

Resilientsy

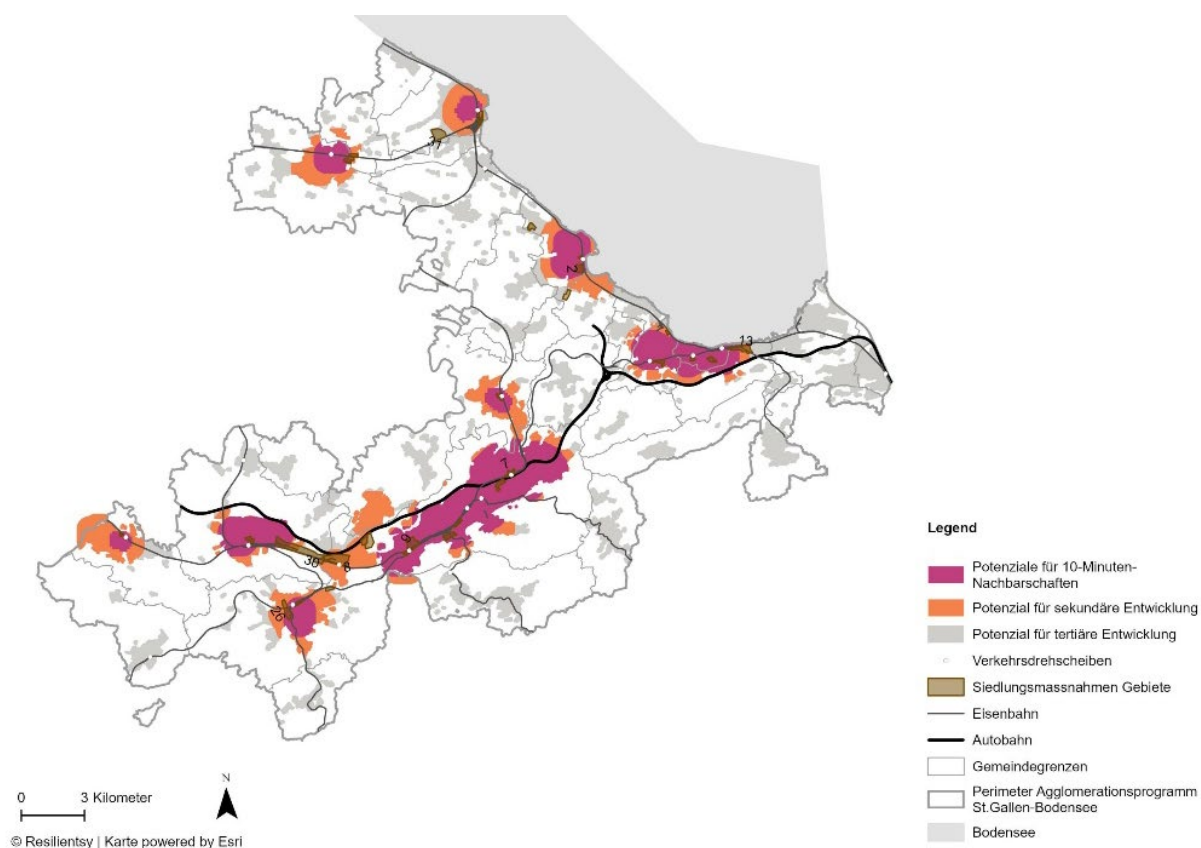
Grundlagenbericht

10-Minuten-Nachbarschaften: Chancen für lebendige Zentren in der Agglomeration St. Gallen-Bodensee

Potenziale, Nutzen und Handlungsmöglichkeiten für die Zentrumsgemeinden und das Agglomerationsprogramm

Im Auftrag der AGGLO St. Gallen-Bodensee
Dr. sc. SIBYLLE WÄLTJ und Dr. iur. MIRIAM LÜDI, Resilientsy GmbH

Baden, 13. August 2026



Potenzialräume für 10-Minuten-Nachbarschaften im Perimeter des Agglomerationsprogramms St. Gallen-Bodensee.

Impressum

Auftraggeberin:	AGGLO St. Gallen-Bodensee Tobias Winiger, Leiter Agglomerationsprogramm Roman Coray, Projektleiter Agglomerationsprogramm
Auftragnehmerin:	Resilientsy GmbH, Baden Dr. sc. Sibylle Wälty Dr. iur. Miriam Lüdi
Hinweis:	Diese Analyse und Empfehlung wurde im Auftrag von der Geschäftsstelle der AGGLO St. Gallen-Bodensee verfasst. Für den Inhalt ist allein die Auftragnehmerin verantwortlich.

Inhaltsverzeichnis

DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE.....	4
1 WARUM 10-MINUTEN-NACHBARSCHAFTEN? DER NUTZEN FÜR GEMEINDE	5
1.1 AUSGANGSLAGE: WAS FÜR DIE ZENTREN AUF DEM SPIEL STEHT	5
1.2 DER KONKRETE NUTZEN	5
<i>Lebendiges Ortszentrum und Standortqualität.....</i>	<i>5</i>
<i>Tragfähiges Gewerbe und belebte Erdgeschosse</i>	<i>6</i>
<i>Effiziente Nutzung der bestehenden Infrastruktur.....</i>	<i>6</i>
<i>Kurze Wege statt mehr Autoverkehr.....</i>	<i>6</i>
<i>Bezahlbarer und zentraler Wohnraum</i>	<i>7</i>
1.3 WARUM DER FOKUS AUF DEN EINWOHNERN LIEGT	7
1.4 FLAWIL: EIN MASSGESCHNEIDERTES OSTSCHWEIZER BEISPIEL	8
2 WAS IST EINE 10-MINUTEN-NACHBARSCHAFT?	9
2.1 DREI EIGNUNGSTUFEN	10
3 DAS POTENZIAL IN DER REGION	11
3.1 WIE DAS POTENZIAL ERMITTELT WIRD	11
3.2 AUSGANGSLAGE: HEUTE NOCH KEINE 10-MINUTEN-NACHBARSCHAFT	11
3.3 PROJIZIERTES POTENZIAL: WO 10-MINUTEN-NACHBARSCHAFTEN MÖGLICH SIND	12
3.4 WO WOHNRAUM BESONDERS GEFRAGT IST	14
3.5 QUALITATIVER HANDLUNGSBEDARF: WAS ES KONKRET BRAUCHT	15
4 EMPFEHLUNGEN: WIE REGION UND GEMEINDEN HANDLUNGSFÄHIG WERDEN	17
4.1 FÜR DAS AGGLOMERATIONSPROGRAMM: ERKENNTNISSE INS ZIELBILD AUFNEHMEN	17
4.2 FÜR DIE GEMEINDEN: 10-MINUTEN-NACHBARSCHAFTEN IN DER GRUNDORDNUNG PRÜFEN.....	19
<i>Art. 21 RPG: Nutzungspläne sind anpassbar – die Chance für Zentrumsgebiete</i>	<i>19</i>
<i>Das Vorgehen: Rahmenbedingungen schaffen, Bevölkerung einbeziehen.....</i>	<i>20</i>
5 FAZIT.....	20
LITERATURVERZEICHNIS.....	22
MATERIALIENVERZEICHNIS.....	23
ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS.....	24
ANHANG.....	1
A DATENGRUNDLAGEN UND METHODIK	1
B BEURTEILUNG DER SIEDLUNGSMASSNAHMEN DES AGGLOMERATIONSPROGRAMMS	1
<i>Potenzialkarten je Gemeinde (SUISPLU).....</i>	<i>3</i>
C BEURTEILUNG DER ZONENPLÄNE.....	25

Das Wichtigste in Kürze

Lebendige Ortszentren, ein tragfähiges Gewerbe, belebte Erdgeschosse und ein attraktiver Wohnstandort entstehen nicht von selbst. Sie brauchen genügend Menschen, die in Gehdistanz wohnen. Dieser Bericht zeigt, dass die Zentrums Gemeinden der Region St. Gallen-Bodensee genau dieses Potenzial besitzen und wie sie es mit den richtigen Rahmenbedingungen in der Nutzungsplanung heben können. Es geht nicht darum, Verdichtung zu verordnen, sondern darum, aufzuzeigen und zu ermöglichen, wo planerischen Voraussetzungen für attraktive, gut funktionierende Nachbarschaften geschaffen werden könnten.

Der konkrete Nutzen für die Gemeinden im Agglomerationsperimeter

- **Lebendiges Ortszentrum:** Mehr Menschen in Gehdistanz bedeuten Frequenz, Belebung und Aufenthaltsqualität im Kern statt Leerstand. Der Fussgänger ist der treueste Kunde, weil er regelmässig lokal einkauft.
- **Tragfähiges Gewerbe und belebte Erdgeschosse:** Detailhandel, Gastronomie und Dienstleistungen brauchen lokale Kundschaft. Erst ab einer gewissen Einwohnerdichte tragen sich Läden im Zentrum; das wirkt dem Ladelisterben und dem digitalen Einkauf entgegen.
- **Effiziente Nutzung bestehender Infrastruktur:** ÖV, Schulen, Ver- und Entsorgung sind bereits da. Werden sie besser ausgelastet, sinken die Kosten pro Einwohner.
- **Standortqualität und kurze Wege:** Wer das meiste zu Fuss erreicht, gewinnt Lebensqualität. Das macht die Gemeinde als Wohn- und Arbeitsort attraktiver.

Wo das Potenzial liegt. Die Analyse mit dem Swiss Urban Information System for Parsimonious Land Use (SUISPLU) Tool¹, ein Tool entwickelt an der ETH Zürich, zeigt: Sieben Gemeinden – **Arbon, Amriswil, Goldach, Gossau, Herisau, Rorschach und St. Gallen** – könnten an zentralen, gut erschlossenen Lagen 10-Minuten-Nachbarschaften entwickeln. Drei weitere – **Flawil, Romanshorn und Wittenbach** – erreichen die Schwellenwerte heute knapp nicht, könnten das Ziel aber mit politischem Willen ebenfalls anstreben. Flawil zeigt mit einem vom Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) gefördertes Referenzprojekt² bereits, dass dies in der Ostschweiz funktioniert und auf grosse Akzeptanz stösst.

Was wir empfehlen. Damit aus Potenzial Wirkung wird, braucht es zwei aufeinander abgestimmte Schritte:

1. **Das Agglomerationsprogramm nimmt die Erkenntnisse in sein Zielbild auf.** Konkret, indem es die heutigen pauschalen Raumnutzerdichten durch standortbezogene **Mindest- und Potenzialdichten** ersetzt und Einwohner und Beschäftigte getrennt ausweist.
2. **Die Zentrums Gemeinden prüfen 10-Minuten-Nachbarschaften in ihrer Grundordnung der Nutzungsplanung;** gestützt auf eine raumplanerische Interessenabwägung.

Der vorliegende Bericht liefert dafür die fachliche Grundlage. Er beschreibt den Nutzen, weist das Potenzial je Gemeinde aus und zeigt auf, wie Region und Gemeinden handlungsfähig werden.

¹ Das SUISPLU-Tool wurde an der ETH Zürich von Dr. sc. SIBYLLE WÄLTJ entwickelt. Es ermöglicht datengestützte Simulationen und Entscheidungsfindungen in der Raum- und Immobilienentwicklung sowie die Erstellung evidenzbasierter Argumentationen für Dichtepotenziale und raumplanerische Interessenabwägungen. Mehr dazu: WÄLTJ.

² WÄLTJ / LÜDI, BWO Referenzprojekt Schlussbericht 2026 (wird voraussichtlich im August 2029 auf der Webseite vom BWO publiziert).

1 Warum 10-Minuten-Nachbarschaften? Der Nutzen für Gemeinde

1.1 Ausgangslage: Was für die Zentren auf dem Spiel steht

Vier Entwicklungen prägen die Ausgangslage und verstärken sich gegenseitig. Die Bevölkerung der Schweiz wächst seit Jahren um rund ein Prozent pro Jahr und hat die Schwelle von neun Millionen überschritten.³ Wohnraum ist vielerorts knapp und die Mieten steigen; der Bund hat unter anderem mit einem Aktionsplan gegen die Wohnungsknappheit reagiert. Der Verkehr stösst zu Spitzenzeiten an seine Grenzen. Gleichzeitig wächst auf Bundes- wie Kantonsebene der Ruf, schneller und einfacher zu bauen. In der Praxis werden diese vier Herausforderungen meist getrennt bearbeitet. Sie haben aber denselben räumlichen Kern, nämlich die Frage, wo gebaut werden darf und wo die Menschen wohnen.

In der Region zeigt sich diese Frage in einem vertrauten Muster. Das Bevölkerungswachstum findet an den Rändern statt, in locker bebauten Lagen, wo der Mobilitätskomfort mit dem Auto an grössten ist. Im Ortskern hingegen fehlt es zunehmend an Frequenz. Läden schliessen, Erdgeschosses stehen leer, und die Aufenthaltsqualität im Zentrum nimmt ab. Gleichzeitig werden teure Infrastrukturen am Rand neu gebaut, während bestehende Anlagen im Kern – ÖV-Haltestellen, Versorgungseinrichtungen – nicht ausgelastet sind.⁴

Dieser Bericht versteht die Entwicklung nicht in erster Linie als abstraktes Zersiedlungsproblem, sondern als konkrete Herausforderung für die Standortqualität und die Finanzen der Gemeinden. Die gute Nachricht: Die Zentrumsgemeinden der Region verfügen über das Potenzial, diese Entwicklung umzukehren. Sie müssten dafür in der kommunalen Nutzungsplanung die richtigen Rahmenbedingungen für lebendige, gut erreichbare Quartiere schaffen.

