

---

Gemeinde Kirchberg SG

**Strategie Innenentwicklung und kommunaler Richtplan**

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

Ergebnisbericht

St. Gallen, 15. August 2019



---

## Impressum

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

U:\Projekte

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

---

## Inhaltsverzeichnis

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

---

## Anhang

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

---

## **1 Einleitung**

---

### **1.1 Ausgangslage**

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

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

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

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

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

---

### **1.2 Auftragsziel**

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

Ziele des Auftrags sind:

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

---

### 1.3 Grundlagen

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

## 2 Analyse

### 2.1 Siedlungs- und Bevölkerungsentwicklung ab 1850

#### Bevölkerungsentwicklung

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

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

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

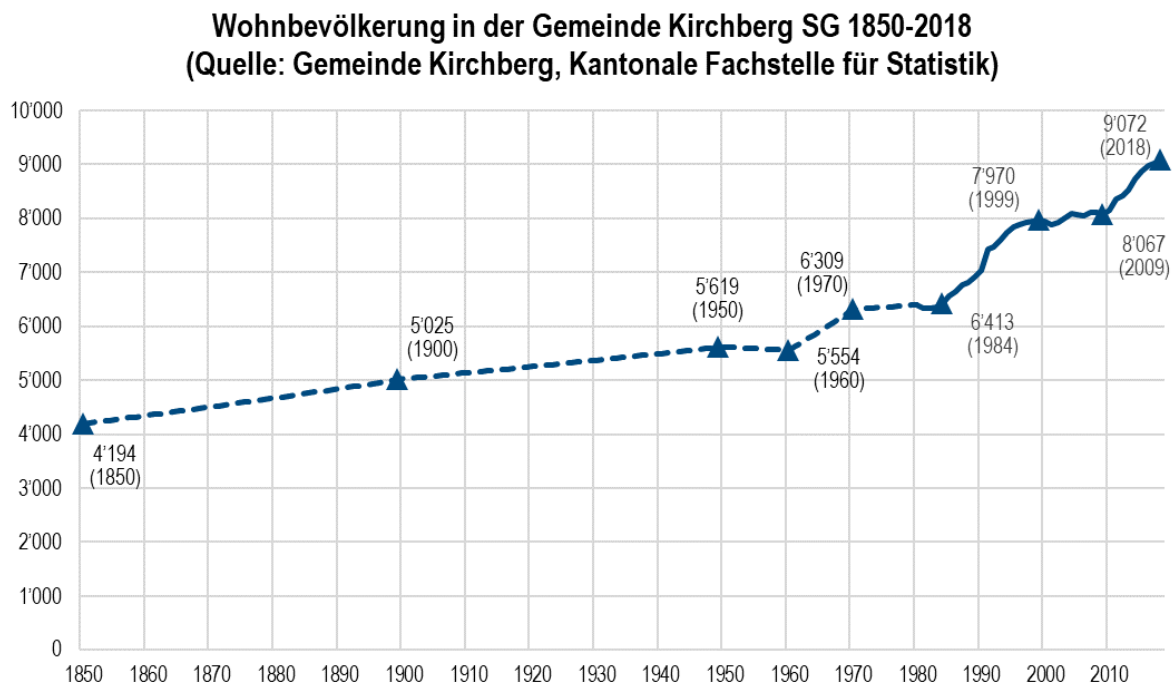


Abbildung 1: Wohnbevölkerung in der Gemeinde Kirchberg SG 1850-2018

## Bauliche Entwicklung

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

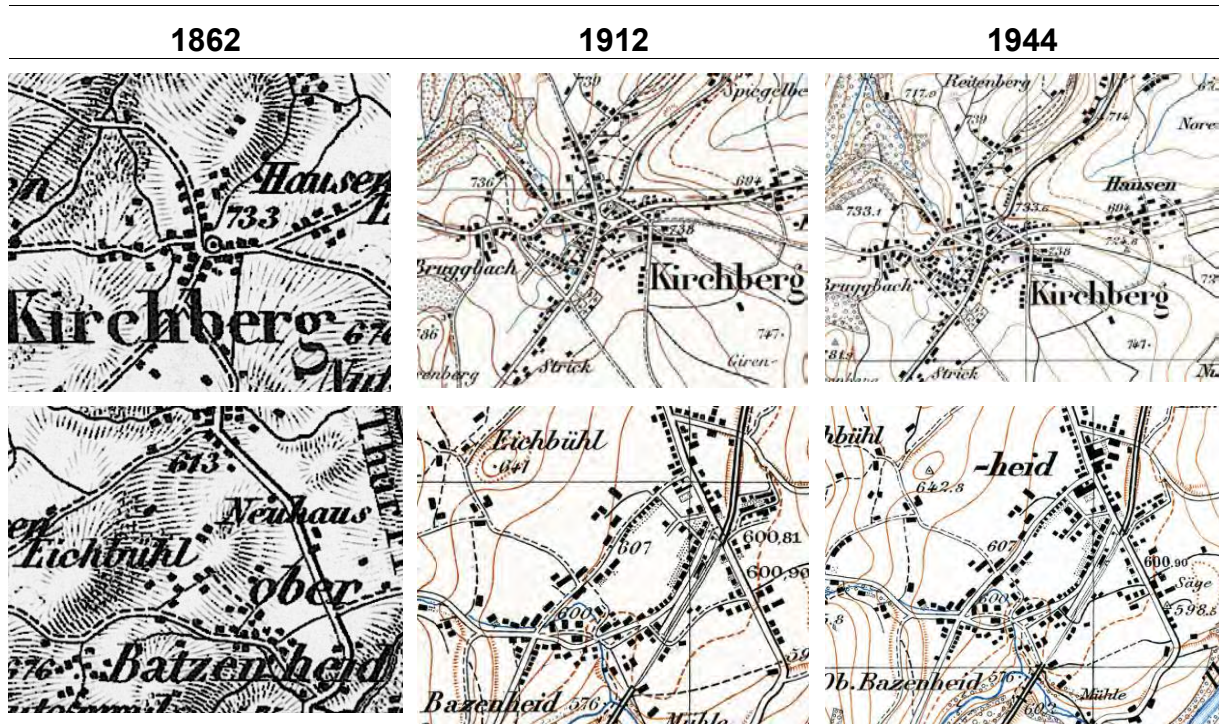


Abbildung 2: Bauliche Entwicklung der Dörfer Kirchberg und Oberbazenheid gemäss historischen Karten

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

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

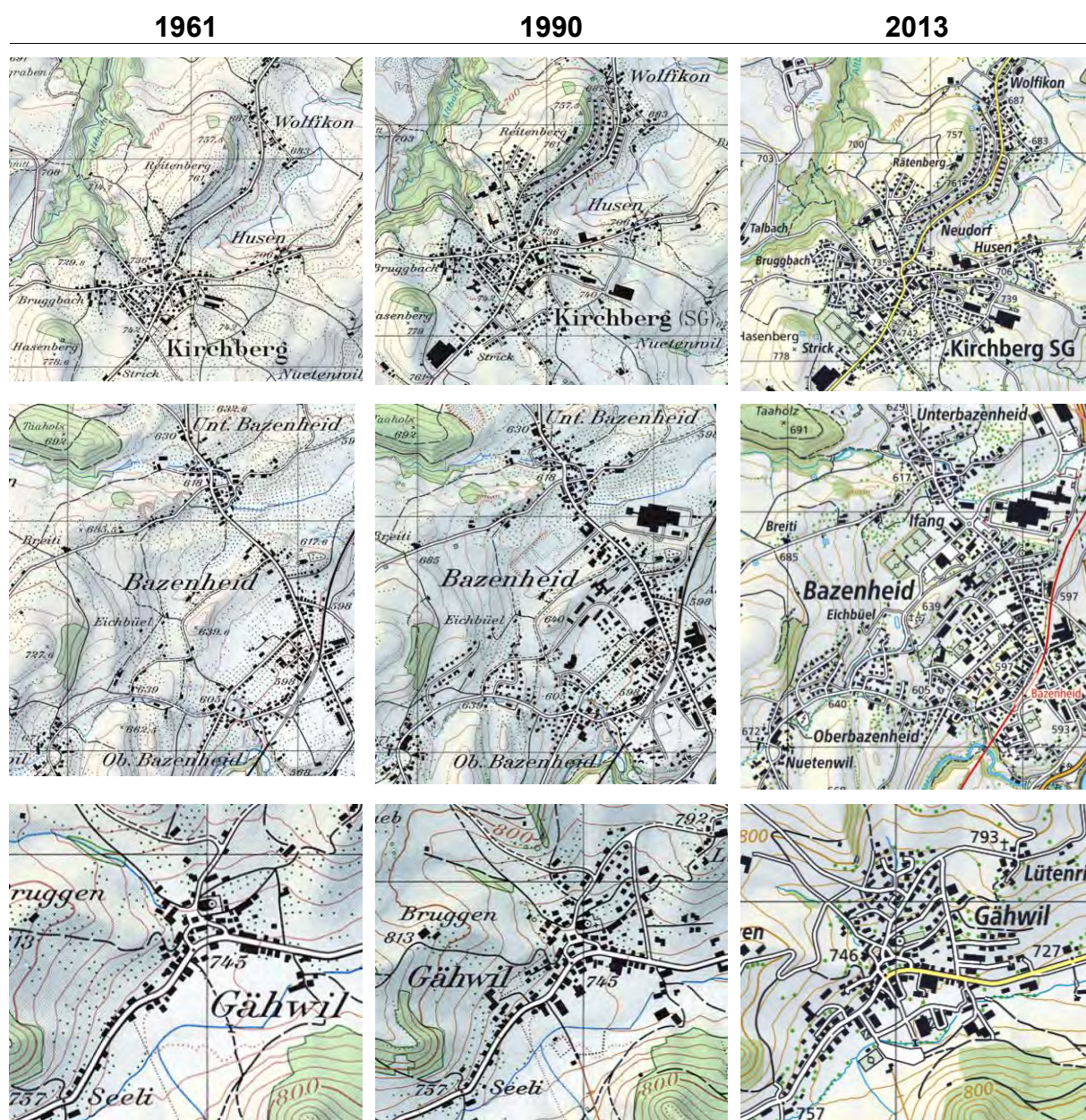


Abbildung 3: Bauliche Entwicklung der Ortschaften Kirchberg, Bazenheid und Gähwil im Jahr 1961 (links), 1990 (Mitte) und 2013 (rechts) gemäss historischen Karten

## Bevölkerung und Siedlung Stand 2018

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

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

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

### 2.2 Ortsbild

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

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



Abbildung 4: Stickereihaus in Kirchberg



Abbildung 5: Typische Bauten in Kirchberg

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

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



Abbildung 6: Standort der Micarna in Bazenheid



Abbildung 7: Mehrfamilienhäuser Spelterinistrasse Bazenheid

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

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

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

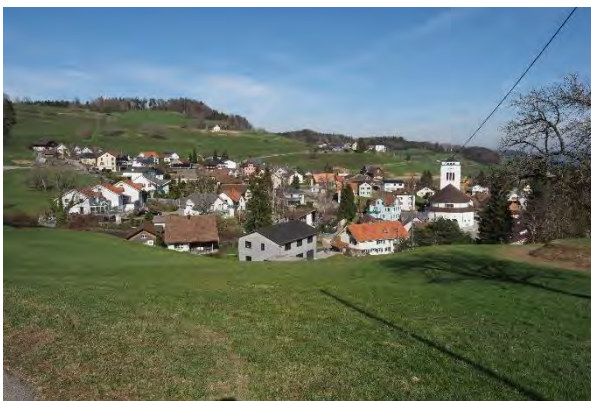


Abbildung 8: Aussicht auf den Weiler Gähwil



Abbildung 9: Hof bei Gähwil

<sup>2</sup> Ibid.

<sup>3</sup> Objektnummer ISOS 2783

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

## 2.3 Landschaftsbild

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

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



Abbildung 10: Wald- und Hügellandschaft bei Müselbach



Abbildung 11: Gewässer bei Bazenheid

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

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

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

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

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

## 2.4 Die Gemeinde in Zahlen

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

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

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

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

## 2.5 Entwicklungspotenzial in der bestehenden Bauzone

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

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

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

Das Einwohnerpotenzial verteilt sich wie folgt auf die verschiedenen Ortschaften:

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

Tabelle 3: Verteilung Einwohnerpotenzial in den Ortschaften

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

Detaillierte Darstellungen pro Ortsteil werden im Anhang B aufgeführt.

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

---

## 3 Bedürfnisse

---

### 3.1 Dorfspaziergänge

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

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

---

### 3.2 Online-Umfrage

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

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

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

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

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



Abbildung 12: Positive Eindrücke aus der Online-Umfrage

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

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

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

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

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

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



Abbildung 13: Negative Eindrücke aus den Rückmeldungen

---

## 4 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

---

### 4.1 Rahmenbedingungen Bundesebene

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

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

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

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

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



Abbildung 14: Historische Toggenburger Strasse in Bräagg (IVS)

---

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

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

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

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

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



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

## Schlussfolgerungen

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

<sup>11</sup> BLN 1420

<sup>12</sup> BLN 1414

---

## 4.2 Kantonale Rahmenbedingungen

---

### 4.2.1 Kantonaales Raumkonzept (2013)

---

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

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

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

### Schlussfolgerungen

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



Abbildung 16: Ausschnitt Raumkonzept/SG für Kirchberg SG

#### 4.2.2 Revision kantonaler Richtplan (2017)

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

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

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

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

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

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

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

#### **Schlussfolgerungen:**

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

---

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

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

#### **Kommunale Richtplanung**

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

### **Schlussfolgerungen:**

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

### **Nutzungsplanung**

#### **Wohnzonen**

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

#### **Arbeitszonen**

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

#### **Schwerpunktzone und Sondernutzungsplanpflicht**

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

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

#### **Freihaltezone**

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

#### **Intensiverholungsgebiete**

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

### **Schlussfolgerungen**

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

## Bauvorschriften

### Standardisierung der Bauvorschriften, neue Definitionen

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

### Neue Möglichkeiten

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

### Schlussfolgerungen

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

## Übriger Handlungsbedarf

### Verfügbarkeit des Baulands

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

### Mehrwertabgabe

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

### Schlussfolgerungen

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

---

#### 4.3 Regio Wil

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

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

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

---

#### 4.4 Kommunale Planungen

---

##### 4.4.1 Kommunaler Richtplan

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

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

##### **Bevölkerungsprognose**

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

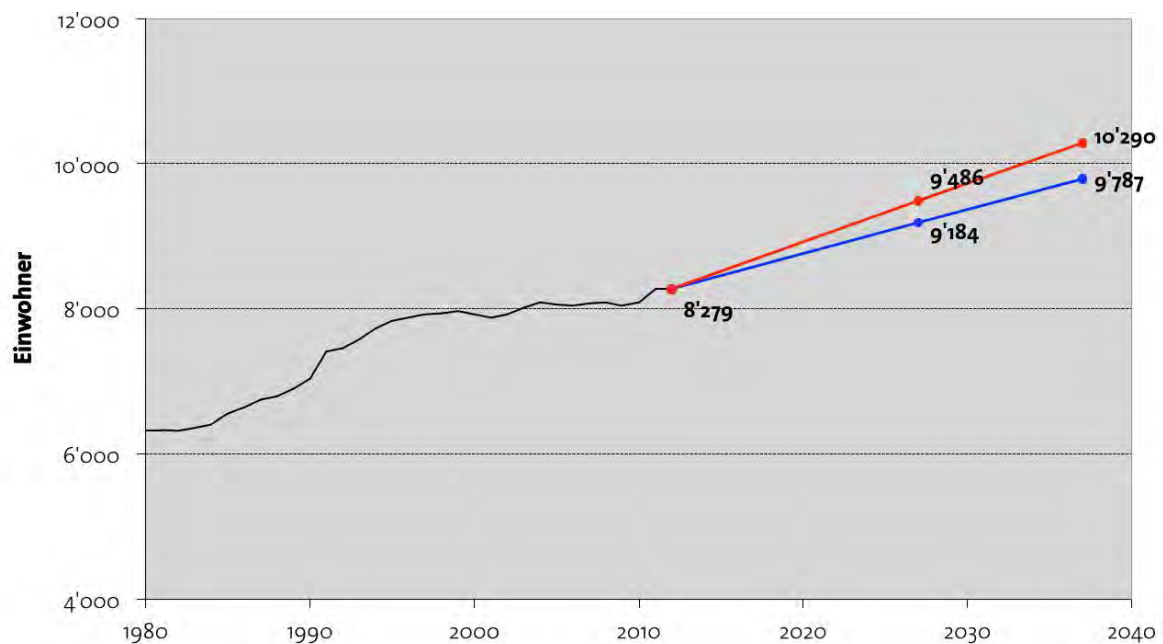


Abbildung 17: Bevölkerungsprognose der Gemeinde Kirchberg SG gemäss kommunalem Richtplan 2012 (Erläuterungsbericht)

