigsten Erkenntnisse aus den GIS-Auswertungen aufgeführt.

4.2.1 Gebäudetyp und Bauperiode

Die Baustruktur und -substanz der Gemeinde Niederbüren weist folgende Merkmale auf:

- überdurchschnittlich hoher Einfamilienhausanteil im kantonalen Vergleich
- Mehrfamilienhausquartiere fast ausschliesslich im Ober- und Unterdorf
- Gebäude mit gemischter Nutzung vor allem entlang der Hauptverkehrsachsen Staatsstrasse und Gossauerstrasse
- tiefe Geschossigkeiten im gesamten Siedlungsgebiet

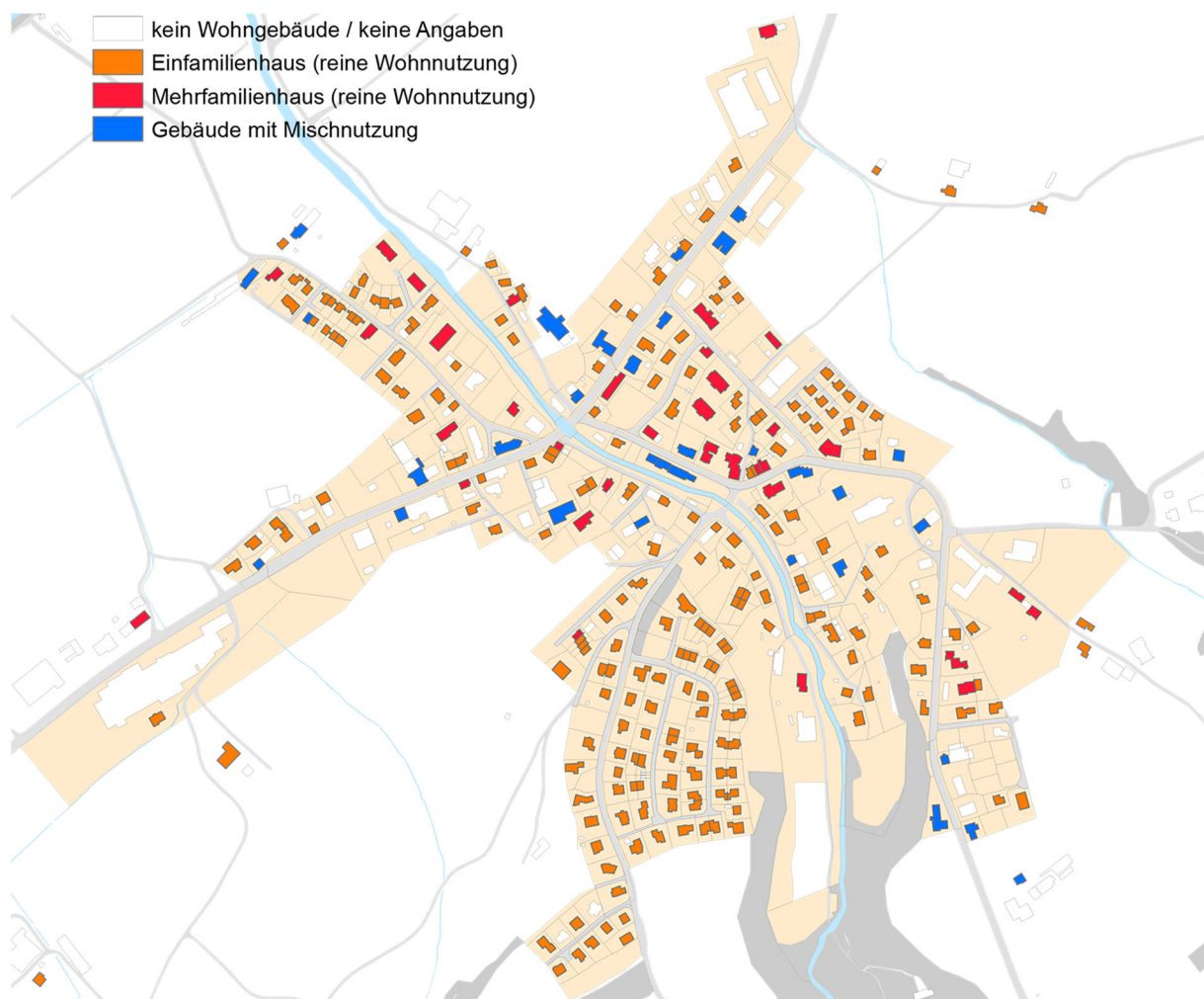


Abb. 11: Gebäudetyp, ERR Raumplaner AG

- grössere Quartiere an peripherer Lage in homogener Einfamilienhausstruktur ab 1980er Jahren
- wenig Nachkriegsbauten, wenig bis keine bauliche Entwicklung zwischen 1920 bis 1960

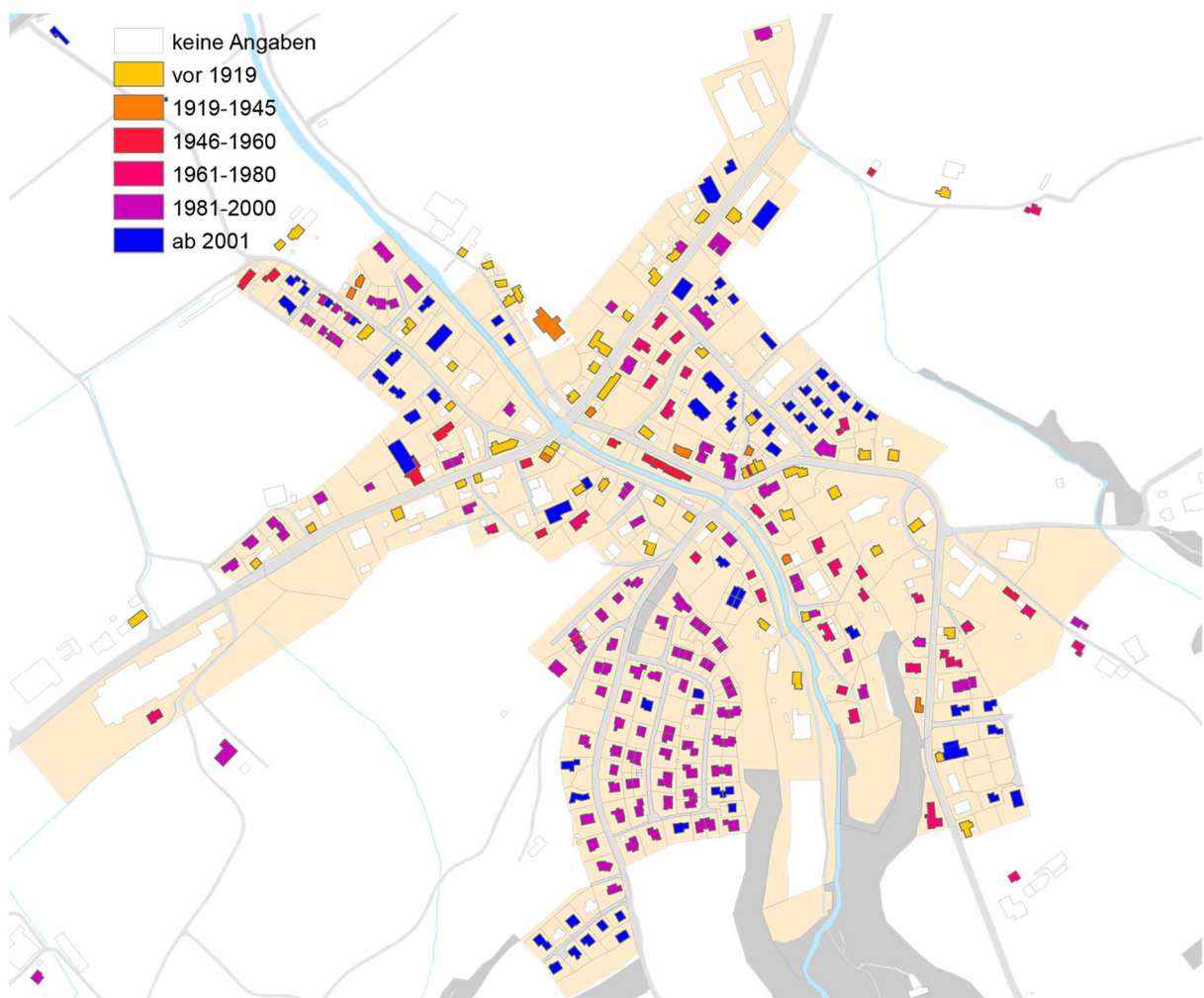


Abb. 12: Baujahr, ERR Raumplaner AG

4.2.2 Altersstruktur

Die Altersstruktur der Gemeinde Niederbüren weist folgende Merkmale auf:

- junge Bewohnerschaft vor allem in den neueren Einfamilienhausquartieren am Siedlungsrand (Breitenwisen, Büelwisen, Hof und Golfstrasse)
- vergleichsweise ältere Bewohnerschaft in den Quartieren Tobel und Dorf

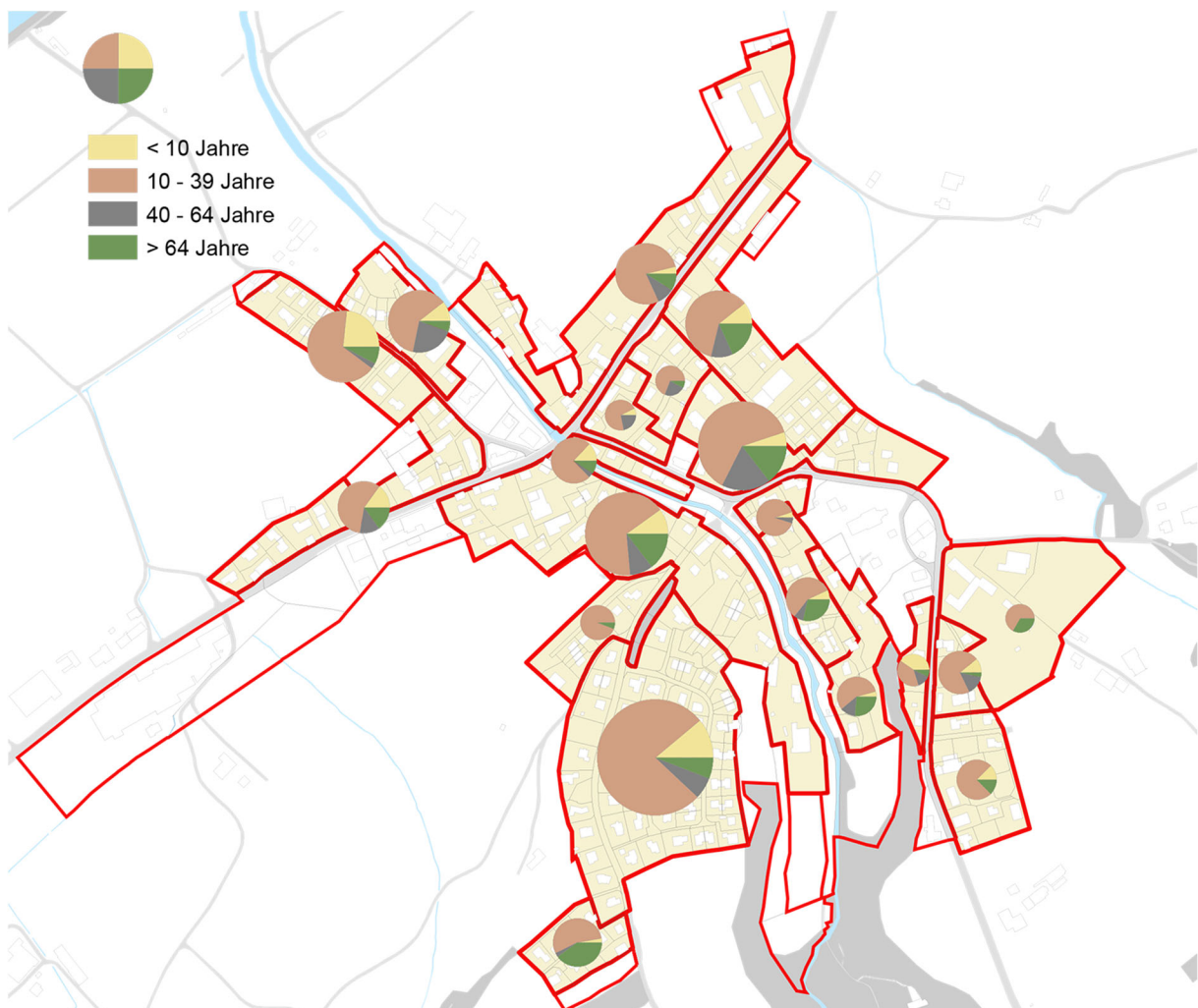


Abb. 13: Altersstruktur, ERR Raumplaner AG

4.2.3 Raumnutzerdichte, bauliche Dichte und Bauzonenreserven

In Bezug auf die Einwohner- und Beschäftigtendichte sowie auf die vorhandenen Bauzone Reserven weist die Gemeinde Niederbüren folgende Merkmale auf:

- höhere Einwohnerdichte an der Golfstrasse sowie im Kern des Oberdorfes
- keine tiefere Einwohnerdichte in den Wohnzonen WE gegenüber den Wohnzonen W2 erkennbar