Genau hier setzt die 10-Minuten-Nachbarschaft an. Wer an zentralen, gut erschlossenen Lagen ausreichende Dichten prüft und ermöglicht, beantwortet alle vier Herausforderungen mit einem Schritt. Der zusätzliche Wohnraum entsteht dort, wo Nachfrage und Infrastruktur bereits bestehen. Das Bevölkerungswachstum wird aufgenommen, ohne dass am Rand neue Bauzonen nötig werden. Kurze Wege beeinflussen das Mobilitätsverhalten und verlagern den Verkehr ohne Verbote vom Auto auf Fuss, Velo und öffentlichen Verkehr und entlasten so die Strassen. Auch das Bauen wird schneller und einfacher. Zentrale, bereits erschlossene Lagen erfordern keine aufwändige Neuerschliessung, und eine vorausschauende Grundordnung lässt die nötigen Dichten von vornherein zu. Das schafft Rechtssicherheit, reduziert Einzelfallverfahren und verkürzt die Verfahren bis zur Baubewilligung.

1.2 Der konkrete Nutzen

Lebendiges Ortszentrum und Standortqualität

Eine 10-Minuten-Nachbarschaft ist ein Quartier, in dem die meisten Dinge des Alltags – Einkauf, Arbeit, Schule, Freizeit, ÖV – in rund zehn Gehminuten erreichbar sind. Solche Quartiere sind

³ ARE: <https://www.bfs.admin.ch/bfs/rm/home.assetdetail.36073963.html>. Als Vergleich: Im Kanton Thurgau fand zwischen 1980-2024 jährlich ein Bevölkerungswachstum von rund 1.08 % statt (vgl. <https://statistik.tg.ch/themen-und-daten/bevoelkerung-und-haushalte/bevoelkerungsstand-und-struktur/bevoelkerungsstand.html/6332>). Im Kanton St. Gallen fand ab 1980 jährlich ein Bevölkerungswachstum von rund 0.75% statt (vgl. <https://www.sg.ch/ueber-den-kanton-st-gallen/statistik/infografiken/p22.html>). Im Kanton Appenzell fand zwischen 1980 bis 2021 jährlich ein Bevölkerungswachstum von rund 0.43% statt (vgl. https://ar.ch/fileadmin/user_upload/Kantonskanzlei/Kanzleidiene/Kanton_Gemeinden_Zahlen/Bevoelkerung_AR_1980_1990_2000_2016-2024.pdf).

⁴ Vgl. ARE, Abstimmung von Siedlung und Verkehr, S. 21; ARE, Medienmitteilung «Verdichtet und zentral bauen lohnt sich» vom 13. Februar 2017.

belebt, sicher und attraktiv. Sie steigern die Aufenthaltsqualität im Zentrum und damit die Attraktivität der Gemeinde als Wohn- und Arbeitsort. Standortqualität entsteht nicht durch einzelne Leuchtturmprojekte, sondern durch ein kompaktes, durchmisches und gut erreichbares Umfeld.

Tragfähiges Gewerbe und belebte Erdgeschosse

Detailhandel, Gastronomie, Quartiersversorgung und persönliche Dienstleistungen leben von lokaler Kundschaft. Erst ab einer gewissen Zahl von Menschen in Gehdistanz trägt sich ein Laden, eine Apotheke oder ein Café im Ortskern.⁵ Wo die Einwohnerdichte im Zentrum zu tief ist, wandert die Kaufkraft ab und zwar ins Auto, an die Peripherie, ins Einkaufszentrum und ins Internet. Belebte Erdgeschosse sind deshalb kein Zufall, sondern eine Folge ausreichender Nachbarschaftsdichte. Mehr zentrale Einwohner, die zu Fuss einkaufen, sind das wirksamste Mittel gegen das Lädelisterven.⁶

Effiziente Nutzung der bestehenden Infrastruktur

ÖV-Angebot, Schulwege, Ver- und Entsorgung, Strassen und soziale Einrichtungen sind in den Zentren bereits vorhanden und bezahlt. Werden sie durch zusätzliche zentrale Einwohner besser ausgelastet, sinken die Kosten pro Kopf. Umgekehrt verteuert jedes Wachstum an der Peripherie die Gemeindefinanzen:⁷ Es verlangt neue Erschliessung, neue Strassen und einen teureren ÖV-Betrieb und das bei geringerer Auslastung. Innenentwicklung an den richtigen Standorten ist damit auch eine Frage der wirtschaftlichen Effizienz.

Kurze Wege statt mehr Autoverkehr

Wer im Alltag das meiste zu Fuss oder mit dem Velo erreicht, ist weniger auf das Auto angewiesen. Das ist messbar: In Gebieten mit geringer Einwohnerdichte werden rund die Hälfte der Wegetappen mit dem Auto und nur etwa ein Drittel zu Fuss zurückgelegt. In dichten, durchmischten Nachbarschaften kehrt sich das Verhältnis mehr als um – der Fussverkehr steigt auf rund 60 Prozent, der Autoverkehr sinkt auf rund 15 Prozent (vgl. Abbildung 1).⁸

⁵ Zum Zusammenhang von Dichte und Autoabhängigkeit LÜDI, Rz. 143 m.H.a. CERVERO/GUERRA/AL, S. 218; ITF, *Reversing Car Dependency*, S. 32.

⁶ Betrachtet man den Umsatz pro Kunde und Jahr nach der Verkehrsmittelwahl, generieren Kunden, deren Hauptverkehrsmittel das Auto ist, einen geringeren Umsatz als Menschen, die zu Fuss, mit dem Fahrrad oder dem öffentlichen Verkehr in die Innenstadt kommen. Menschen, die mit dem Auto anreisen sind also nicht die wichtigste Zielgruppe für den innerstädtischen Einzelhandel. Mehr dazu https://www.mobilitaetsforum.bund.de/DE/Themen/News-RADar/_texte/Einzelhandel-und-Verkehrsberuhigung_2024-12.html; ferner ARE, *Abstimmung von Siedlung und Verkehr*, S. 21; ARE, *Dichte und Mobilitätsverhalten*, S. 4 ff.

⁷ ARE, Medienmitteilung «Verdichtet und zentral bauen lohnt sich» vom 13. Februar 2017, wonach peripher gelegene und wenig verdichtete Siedlungen höhere Infrastruktur- und Mobilitätskosten verursachen als zentral gelegene und verdichtete Siedlungen, obwohl in dicht bebautem Raum der Bau und Unterhalt von Infrastrukturen teilweise komplizierter und teurer ist, als wenn ein vergleichbarer Bau «auf der grünen Wiese» erstellt würde.

⁸ BFS, *Mikrozensus Mobilität und Verkehr 2015*; GEOSTAT-Hektardaten; Berechnungen und Darstellung Sibylle Wälty. Vgl. Art. 3 Abs. 3 lit. a RPG; ferner vgl. ARE, *Dichte und Mobilitätsverhalten*, S. 4 ff.

Einwohnerdichte u. Mobilitätsverhalten

Anteil Verkehrsräger nach Etappen

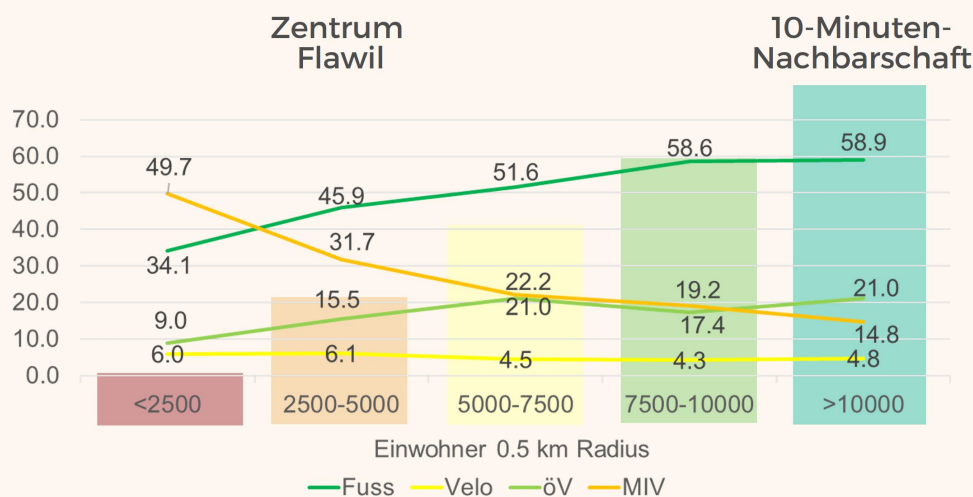


Abbildung 1: Anteil der Wegetappen zu Fuss, mit Velo, öV und Auto

Für die Gemeinden bedeutet das: weniger Durchgangs- und Parkierungsdruck, geringere Verkehrsbelastung im Zentrum und eine Reduktion statt einer ständigen Zunahme des motorisierten Verkehrs, ohne dass jemandem das Auto verboten würde. Kurze Wege entstehen nicht durch Vorschriften, sondern durch die richtige Siedlungsstruktur.

Bezahlbarer und zentraler Wohnraum

Wo im Zentrum zu wenig Wohnraum entsteht, steigen die Preise und verdrängen jene, die auf bezahlbares Wohnen angewiesen sind.⁹ Wird hingegen zentraler Wohnraum in ausreichendem Mass ermöglicht, entspannt sich der Nachfragedruck. Die Gemeinde behält so eine durchmischte Bevölkerung – Familien, junge Erwachsene, ältere Menschen – und damit die soziale Stabilität, die ein lebendiges Zentrum trägt.

1.3 Warum der Fokus auf den Einwohnern liegt

Für die Steuerung der Innenentwicklung ist entscheidend, **wer** zusätzlich in einem Gebiet ist: Einwohner oder Beschäftigte. Beide wirken räumlich unterschiedlich. Die Analyse in diesem Bericht legt den Schwerpunkt bewusst auf die **Einwohnerdichte** und zwar aus drei Gründen:

- **Der Hebel ist hier am stärksten.** Belebte Erdgeschosse, kurze Wege und ein tragfähiger Detailhandel hängen in erster Linie davon ab, wie viele Menschen im Quartier wohnen und lokal, zu Fuss einkaufen; nicht nur tagsüber dort arbeiten.
- **Das Bild wird klarer.** Eine reine Personendichte (Einwohner und Beschäftigte zusammengezählt) verwischt die entscheidende Information. Ein Standort mit vielen Arbeitsplätzen, aber wenig Wohnungen erscheint rechnerisch «dicht», erzeugt aber Pendlerverkehr und Zersiedlung statt Belegung am Abend und am Wochenende.¹⁰

⁹ KAUER/ LUTZ/ BÜTTIKER/KAUFMANN, BWO Bericht – Bautätigkeit und Verdrängung in der städtischen Schweiz vom 13. Juni 2025.

¹⁰ Art. 3 Abs. 3 lit. a RPG; ferner HÄNNI/KRAFT, S. 10; ARE, Ergänzung des Leitfadens Richtplanung, S. 11.

- **Es entspricht dem Bedarf.** Viele Zentrumsgemeinden der haben einen ausgeprägten Beschäftigtenüberhang.¹¹ In beiden Fällen liegt der Schlüssel zu kurzen Wegen darin, im Zentrum gezielt mehr Wohnraum zu ermöglichen.

Als Orientierung dient ein ausgewogenes Verhältnis von rund **zwei Einwohner auf eine vollzeit-äquivalente beschäftigte Person**. Dieses Verhältnis entspricht der gesamtschweizerischen Realität (2015: rund 8,3 Mio. Einwohner gegenüber 4,1 Mio. Beschäftigten in Vollzeitäquivalenten) und bildet ab, dass nicht alle Menschen Vollzeit erwerbstätig sind – etwa Kinder, Personen im Rentenalter und Teilzeitbeschäftigte.¹²

1.4 Flawil: ein massgeschneidertes Ostschweizer Beispiel

Die 10-Minuten-Nachbarschaft ist keine abstrakte Idee aus den Grossstädten. Sie lässt sich auf die Verhältnisse der Ostschweiz zuschneiden. Das zeigt das vom BWO geförderte Referenzprojekt in **Flawil**. Flawil erreicht die Schwellenwerte rechnerisch nur knapp nicht. Dennoch hat die Gemeinde im Rahmen ihrer Ortsplanungsrevision aufgezeigt, wie sich auch bei moderaten Ausgangsdichten ein lebendiges, gut erreichbares Zentrum entwickeln lässt.¹³

Entscheidend war dabei das **Vorgehen**: ein sorgfältig, transparent und partizipativ gestalteter Prozess («aufgeklärte Partizipation»), der die Bevölkerung einbezieht und die Chancen – belebtes Zentrum, gesicherte Versorgung, attraktiver Wohnstandort – in den Vordergrund stellt. Die Resultate aus den Partizipationsveranstaltungen stimmen zuversichtlich, dass dieser Weg auch in anderen Zentrumsgemeinden gangbar ist. Flawil dient diesem Bericht deshalb nicht als Ausnahme, sondern als übertragbares Modell für die Region.

¹¹ Eigene Auswertung gestützt auf GEOSTAT STATENT und STATPOP; vgl. Abbildung 7 Eigene Auswertung gestützt auf GEOSTAT STATENT und STATPOP; vgl. Abbildung 1.