### Stand der Umsetzung / Auswertung

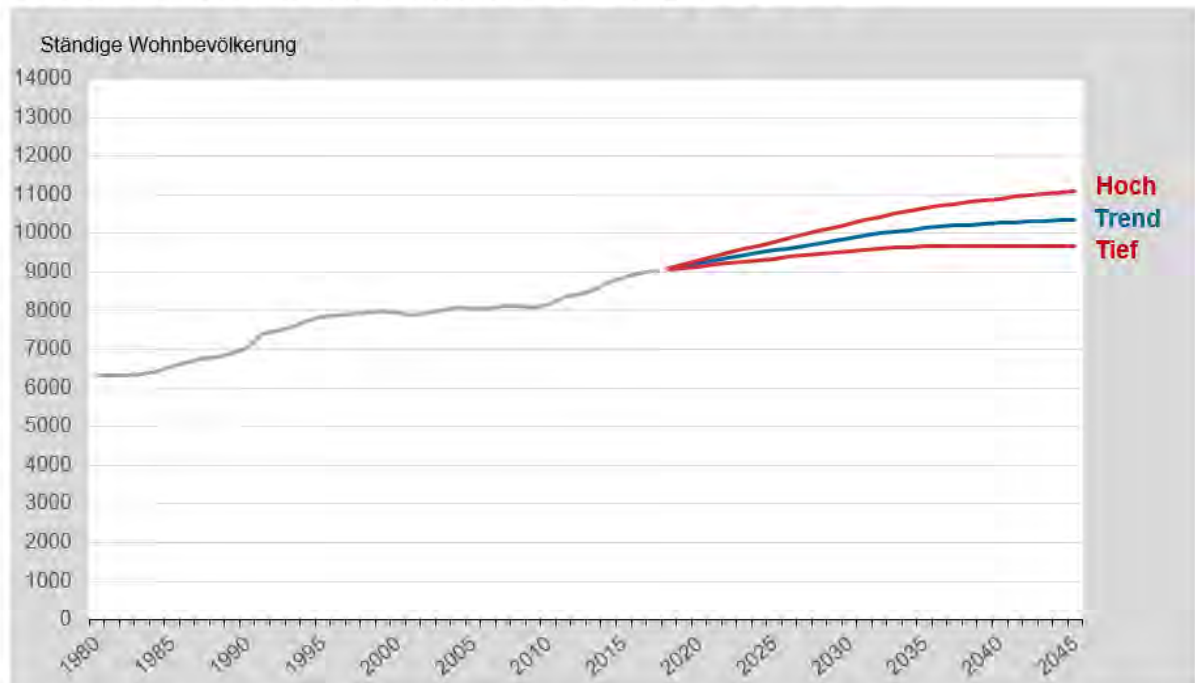
Die Gemeinde Kirchberg ist deutlich schneller gewachsen als ursprünglich prognostiziert resp. erwartet. Ende Jahr 2018 beträgt die ständige und nicht ständige Wohnbevölkerung rund 9'200 Einwohner. Diese Einwohnerzahl hätte die Gemeinde gemäss den Annahmen im bestehenden kommunalem Richtplan erst zwischen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

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

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

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

## Bevölkerungsszenarien Gemeinde Kirchberg 2018-2045



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

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

## Kapitel Siedlung

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

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

### Stand der Umsetzung / Auswertung

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

## Kapitel Landschaft

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

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

### Stand der Umsetzung / Auswertung

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

## Schlussfolgerungen

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

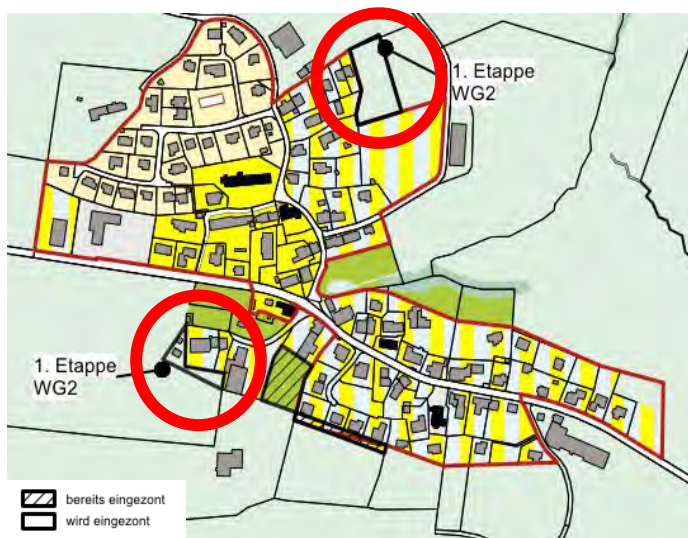


Abbildung 19: Gemäss rechtskräftigem Richtplan vorgesehene Einzonungen in Dietschwil.

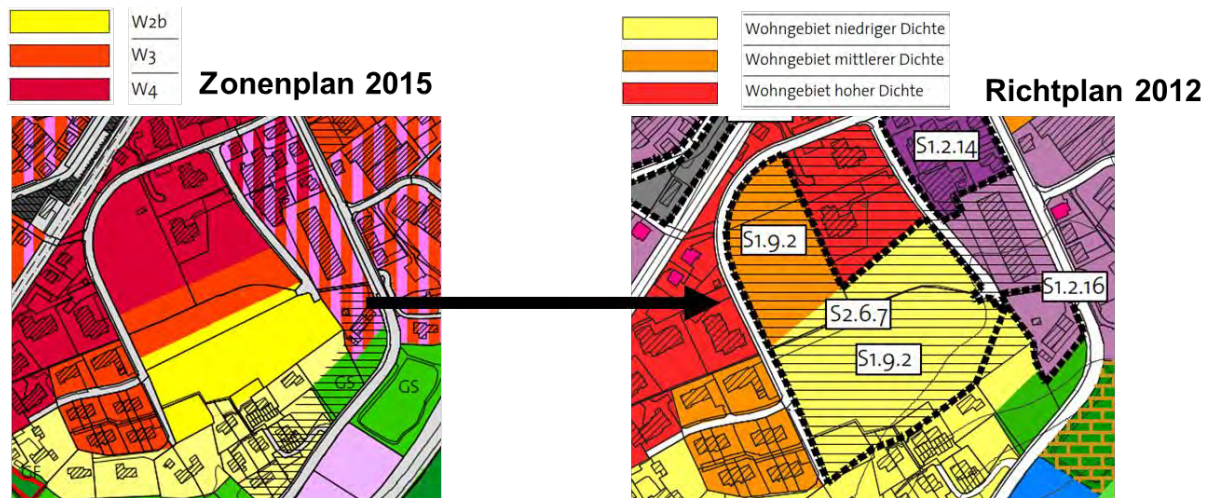


Abbildung 20: Vorgesehene Abzonungen am Bahnhofgebiet Bazenheid gemäss kommunalem Richtplan. Das RPG-CH und der kantonale Richtplan-SG verlangen die Abstimmung der Siedlungsentwicklung auf die Verkehrsinfrastruktur. Diese Bauzone bietet optimale Bedingungen für dichte

#### 4.4.2 Kommunale Inventare

##### Ortsbild- und Objektschutz

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

Folgende Ortsbilder sind im kommunalen Ortsbildinventar als schützenswerte Ortsbildschutzgebiete verzeichnet:

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

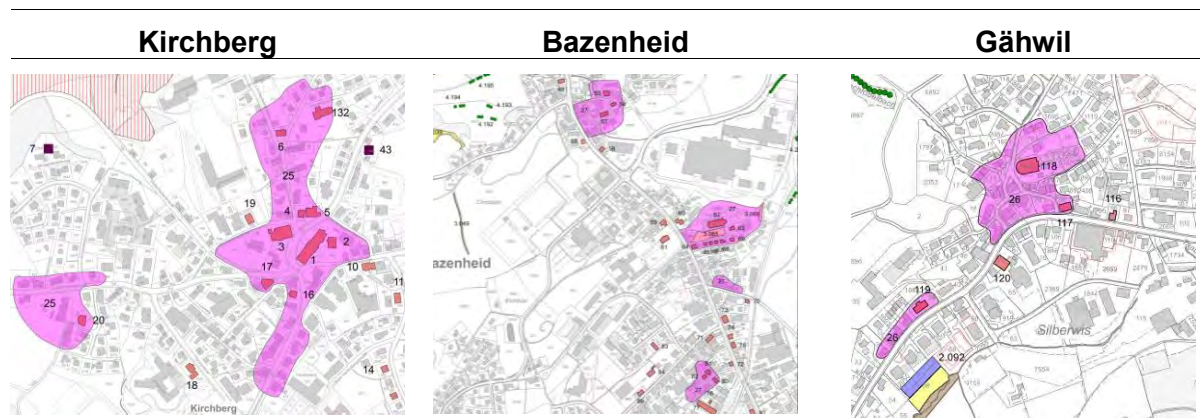


Abbildung 21: Ortsbildschutzgebiete in Kirchberg, Bazenheid und Gähwil (Geoportal.ch, abgerufen am 17.05.2019)

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

### Schlussfolgerungen

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

### Naturschutz

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

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

### Schlussfolgerungen

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

---

## 5 Schlussfolgerungen, weiteres Vorgehen

---

### 5.1 Schlussfolgerungen

#### Planungsrecht

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

#### Siedlungs- und Bevölkerungsentwicklung

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

#### Identität / Landschaft

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

#### Ortsbild und Baukultur

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

#### Arbeitsplätze und Wirtschaft

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

#### Verkehr

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

## 5.2 Handlungsfelder und Thesen für Kirchberg

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



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

---

### 5.3 Weiteres Vorgehen

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

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

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

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

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

Kleingruppenarbeit:

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

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

Kleingruppenarbeit:

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

#### **Entwicklungskonzept**

- Plan und Bericht erarbeiten
- Verabschiedung Gemeinderat

#### **Abschlussveranstaltung mit Apéro**

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

Gemeinde Kirchberg SG – Revision kommunaler Richtplan

## Kommentare zu Analysen und Plänen

Baw/Le

---

### 1 Vorbemerkungen und Methodik

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

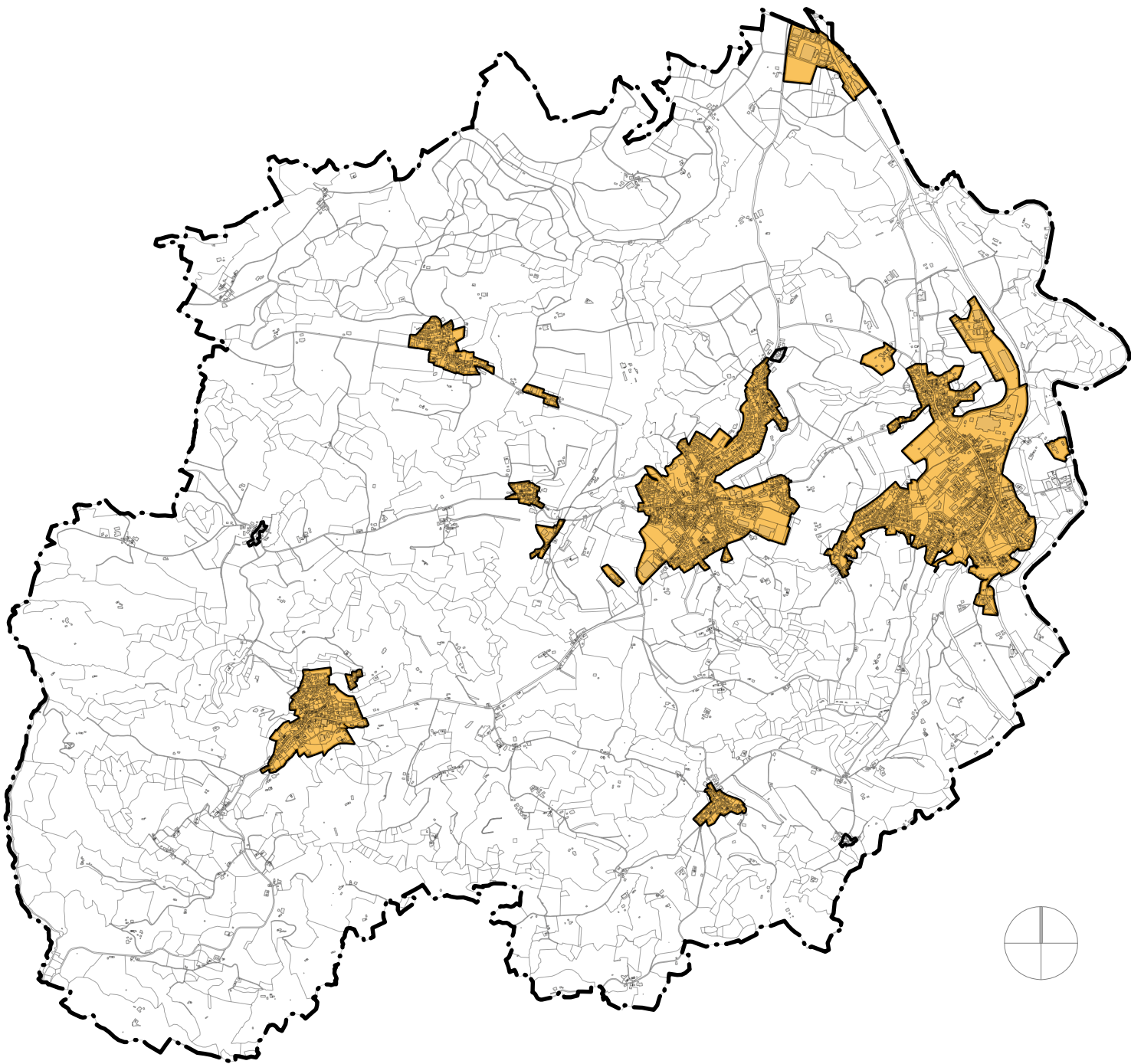
---

### 2 Ergebnisse Auswertungen

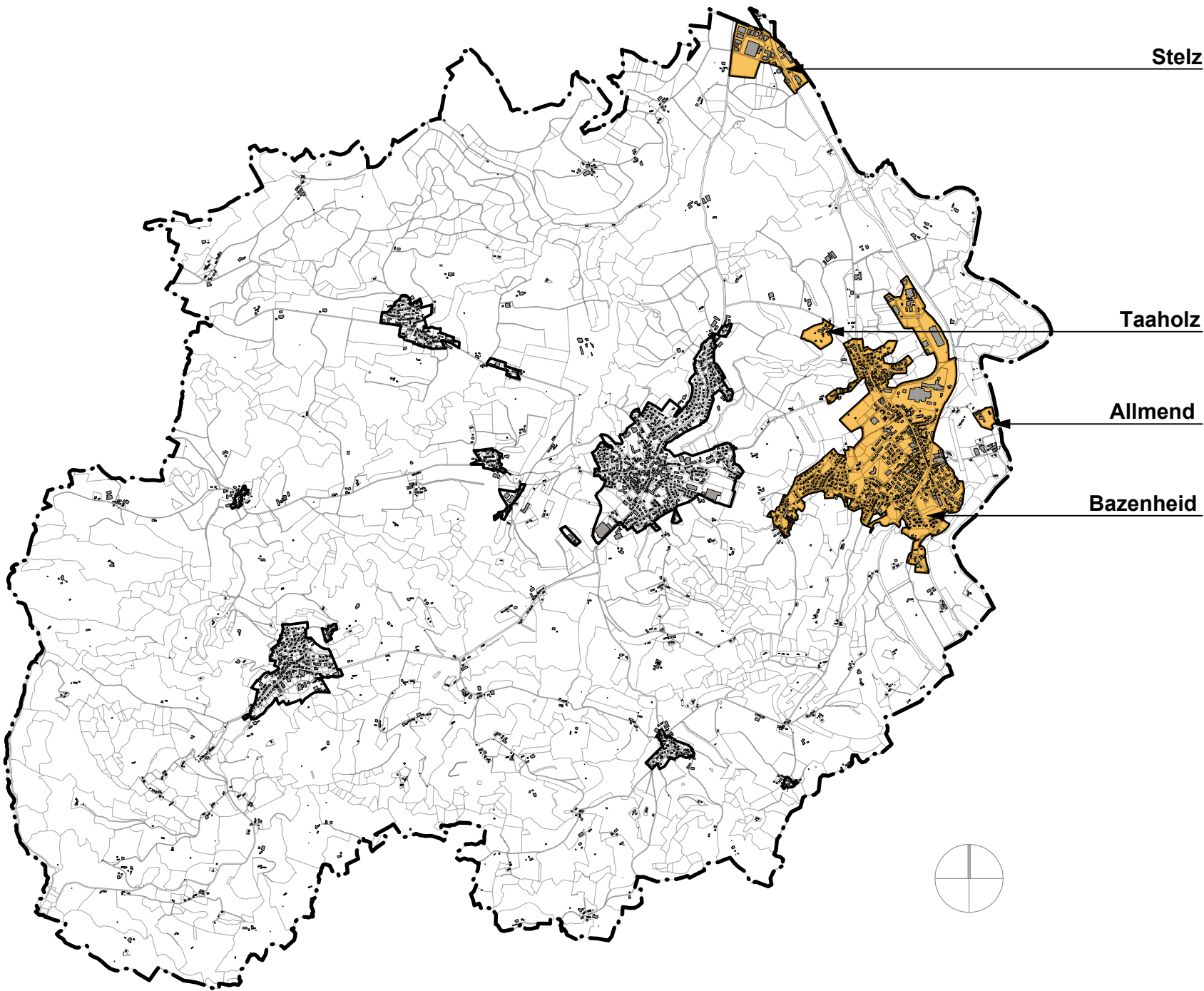
- Gemäss rechtskräftigem Baureglement könnte die bestehende Bauzone Raum für maximal ca. **2'200 zusätzliche Einwohner** anbieten. Dies entspricht einer Zunahme von rund. **23% der heutigen Einwohnerzahl** (rund 9'200 Einwohner per Ende 2017). 65% des Einwohnerpotenzials befindet sich auf **unüberbauten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