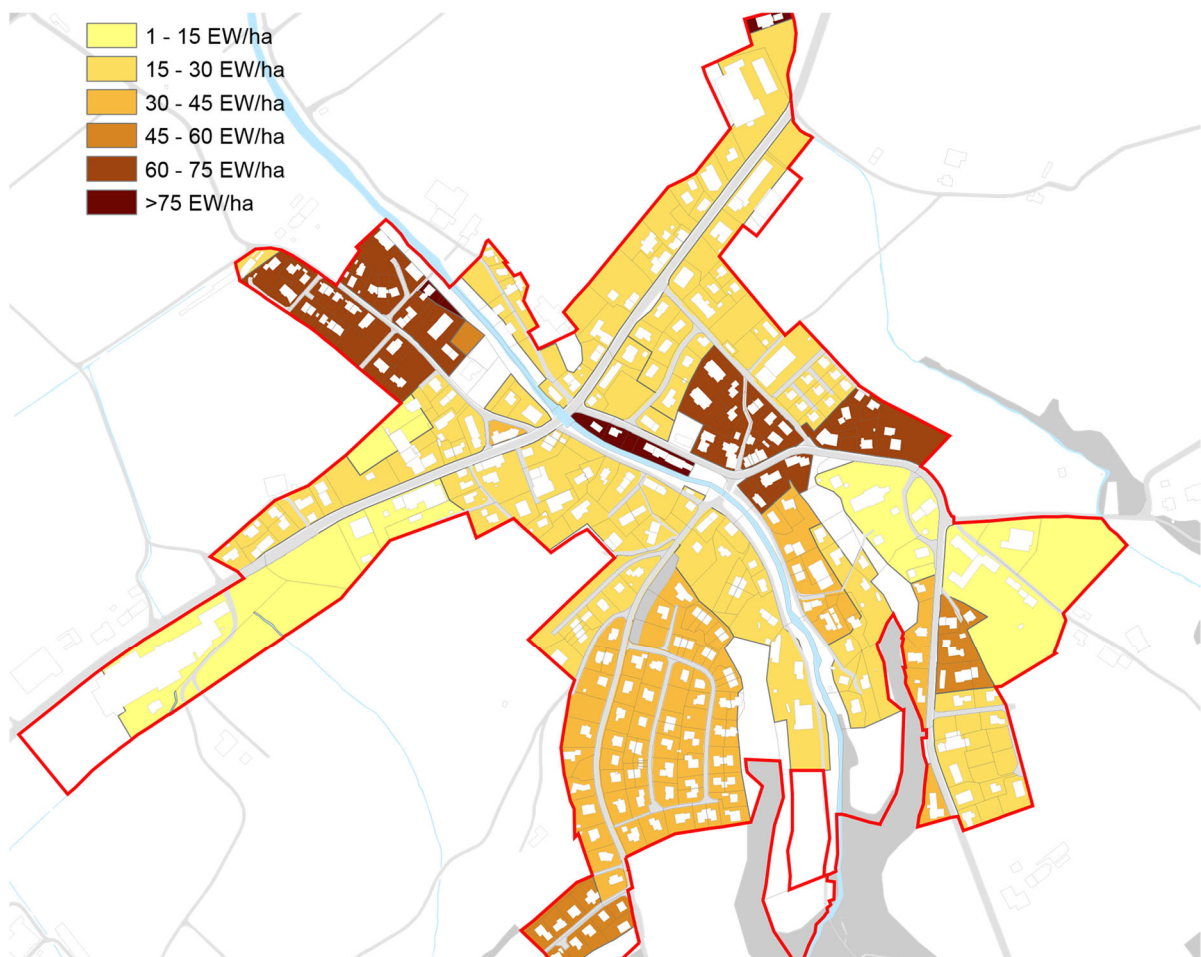


Abb. 14: Einwohnerdichte, ERR Raumplaner AG

- hohe Beschäftigtendichte (Vollzeitäquivalente VÄ) am westlichen Ortsausgang in Richtung Oberbüren (Nellen) sowie im Sorntal (Gewerbe- und Industriegebiet der Aluwag AG, SwissStar Fenster und Soleda Bausysteme AG)

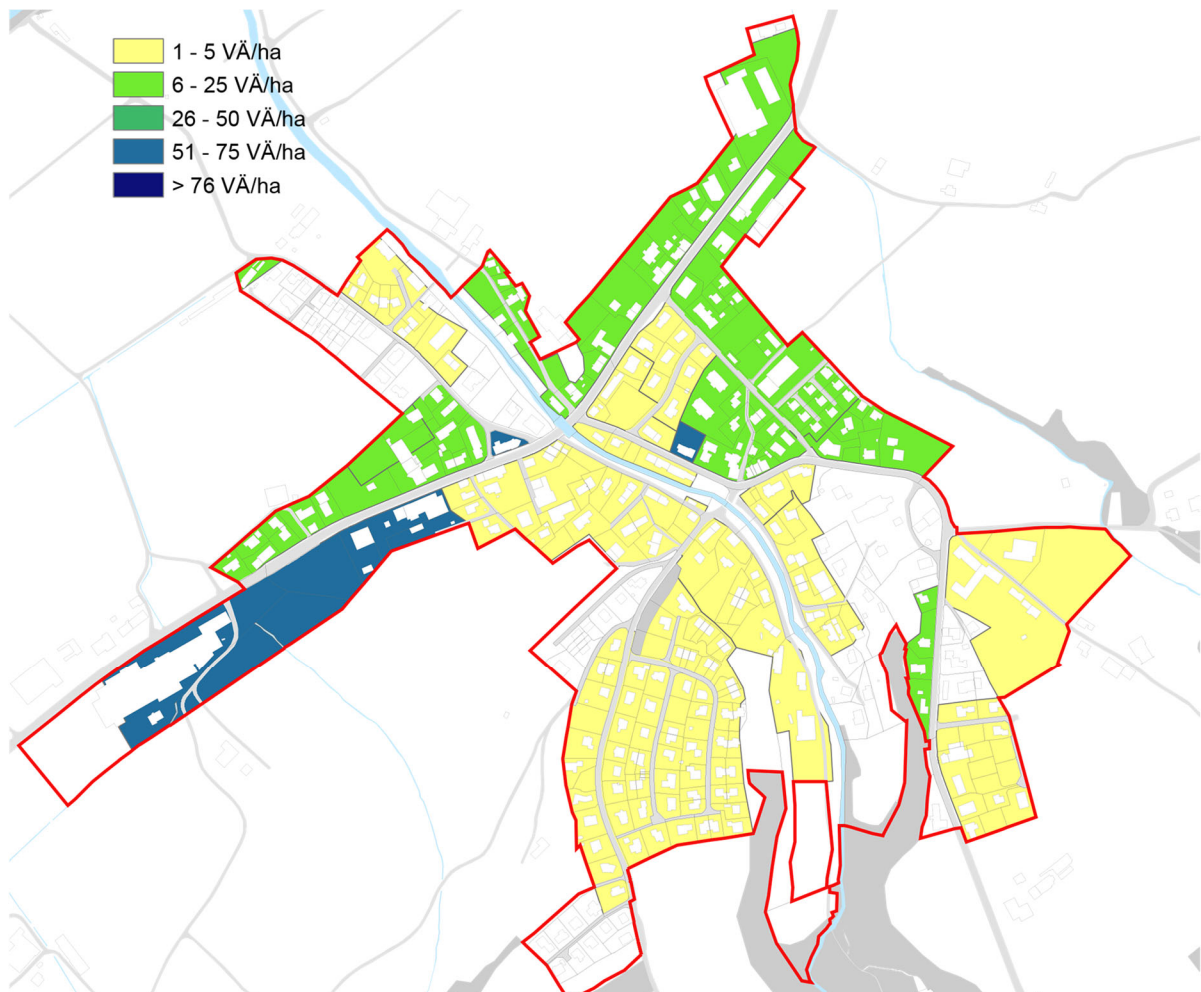


Abb. 15: Beschäftigtendichte, ERR Raumplaner AG

- im Siedlungsgebiet sind oftmals kleinere Reserven in Form von Einzelgrundstücken vorhanden. Mit Ausnahme eines grösseren, zusammenhängenden und noch unüberbauten Areals an der Poststrasse (Breitenwiese). Die grössten Reserven sind bei der Aluwag (Gewerbe- und Industriezone) und bei der Schule (Zone für öffentliche Bauten und Anlagen)
- in den Wohn- und Mischzone beträgt die Bauzonenreserve insgesamt ca. 1.1 ha