¹² GEOSTAT STATENT und STATPOP 2015. Das Verhältnis von rund 2:1 bildet sozialstrukturelle Realitäten ab (Kinder, Personen im Rentenalter, Teilzeitarbeit).

¹³ Vom Bundesamt für Wohnungswesen gefördertes Referenzprojekt; WÄLTJ/LÜDI, BWO Referenzprojekt Schlussbericht 2026 (wird voraussichtlich im August 2029 auf der Webseite vom BWO publiziert); siehe ferner www.ortsplanung-flawil.ch.

2 Was ist eine 10-Minuten-Nachbarschaft?

Eine 10-Minuten-Nachbarschaft ist ein Standort, an dem die meisten Alltagsfunktionen in rund zehn Gehminuten zu Fuss erreichbar sind. Die Begriffe in diesem Bericht übersetzen den Verfassungsauftrag der haushälterischen Bodennutzung (Art. 75 BV) in überprüfbare Kriterien.¹⁴ Als 10-Minuten-Nachbarschaft gilt ein Gebiet, das innerhalb eines 500-Meter-Radius folgende Anforderungen erfüllt (Abbildung 2):

- eine ÖV-Haltestelle in Gehdistanz (500 Meter) mit gutem Takt (mindestens alle 16 Minuten);
- bereits hohe bestehende Dichten;
- mindestens 10'000 Einwohner im 500-Meter-Radius;
- auf kurzer Distanz rund doppelt so viele Einwohner wie Vollzeitbeschäftigte, d. h. insgesamt mindestens rund 15'000 Personen (Einwohner und Beschäftigte).^{\$}



Abbildung 2: Mindestanforderungen für 10-Minuten-Nachbarschaften auf einer Fläche mit 500-Meter-Radius.

Diese Schwellenwerte orientieren sich an heute bereits funktionierenden Beispielen wie beim Bahnhof in Vevey, dem Idaplatz in Zürich oder der Neustadt in Luzern (Abbildung 3). Solche Strukturen führen erwiesenermassen zu kurzen Wegen, hoher Fuss- und Velonutzung, geringer Autoabhängigkeit und – besonders wichtig für die Gemeinden – zu funktionierenden, von der lokalen Kundschaft getragenen Erdgeschoss- und Versorgungsnutzungen.

¹⁴ LÜDI MIRIAM/WÄLTJ SIBYLLE, Vollzug der haushälterischen Bodennutzung in der Schweiz, in: disP – The Planning Review, 2020/1, S. ff.; gestützt auf WÄLTJ SIBYLLE, Implementing Parsimonious Land Use: Basic analysis and decisive changes for Switzerland, Diss. Zürich 2020; siehe dazu TSCHANNEN, in: Pra.-Komm. RPG, Interessenabwägung, Art. 3 N. 67; ferner LÜDI, Rz. 30 ff.



Abbildung 3: Nachbarschaftsdichte am Beispiel der Neustadt Luzern (10'700 Einwohner und 8'900 Beschäftigte im 500-m-Radius).

2.1 Drei Eignungsstufen

Nicht jeder Standort kann eine vollwertige 10-Minuten-Nachbarschaft werden. Der Bericht unterscheidet deshalb drei Stufen:

- **Potenzial für 10-Minuten-Nachbarschaften:** mindestens 10'000 Einwohner im 500-m-Radius und ein Verhältnis von rund 2:1 zwischen Einwohnern und Beschäftigten; Alltagsfunktionen in Gehdistanz, effiziente Infrastruktur- und Grünraumnutzung.
- **Potenzial für sekundäre Entwicklung:** gleiche Kriterien, jedoch mindestens 5'000 statt 10'000 Einwohner. Diese Standorte leisten einen wichtigen ergänzenden Beitrag.
- **Potenzial für tertiäre Entwicklung:** zusätzliche Dichten sind hier nicht sinnvoll (autoabhängige Lage). Möglich bleiben qualitative Aufwertungen, eine bessere Nutzung bestehender Infrastrukturen und Ortsbildverbesserungen.

3 Das Potenzial in der Region

3.1 Wie das Potenzial ermittelt wird

Grundlage der Analyse ist das an der ETH Zürich entwickelte SUISPLU-Tool.¹⁵ Es betrachtet Flächen in 500-Meter-Radien – dem für 10-Minuten-Nachbarschaften relevanten Perimeter – und weist **Einwohner- und Beschäftigtendichten getrennt** aus. Es zeigt für jeden Standort, wie viele Menschen heute dort wohnen und arbeiten und wie viele es künftig sein müssten, damit das Bevölkerungswachstum (rund +1 % pro Jahr) ohne zusätzliche Einzonungen aufgenommen werden kann.

Die so ermittelten Werte sind kein Selbstzweck. Sie unterstützen die **raumplanerische Interessenabwägung**, das Kernstück jeder Planung, indem sie die quantifizierbaren Interessen transparent machen.¹⁶ Sie ersetzen die Abwägung nicht: Qualitative Aspekte wie Ortsbild, Denkmalschutz oder städtebauliche Qualität erfordern weiterhin eine standortbezogene Beurteilung durch Kanton und Gemeinde.

3.2 Ausgangslage: heute noch keine 10-Minuten-Nachbarschaft

Heute erfüllt kein Standort im Perimeter die Mindestanforderung von 10'000 Einwohner im 500-Meter-Radius. Die einwohnerdichtesten Lagen liegen in Rorschach und St. Gallen (vgl. Abbildung 4). Der dichteste Standort in Rorschach verfügt über 5'800 Einwohner im 500-Meter Radius. Der Standort in St. Gallen verfügt über 6'600 Einwohner im 500-Meter Radius. Es besteht also durchwegs Handlungsbedarf; aber auch ein realistischer Entwicklungsspielraum.

¹⁵ Zum SUISPLU-Tool bereits Fn. 1; eingehend WÄLTJ, S. 1 ff.

¹⁶ Zur raumplanerischen Interessenabwägung TSCHANNEN, in: Pra.-Komm. RPG, Interessenabwägung, Art. 3 N. 65; BÜHLMANN, S. 14 f.

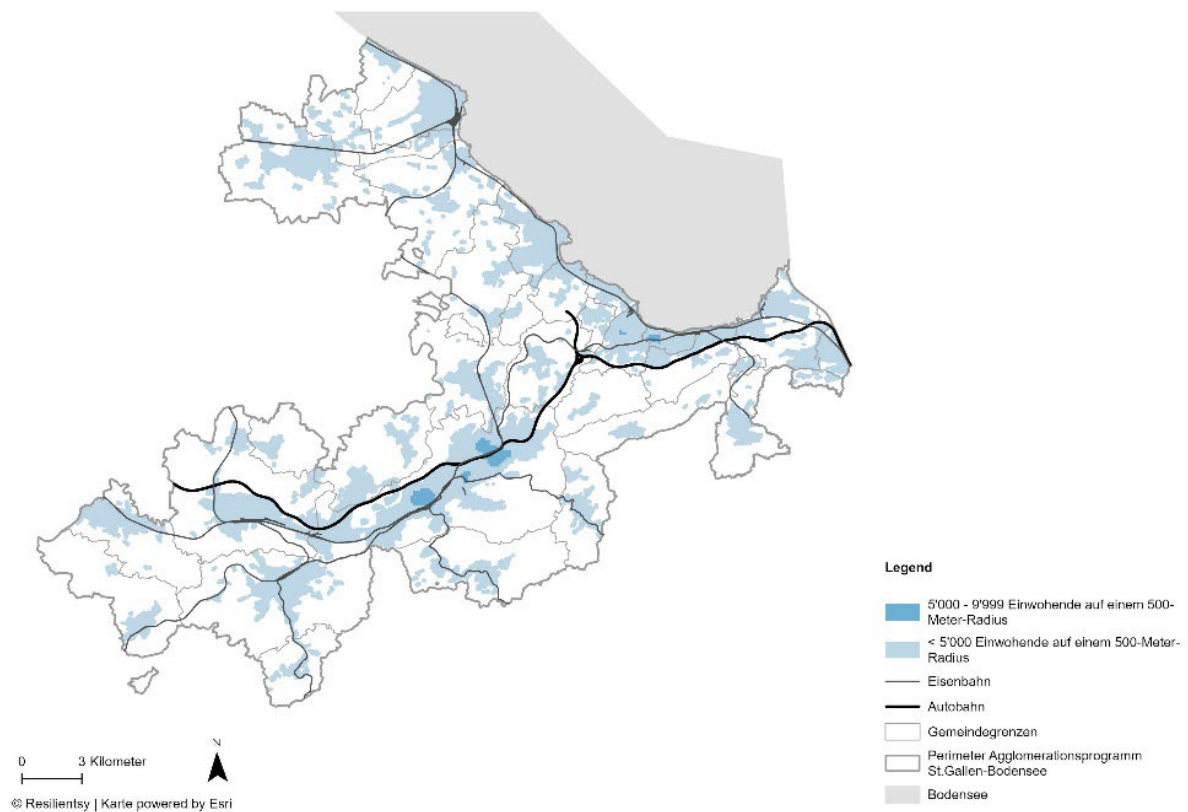


Abbildung 4: Heutige Einwohnerdichten je 500-Meter-Radius im Perimeter.

3.3 Projiziertes Potenzial: wo 10-Minuten-Nachbarschaften möglich sind

Abbildung 5 zeigt, wo bei nachhaltiger Raumentwicklung künftig genügend Einwohner wohnen könnten, damit ohne weitere wesentliche Einzonungen 10-Minuten-Nachbarschaften und mehr lebendige Ortszentren entstehen. Die dunkel eingefärbten Standorte verfügen über das Potenzial für mehr als 10'000 Einwohner im 500-m-Radius:

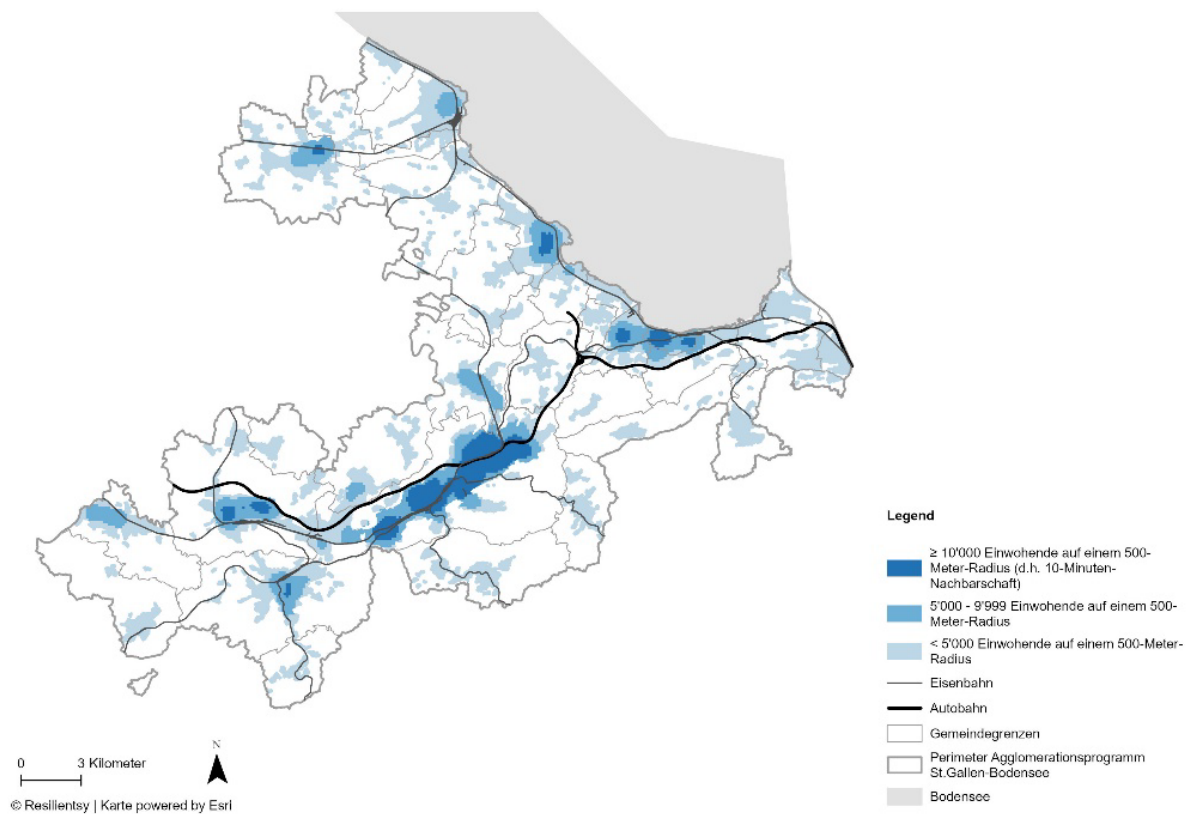


Abbildung 5: Projizierte Einwohnerdichten. Dunkel: Potenzial für 10-Minuten-Nachbarschaften (≥ 10'000 Einwohner / 500-m-Radius).

Über ein **Potenzial für 10-Minuten-Nachbarschaften** verfügen: **Amriswil, Arbon, Goldach, Gossau, Herisau, Rorschach und St. Gallen**. Die Gemeinden **Flawil, Romanshorn und Wittenbach** erreichen die Schwellenwerte aufgrund geringerer ÖV-Erschliessung oder tieferer Ausgangsdichten heute noch nicht ganz; könnten ihr Zentrum aber, sofern der politische Wille besteht, mit einem strategischen Einschub in der Nutzungsplanung ebenfalls in diese Richtung entwickeln (Abbildung 6). Das Beispiel Flawil belegt, dass dies realistisch ist.