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

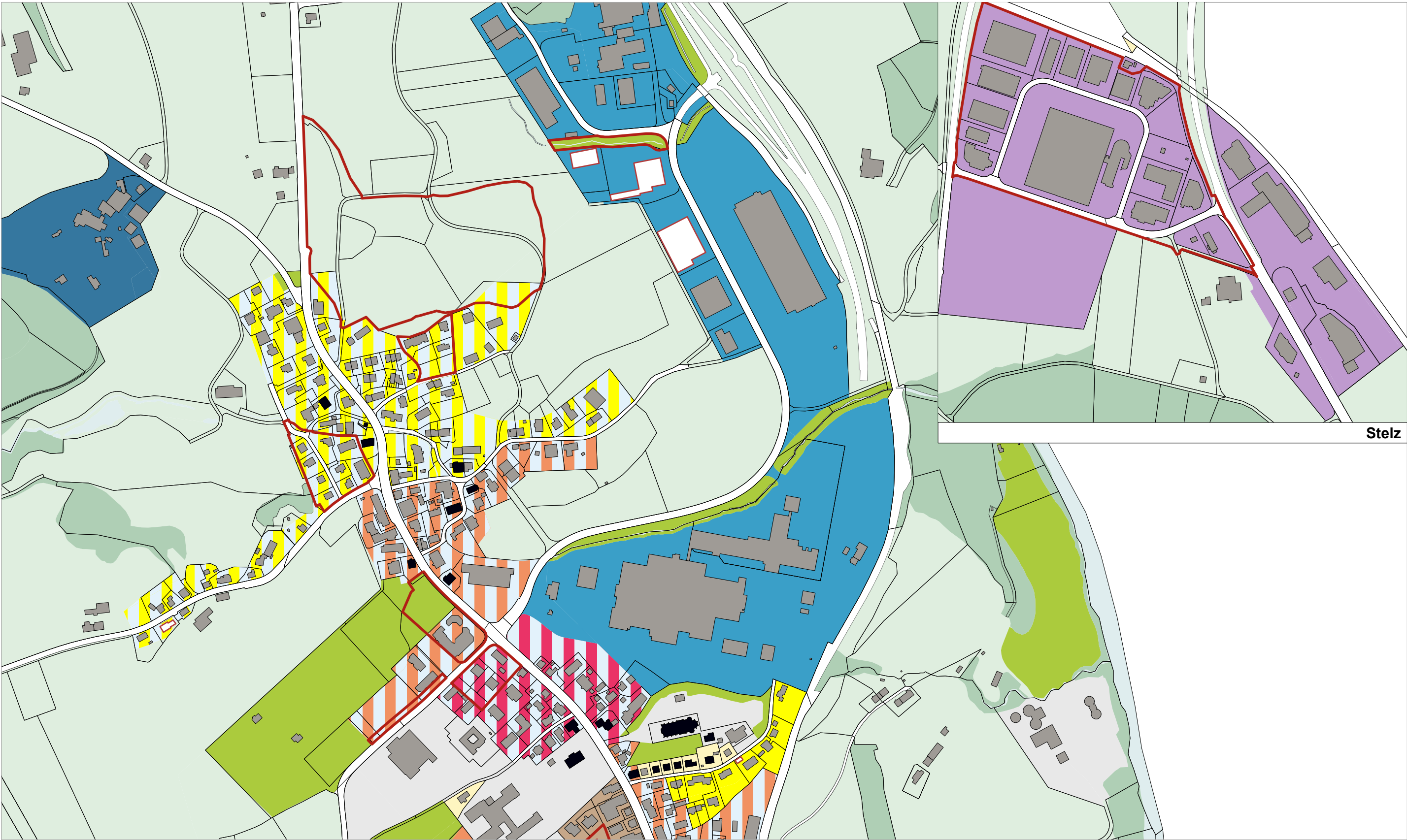
## Anhang B Ortsanalysen



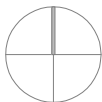
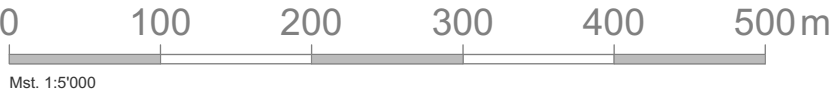
|                                     |                                                      |                    |                    |                                                   |                 |
|-------------------------------------|------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|---------------------------------------------------|-----------------|
| Einwohner (2017)<br>9'465           | <25 Jahren                                           |                    | 25-65 Jahren       |                                                   | >65 Jahren      |
|                                     | 29%<br>2'775 Pers.                                   | 59%<br>5'586 Pers. |                    | 12%<br>1'104 Pers.                                |                 |
| Arbeitsplätze (2016)<br>4'950       | Wohn/Kern                                            | Wohn-/Gewerbe      | Andere             |                                                   |                 |
|                                     | 13%<br>625 Pers.                                     | 19%<br>944 Pers.   | 68%<br>3'381 Pers. |                                                   |                 |
| Wohnungen (2018)<br>4'066           | 1-2 Zimmer                                           | 3-4 Zimmer         |                    | 5+ Zimmer                                         |                 |
|                                     | 14%<br>573 Whg                                       | 47%<br>1'895 Whg.  |                    | 39%<br>1'598 Whg.                                 |                 |
| Bauzone (2019)<br>239.40 ha         | Wohn/Kern                                            |                    | Wohn-/ Gewerbe     |                                                   | Andere          |
|                                     | 39%<br>93.38 ha                                      |                    | 30%<br>70.65 ha    |                                                   | 31%<br>75.37 ha |
| Einwohnerpotenzial (2019)<br>2'169  | in 80% der unüberbauten Grundstücken                 |                    |                    | in 20% der unternutzten Grundstücken >110m2 (ewp) |                 |
|                                     | 67%<br>1'447 Einw.                                   |                    |                    | 33%<br>722 Einw.                                  |                 |
| Raum+ Reserven (2019)<br>31.52 ha   | Innenentwicklungsreserven                            |                    | Baulücken          | Aussenreserven                                    |                 |
|                                     | 33%<br>10.39 ha                                      |                    | 20%<br>6.4 ha      | 47%<br>14.72 ha                                   |                 |
| Arbeitsplatzpotenzial (2019)<br>385 | in 80% der Raum+ Reserven in Industrie-/ Gewerbezone |                    |                    |                                                   |                 |
|                                     | 385 Arbeitsplätze                                    |                    |                    |                                                   |                 |

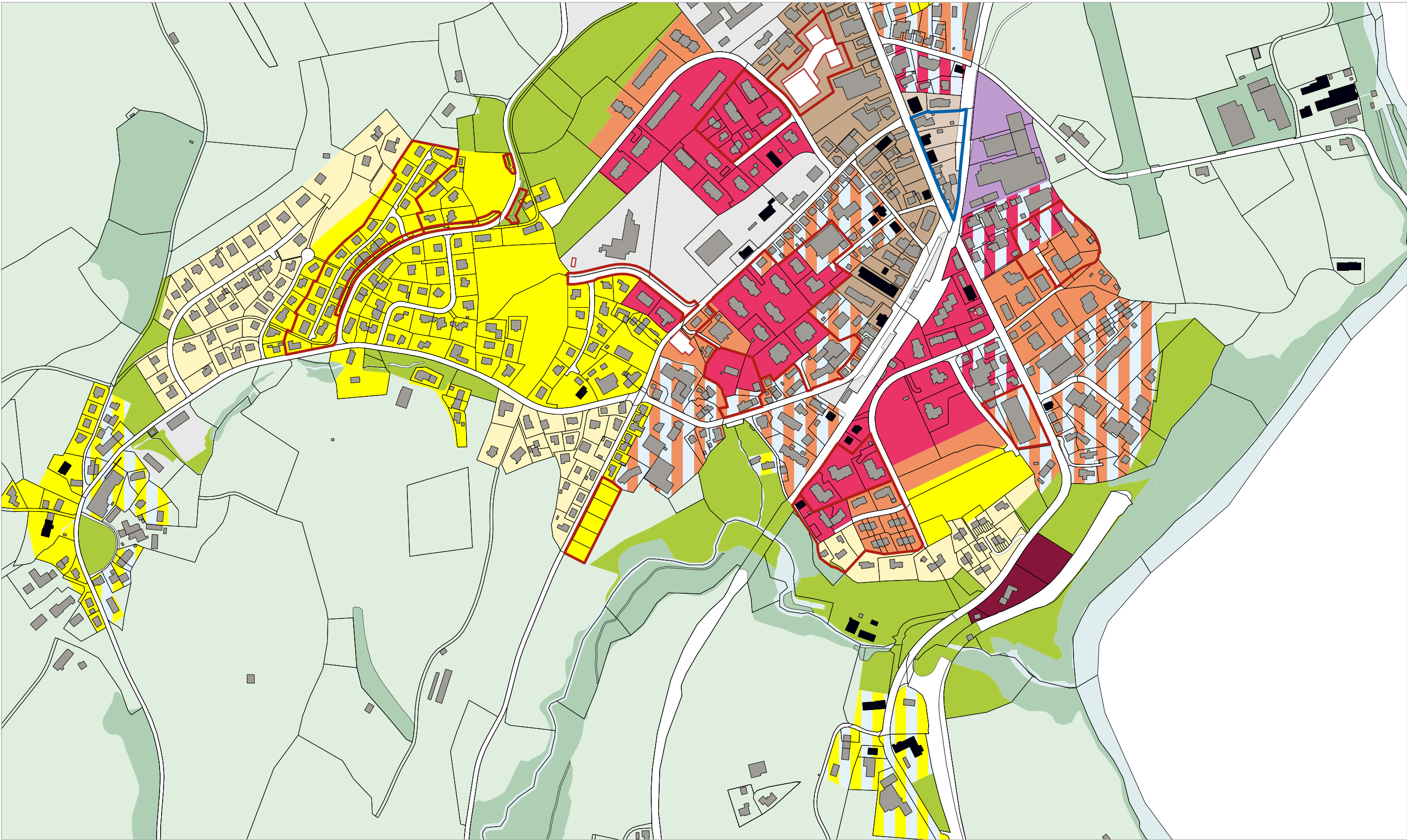


|                                     |                                                      |                  |                     |                                                   |                  |
|-------------------------------------|------------------------------------------------------|------------------|---------------------|---------------------------------------------------|------------------|
| Einwohner (2017)<br>4'272           | <25 Jahren                                           |                  | 25-65 Jahren        |                                                   | >65 Jahren       |
|                                     | 29%<br>1'238 Pers.                                   |                  | 58%<br>2'477 Pers.  |                                                   | 13%<br>557 Pers. |
| Arbeitsplätze (2016)<br>2'867       | Wohn/Kern                                            | Wohn-/Gewerbe    | Industrie-/ Gewerbe |                                                   | Andere           |
|                                     | 10%<br>301 Pers.                                     | 15%<br>434 Pers. | 71%<br>2'033 Pers.  |                                                   | 3%<br>99 Pers.   |
| Wohnungen (2018)<br>1'848           | 1-2 Zimmer                                           |                  | 3-4 Zimmer          |                                                   | 5+ Zimmer        |
|                                     | 16%<br>294 Whg                                       |                  | 59%<br>1'099 Whg.   |                                                   | 25%<br>455 Whg.  |
| Bauzone (2019)<br>123.06 ha         | Wohn/Kern                                            |                  | Wohn-/ Gewerbe      | Industrie-/ Gewerbe                               | Andere           |
|                                     | 33%<br>40.43 ha                                      |                  | 25%<br>30.63 ha     | 33%<br>40.96 ha                                   | 9%<br>11.03 ha   |
| Einwohnerpotenzial (2019)<br>1'056  | in 80% der unüberbauten Grundstücken                 |                  |                     | in 20% der unternutzten Grundstücken >110m2 (ewp) |                  |
|                                     | 68%<br>714 Einw.                                     |                  |                     | 32%<br>342 Einw.                                  |                  |
| Raum+ Reserven (2019)<br>167'480m²  | Innenentwicklungsreserven                            |                  | Baulücken           | Aussenreserven                                    |                  |
|                                     | 44%<br>73'511 m²                                     |                  | 7%<br>11'689 m²     | 49%<br>82'280 m²                                  |                  |
| Arbeitsplatzpotenzial (2019)<br>314 | in 80% der Raum+ Reserven in Industrie-/ Gewerbezone |                  |                     |                                                   |                  |
|                                     | 314 Arbeitsplätze                                    |                  |                     |                                                   |                  |

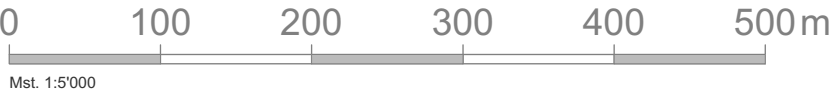


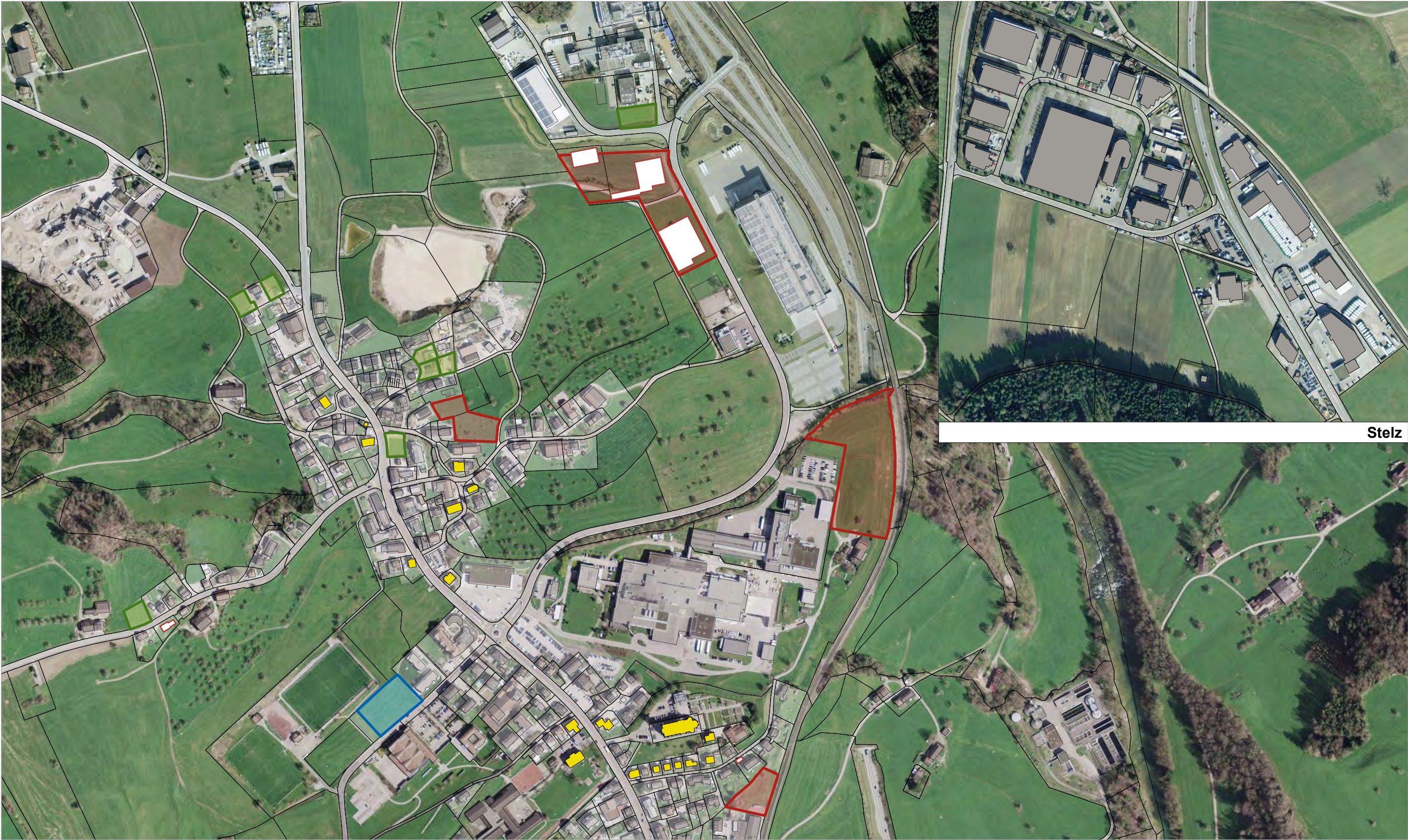
- |                  |                                                   |                                              |                                 |                         |
|------------------|---------------------------------------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|-------------------------|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



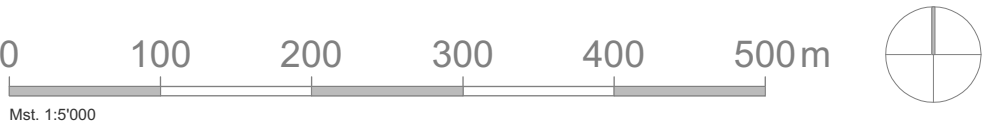


- |                  |                                                    |                                              |                                 |                         |
|------------------|----------------------------------------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|-------------------------|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