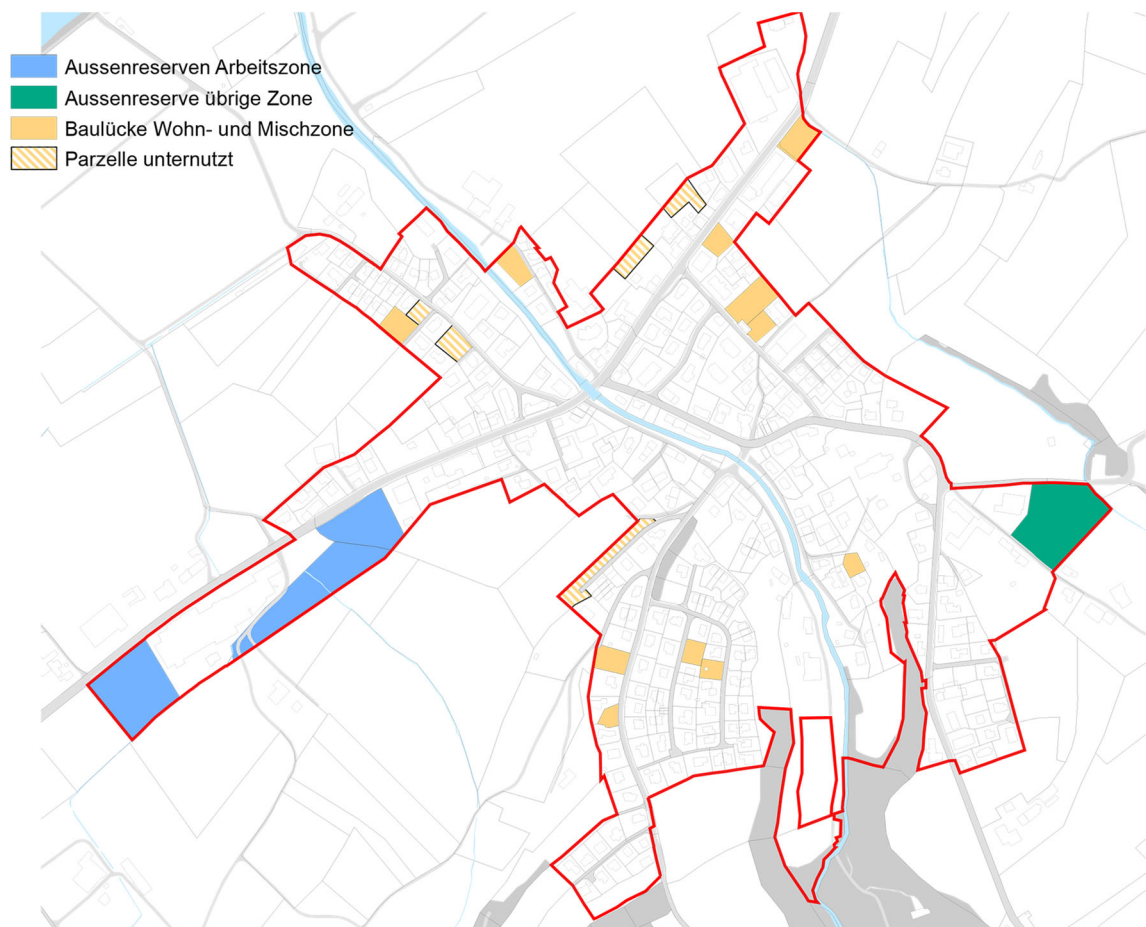


Abb. 16: Bauzonenreserve, ERR Raumplaner AG

4.2.4 ÖV-Erschliessung

- die beiden Postautohaltestellen «Dorf» und «Freizeitpark» werden von den Linien 740 (Uzwil–Bischofszell) und 727 (Wil–Gossau) bedient
- die Gebiete Büelwisen, Säge, Tobel, Hof und Kirchbezirk sind nicht mit dem ÖV erschlossen

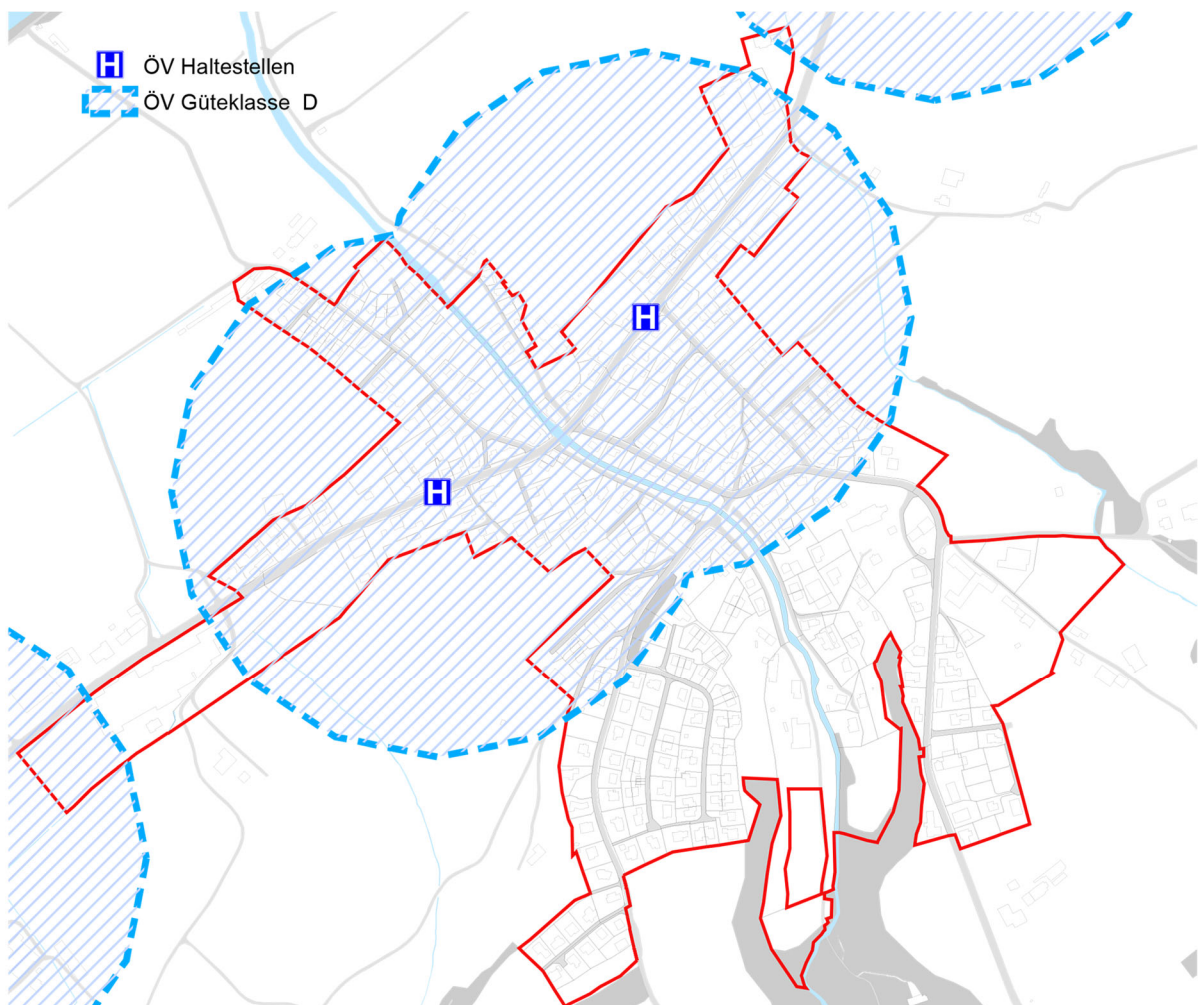


Abb. 17: ÖV-Güteklasse, ERR Raumplaner AG

4.2.5 Bau- und Zonenordnung

- der Zonenkatalog beschränkt sich für die Wohn- und Mischzonen auf maximal zwei zulässige Vollgeschosse
- Nutzungseinschränkung in der Wohn- und Gewerbezone WG2 (Käserei: überlagerte Nutzungszone)
- keine nutzungseinschränkenden Sondernutzungspläne vorhanden
- keine Nutzungsziffer vorgeschrieben