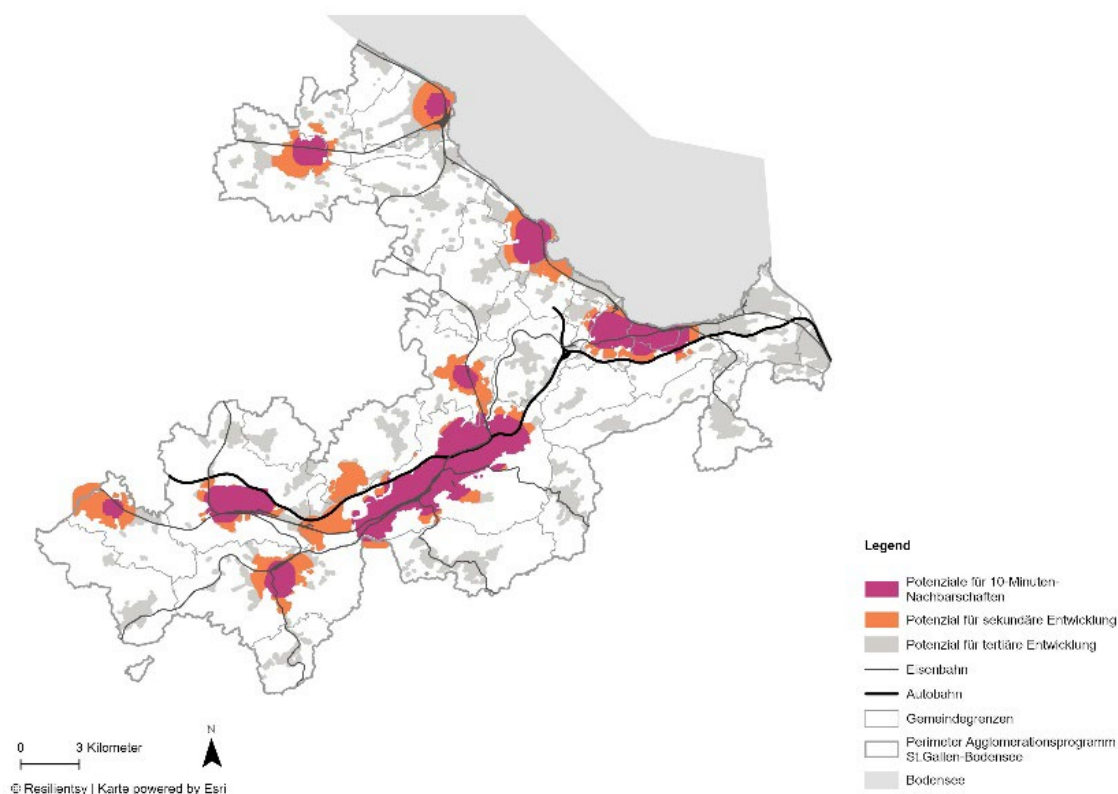


Abbildung 6: Potenzialräume. Magenta: Potenzial für 10-Minuten-Nachbarschaften; Orange: nachgeordnetes Potenzial für Innenentwicklung; Grau: kein zusätzliches Potenzial – hier steht die qualitative Sicherung des Bestands im Vordergrund. Auch Flawil, Romanshorn und Wittenbach weisen Potenzialbereiche auf.

3.4 Wo Wohnraum besonders gefragt ist

Das Verhältnis von Einwohnern zu Beschäftigten entscheidet darüber, ob kurze Alltagsversorgungswege entstehen. Eine 10-Minuten-Nachbarschaft setzt neben einer ausreichenden Einwohnerdichte ein Verhältnis von rund zwei Einwohner auf eine vollzeitäquivalente beschäftigte Person in möglichst kurzer Distanz voraus. Abbildung 7 zeigt dieses Verhältnis für die gesamte Agglomeration auf Stufe der Postleitzahlgebiete.

Die Farben machen den Handlungsbedarf sichtbar. Blau eingefärbte Gebiete weisen einen Überhang an Arbeitsplätzen auf. Dort kommen auf eine beschäftigte Person weniger als 1,5 Einwohner. Gelb steht für ein ausgeglichenes Verhältnis im Zielbereich von rund 2:1. Orange eingefärbte Gebiete weisen einen Überhang an Wohnbevölkerung auf.

In den Gemeinden mit Potenzial für 10-Minuten-Nachbarschaften zeigt sich ein klares Muster. Der ausgeprägteste Beschäftigtenüberhang liegt im Kern der Stadt St. Gallen. Dort kommen auf eine beschäftigte Person weniger als 0,5 Einwohner. Auch in zentralen Lagen von Gossau und Herisau überwiegen die Arbeitsplätze. Diese Gebiete sind sehr gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen. Genau dort ist die Schaffung von Wohnraum die vordringliche Aufgabe der Innenentwicklung.

Die feine räumliche Auflösung deckt ein Muster auf, das die gemeindeweiten Durchschnittswerte verdecken. Mehrere Gemeinden erscheinen über das ganze Gemeindegebiet betrachtet ausgeglichen. Ihre zentralen und gut erschlossenen Postleitzahlgebiete weisen aber einen deutlichen Beschäftigtenüberhang auf. Der Handlungsbedarf konzentriert sich somit auf wenige, hochzentrale Lagen.

Die geplanten Massnahmen des Agglomerationsprogramms verschärfen diesen Befund. Sie schaffen an mehreren dieser Standorte zusätzliche Arbeitsplätze. Ohne gleichzeitige Wohnentwicklung wächst der Beschäftigtenüberhang weiter. Die Folge sind längere Pendlerwege, steigende Wohnraumpreise und eine geringere Belebung am Abend und am Wochenende.

Für die Nutzungsplanung der betroffenen Gemeinden ergibt sich eine klare Priorität. Insbesondere in den blau eingefärbten Lagen ist gezielt Wohnraum zu ermöglichen. Damit rückt das Verhältnis in den Zielbereich von 2:1. So entstehen die belebten Erdgeschosse, die kurzen Wege und die tragfähige Versorgung, die ein lebendiges Zentrum ausmachen.

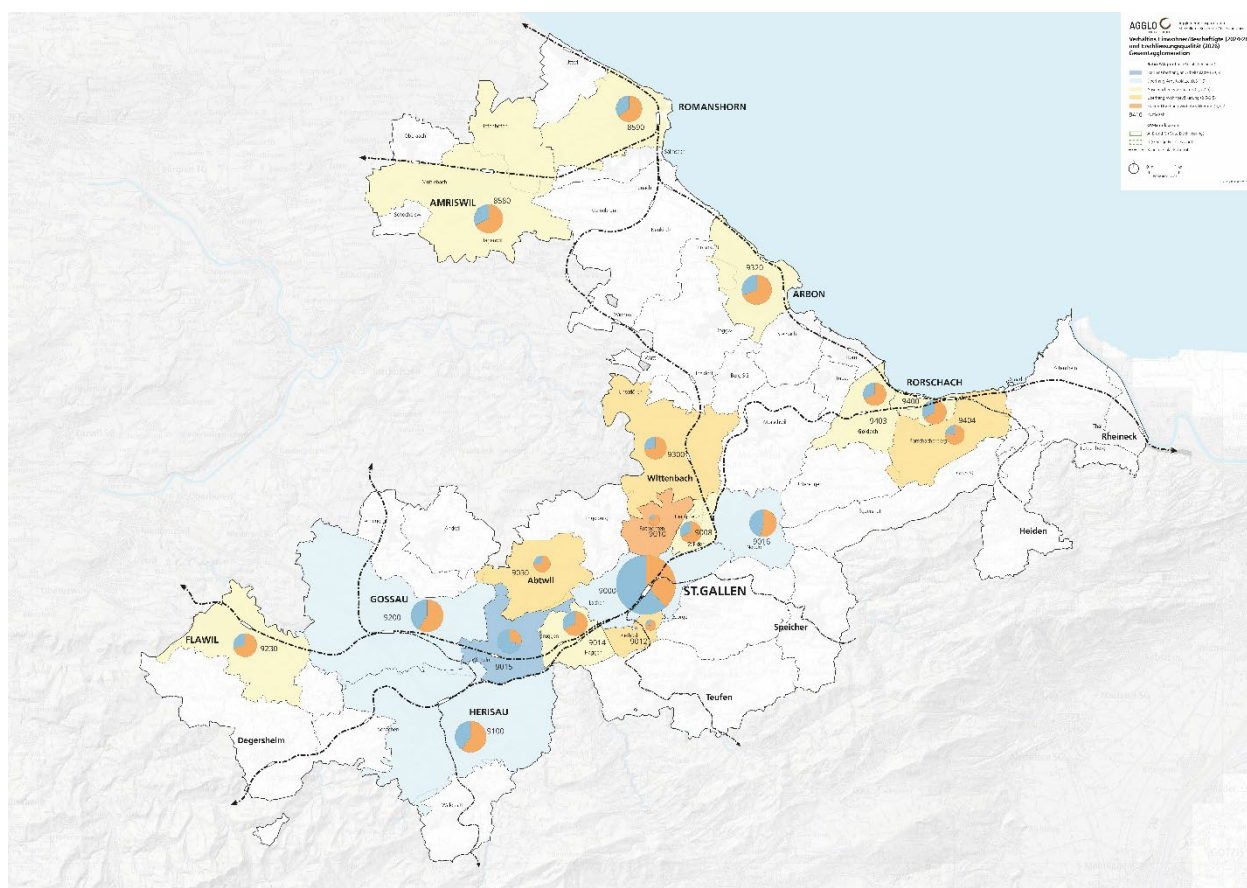


Abbildung 7: Verhältnis von Einwohnern zu Beschäftigten (2024/2023) auf Stufe Postleitzahlgebiete. Blautöne zeigen einen Überhang an Arbeitsplätzen, Gelb ein ausgeglichenes Verhältnis (Zielbereich rund 2:1), Orangetöne einen Überhang an Wohnbevölkerung.

3.5 Qualitativer Handlungsbedarf: was es konkret braucht

Das Potenzial allein verändert nichts. Aus den Analysen lässt sich für die Zentrumsgemeinden ein klarer, qualitativer Handlungsbedarf ableiten. Es geht im Kern darum, im Potenzialbereich gezielt die **Einwohnerdichte zu stärken** und damit drei Dinge zu sichern:

- **Versorgung und ÖV stärken:** Mehr zentrale Einwohner lasten das bestehende ÖV-Angebot und die Versorgung sowie das Gewerbe besser aus und sichern so deren Tragfähigkeit; statt sie durch Wachstum am Rand auszudünnen.
- **Detailhandel und Erdgeschoss stützen:** Erst genügend Kundschaft in Gehdistanz hält Läden, Gastronomie und Dienstleistungen im Zentrum am Leben und belebt die Erdgeschosse.
- **Lebendigkeit des Ortszentrums erhöhen:** Mehr Menschen, die im Kern wohnen, bedeuten Frequenz, Sicherheit und Aufenthaltsqualität; die Grundlage für ein attraktives, wertvolles Ortszentrum.

Konkret bedeutet das, in der Nutzungsplanung dort, wo Lage und Erschliessung es zulassen, ausreichende Wohnraumdichten zu ermöglichen und Wohn- und Arbeitsnutzungen sinnvoll zu mischen. Die folgende Übersicht fasst zusammen, welche Einwohner- und Beschäftigtendichten die einzelnen Gemeinden an geeigneten Standorten sinnvollerweise anstreben können.

Gemeinde	Mindestdichten für Potenzialgebiete		Schwerpunktsetzung für Potenzialgebiete		Einstufung
	Einwohner*	Beschäftigte*	Einwohner	Beschäftigte	
Rorschach	10'000	5'000	15'000	9'000	Potenzial 10-Min-Nachbarschaft
St. Gallen	10'000	5'000	20'600	34'600	Potenzial 10-Min-Nachbarschaft
Gossau	10'000	5'000	13'000	8'400	Potenzial 10-Min-Nachbarschaft
Goldach	10'000	5'000	12'900	3'500	Potenzial 10-Min-Nachbarschaft
Arbon	10'000	5'000	12'000	6'700	Potenzial 10-Min-Nachbarschaft
Herisau	10'000	5'000	10'900	10'900	Potenzial 10-Min-Nachbarschaft
Amriswil	10'000	5'000	11'800	4'900	Potenzial 10-Min-Nachbarschaft
Romanshorn	10'000	5'000	9'300	4'500	Sekundär – mit politischem Willen erreichbar
Wittenbach	10'000	5'000	8'900	3'750	Sekundär – mit politischem Willen erreichbar
Flawil	10'000	5'000	7'700	4'300	Sekundär – mit politischem Willen erreichbar

Tabelle 1: Potenzialdichten je Gemeinde (Einwohner und Beschäftigte je 500-Meter-Radius). *Werte als strategische Orientierung; im Rahmen der Interessenabwägung standortbezogen zu prüfen. Mindestanforderung 10-Minuten-Nachbarschaft: $\geq 10'000$ Einwohner und rund 15'000 Personen (Verhältnis 2:1) im 500-m-Radius.

Die detaillierte Beurteilung der einzelnen Siedlungsmassnahmen des Agglomerationsprogramms sowie der kommunalen Zonenpläne findet sich im **Anhang**. Das Gesamtbild ist eindeutig: An vielen Standorten stimmen die Absichten des Agglomerationsprogramms bereits mit dem Potenzial überein. Die geltenden Zonenpläne lassen die nötigen Dichten jedoch noch nicht zu. Hier liegt der eigentliche Hebel der Gemeinden.