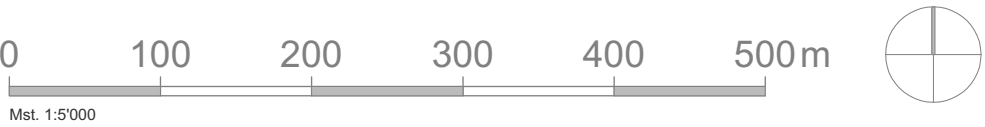


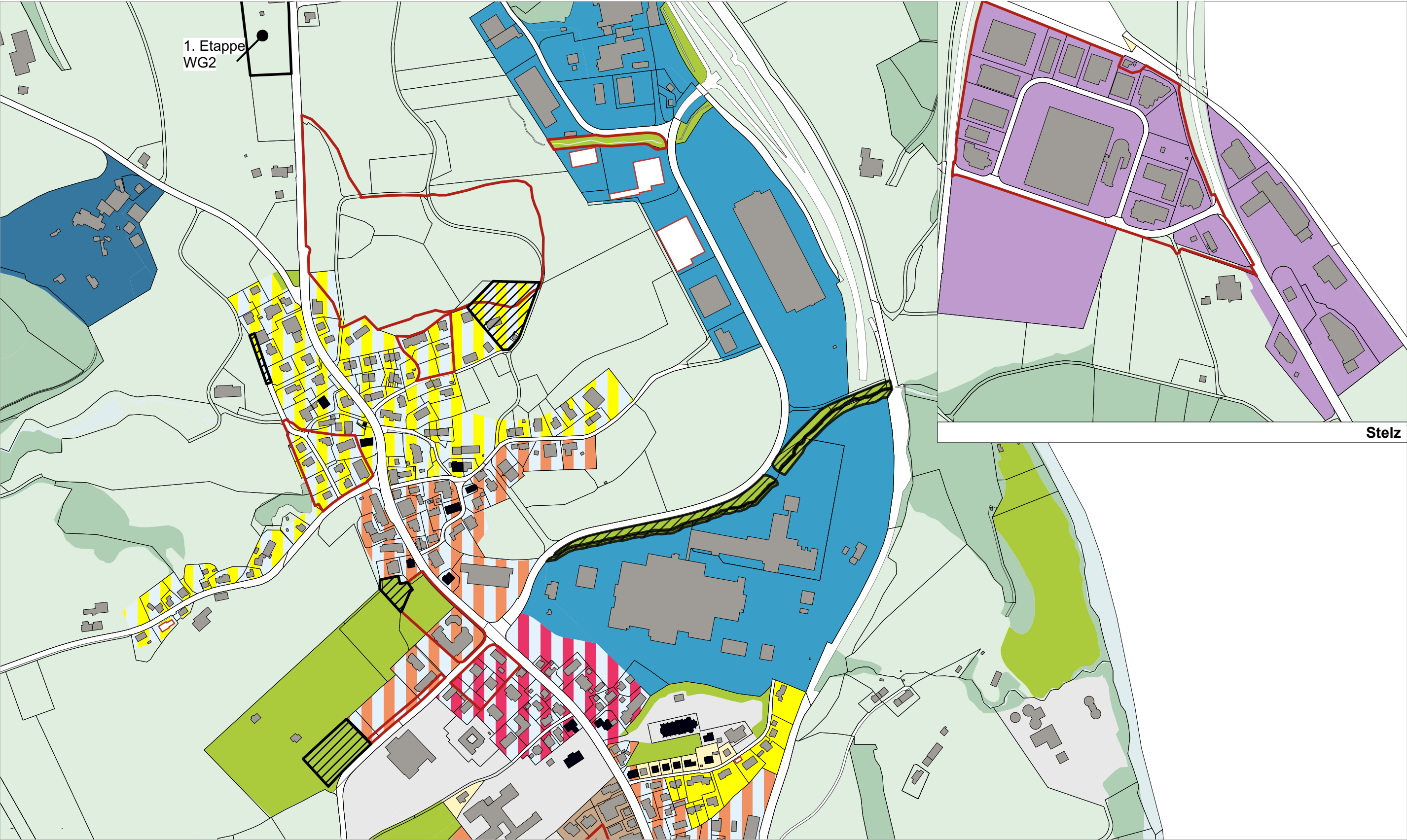
- Gebäude Bestand
- Inventarisierte Gebäude
- Projektierte Gebäude
- Raum+ Baulücken
- Raum+ Aussenreserve
- Raum+ Innenreserve



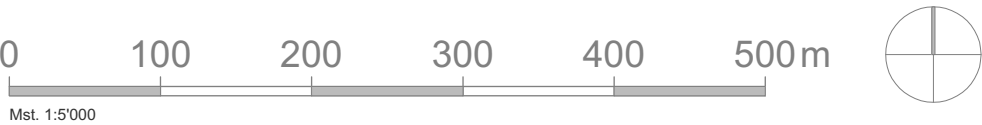


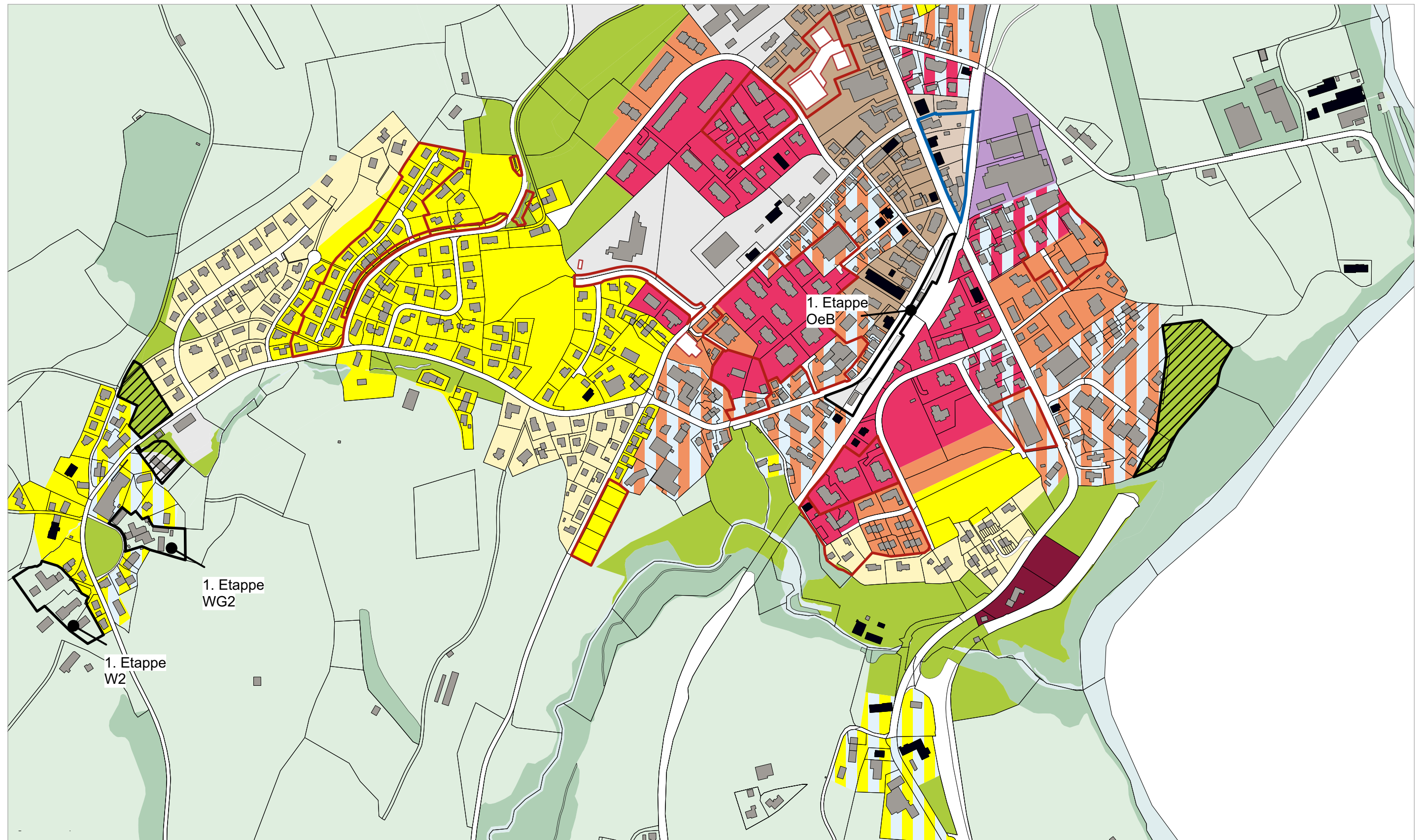
- Gebäude Bestand
- Inventarisierte Gebäude
- Projektierte Gebäude
- Raum+ Baulücken
- Raum+ Aussenreserve
- Raum+ Innenreserve





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



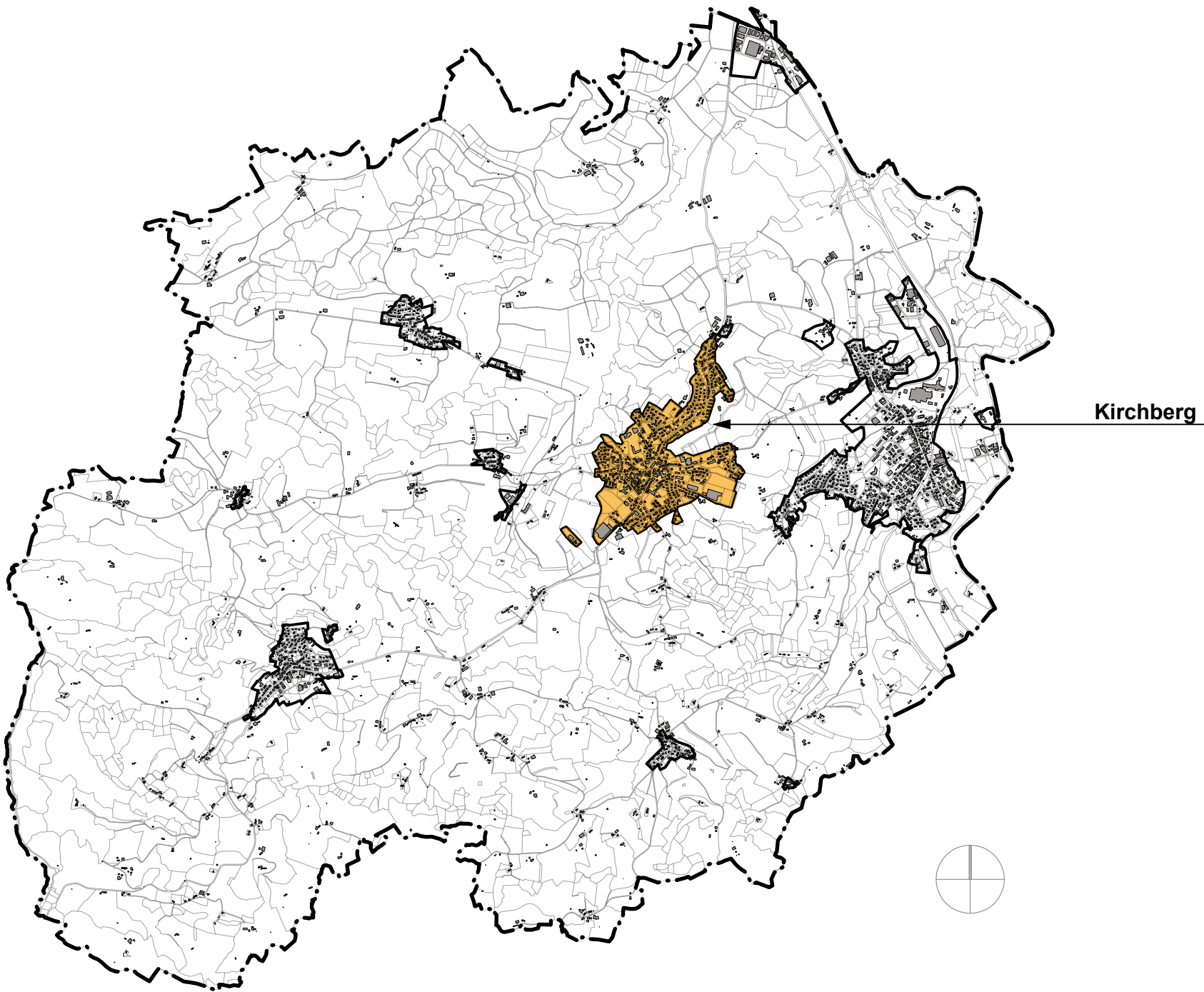


-  Einzuzonende Flächen gemäss kommunalen Richtplan mit Zonenplanrevision 2015 umgesetzt
-  Einzuzonende Flächen gemäss kommunalen Richtplan Umsetzung Pendent