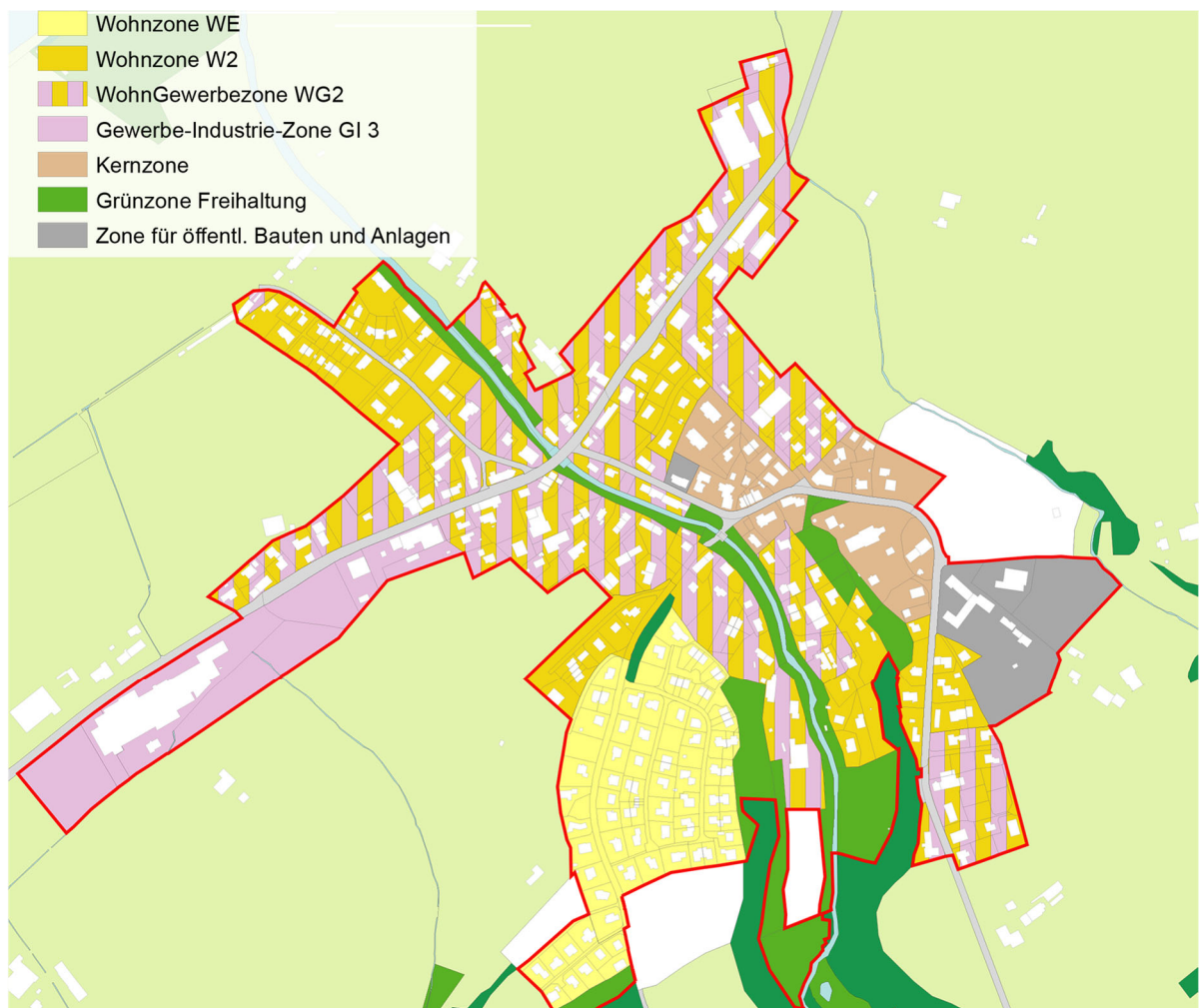


Abb. 18: Zonenplan, ERR Raumplaner AG

5 Potenzialanalyse

Auf der Grundlage der GIS-Analyse wurde das Siedlungsgebiet in verschiedene Strategiegebiete unterteilt. Die Gebietseinteilung verfolgt das Ziel, dass für die Gebiete mit gleichen Entwicklungsabsichten und ähnlichen Ausprägungen die Innenentwicklungspotenziale ausgewiesen werden können. Die Gebietseinteilung ist in der Potenzialkarte ersichtlich. Die detaillierte Potenzialbewertung für die einzelnen Quartiere befindet sich im Anhang.

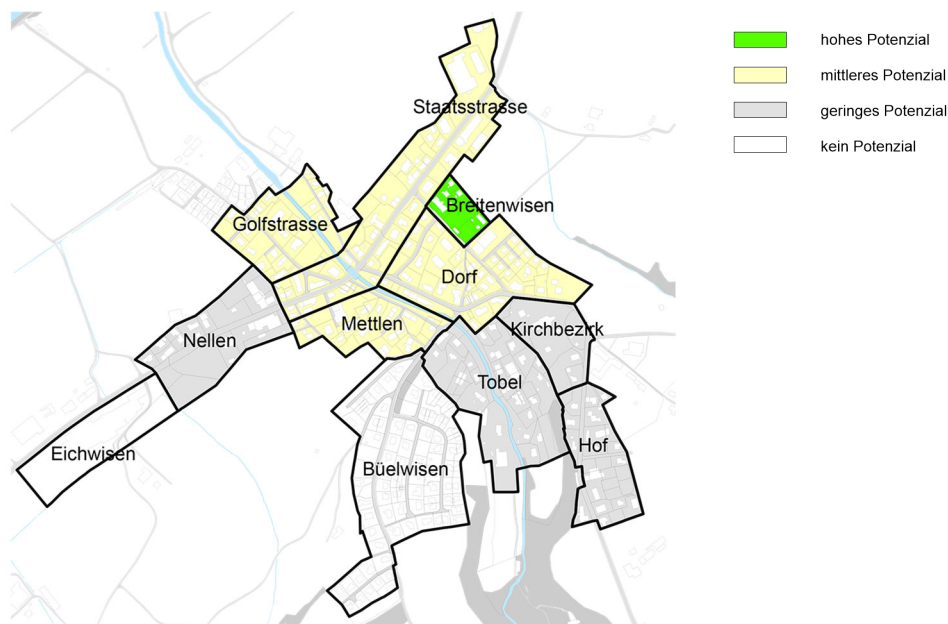


Abb. 19: Potenzialkarte, ERR Raumplaner AG

Das Innenentwicklungspotenzial in der Gemeinde Niederbüren ist beschränkt. Einige Quartiere sind vollständig oder teilweise im Ortsbildschutzgebiet (Kirchbezirk, Dorf, Nellen, Staatsstrasse). In diesen Quartieren ist eine bauliche Entwicklung nur unter Berücksichtigung der Anliegen des Ortsbildschutzes möglich.

Die Gebiete Hof und Büelwisen sind weiter von den Versorgungsrichtungen entfernt und ungenügend mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen. Da die Abstimmung der Siedlungsentwicklung auf den Verkehr von zentraler Bedeutung ist, wird in diesen Gebieten kein aktives Handeln vonseiten der Gemeinde zur Siedlungsentwicklung nach innen empfohlen.

Zusammenfassend liegt das Innenentwicklungspotenzial im Wesentlichen:

- a. in der besseren Ausnützung der Grundstücke innerhalb der bestehenden Bauzonen und
- b. in der punktuellen Auf- oder Umzonung von Potenzialgebieten.

6 Gesamrtörtliche Entwicklung

Im vorangegangenen Kapitel sind die Potenzialgebiete basierend auf den übergeordneten Bestimmungen und der GIS-Analyse ausgeschieden worden. Für die Festlegung der Innenentwicklungsstrategie sind jedoch auch die bestehenden, ortsbaulichen Überlegungen miteinzubeziehen. In diesem Kapitel wird das vorhandene Siedlungsentwicklungskonzept aufgegriffen und mit dem neuen Anliegen, der Siedlungsentwicklung nach innen, ergänzt.

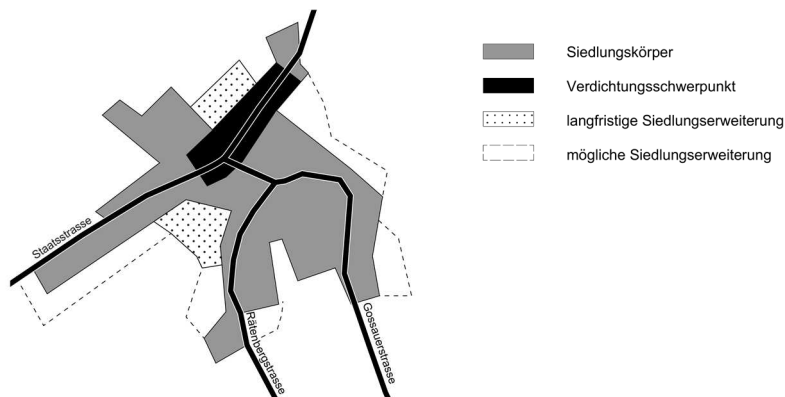


Abb. 20: Siedlungsentwicklungskonzept, ERR Raumplaner AG

Die weitere Siedlungsentwicklung soll prioritär nach innen und innerhalb des Verdichtungsschwerpunktes stattfinden. Das Schwerpunktgebiet liegt entlang der Staatsstrasse und ist sowohl mit dem motorisierten Individualverkehr als auch mit dem öffentlichen Verkehr gut erschlossen. Neben der verkehrlichen Erschliessung sind auch wichtige Versorgungseinrichtungen und öffentliche Einrichtung zu Fuss oder mit dem Velo erreichbar, wodurch der motorisierte Binnenverkehr minimiert und die Siedlungsqualität erhöht werden soll.