4 Empfehlungen: wie Region und Gemeinden handlungsfähig werden

Zukunftsbild des Agglomerationsprogramms ist inhaltlich richtig formuliert; kompakte Strukturen an zentralen, gut erschlossenen Standorten, kurze Wege, weniger Verkehr. Die verwendeten Steuerungsgrößen im Agglomerationsprogramm und die geltenden Zonenpläne sind aber nicht darauf ausgelegt, diese Ziele tatsächlich zu ermöglichen. Verkehrsinfrastruktur wird ausgebaut, bevor die siedlungsplanerischen Voraussetzungen gesichert sind. Damit entfaltet der Ausbau des Verkehrs nicht die erhoffte Wirkung. Zwei aufeinander abgestimmte Schritte setzen hier an.

4.1 Für das Agglomerationsprogramm: Erkenntnisse ins Zielbild aufnehmen

Das Agglomerationsprogramm steuert die Innenentwicklung heute über **Raumnutzerdichten in Hektarwerten**, die Einwohner und Beschäftigte zusammenfassen (Abbildung 7). Dieser Massstab ist beschreibend, aber nicht steuernd:¹⁷ Eine Gemeinde kann die Vorgabe erfüllen, indem sie primär Arbeitsplätze zulässt, ohne im gleichen Verhältnis Wohnraum zu ermöglichen. Beschäftigtenwachstum wird so planerisch als Verdichtung gewertet, auch wenn dadurch Pendlerverkehr entsteht und im Zentrum kein belebender Wohnraum hinzukommt.¹⁸

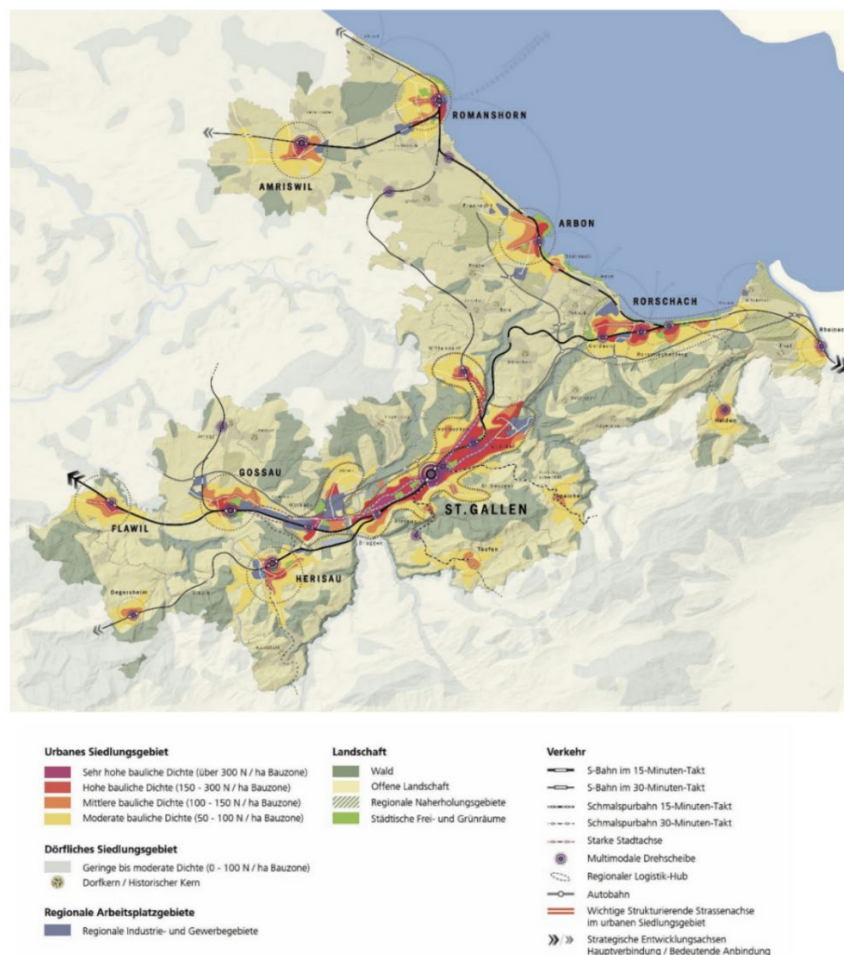


Abbildung 7: Heutiges Zukunftsbild des Agglomerationsprogramms mit aggregierten Raumnutzerdichten (Hektarwerte).

¹⁷ Ähnlich zur Untauglichkeit reiner Hektar- bzw. Ausnutzungswerte und zu Mindestdichten ESTERMANN, S. 26; GMÜNDER, S. 23 f.; ARE, Ergänzung des Leitfadens Richtplanung, S. 11 und 25.

¹⁸ Wirkungskategorie 2 «Siedlungsentwicklung nach innen»; vgl. Art. 17d Abs. 2 lit. b MinVG.

Empfehlung. Das Zukunftsbild sollte neu auf Einwohnerbasierten Kategorien beruhen, die räumlich verortet und mit klaren Mindest- und Potenzialdichten hinterlegt sind (Abbildung 8). Vorge schlagen wird eine Dreiteilung nach Einwohnerdichte im 500-m-Radius und einem Zielverhältnis von 2:1 zwischen Einwohner und Beschäftigten:

- **Potenzial für 10-Minuten-Nachbarschaften** ($\geq 10'000$ Einwohner / 500-m-Radius),
- **Potenzial für sekundäre Entwicklung** (5'000–9'999 Einwohner),
- **Potenzial für tertiäre Entwicklung** ($< 5'000$ Einwohner).

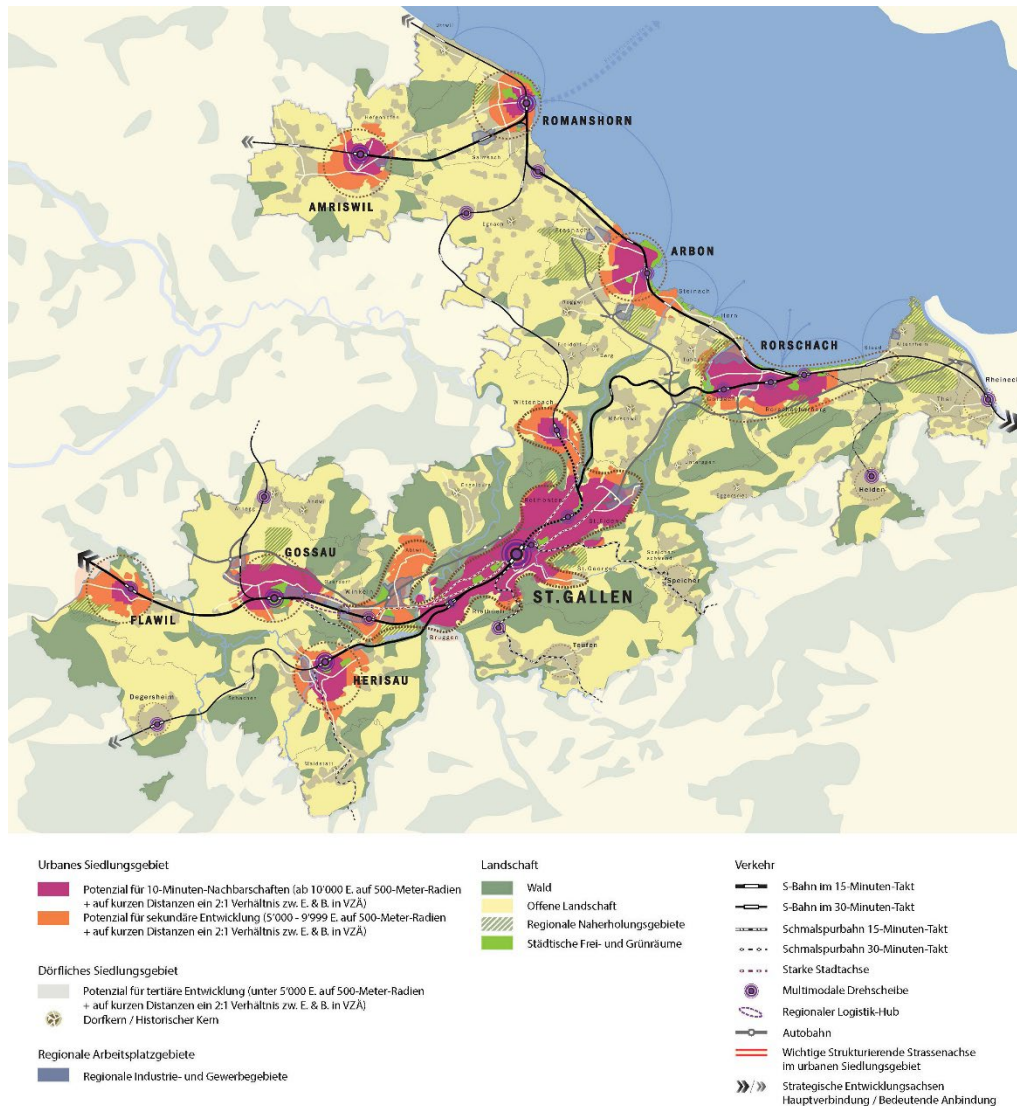


Abbildung 8: Vorschlag von Resilientsy für ein weiterentwickeltes Zukunftsbild mit räumlich verorteten Entwicklungskategorien (500-Meter-Radiuswerte).

Der entscheidende Perspektivenwechsel

Die Leitfrage lautet nicht mehr: «Welche Personendichte soll bis 2040 erreicht werden?», sondern: **«Welche Einwohner und Beschäftigtenichten müssen planerisch ermöglicht werden, damit eine wirksame und nachhaltige Innenentwicklung überhaupt stattfinden kann?»**

Mindest- und Potenzialdichten sind damit Ermöglichungswerte; ein Übersetzungsinstrument zwischen Agglomerationsprogramm sowie Richt- und Nutzungsplanung. Sie unterlaufen die Zuständigkeiten von Kantonen und Gemeinden nicht, sondern geben ihnen eine klare, überprüfbare Orientierung.

Sinnvollerweise wird der Ausbau der Verkehrsinfrastruktur an die Verpflichtung geknüpft, diese Dichten im Rahmen der Interessenabwägung zu prüfen und planerisch – soweit sei verhältnismässig sind – zu ermöglichen.¹⁹ So fliessen die Bundesmittel zielgerichtet, und der Verkehrsbau trägt tatsächlich zu kurzen Wegen bei, statt zusätzlichen Verkehr zu erzeugen.

4.2 Für die Gemeinden: 10-Minuten-Nachbarschaften in der Grundordnung prüfen

Die Nutzungsplanung der Gemeinde ist der Ort, an dem über lebendige Zentren entschieden wird. Sie legt fest, wo, in welcher Dichte, mit welcher Nutzungsmischung und mit welchen städtebaulichen Qualitäten sich eine Siedlung entwickeln kann. 10-Minuten-Nachbarschaften entstehen nicht durch Einzelprojekte, sondern durch konsistente, vorausschauende **Rahmenbedingungen**. Es geht ausdrücklich nicht um maximale Ausnützung oder verordnete Verdichtung, sondern um zielgerichtete Dichten an den richtigen, gut erschlossenen Standorten.

Eine geeignete Grundordnung zeichnet sich dadurch aus, dass sie:

- im Verhältnis zum Beschäftigtenwachstum ausreichende Wohnraumdichten ermöglicht;
- Wohn- und Arbeitsnutzungen nicht unnötig trennt, sondern eine ausgewogene Mischung zulässt;
- Dichte nicht pauschal, sondern standortgerecht steuert und zwar im Umfeld von ÖV-Haltestellen, Orts- und Quartierzentren;
- belebte Erdgeschosse, Freiräume, Erschliessung und Lärmschutz qualitativ klar regelt, ohne die bauliche Entwicklung übermässig zu verunmöglichen;
- nicht bebaubare oder sensible Flächen explizit berücksichtigt, statt sie in unrealistischen Dichteannahmen zu übergehen.

Art. 21 RPG: Nutzungspläne sind anpassbar – die Chance für Zentrumsgebiete

Gemeinden sind in der Anpassung ihrer Nutzungsplanung nicht blockiert. Nach Art. 21 Abs. 2 RPG werden Nutzungspläne überprüft und nötigenfalls angepasst, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben. Veränderte Mobilitäts-, Versorgungs- und Wohnbedürfnisse sowie neue raumplanerische Erkenntnisse – wie die hier ausgewiesenen Potenziale – können einen solchen Anpassungsbedarf begründen. Das eröffnet den Gemeinden die Möglichkeit, gezielt

¹⁹ Art. 17d Abs. 2 lit. b MinVG; zur verkehrsinduzierenden Wirkung peripherer Verdichtung TENNØY/TØNNESEN/GUNDERSEN, S. 1 ff.; WEGENER/FÜRST, S. V; FRISCHKNECHT ET AL., S. 6; GRIFFEL, Verkleinerung, S. 632 f.