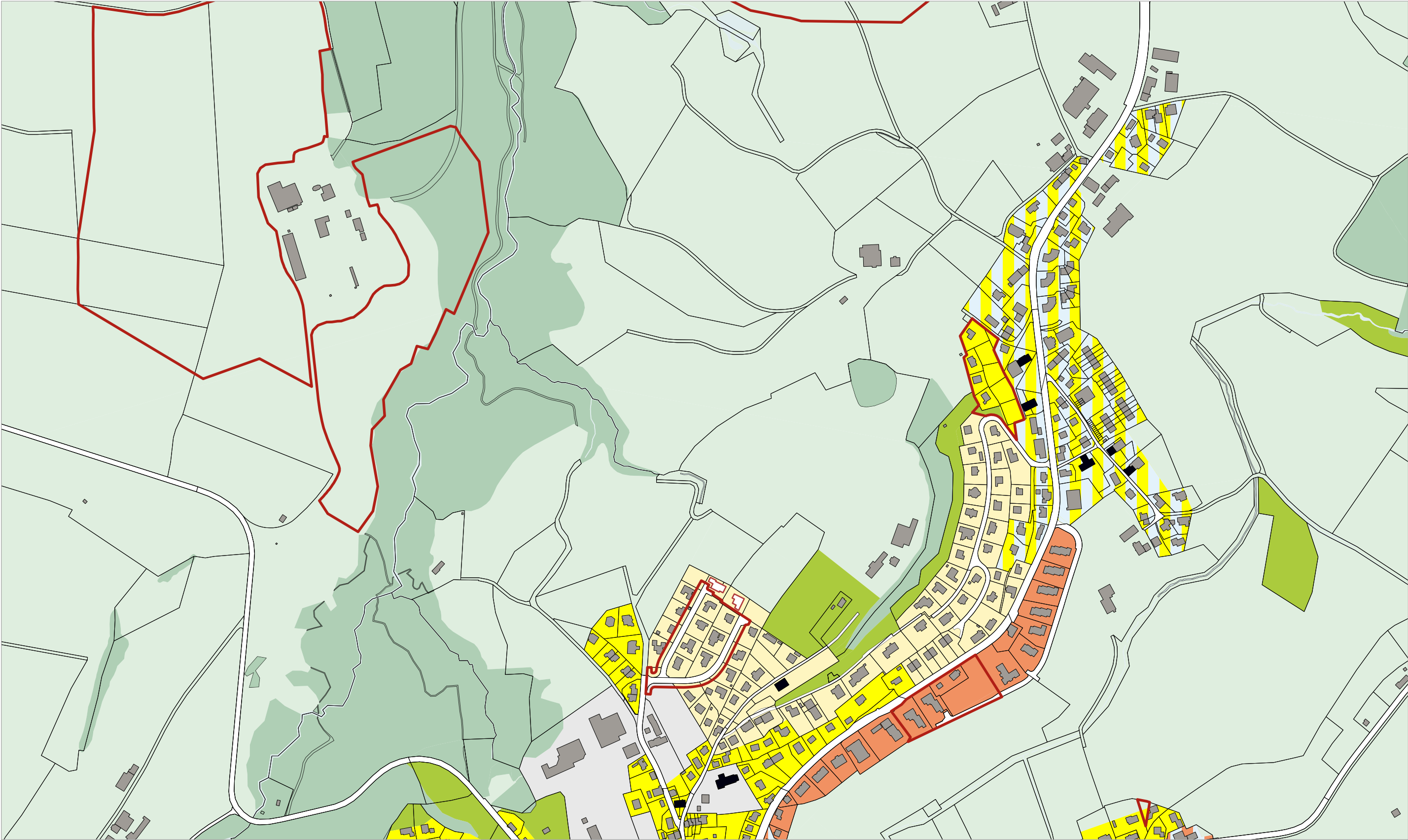




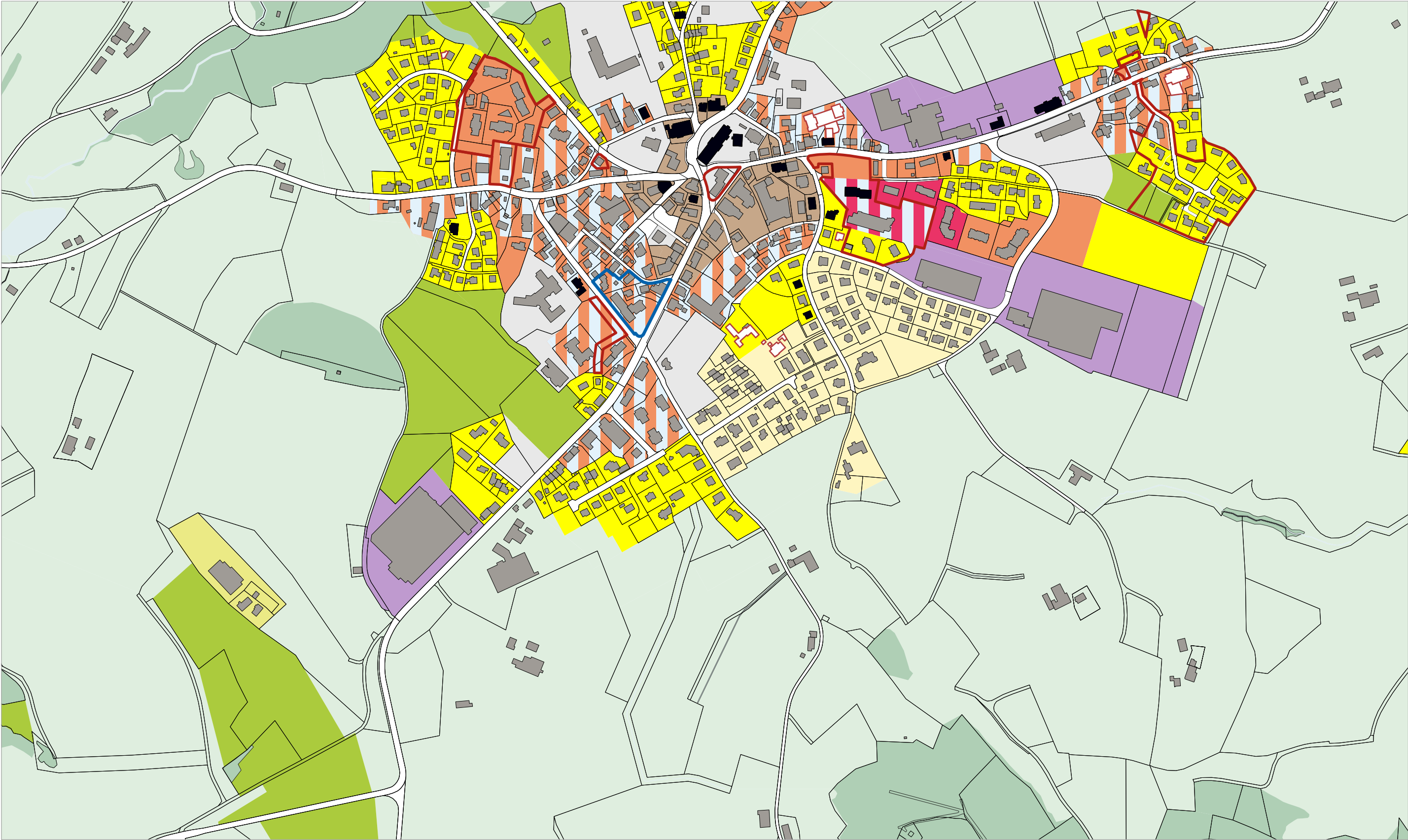
| Einwohner - und Arbeitsplatzpotenzial |  |       |          |                      |          |                           |
|---------------------------------------|--|-------|----------|----------------------|----------|---------------------------|
| Zone                                  |  | Total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



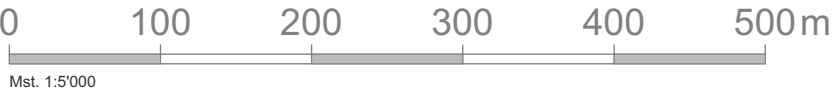
|                                    |                                                      |           |                                                   |             |                     |           |
|------------------------------------|------------------------------------------------------|-----------|---------------------------------------------------|-------------|---------------------|-----------|
| Einwohner (2017)<br>2'801          | <25 Jahren                                           |           | 25-65 Jahren                                      |             | >65 Jahren          |           |
|                                    | 27%                                                  | 759 Pers. | 50%                                               | 1'411 Pers. | 23%                 | 631 Pers. |
| Arbeitsplätze (2016)<br>1'161      | Wohn/Kern                                            |           | Wohn-/Gewerbe                                     |             | Industrie-/ Gewerbe |           |
|                                    | 22%                                                  | 253 Pers. | 26%                                               | 301 Pers.   | 32%                 | 372 Pers. |
| Wohnungen (2018)<br>1'135          | 1-2 Zimmer                                           |           | 3-4 Zimmer                                        |             | 5+ Zimmer           |           |
|                                    | 16%                                                  | 184 Whg   | 41%                                               | 463 Whg.    | 43%                 | 488 Whg.  |
| Bauzone (2019)<br>71.39 ha         | Wohn/Kern                                            |           | Wohn-/ Gewerbe                                    |             | Industrie-/ Gewerbe |           |
|                                    | 52%                                                  | 37.19 ha  | 24%                                               | 17.21 ha    | 11%                 | 7.88 ha   |
| Einwohnerpotenzial (2019)<br>599   | in 80% der unüberbauten Grundstücken                 |           | in 20% der unternutzten Grundstücken >110m2 (ewp) |             |                     |           |
|                                    | 65%                                                  | 387 Einw. | 35%                                               | 212 Einw.   |                     |           |
| Raum+ Reserven (2019)<br>82'416m²  | Innenentwicklungsreserven                            |           | Baulücken                                         |             | Aussenreserven      |           |
|                                    | 27%                                                  | 22'464 m² | 31%                                               | 25'749 m²   | 42%                 | 34'203 m² |
| Arbeitsplatzpotenzial (2019)<br>55 | in 80% der Raum+ Reserven in Industrie-/ Gewerbezone |           |                                                   |             |                     |           |
|                                    |                                                      |           | 55 Arbeitsplätze                                  |             |                     |           |



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

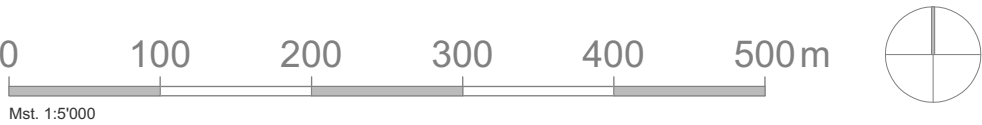


- |                  |                                                   |                                              |                                 |                         |
|------------------|---------------------------------------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|-------------------------|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



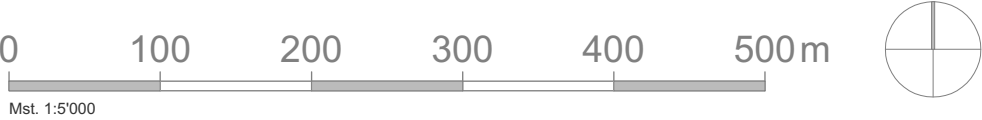


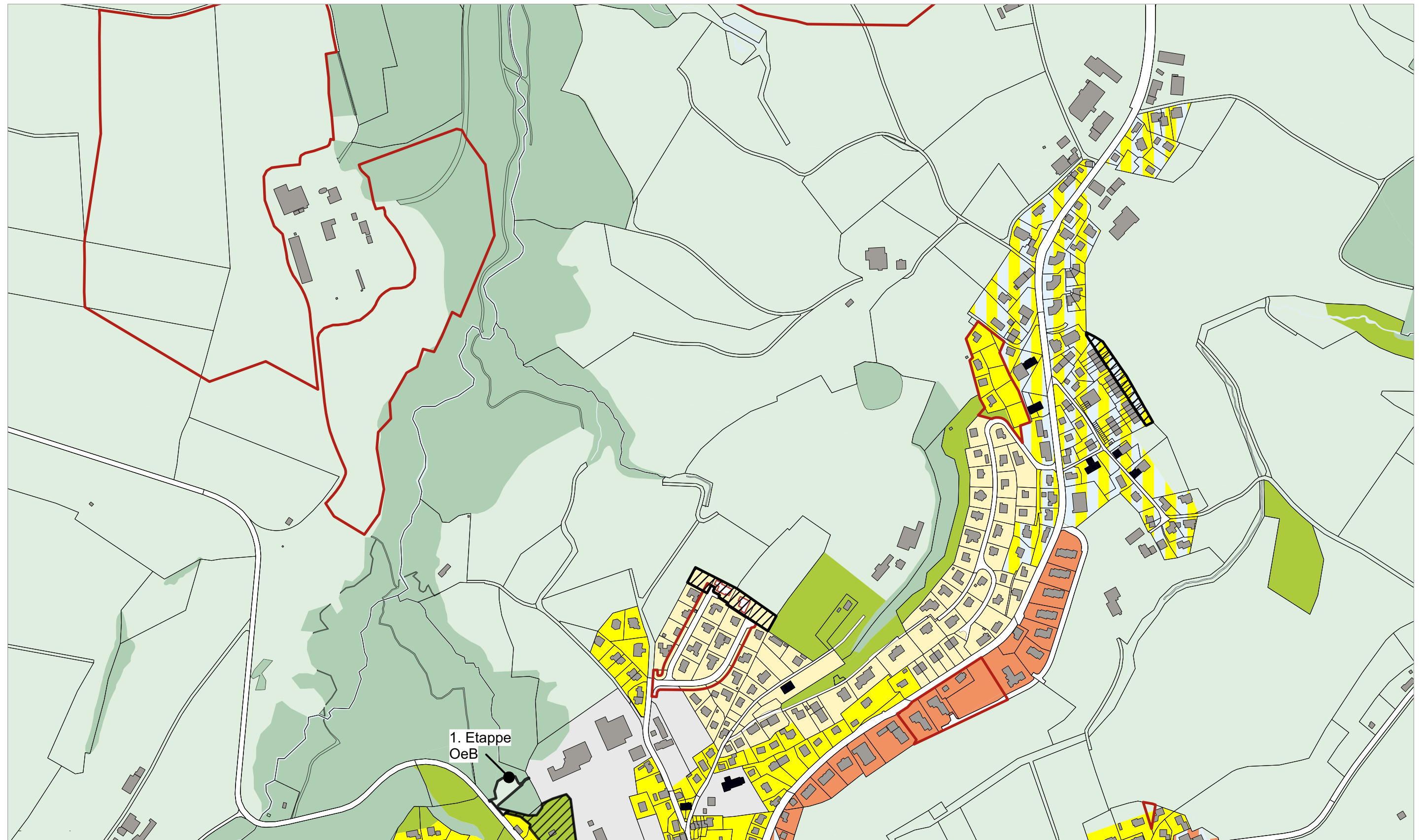
- Gebäude Bestand
- Inventarisierte Gebäude
- Projektierte Gebäude
- Raum+ Baulücken
- Raum+ Aussenreserve
- Raum+ Innenreserve



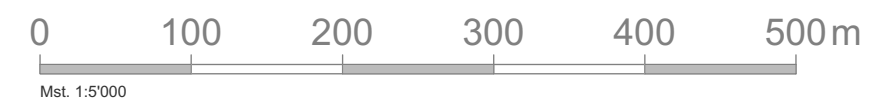


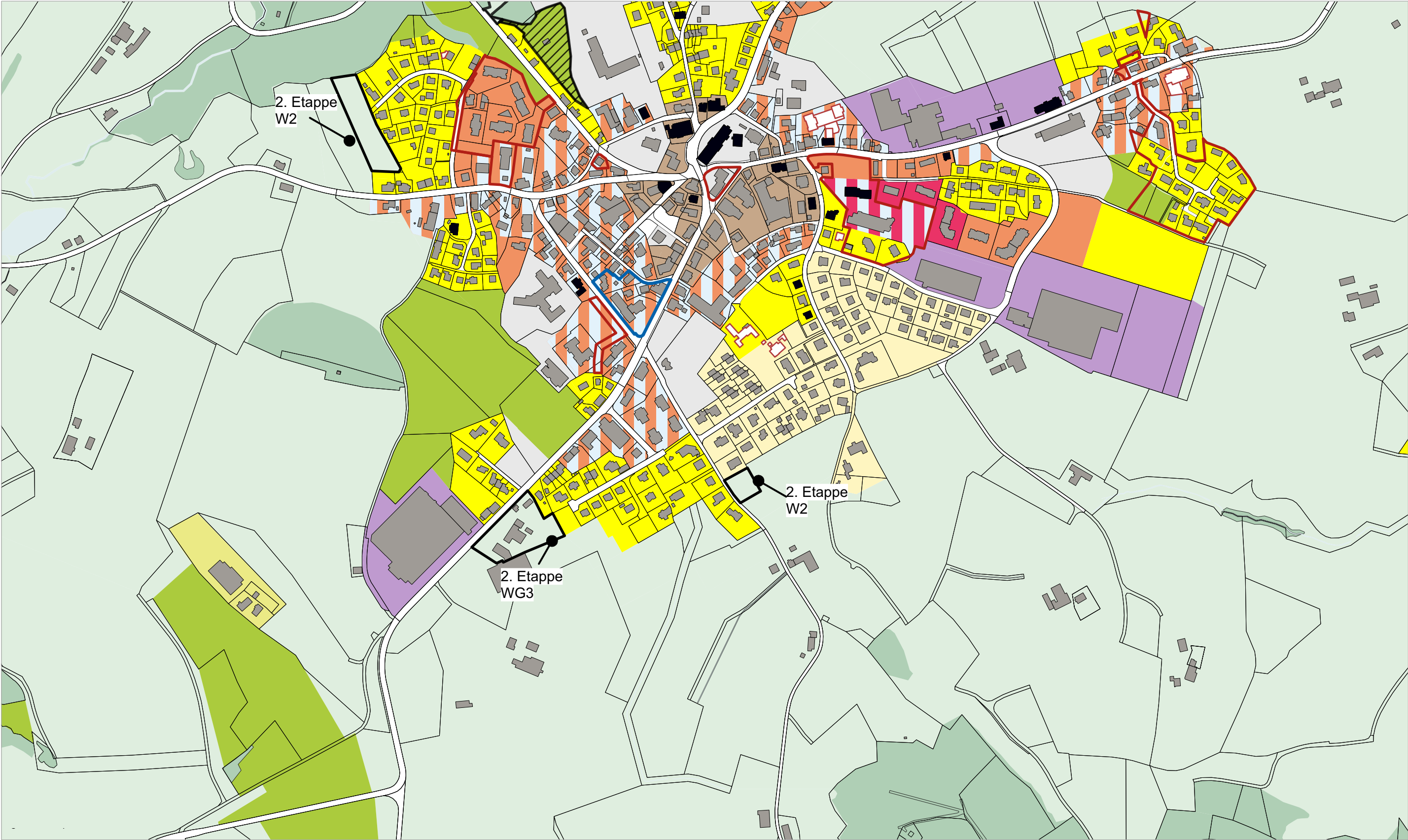
- Gebäude Bestand
- Inventarisierte Gebäude
- Projektierte Gebäude
- Raum+ Baulücken
- Raum+ Aussenreserve
- Raum+ Innenreserve



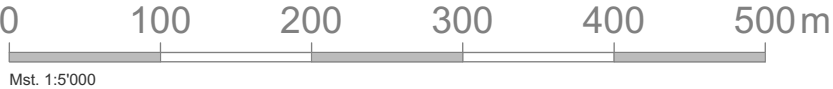


-  Einzuzonende Flächen gemäss kommunalen Richtplan mit Zonenplanrevision 2015 umgesetzt
-  Einzuzonende Flächen gemäss kommunalen Richtplan Umsetzung Pendent