Nach dem die Siedlungsentwicklungspotenziale innerhalb des Verdichtungsschwerpunktes aktiviert und die restlichen Baulandreserven im Siedlungskörper ausgeschöpft worden sind, ist eine Siedlungserweiterung in den bezeichneten Gebieten denkbar. Zu diesem Zweck ist bereits heute der Raum für eine künftige Erschliessung der zweiten Baureihe zu sichern. Denn bei einer frühzeitigen Planung der verkehrlichen Erschliessung können zu einem späteren Zeitpunkt Ressourcen gespart werden.

7 Strategie Siedlungsentwicklung nach innen

Der Masterplan dient als Arbeitsinstrument und als wichtiger Orientierungsrahmen für die Gemeindebehörde bei der Wahrnehmung der täglich anfallenden Planungsaufgaben. Er stellt eine weitere Planungsgrundlage für die bevorstehende Ortsplanungsrevision dar. Mit den Strategien zur Siedlungsentwicklung nach innen wird die Stossrichtung für die einzelnen Potenzialgebieten festgelegt.

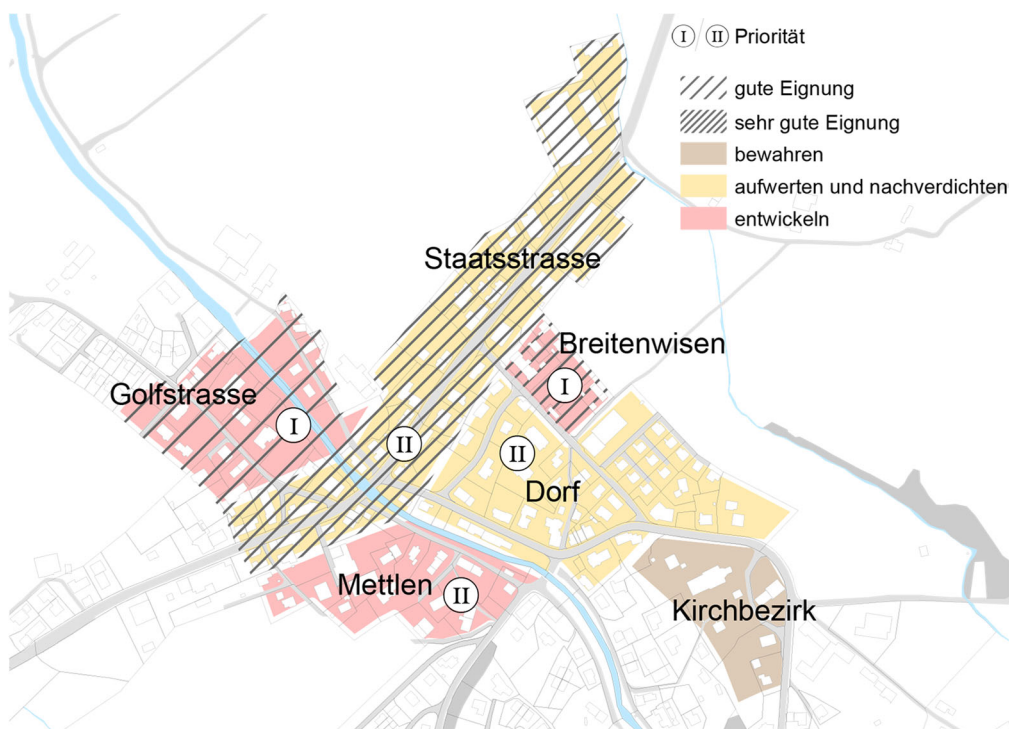


Abb. 21: Strategieplan Innenentwicklung, ERR Raumplaner AG

Die Innenentwicklungsstrategien werden abhängig von der Zielsetzung für die einzelnen Gebiete zusammenfassend aufgeführt. Gebiete, in denen eine bauliche Entwicklung aufgrund von ortsbaulichen und landschaftlichen Interessen vermieden werden soll, werden ebenfalls verortet. Gebiete, in denen kein aktives Handeln von Seiten der Gemeinde erforderlich ist und welche gemäss Potenzialanalyse über kein oder nur geringes Innenentwicklungspotenzial verfügen, werden nicht weiter aufgeführt.

Das Gebiet Breitenwisen verfügt noch über grössere zusammenhängende Bauzonenreserven, die sich für eine gesamthafte Überbauung eignen. Das Gebiet Staatsstrasse umfasst die Ortsdurchfahrt und ist für Niederbüren von hoher Bedeutung, da sie als Visitenkarte der Gemeinde wahrgenommen wird. Eine Entwicklung dieses Gebietes kann auch ein Impulseffekt auf die benachbarten Gebiete (Dorf, Golfstrasse und Mettlen) haben. Im Gebiet Golfstrasse sind ebenfalls grosse Potenziale in Form von unternutzten Liegenschaften vorhanden. Der

von der Grundwasserschutzzone S3 tangierte Teilbereich eignet sich jedoch weniger für eine bauliche Verdichtung und wird deshalb ausgenommen.

7.1 Bausteine der Innenentwicklung

Innenentwicklung kann auf unterschiedliche Weise erfolgen. Nicht alle Massnahmen sind in allen Gebieten ortsplanerisch sinnvoll. Ebenfalls sind nicht alle Massnahmen baulich bedingt. Die Nutzung einer bestehenden Wohnung durch mehr Personen ist ebenso eine Innenentwicklung wie die Überbauung eines Gebietes mit einer neuen, dichteren Überbauung. Abhängig von der örtlichen Lage und dem Potenzial kann dies zu unterschiedlichen strategischen Innenentwicklungsansätzen führen. Deswegen werden die Gebiete im Masterplan nach dem spezifischen Strategieansatz differenziert. In der folgenden Abbildung sind die Bausteine der Innenentwicklung als Übersicht aufgeführt.

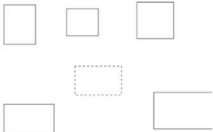
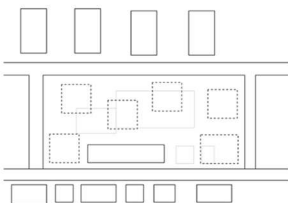
Strategien	Bausteine	
Aufwerten	An-/Erweiterungsbau	Aufstockung
		
Nachverdichten (bauliche und nicht bauliche Art)	Neubau in Zwischenräumen / Baulücken schliessen	Ersatzneubau (in gleichbleibender Bebauungstypologie)
		
	Bauliche Optimierungen im Bestand (z.B. Verbesserung der Wohnungsgrundrisse)	Nachverdichtung ohne bauliche Massnahmen (z.B. durch Generationenwechsel)
Weiterentwickeln	Arealentwicklung (mit oder ohne Nutzungsänderungen)	
		

Abb. 22: Bausteine der Innenentwicklung, ERR Raumplaner AG

7.2 Detailstrategien

Nachfolgend werden die in Kapitel 7.1 aufgeführten Strategien näher und im Kontext des betroffenen Quartiers erläutert.

7.2.1 Kirchbezirk

Der Kirchbezirk ist aufgrund seiner exponierten Lage und geschichtsträchtigen Bauten sowohl für die Bewohner der Gemeinde als auch für Auswärtige ein wichtiger Orientierungspunkt mit identitätsstiftender Wirkung.