Zentrumsgebiete (bspw. mit Zentrumsgebietszonen) zu entwickeln: Zonen, die im Kern ausreichende Dichten, eine gute Nutzungsmischung und belebte Erdgeschosse ermöglichen und damit die Voraussetzungen für 10-Minuten-Nachbarschaften schaffen.²⁰ Rechtlich ist dieser Weg gut abgestützt. Das Bundesgericht hat festgehalten, dass gerade in dicht überbauten Quartieren und Ortszentren die städtebauliche Verdichtung und die Siedlungsentwicklung nach innen ermöglicht werden sollen, während an peripheren, schlecht erschlossenen Lagen regelmässig kein öffentliches Interesse an Verdichtung besteht.²¹

Das Vorgehen: Rahmenbedingungen schaffen, Bevölkerung einbeziehen

Flawil zeigt, wie es geht (vgl. Kap. 1.4): mit einem strategischen Einschub in der laufenden Ortsplanungsrevision, einer sorgfältigen, aufgeklärten Partizipation und einer Argumentation, die den konkreten Nutzen für die Gemeinde: belebtes Zentrum, gesicherte Versorgung, attraktiver Wohnstandort in den Vordergrund stellt. Dieses Vorgehen ist auf andere Zentrumsgemeinden übertragbar und stellt die Akzeptanz in der Bevölkerung sicher.

5 Fazit

Die Region St. Gallen-Bodensee besitzt das Potenzial für lebendige, gut erreichbare Zentren. Sieben Gemeinden könnten an zentralen Lagen 10-Minuten-Nachbarschaften entwickeln, drei weitere mit politischem Willen ebenfalls. Der Nutzen liegt nicht in einem abstrakten Ziel, sondern im konkreten Gewinn für die Gemeinden: ein belebtes Ortszentrum, tragfähiges Gewerbe und belebte Erdgeschosse, eine effiziente Nutzung der bestehenden Infrastruktur, kurze Wege und bezahlbarer, zentraler Wohnraum. Damit beantwortet ein einziger raumplanerischer Hebel gleich mehrere drängende Fragen: Wohnungsmangel, Bevölkerungswachstum, Verkehrsüberlastung und den Wunsch nach schnellerem Bauen.

Damit aus Potenzial Wirkung wird, braucht es das Zusammenspiel von Region und Gemeinden. Das **Agglomerationsprogramm** sollte seine pauschalen Raumnutzerdichten durch standortbezogene Mindest- und Potenzialdichten ersetzen und Einwohner und Beschäftigte getrennt ausweisen. Die Vorgaben sind Ermöglichungswerte, die zwischen Agglomerationsprogramm und kommunaler Planung übersetzen. Die **Zentrumsgemeinden** sollten 10-Minuten-Nachbarschaften in ihrer Grundordnung prüfen und – gestützt auf Art. 21 RPG und eine umfassende Interessenabwägung – die Rahmenbedingungen für lebendige Zentrumsgebiete schaffen. Flawil zeigt, dass dieser Weg in der Ostschweiz funktioniert.

Wer im Zentrum genügend Wohnraum ermöglicht, gewinnt ein lebendiges Ortszentrum, ein tragfähiges Gewerbe und eine effiziente Infrastruktur und macht die Gemeinde als Wohn- und Arbeitsort lebenswerter und attraktiver.

²⁰ Art. 21 Abs. 2 RPG: Nutzungspläne werden überprüft und nötigenfalls angepasst, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben.

²¹ BGer, Urteil 1C_289/2017 vom 16. November 2018, E. 5.4 (Gelterkinden); ähnlich BGer, Urteil 1C_106/2018 vom 2. April 2019, E. 5.4 (Oberwil bei Zug).

Literaturverzeichnis

- BÜHLMANN LUKAS, Ermitteln, bewerten, abwägen – und richtig interpretieren – Interessenabwägung, in: Inforaum 1/2022, S. 14 ff.
- CERVERO ROBERT / GUERRA ERICK / AL STEFAN, Beyond Mobility – Planning Cities for People and Places, Washington/Covelo/London 2017.
- ESTERMANN JOSEF, Wie sich der Bodenverbrauch stoppen lässt. Instrumente zur nachhaltigen Nutzung des Bodens, Biel 2016.
- FRISCHKNECHT KATHARINA / GNOS ALEXANDER / GROSSENBACHER SARAH / KISSLING SAMUEL / SIEGENTHALER LEILA / URBEN SIBËLLE / ZUMSTEIN DAVID, Das Seetal wächst — Verkehr(t)?, in: MAS-Programm in Raumplanung 19/2017, Studienprojekt 2: Metroraum Zürich 2050, Zürich 2019.
- GMÜNDER MARKUS, Mit weniger Planung zu mehr Raum? Zum Einsatz anreizorientierter Instrumente in der Raumplanung, in: Schaltegger Christoph A. / Schaltegger Stefan C. (Hrsg.), Festschrift zum 65. Geburtstag von Prof. Dr. René L. Frey, Zürich 2004, S. 557 ff.
- GRIFFEL ALAIN, Die Verkleinerung überdimensionierter Bauzonen: wichtiges raumplanerisches Anliegen mit einem Konstruktionsfehler, in: ZBI 123/2022 (zit. Verkleinerung).
- HÄNNI TIMO / KRAFT CHRISTIAN, Verdichtung oder Zersiedelung in der Schweiz von 2009 bis 2017?, in: SREJ 20/2020, S. 10 ff.
- ITF (Hrsg.), Reversing Car Dependency – Summary and Conclusions, Paris 2021 (zit. Reversing Car Dependency).
- KAUER FIONA / LUTZ ELENA / BÜTTIKER DOMINIC / KAUFMANN DAVID, Bautätigkeit und Verdrängung in der städtischen Schweiz, BWO-Bericht vom 13. Juni 2025.
- LÜDI MIRIAM, Zielkonflikt zwischen Lärmschutz und Siedlungsverdichtung, Diss. Basel, Zürich 2023.
- LÜDI MIRIAM / WÄLTJ SIBYLLE, Vollzug der haushälterischen Bodennutzung in der Schweiz, in: disP – The Planning Review 2020/1, S. 32–43.
- TENNØY AUD / TØNNESEN ANDERS / GUNDERSEN FRANTS, Effects of urban road capacity expansion – Experiences from two Norwegian cases, in: Transportation Research Part D 69 (2019), S. 90 ff.
- TSCHANNEN PIERRE, in: Praxiskommentar RPG: Richt- und Sachplanung, Interessenabwägung, Aemisegger Heinz / Moor Pierre / Tschannen Pierre / Ruch Alexander (Hrsg.), Zürich/Basel/Genf 2019.
- WÄLTJ SIBYLLE, Implementing Parsimonious Land Use: Basic Analysis and Decisive Changes for Switzerland, Diss. Zürich 2020.
- WÄLTJ SIBYLLE / LÜDI MIRIAM, BWO-Referenzprojekt Ortsplanung Flawil, Schlussbericht 2026.
- WEGENER MICHAEL / FÜRST FRANZ, Land-Use Transport Interaction: State of the Art (Berichte aus dem Institut für Raumplanung 46), hrsg. von der Fakultät Raumplanung Universität Dortmund, Dortmund 1999.

Materialienverzeichnis

ARE

Abstimmung von Siedlung und Verkehr – Diskussionsbeitrag, Schlussbericht, Bern 2013 (zit. Abstimmung von Siedlung und Verkehr).

Dichte und Mobilitätsverhalten – Auswertungen des Mikrozensus Mobilität und Verkehr, Bern 2018 (zit. Dichte und Mobilitätsverhalten).

Ergänzung des Leitfadens Richtplanung – Umsetzung der Teilrevision des RPG, Bern 2014.

Wirkungskontrolle – Programm Agglomerationsverkehr, Bern 2023 (zit. Wirkungskontrolle).

Mikrozensus Mobilität und Verkehr 2014/2017/2021 (Anteil MIV an der Tagesdistanz nach Wohnort).

Medienmitteilung «Verdichtet und zentral bauen lohnt sich» vom 13. Februar 2017.

BFS

Mikrozensus Mobilität und Verkehr 2015.

GEOSTAT, STATENT (Statistik der Unternehmensstruktur) und STATPOP (Statistik der Bevölkerung und der Haushalte).

BWO (Bundesamt für Wohnungswesen)

Referenzprojekt Ortsplanung Flawil, www.ortsplanung-flawil.ch.

GIS-Datengrundlagen (öffentlich zugänglich)

Bauzonen ARE 2022 (Polygone).

ÖV-Haltestellen ARE 2022 (Punkte).

STATENT 2022 (Hektardaten).

STATPOP 2022 (Hektardaten).

swissBOUNDARIES3D, swisstopo 2022 (Polygone).

GIS-Datengrundlagen (von der Auftraggeberin erhalten)

Verkehrsdrehscheiben.shp (Punktdaten).

Siedlungsmassnahmen_Linie.shp (Liniendaten).

Siedlungsmassnahmen_Flächen.shp (Flächendaten).

Online- und weitere Quellen

ARE/BFS, Bevölkerungsszenarien sowie kantonale Bevölkerungsstatistiken TG, SG und AR (Zeitreihen 1980–2024).

Mobilitätsforum des Bundes (D), Einzelhandel und Verkehrsberuhigung, Beitrag vom Dezember 2024.

Verwendete Software

ESRI ArcGIS.

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
ARE	Bundesamt für Raumentwicklung
Art.	Artikel
Aufl.	Auflage
BFS	Bundesamt für Statistik
BGer	Entscheidungen des Schweizerischen Bundesgerichts (nicht in der amtlichen Sammlung publiziert)
BV	Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 (SR 101)
BWO	Bundesamt für Wohnungswesen
bzw.	beziehungsweise
Diss.	Dissertation
disP	disP – The Planning Review
E.	Erwägung(en)
ESRI	Environmental Systems Research Institute
f./ff.	und folgende (Seite[n], Randziffer[n])
Fn.	Fussnote(n)
GEOSTAT	BFS-Kompetenzzentrum für Geoinformation und digitale Bildverarbeitung
GIS	Geoinformationssystem
ha	Hektare(n)
hrsg.	herausgegeben
ITF	International Transport Forum
lit.	litera
m.H.a.	mit Hinweis auf
MinVG	Bundesgesetz über die Verwendung der zweckgebundenen Mineralölsteuer und weiterer für den Strassen- und Luftverkehr zweckgebundener Mittel vom 22. März 1985 (SR 725.116.2)
MIV	motorisierter Individualverkehr
MZMV	Mikrozensus Mobilität und Verkehr
N.	Note (Randnote im Kommentar)
Nr.	Nummer
ÖV	öffentlicher Verkehr
Pra.-Komm. RPG	Praxiskommentar RPG: Richt- und Sachplanung, Interessenabwägung (Aemisegger / Moor / Tschannen / Ruch [Hrsg.])
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (Raumplanungsgesetz, SR 700)

Rz.	Randziffer(n)
S.	Seite(n)
SR	Systematische Rechtssammlung des Bundesrechts
SREJ	Swiss Real Estate Journal
STATENT	Statistik der Unternehmensstruktur
STATPOP	Statistik der Bevölkerung und der Haushalte
SUISPLU	Swiss Urban Information System for Parsimonious Land Use (Tool)
vgl.	vergleiche
VZÄ	Vollzeitäquivalent(e)
ZBI	Schweizerisches Zentralblatt für Staats- und Verwaltungsrecht
Ziff.	Ziffer

Anhang

A Datengrundlagen und Methodik

Die Auftragnehmerin hat allgemein zugängliche Quellen und von der Auftraggeberin erhaltene Daten in der vorliegenden Analyse verwendet. Folgende Datenquellen wurden in diesem Planungsauftrag verwendet und mit Produkten von ESRI dargestellt:

- Öffentlich zugängliche Quellen:
- ÖV-Haltestellen ARE 2022 (Punkte),
- STATENT 2022 (Hektardaten),
- STATPOP 2022 (Hektardaten) und
- SwissBOUNDARIES3D Swisstopo 2022 (Polygone).

Von der Auftraggeberin erhaltene Quellen:

- Punktdaten mit Verkehrsdrehscheiben (Verkehrsdrehscheiben.shp),
- Liniendaten Siedlungsmassnahmen/Strassenräume (Siedlungsmassnahmen_Linie.shp) und
- Flächendaten Siedlungsmassnahmen (Siedlungsmassnahmen_Flächen.shp).

Zudem standen der Auftragnehmerin Vertreter der Auftraggeberin für Gespräche am 23. Oktober 2025, 8. Januar, 15. Januar, 12. März und 12. Juni 2026 zur Verfügung.

Das SUISPLU-Tool berechnet ausgehend von der heutigen Bevölkerung ein jährliches Wachstum von rund +1 % und projiziert dieses auf Standorte mit hoher ÖV-Güte und hoher bestehender Grunddichte. Es weist Einwohner- und Beschäftigtendichten getrennt in 500-Meter-Radien aus («moving window»)²². Gegenüber reinen Hektarwerten hat dieser Ansatz den Vorteil, die räumliche Verteilung und die effektiv bebaubare Fläche realistisch abzubilden.

Zur Einordnung des MIV-Anteils: Im Perimeter lag der Anteil des motorisierten Individualverkehrs an der Tagesdistanz 2021 bei 68,2 % (2010: 66,8 %; 2015: 66,2 %; der Wert 2021 ist pandemiebedingt nur bedingt repräsentativ). Das Agglomerationsprogramm strebt bis 2040 eine Reduktion auf 61,6 % an. Bei linearer Fortschreibung des Trends 2010–2015 wären dafür rund 55 Jahre nötig – ein Hinweis darauf, dass das Ziel ohne siedlungsstrukturelle Trendwende kaum erreichbar ist.²³

B Beurteilung der Siedlungsmassnahmen des Agglomerationsprogramms

Die folgende Übersicht fasst die Analyse der geplanten Siedlungsmassnahmen je Gemeinde zusammen. Übergreifend gilt: Areal- und Bahnhofsentwicklungen liegen meist richtig im Potenzialbereich; Gewerbe- und Logistikgebiete am Siedlungsrand sind sachgerecht, sofern der Bedarf ausgewiesen ist. Die geltenden Zonenpläne lassen die nötigen Dichten für 10-Minuten-Nachbarschaften jedoch vielfach nicht zu, weshalb einzelne Areale höhere Dichten tragen müssten, um fehlende Innenentwicklung anderswo auszugleichen.