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

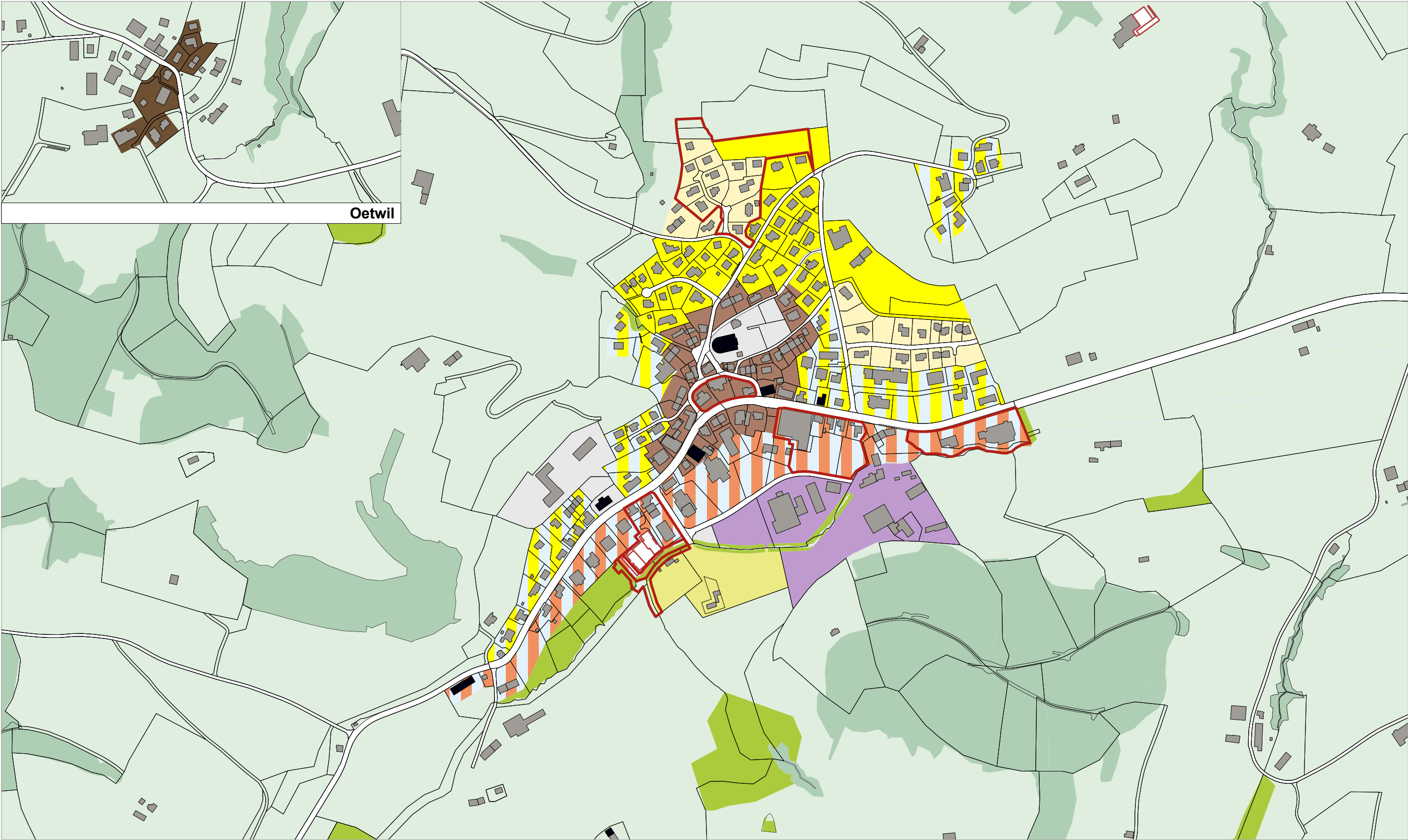




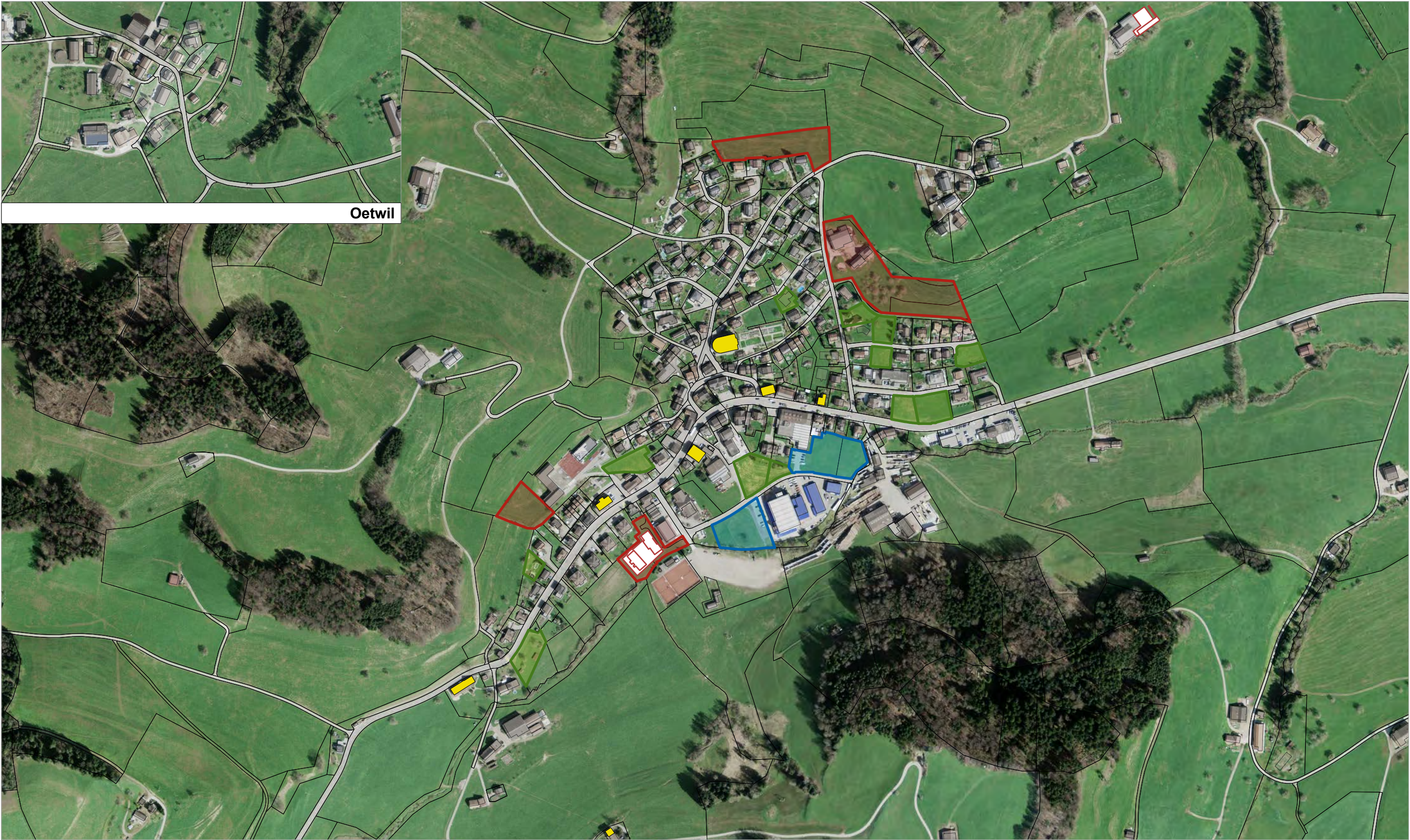
| Einwohner - und Arbeitsplatzpotenzial |  |       |          |                      |          |                           |
|---------------------------------------|--|-------|----------|----------------------|----------|---------------------------|
| Zone                                  |  | Total | Wohnzone | Wohn/<br>Gewerbezone | Kernzone | Gewerbe/<br>Industriezone |
| Bestand                               |  | 2801  | 1576     | 869                  | 171      | 372                       |
| Reserve unüberbaute Grundstücke       |  | 485   | 407      | 78                   | 0        | 69                        |
| 80% der unüberbauten Grundstücke      |  | 388   | 326      | 62                   | 0        | 55                        |
| Reserve ab 110m2 Geschossfläche (GF)  |  | 1059  | 629      | 377                  | 53       | 0                         |
| 20% der Reserven ab 110m2 (GF)        |  | 212   | 126      | 75                   | 11       | 0                         |
| Reserve weniger 110m2 (GF)            |  | 261   | 181      | 71                   | 9        | 0                         |
| Max. theoretisches Potenzial          |  | 1805  | 1217     | 526                  | 62       | 0                         |



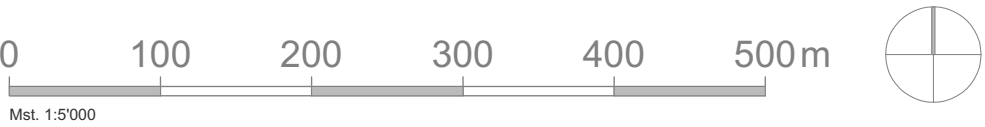
|                                    |                                                      |  |                  |                                                   |                     |  |                 |
|------------------------------------|------------------------------------------------------|--|------------------|---------------------------------------------------|---------------------|--|-----------------|
| Einwohner (2017)<br>532            | <25 Jahren                                           |  | 25-65 Jahren     |                                                   | >65 Jahren          |  |                 |
|                                    | 29%<br>156 Pers.                                     |  | 52%<br>274 Pers. |                                                   | 19%<br>102 Pers.    |  |                 |
| Arbeitsplätze (2016)<br>287        | Wohn/Kern                                            |  | Wohn-/Gewerbe    |                                                   | Industrie-/ Gewerbe |  | Andere          |
|                                    | 18%<br>51 Pers.                                      |  | 46%<br>132 Pers. |                                                   | 24%<br>69 Pers.     |  | 13%<br>35 Pers. |
| Wohnungen (2018)<br>259            | 1-2 Zimmer                                           |  | 3-4 Zimmer       |                                                   | 5+ Zimmer           |  |                 |
|                                    | 10%<br>27 Whg.                                       |  | 37%<br>95 Whg.   |                                                   | 53%<br>137 Whg.     |  |                 |
| Bauzone (2019)<br>23.49 ha         | Wohn/Kern                                            |  | Wohn-/ Gewerbe   |                                                   | Industrie-/ Gewerbe |  | Andere          |
|                                    | 40%<br>9.45 ha                                       |  | 40%<br>9.46 ha   |                                                   | 12%<br>2.80 ha      |  | 8%<br>1.79 ha   |
| Einwohnerpotenzial (2019)<br>314   | in 80% der unüberbauten Grundstücken                 |  |                  | in 20% der unternutzten Grundstücken >110m2 (ewp) |                     |  |                 |
|                                    | 70%<br>220 Einw.                                     |  |                  | 30%<br>94 Einw.                                   |                     |  |                 |
| Raum+ Reserven (2019)<br>43'488m²  | Innenentwicklungsreserven                            |  | Baulücken        |                                                   | Aussenreserven      |  |                 |
|                                    | 18%<br>7'968 m²                                      |  | 30%<br>13'262 m² |                                                   | 52%<br>22'258 m²    |  |                 |
| Arbeitsplatzpotenzial (2019)<br>16 | in 80% der Raum+ Reserven in Industrie-/ Gewerbezone |  |                  |                                                   |                     |  |                 |
|                                    | 16 Arbeitsplätze                                     |  |                  |                                                   |                     |  |                 |

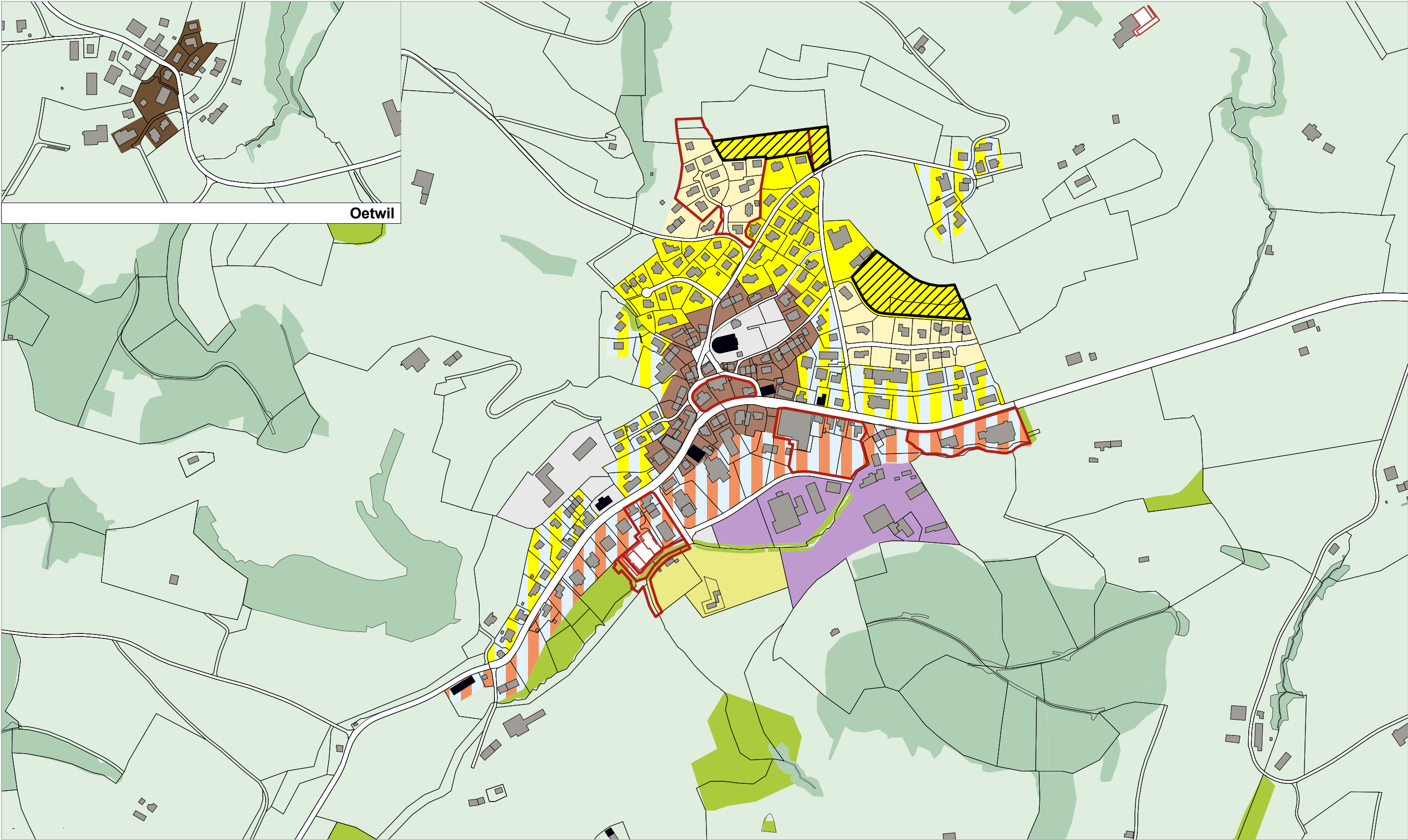


Oetwil



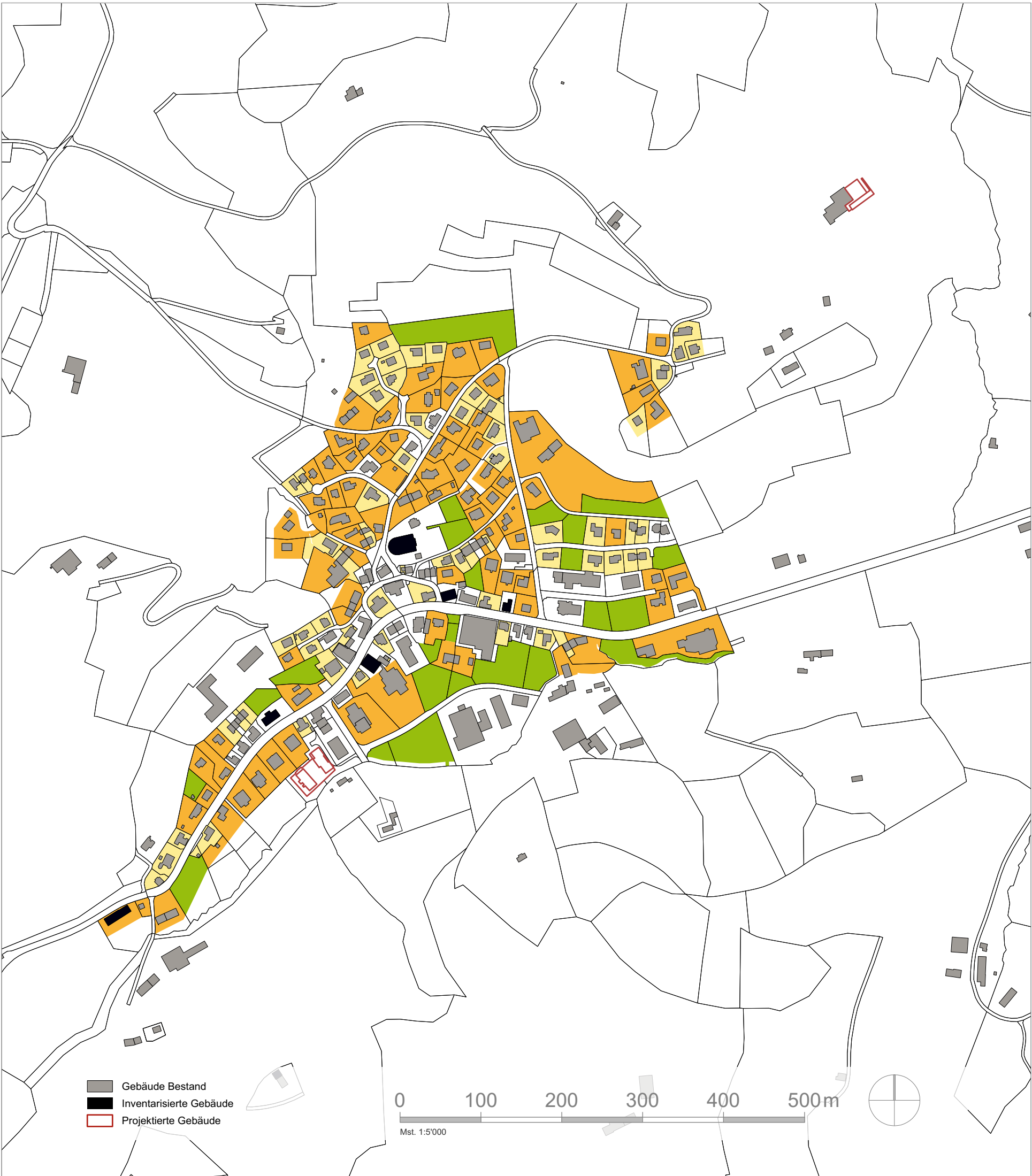
- Gebäude Bestand
- Inventarisierte Gebäude
- Projektierte Gebäude
- Raum+ Baulücken
- Raum+ Aussenreserve
- Raum+ Innenreserve