Strategie:

- Freihaltung des Rebberges vor einer weiteren Bebauung
- Sicherung der Aussichtslage im kommunalen Richtplan
- Erhalt der Substanz der Kirche und des Pfarrhauses
- Erhalt der Struktur, insbesondere des Kirchplatzes

7.2.2 Staatsstrasse

Das Gebiet Staatsstrasse umfasst beidseitig die 1. Bautiefe ab der gleichnamigen Ortsdurchfahrt. Das Gebiet ist geprägt von einer gemischten Nutzung. Einige Bauten entlang der Staatsstrasse weisen eine ältere Bausubstanz auf. In der Potenzialanalyse hat sich das Gebiet trotz Ortsbildschutzüberlagerung als Potenzialgebiet für die Innenentwicklung herausgestellt. In dem Gebiet soll künftig eine moderate Nachverdichtung unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Anforderungen stattfinden. Von einer baulichen Umstrukturierung ist abzusehen.

Strategie:

- Aktive Entwicklung durch Beratung und aktive Bodenpolitik
- Zonierung punktuell prüfen
- Anliegen der Denkmalpflege berücksichtigen
- Redimensionierung / Aufwertung Strassenraum
- Ortsbauliche Qualität einfordern

7.2.3 Dorf

Das Dorf nimmt mit seinen öffentlichen Einrichtungen eine Zentrumsfunktion wahr. Die bestehende Parzellenstruktur und Erschliessung erschwert jedoch eine bauliche Entwicklung, die über die punktuelle Nachverdichtung hinausgeht. Ein Schwerpunkt ist deshalb auch auf die aufwertenden Massnahmen sowohl bei den Bauten als auch in den Freiräumen zu legen.

Strategie:

- Aktive Entwicklung durch Beratung und aktive Bodenpolitik
- Angebot an Begegnungsräumen schaffen
- Dorfbach besser zugänglich machen
- Zonierung prüfen (partielle Aufzonung zur dreigeschossigen Wohnzone)
- Anliegen der Denkmalpflege prüfen

7.2.4 Golfstrasse und Mettlen

Die Wohn- und Mischgebiete Golfstrasse und Mettlen weisen aufgrund ihrer Nähe zu wichtigen Versorgungseinrichtungen und ihrer guten Erschliessung ein mittleres Potenzial für die Innenentwicklung auf.

Strategie:

- Aktive Entwicklung durch Beratung und aktive Bodenpolitik
- Dorfbach besser zugänglich machen (Golfstrasse und Mettlen)
- Zonierung prüfen (partielle Aufzonung zur dreigeschossigen Wohnzone, Zweckmässigkeit WG2)
- Anliegen der Denkmalpflege prüfen
- Baulandverfügbarkeit sicherstellen

7.2.5 Breitenwisen

Das Gebiet Breitenwisen ist hinsichtlich der Baustruktur sehr heterogen. Im Gebiet befinden sich sowohl Doppel- und Mehrfamilienhäuser wie auch Einfamilienhäuser. Aufgrund der zentralen Lage und der grösseren zusammenhängenden Bauzonenreserve weist das Gebiet hohes Innenentwicklungspotenzial auf.

Strategie:

- Mehrfamilienhausstruktur etablieren
- Entwicklung durch Beratung und aktive Bodenpolitik
- Arealentwicklung zur Ausschöpfung des Innenentwicklungspotenzials
- Zonierung prüfen (partielle Aufzonung zur dreigeschossigen Wohnzone)
- Siedlungsrandlage berücksichtigen

7.3 Massnahmenübersicht

Anhand von einfachen Leitsätzen wird aufgezeigt, welche Stossrichtungen in den einzelnen Gebieten aktiv durch die Gemeinde verfolgt werden und welche Massnahmen zur Erreichung dieser Ziele erforderlich sind. In der folgenden Tabelle sind die Strategien und die aktiven Massnahmen der Gemeinde übersichtlich aufgeführt.

	Kirchbezirk	Dorf	Breitenwisen, Golfstrasse und Mettlen	Staatsstrasse	übrige Gebiete
Strategien					
Entwicklungsstrategien					
. Ortsbezogene Entwicklung		X		X	X
. Berücksichtigung Schutzinteressen	X	X	X	(X)	(X)
. Projektabhängige Verdichtung		X	X	X	X
. Projektabhängige Erhöhung der Geschossigkeit		(X)	X	X	
. Verdichtung durch Aufzonung			X	X	
Bausteine der Innenentwicklung					
. An- / Erweiterungsbau		X	X	X	X
. Aufstockung		X	X	X	X
. Baulücken schliessen		X	X	X	X
. Ersatzneubau		X	X	X	X
. Arealentwicklung			X	X	(X)
aktive Massnahmen der Gemeinde					
. Sensibilisierung Eigentümer durch Beratung	X	X	X	X	
. Aktive Bodenpolitik		X	X	X	
. Ortsbauliche Studien				(X)	
. Verwaltungsrechtliche Verträge			X	X	X
. Reduktion Ortsbildschutzzone		X	X	X	
. Zonenänderung		X	X	X	
. Schwerpunktzone				X	
. Sondernutzungspläne		X	X	X	
. Varianzverfahren (Qualitätssicherung)				X	

(X) nur im erforderlichen Umfang

Tab. 1: Massnahmenübersicht, ERR Raumplaner AG

7.4 Kapazitätsnachweis

Die Kapazitätsberechnung zeigt, dass die Erwartungsdichte gemäss kantonalen Vorgabe (vgl. Kap. 3.1) unter Berücksichtigung der Freiraum- und Umweltqualität sowie der gesellschaftlichen Bedürfnisse nicht erreicht werden kann. Ausgangslage für die Kapazitätsberechnung sind die bestehenden Einwohnerdichten in den Wohn- und Mischzonen der jeweiligen Quartiere. Darauf aufbauend ist für die Potenzialgebiete von folgenden Zunahmen der Einwohnerdichte für die jeweiligen Dichteziele ausgegangen worden:

- Entwicklungsgebiete: + 7-10 E/ha
- Verdichtungsgebiete: + 5 E/ha
- Übrige Gebiete: keine Veränderung

Für die Verdichtung wird abhängig vom eingestuften Potenzial ein Ausschöpfungsgrad angenommen. Es kann nicht davon ausgegangen werden, dass die Dichteziele innerhalb der nächsten Zonenplangeneration (15 Jahre) erreicht werden können. Es wird angenommen, dass die Einwohnerkapazität in Gebieten mit hohem Innenentwicklungspotenzial besser ausgeschöpft werden können (Ausschöpfungsgrad 75 %) als in Gebieten mit mittlerem Innenentwicklungspotenzial (Ausschöpfungsgrad 50 %).

Aufgrund der Kapazitätsberechnung kann nach der Umsetzung der Innenentwicklungsstrategien mit einem Einwohnerpotenzial innerhalb der überbauten Wohn- und Mischzonen (WMZ) von ca. 39 Einwohnern gerechnet werden. Innerhalb der bestehenden Bauzonenreserven der Wohn- und Mischzonen können Potenziale für ca. 52 Einwohner freigesetzt werden.