²² Siehe zur Methodik und zum SUISPLU-Tool eingehend Wälty, S. 1 ff.; zum Wachstum ARE/BFS (vgl. Fn. zu Kap. 1.1).

²³ Anteil des MIV an der Tagesdistanz nach Wohnort; ARE, Mikrozensus Mobilität und Verkehr 2014/2017/2021. Der Wert 2021 ist pandemiebedingt nur bedingt repräsentativ; vgl. ARE, Wirkungskontrolle, S. 28 ff.

Gemeinde	Kurzfazit zu den Siedlungsmassnahmen des Agglomerationsprogramms
Amriswil	Areal- und Bahnhofsentwicklungen liegen richtig; das Gewerbegebiet Ost/Hefenhofen am Rand ist sachgerecht. Damit das Zentrum aber tragfähig wird, muss im Potenzialbereich deutlich mehr Wohnraum ermöglicht werden, als Zonenplan heute zulassen.
Arbon	«Entwicklung Stadtraum St. Gallerstrasse» sowie Stadthof und WerkZwei sind am richtigen Ort. Der Zonenplan lässt die nötigen Dichten jedoch nicht zu. Ohne Wohnraum droht reine Aufwertung mit steigenden Mieten. Gewerbegebiete am Rand: Bedarf prüfen.
Flawil	Bahnhofareal West ist im Programm verankert, das SBB-seitige Entwicklungspotenzial aber beschränkt. Die laufende Ortsplanungsrevision ist die Chance, die Rahmenbedingungen für ein lebendiges Zentrum gezielt zu schaffen (vgl. Kap. 1.4).
Goldach / Rorschach	Mehrere Arealentwicklungen liegen im Potenzialbereich und passen gut. Der Zonenplan blockiert jedoch die erforderlichen Dichten entlang der St. Gallerstrasse. Einzelne Areale müssten höhere Dichten tragen, um fehlende Innenentwicklung an anderer Stelle auszugleichen.
Gossau	Bahnhofsgebiet Nord-Ost (ASGO) gut platziert, Dichten aber zu tief. Logistik-/Gewerbegebiet Ost am Rand ist sachgerecht.
Herisau	«Entwicklung Stadtraum» Alpstein-/Kasernenstrasse und Bahnhofsgebiet sind am richtigen Ort; der Zonenplan lässt die nötige Dichte nicht zu. Gewerbegebiete am Rand: Bedarf prüfen.
Romanshorn	Hafenareal und Bahnhofstrasse mit Potenzial, jedoch Anpassungen von Rahmennutzungsplan und Zonenplan nötig.
St. Gallen	Alle geplanten Entwicklungen liegen in Potenzialbereichen und sind hochwertig. Wegen des starken Beschäftigtenüberhangs braucht es jedoch gezielt mehr Wohnraum; u.a. einzelne Areale müssten deutlich höhere Einwohnerdichten tragen.
Wittenbach	Bahnhofsgebiet mit Potenzial; Programm-Massnahme und Zonenplan reichen auch hier für eine 10-Minuten-Nachbarschaft nicht aus.

Tabelle 2: Kurzfazit zu den Siedlungsmassnahmen des Agglomerationsprogramms je Gemeinde.

Potenzialkarten je Gemeinde (SUISPLU)

Amriswil

Die Abbildung 9 zeigt, dass die Gemeinde Amriswil gemäss SUISPLU-Tool aufgrund der bestehenden guten Erschliessung an den öffentlichen Verkehr sowie der hohen bestehenden Einwohner- und Beschäftigtendichte Potenzial zur Etablierung einer 10-Minuten-Nachbarschaft aufweist.

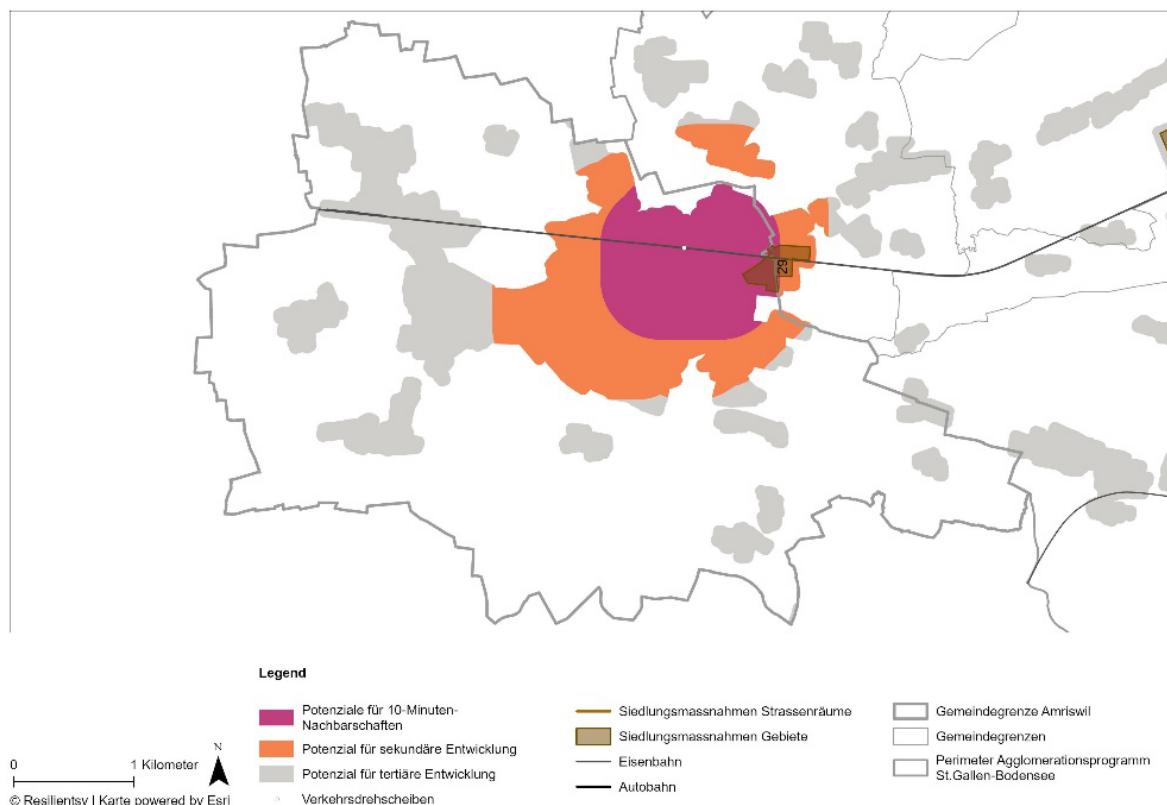


Abbildung 9: Potenziale gemäss SUISPLU-Tool in Amriswil

Die geplante Massnahme «Industrie- und Gewerbegebiet Amriswil Ost / Hefenhofen» liegt, wie in Abbildung 9 ersichtlich, teilweise innerhalb des Potenzialbereichs für 10-Minuten-Nachbarschaften. Gemäss Tabelle 4 soll die Massnahme 350 Beschäftigte generieren, jedoch keine zusätzlichen Einwohner. Da für das Areal eine Produktionsnutzung vorgesehen ist, ist dessen Lokalisation am Rande des Siedlungsgebiets sachgerecht.

Amriswil verfügt aktuell über 14'643 Einwohner und 4'860 Beschäftigte (Stand 2023), was grundsätzlich einem Einwohnerüberhang entspricht und Wegpendelprobleme generiert. Für die Etablierung einer nachhaltigen Raumentwicklung ist entscheidend, dass mehr Einwohner und Beschäftigte im Potenzialbereich konzentriert werden. Die heute vorgesehenen raumplanerischen Massnahmen gemäss Agglomerationsprogramm und die Grundordnung im Zonenplan, wie unten dargelegt, reichen nicht aus, damit eine nachhaltige Siedlungsentwicklung nach innen bzw. Etablierung einer 10-Minuten-Nachbarschaft möglich wird. Gerade die zusätzlichen Beschäftigten am Siedlungsrand, die mit den vorgesehenen Massnahmen geplant sind, schaffen eine Wohnraumnachfrage –für rund doppelt so viele Einwohner –, die jedoch im Zentrum gedeckt werden sollten, damit alltägliche Wege kurz werden. Werden entsprechende Kapazitäten im Potenzialbereich nicht geschaffen, verstärkt dies die raumplanerischen Herausforderungen betreffend Verkehr, Zersiedlung und Wohnraumangel.

Nr.	Massnahme	Bezeichnung	Geplante Einwohner	Geplante Beschäftigte	Verhältnis Einwohner/Beschäftigte
29	5.S.4.6	Amriswil, Industrie- und Gewerbegebiet Amriswil Ost / Hefenhofen	0	350	0:4

Tabelle 3: Geplante Massnahmen gemäss Agglomerationsprogramm betr. Amriswil

Arbon

Die Abbildung 10 zeigt, dass die Gemeinde Arbon gemäss SUI SPLU-Tool aufgrund der bestehenden guten Erschliessung an den öffentlichen Verkehr sowie der hohen bestehenden Einwohner- und Beschäftigtendichte Potenzial zur Etablierung einer 10-Minuten-Nachbarschaft aufweist.

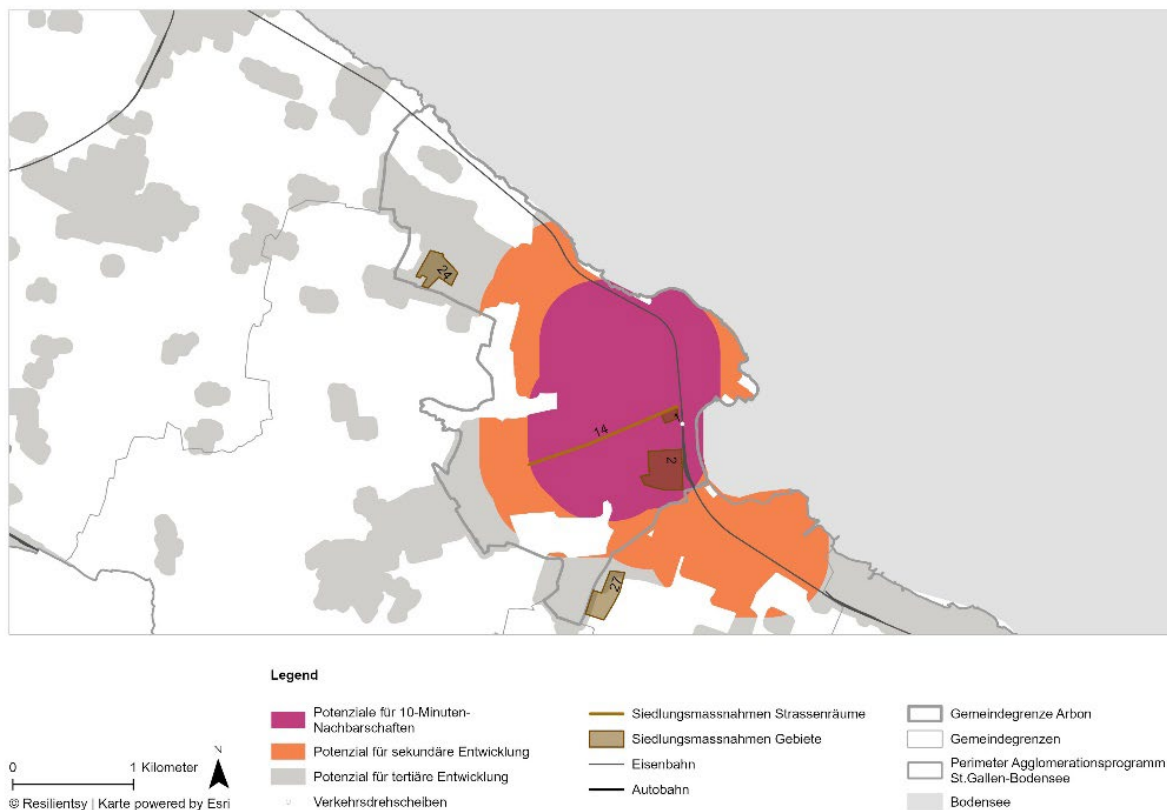


Abbildung 10: Potenziale gemäss SUI SPLU-Tool in Arbon

Arbon verfügt über 15'853 Einwohner und 5'463 Beschäftigte (Stand 2023), was einem Einwohnerüberhang entspricht und Wegpendelströme erzeugt. Für eine nachhaltige Raumentwicklung ist zentral, dass mehr Einwohner und Beschäftigte innerhalb des Potenzialbereichs konzentriert werden. Die aktuell vorgesehenen raumplanerischen Massnahmen im Agglomerationsprogramm, aufgelistet in Tabelle 4, sowie die bestehende Grundordnung im Zonenplan – wie unten in Ziff VIII. dargelegt – reichen jedoch nicht aus, um eine echte Siedlungsentwicklung nach innen bzw. die Etablierung einer 10-Minuten-Nachbarschaft zu ermöglichen.