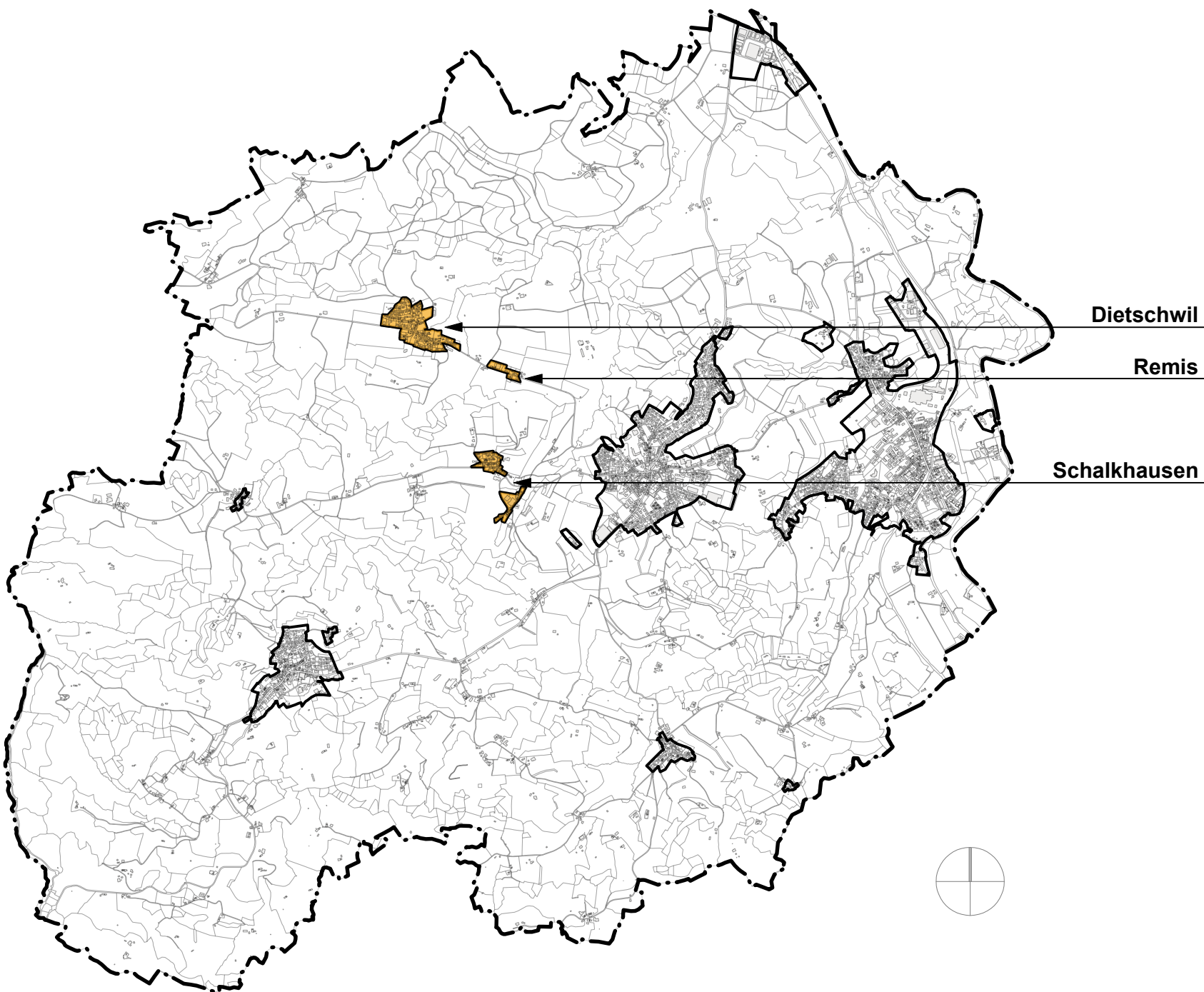


- Einzuzonende Flächen gemäss kommunalen Richtplan mit Zonenplanrevision 2015 umgesetzt
- Einzuzonende Flächen gemäss kommunalen Richtplan Umsetzung Pendent

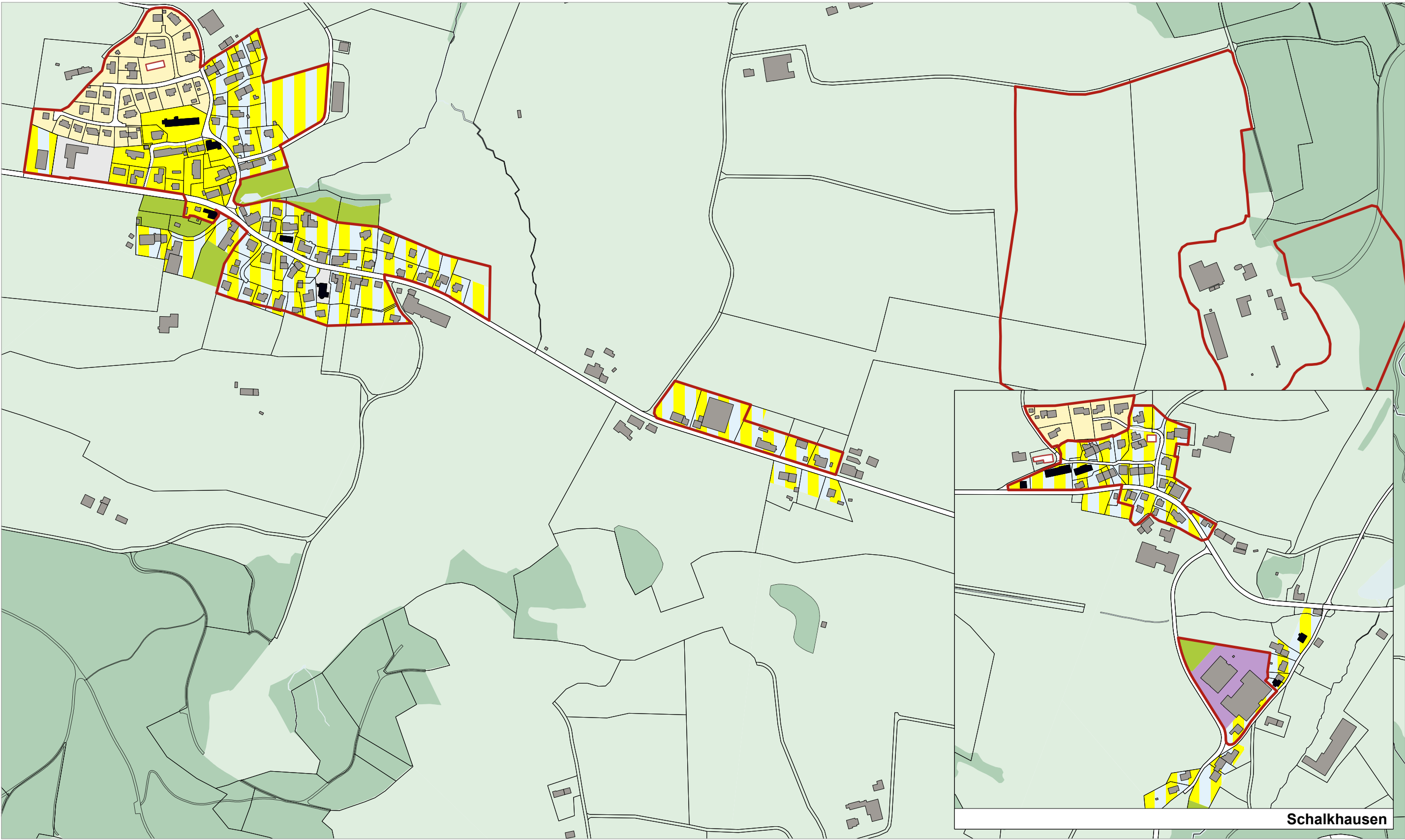




| Einwohner - und Arbeitsplatzpotenzial |       |          |                      |          |        |                           |
|---------------------------------------|-------|----------|----------------------|----------|--------|---------------------------|
| Zone                              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



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



Schalkhausen

0 100 200 300 400 500m

Mst. 1:5'000

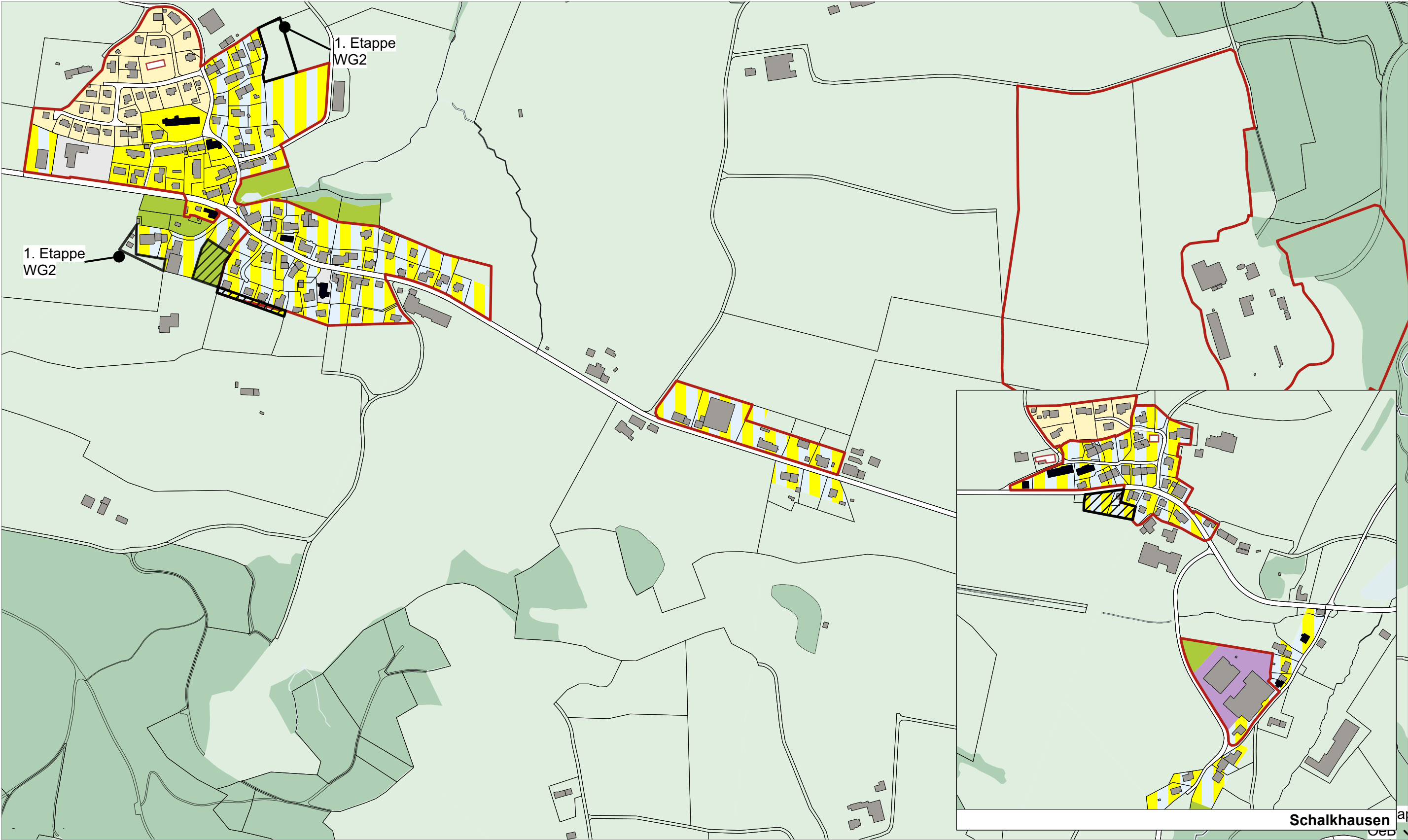


- |                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: gray; border: 1px solid black;"></span> Gebäude Bestand           | <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: lightgreen; border: 1px solid black;"></span> Raum+ Baulücken     |
| <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: yellow; border: 1px solid black;"></span> Inventarisierte Gebäude | <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: lightcoral; border: 1px solid black;"></span> Raum+ Aussenreserve |
| <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: white; border: 1px solid red;"></span> Projektierte Gebäude       | <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: lightblue; border: 1px solid black;"></span> Raum+ Innenreserve   |