Quartier	Ausgangslage WMZ					Innenentwicklung überbaute Bauzone WMZ				Entwicklung unüberb. Bauzone WMZ		
	Bauzone Total [ha]	Bauzone unüberbaut [ha]	Bauzone überbaut [ha]	Anzahl Einwohner	Einwohnerdichte [E/ha]	Potenzial	Dichteziel [E/ha]	Ausschöpfung	Potenzial Einwohner	Potenzial [E/ha]	Dichteziel [E/ha]	Potenzial Einwohner
	BZ	BZ _U	BZ _Ü	E	D		DZ	A	BZ _Ü * DZ * A - E		DZ	BZ _Ü * DZ
Breitenwisen	0.75	0.26	0.49	26.00	53	hoch	63	0.75	4	hoch	63	16
Golfstrasse	2.37	0.24	2.13	97.00	46	mittel	53	0.5	8	mittel	53	13
Mettlen	2.09	0.08	2.01	48.00	24	mittel	31	0.5	7	mittel	31	2
Staatsstrasse	5.00	0.23	4.77	87.00	18	mittel	23	0.5	11	mittel	23	5
Dorf	3.89	0.00	3.89	212.00	54	mittel	59	0.5	9	mittel	59	0
<i>Innenentwicklung Potenzialgebiete</i>	<i>9.10</i>	<i>0.58</i>	<i>8.52</i>	<i>383.00</i>	<i>45</i>				<i>39</i>	<i>Entwicklung</i>		<i>37</i>
Brüelwisen	6.69	0.29	6.40	253.00	40	kein	-	-	-	kein	40	12
Eichwisen	0.00	0.00	0.00	0.00	0	kein	-	-	-	kein	-	-
Hof	2.19	0.05	2.14	68.00	32	gering	-	-	-	gering	32	2
Kirchbezirk	1.21	0.00	1.21	9.00	7	gering	-	-	-	gering	7	0
Nellen	1.42	0.00	1.42	18.00	13	gering	-	-	-	gering	13	0
Tobel	3.58	0.06	3.52	83.00	24	gering	-	-	-	gering	24	1
<i>Innenentwicklung übrige Gebiete</i>	<i>15.09</i>	<i>0.40</i>	<i>14.69</i>	<i>431.00</i>	<i>29</i>				<i>0</i>	<i>Entwicklung</i>		<i>15</i>
Total Innenentwicklung									39	Entwicklung		52

Tab. 2: Kapazitätsnachweis, ERR Raumplaner AG

8 Umsetzung und Controlling

8.1 Umsetzung

Die Erkenntnisse aus der Masterplanung werden kurzfristig in die Richtplanung umgesetzt. Damit werden die rechtlichen Voraussetzungen für künftige weiterführende Massnahmen geschaffen (z.B. Umzonungen). Im Rahmen der Richtplanung soll hierzu eine Priorisierung der Massnahmen vorgenommen werden. Der Handlungsspielraum soll aber auch so gross bleiben, um aktiv auf sich bietende Gelegenheiten reagieren zu können. Innenentwicklung erfordert den Willen und die aktive Mitarbeit der betroffenen Grundeigentümer. Eine grosse Flexibilität ist daher nötig, um auch die Entwicklungsabsichten und die zeitlichen Vorstellungen der Grundeigentümer gebührend berücksichtigen zu können. Zudem ist festzuhalten, dass der Masterplan Innenentwicklung keinen abschliessenden Massnahmenkatalog darstellt.

8.2 Controlling

Eine regelmässige Zielüberprüfung und ein aktives Controlling der relevanten Kenngrössen (z.B. Dichteentwicklung) wird als wichtig erachtet, um eine erfolgreiche Innenentwicklungspolitik umsetzen zu können und ungünstige Entwicklungen frühzeitig erkennen zu können. Voraussetzung für das Controlling in Form eines Soll-Ist-Vergleiches ist ein regelmässiges Monitoring. Zweck des Monitorings ist eine zyklische Aktualisierung des Ist-Zustandes (überbaute Bauzone, Bauzonenreserven).

Als geeignetes Instrument für das Monitoring wird der Gemeinde eine jährliche Nachführung ihrer Veränderungen des Siedlungsgebiets im von der ETH Zürich entwickelten Raumplus empfohlen. Raumplus ist eine Methode zur Erhebung der Siedlungsflächenreserven und wird auch vom Kanton St.Gallen für die Siedlungsgebietsdimensionierung im kantonalen Richtplan verwendet.

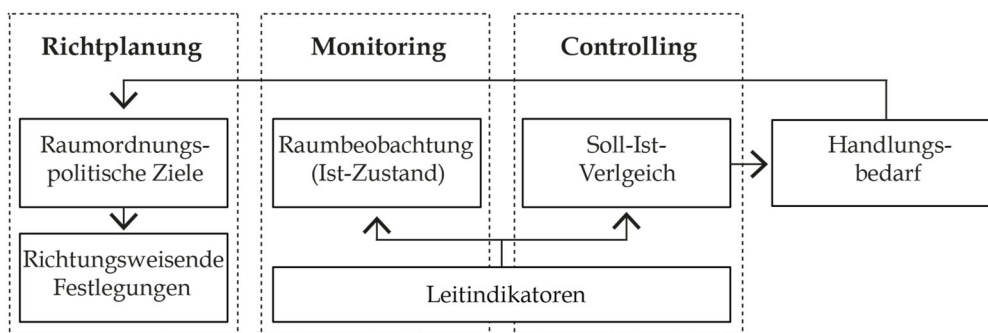


Abb. 23: Monitoring und Controlling, ERR Raumplaner AG

9 Empfehlung

Das Innenentwicklungspotenzial in der Gemeinde Niederbüren ist räumlich eingeschränkt und liegt hauptsächlich entlang der beiden gut erschlossenen Korridore Staatsstrasse und Gossauerstrasse. Bei der Verortung der Potenzialgebiete sind sowohl die raumplanerische Eignung als auch orts- und städtebauliche Kriterien, Anliegen des Ortsbildschutzes, der Freiraumqualität und der sozialräumlichen Funktion berücksichtigt worden.

Die Verantwortung für die frühzeitige Aktivierung der Innenentwicklungspotenziale liegt nun bei der Gemeinde. Mit der Aufhebung der Ausnützungsziffer hat sie bereits eine Massnahme zur Innenentwicklung umgesetzt, indem sie die Bauvorschriften in der Gemeinde gelockert hat. Bei der Entwicklung von künftigen Projekten zur Innenentwicklung ist es deshalb umso wichtiger, dass sowohl die gesellschaftlichen Bedürfnisse als auch die wirtschaftlichen Anforderungen sowie die Freiraum- und Umweltqualität berücksichtigt werden. Dafür könnte beispielsweise ein externer Gutachter eingesetzt werden, welcher die Bauverwaltung bei Bauprojekten auf strategisch wichtigen und markanten Grundstücken unterstützt und der Bauherrschaft beratend zur Seite steht. Besondere Aufmerksamkeit wäre dabei den Grundstücken im Bereich der Ortsbildschutzzone zu schenken.

Nach Inkrafttreten des Planungs- und Baugesetzes bleibt der Gemeinde Niederbüren zehn Jahre Zeit für die Überarbeitung ihrer Ortsplanung. Die vorliegende «Strategie Siedlungsentwicklung nach innen» in Form des Masterplans bildet eine wichtige Grundlage für die anstehende Ortsplanung und ist Voraussetzung für dessen Genehmigung.

10 Anhang

Beurteilung des Innenentwicklungspotenzials

		Gebäudealter	Baustruktur	Schutz	Altersstruktur	1.1 Qualitäten und Strukturen im Quartier	Raumnutzerdichte	Baulicher Ausnutzungsgrad	Entwicklungs-/ Umnutzungsflächen	1.2 Bestehende Dichte und Flächenreserven	ÖV-Erschliessung	Infrastruktur (Schulen, Einkaufen, Naherholung etc.)	1.3 Erschliessung und Versorgung		Potenzial (mit Gesamtpunktzahl 0 bis 3)
Gebiete	Wohn-, Misch- und Zentrumsgebiete														
	Hof	●	●	●	●	●	●	●	●	●	○	●	●	○	
	Kirchbezirk	●	●	○	●	●	●	●	●	●	○	●	●	○	
	Tobel	●	●	●	●	●	●	●	●	●	○	●	●	○	
	Büelwisen	○	●	●	●	●	●	●	○	○	○	○	○	○	
	Mettlen	●	●	●	●	●	●	●	○	●	●	●	●	○	●
	Dorf	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	○	●
	Breitenwisen	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	○	●
	Staatsstrasse	●	●	○	●	●	●	●	●	●	●	●	●	○	●
	Golfstrasse	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	○	●
	Nellen	●	○	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	○	●
Gebiete	Gewerbe- und Industriegebiete														
	Eichwisen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

● Grosses Potenzial
 ● Mittleres Potenzial
 ● Geringes Potenzial
 ○ Kein Potenzial
 - Keine Beurteilung