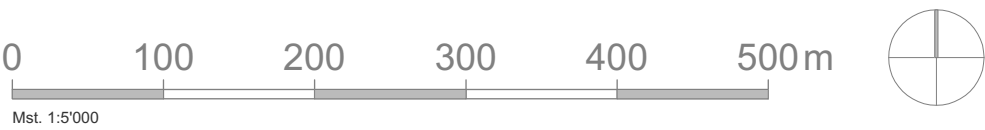
0 100 200 300 400 500m

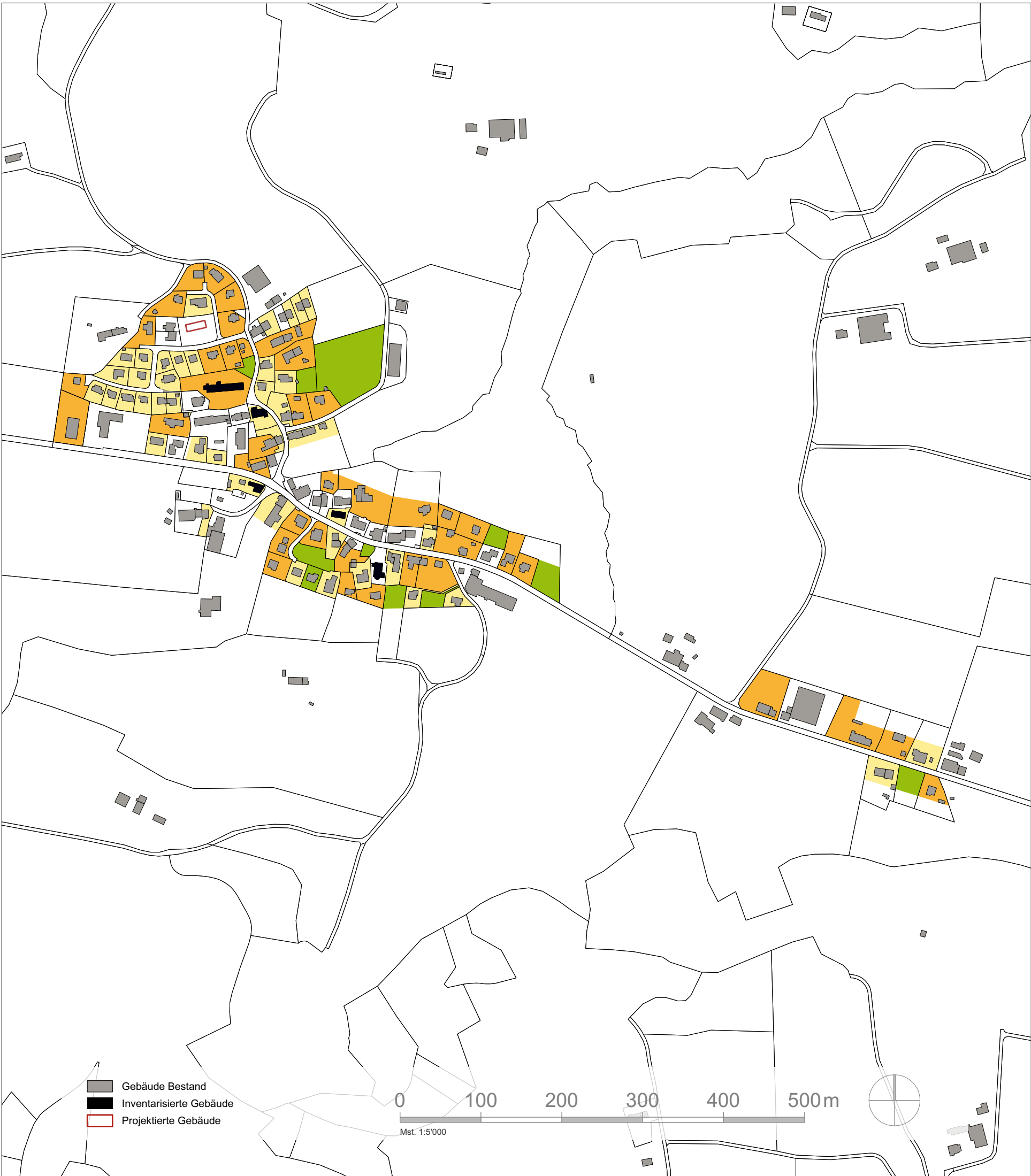
Mst. 1:5'000



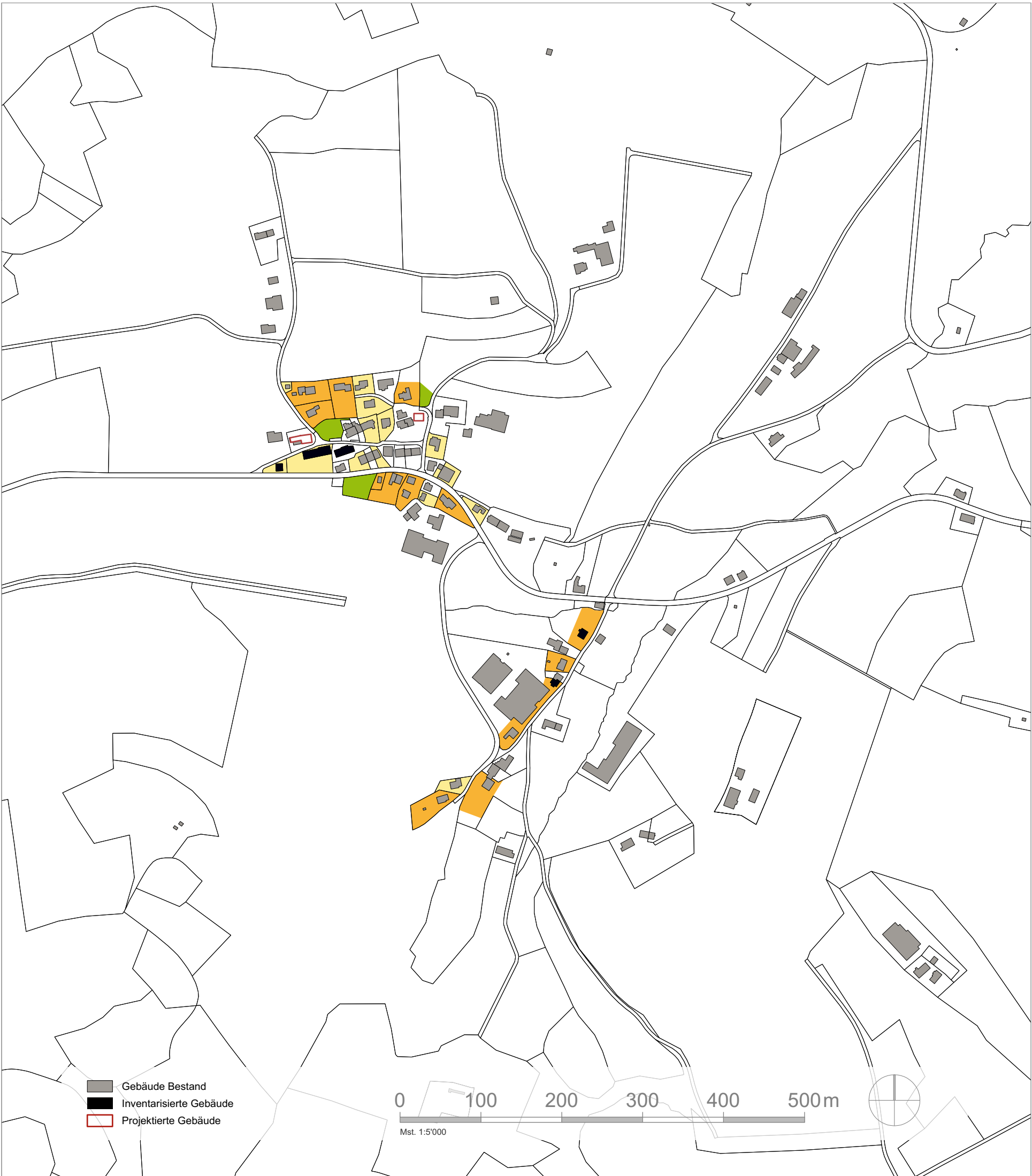


 Einzuzonende Flächen gemäss kommunalen Richtplan mit Zonenplanrevision 2015 umgesetzt  
 Einzuzonende Flächen gemäss kommunalen Richtplan Umsetzung Pendent

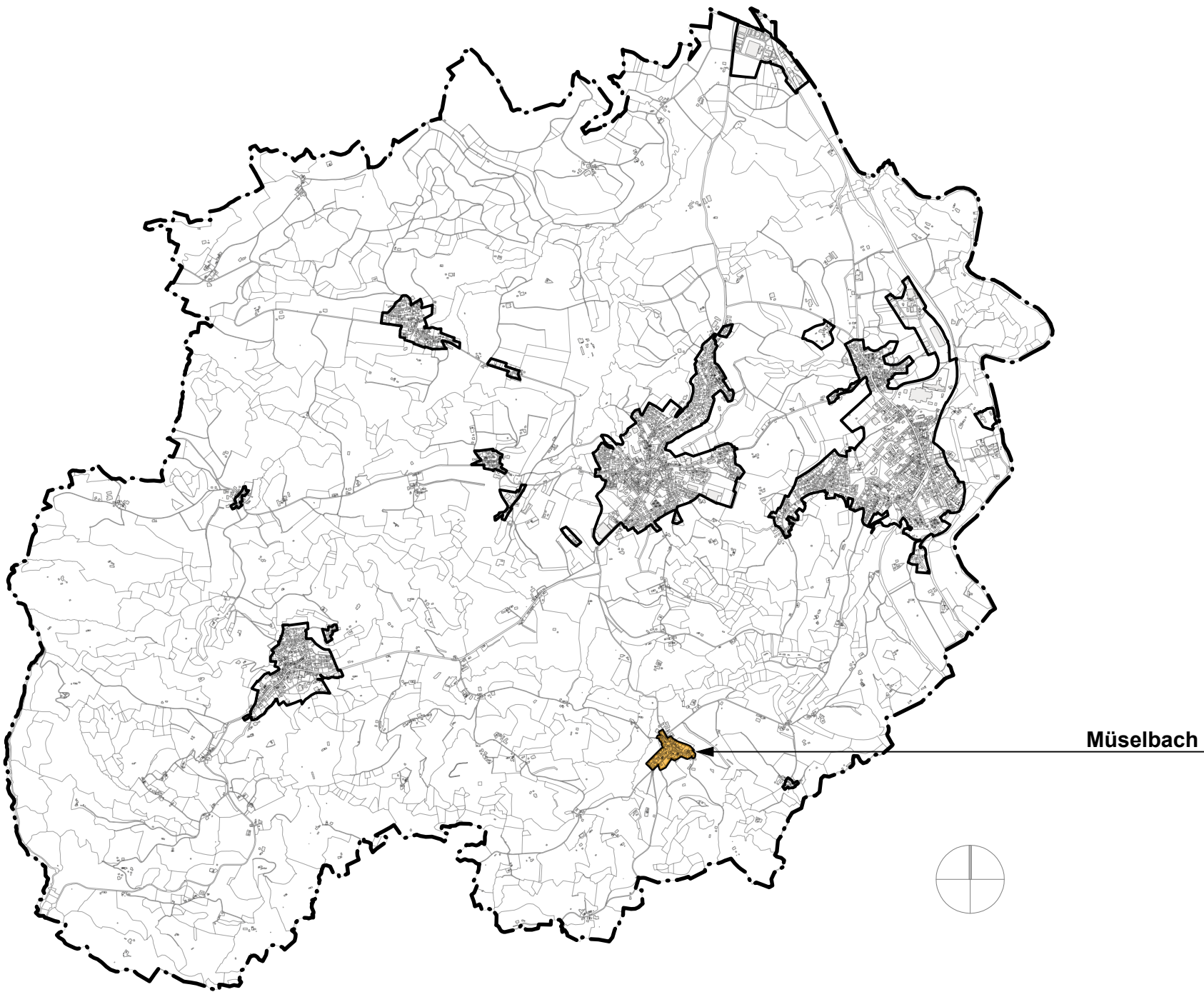




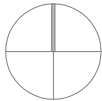
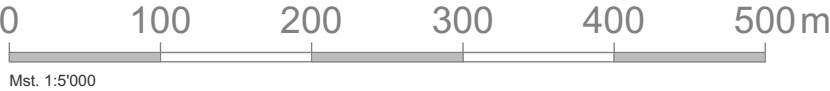
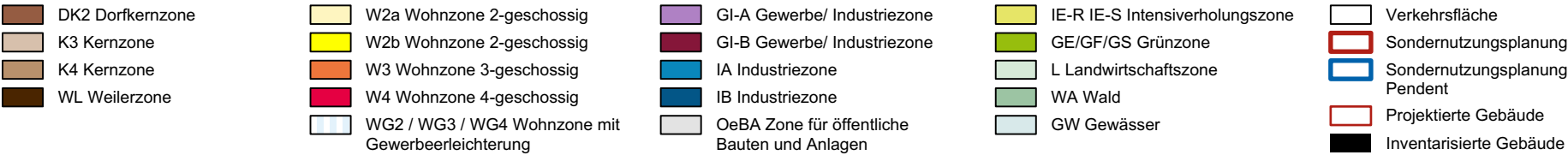
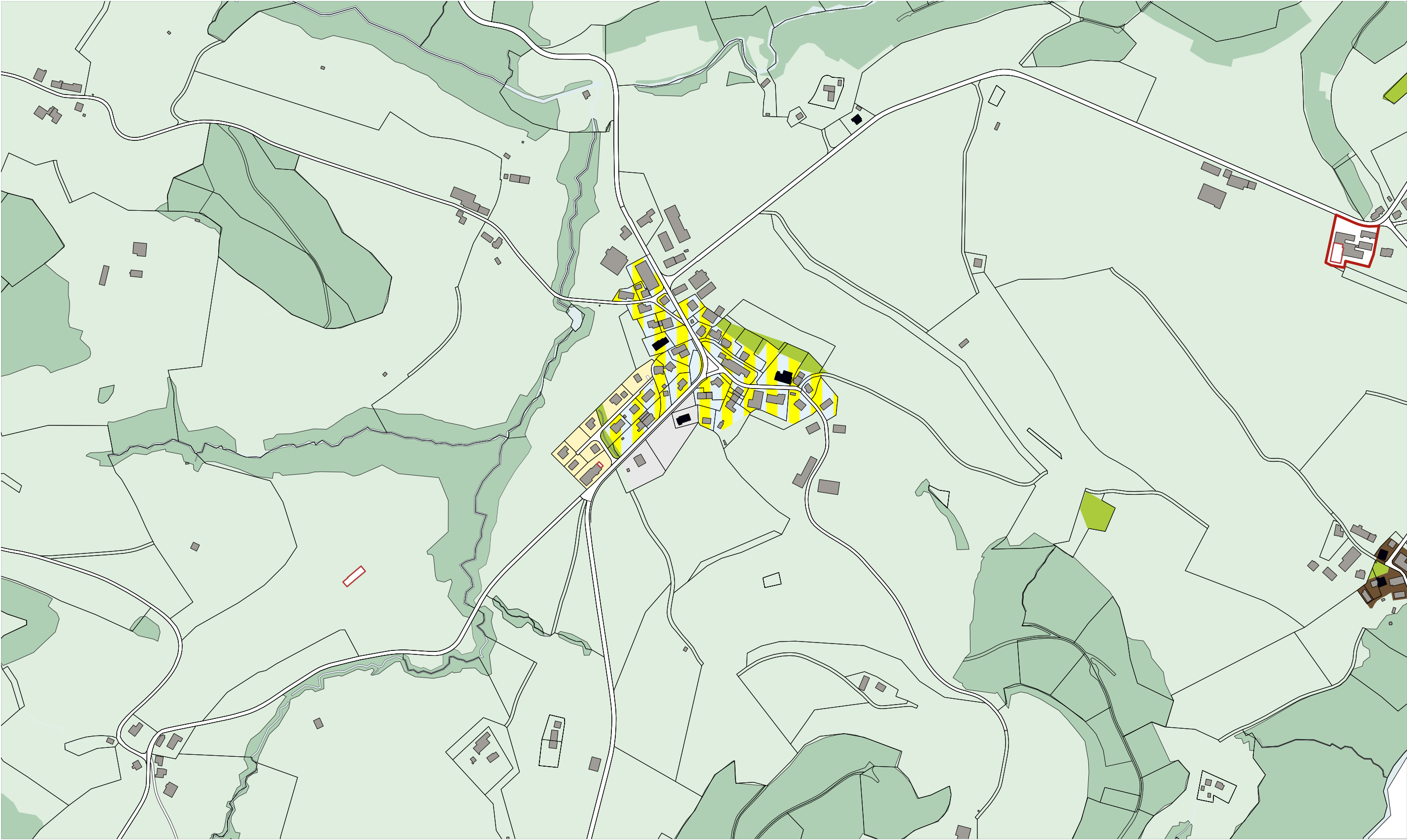
|                                      |                                                                                     | Einwohner - und Arbeitsplatzpotenzial |          |                      |          |                           |        |
|--------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------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



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

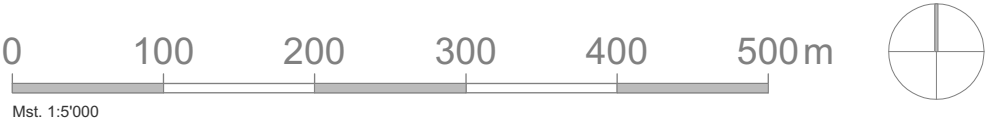


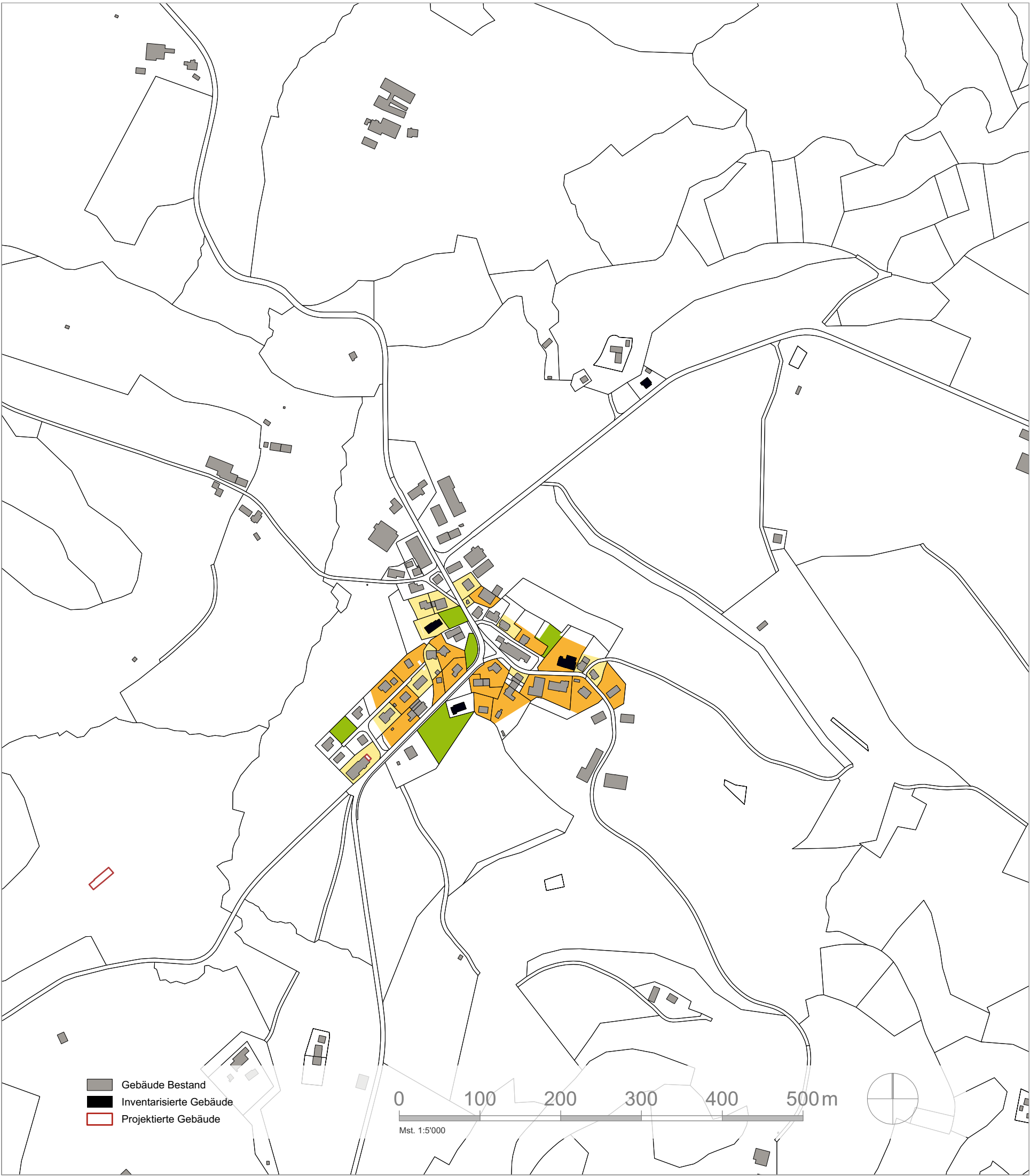
|                                   |                                                      |  |                 |                                                   |                |
|-----------------------------------|------------------------------------------------------|--|-----------------|---------------------------------------------------|----------------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





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





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

## Anhang C Fragebogen Online-Umfrage

# Umfrage Gemeinde Kirchberg

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

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

## 1 - In welchem Ortsteil wohnen Sie?

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

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

## 2 - Zu welcher Altersgruppe gehören Sie?

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kurze Begründung

---

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

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

---

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

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

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

---

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

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

Firma / Institution / Verein / ....:

Name, Vorname (Ansprechperson):

E-Mail:

Telefon:

Adresse:

Anliegen:

---

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

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

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

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

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