Für die St. Gallerstrasse wird als Massnahme «Entwicklung Stadtraum» (Nr. 14 in Abbildung 10 und in Tabelle 4) eine hohe Dichte angestrebt. Die Lage befindet sich mehrheitlich innerhalb des Potenzialbereichs einer 10-Minuten-Nachbarschaft bzw. einer hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen. Damit stimmen die Bestrebungen des Agglomerationsprogramms grundsätzlich mit der Analyse überein. Die Analyse des Zonenplans unten in VIII. zeigt jedoch, dass eine hohe Dichte entlang dieser Strasse und in der betroffenen Nachbarschaft regulatorisch nicht möglich ist. Es besteht somit keine kohärente Planung zwischen Agglomerationsprogramm und geltendem Zonenplan. Wird die Strasse lediglich aufgewertet, ohne dass die Einwohnerndichten und damit Wohnraum im Umfeld erhöht werden, droht eine Gentrifizierung: mehr Attraktivität, steigende Nachfrage und somit steigende Mieten.

Die Areale Stadthof (Nr. 1 in Abbildung 10 und Tabelle 4) und WerkZwei (Nr. 2 in Abbildung 10 und Tabelle 4) liegen im Potenzialbereich der 10-Minuten-Nachbarschaften. Grundsätzlich passen die vorgesehenen Massnahmen daher gut. Zu prüfen ist jedoch, ob die geplanten Dichten dieser Areale – in Zusammenschau mit den restlichen Quartieren – ausreichen, um die nötige Entwicklungsleistung zu erbringen. Da der geltende Zonenplan in weiten Teilen keine substantielle Verdichtung zulässt, ist davon auszugehen, dass diese Areale deutlich höhere Einwohnern- und Beschäftigtendichten leisten müssten, um die fehlende Innenentwicklung an anderen Standorten zu kompensieren.

Die Industrie- und Gewerbegebiete Brunewies (Nr. 24, Arbon, in Abbildung 10 und Tabelle 4) und Morgental (Nr. 27, Steinach, in Abbildung 10 und Tabelle 4) sind als regionale Arbeitsplatzgebiete an verkehrlich günstigen Lagen ausgewiesen und grundsätzlich geeignet für Industrie- und Gewerbenutzungen. Aus siedlungsplanerischer Sicht ist ihre Lage am Siedlungsrand nachvollziehbar. Fraglich ist jedoch, ob tatsächlich eine hinreichende Nachfrage für mehrere derart grosse neue Gewerbeflächen besteht – insbesondere, wenn dafür zusätzliche Grünflächen, wie im Fall Brunewies, überbaut werden sollen. Eine sorgfältige Bedarfsprüfung wäre angezeigt, um Überkapazitäten sowie unnötigen Flächenverbrauch zu vermeiden.

Nr.	Massnahme	Bezeichnung	Geplante Einwohner	Geplante Beschäftigte	Verhältnis Einwohner/Beschäftigte
1	5.S.1.1	Arbon, Arealentwicklung Stadthof	120	150	0.8
2	5.S.1.2	Arbon, Arealentwicklung WerkZwei	1400	700	2
14	5.S.2.1	Arbon, Entwicklung Stadtraum St.Gallerstrasse	-	-	-
24	5.S.4.1	Arbon, Industrie- und Gewerbegebiet Brunewies	0	300	-
27	5.S.4.4	Steinach, Industrie- und Gewerbegebiet Morgental	0	750	

Tabelle 4: Geplante Massnahmen gemäss Agglomerationsprogramm betr. Arbon

Flawil

Die Abbildung 11 zeigt, dass die Gemeinde Flawil gemäss SUISPLU-Tool aufgrund der bestehenden Erschliessung an den öffentlichen Verkehr sowie der Einwohner- und Beschäftigtendichte Potenzial zur Etablierung einer hochwertigen Innenentwicklung, nicht aber für jene einer 10-Minuten-Nachbarschaft aufweist.

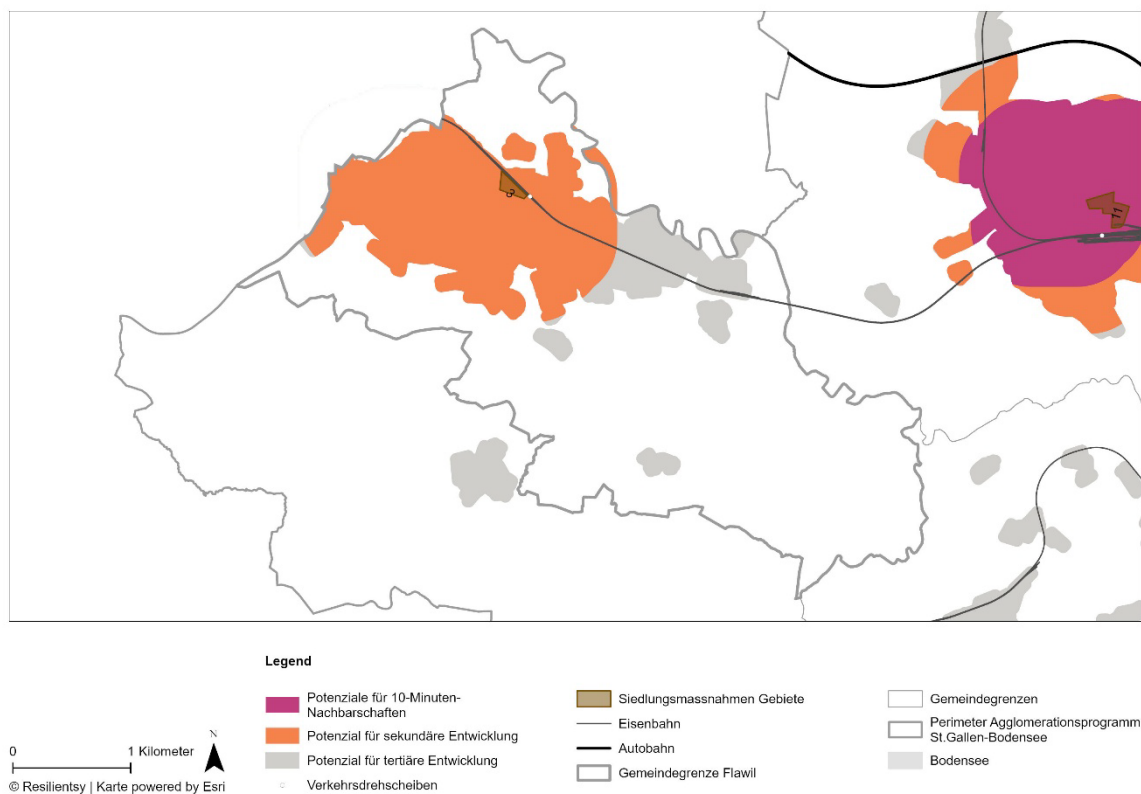


Abbildung 11: Potenziale gemäss SUISPLU-Tool in Flawil

Die Gemeinden Flawil könnte, da sie die Schwellenwerte betreffend öffentlichen Verkehr und Dichte gemäss SUISPLU-Tool nur knapp nicht erreicht, dennoch – sofern der politische Wille besteht – im Rahmen ihrer Nutzungsplanung eine 10-Minuten-Nachbarschaft anstreben. Das vom BWO geförderte Referenzprojekt in Flawil zeigt exemplarisch (siehe dazu www.ortsplanung-flawil.ch), dass Akzeptanz für eine solche Transformation möglich ist. Es verdeutlicht, dass die Entwicklung hin zu einer 10-Minuten-Nachbarschaft auch in Gemeinden mit zunächst begrenzter ÖV-Erschliessung oder geringeren Ausgangsdichten realisierbar sein kann, sofern der Prozess sorgfältig sowie aufgeklärt begleitet und partizipativ gestaltet wird. Die Abbildung 11 zeigt, wo die Gemeinde Flawil mit einer Übersteuerung des SUISPLU-Tools Potenzial für die Etablierung einer 10-Minuten-Nachbarschaft haben kann.

Flawil verfügt über 10'631 Einwohner und 3'122 Beschäftigte (Stand 2023), was einem Einwohnerüberhang entspricht und Wegpendelströme erzeugt. Für eine nachhaltige Raumentwicklung

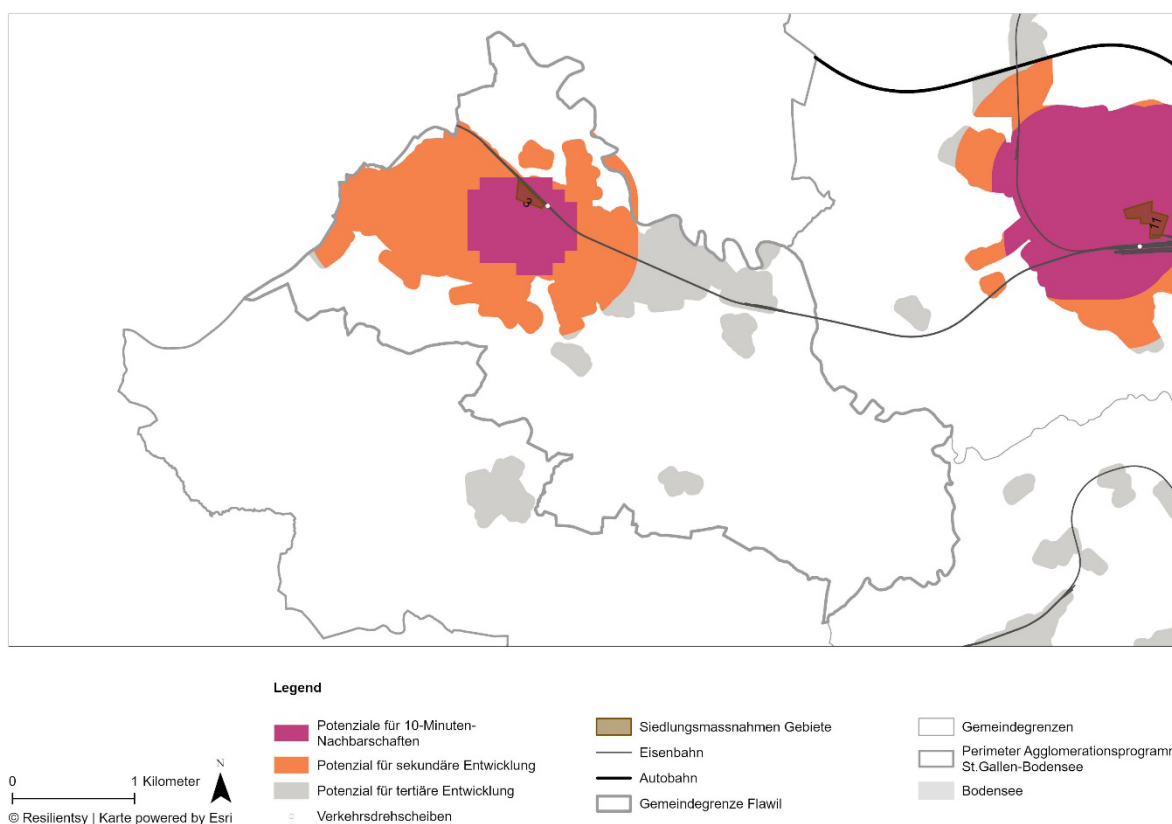


Abbildung 12: Potenziale gemäss SUISPLU-Tool in Flawil

ist zentral, dass mehr Einwohner und Beschäftigte innerhalb des Potenzialbereichs konzentriert werden. Die im Agglomerationsprogramm vorgesehenen Massnahmen im Bahnhofsgelände für 2040 (siehe dazu Nr. 3 in Abbildung 12 und Tabelle 5) sowie die bestehende Grundordnung des Zonenplans – wie unten in Ziff VIII dargelegt – reichen jedoch nicht aus, um eine wirksame Innenentwicklung bzw. die Etablierung einer 10-Minuten-Nachbarschaft zu ermöglichen.

Im Rahmen der Ortsplanrevision Flawil wurde seitens SBB festgehalten, dass der Bahnhof Flawil als funktionierende Verkehrsdrehscheibe betrachtet wird, das Entwicklungspotenzial aufgrund des Parzellenzuschnitts sehr beschränkt sei und derzeit keine Veränderungsabsichten bestehen. Damit stellt sich die Frage, ob die Massnahme in dieser Form weiterhin im Agglomerationsprogramm verankert bleiben soll. Möglich wäre auch dass Vertreter von Agglomerationsprogramm, Kanton und Gemeinde erneut das Gespräch mit der SBB suchen, um die Erforderlichkeit einer Entwicklung auf dem Areal zugunsten nachhaltiger Raumentwicklungen klarer darzulegen. Dies

insbesondere deshalb, weil die Gemeinde Flawil bereit ist, die raumplanerischen Grundlagen in der aktuellen Ortsplanungsrevision anzupassen, um der SBB eine optimale Entwicklungsoption am Bahnhof zu ermöglichen.

Nr.	Massnahmen	Bezeichnung	Geplante Einwohner	Geplante Beschäftigte	Verhältnis Einwohner/Beschäftigte
3	5.S.1.3	Flawil Entwicklung Bahnhof- gebiet West	200	50	4

Tabelle 5: Geplante Massnahmen gemäss Agglomerationsprogramm betr. Flawil

Goldach und Rorschach (und Randeffekt Rorschacherberg)

Die Abbildung 13 zeigt, dass die Gemeinden Goldach und Rorschach gemäss SUISPLU-Tool aufgrund der bestehenden guten Erschliessung an den öffentlichen Verkehr sowie der hohen bestehenden Einwohnern- und Beschäftigtendichte Potenzial zur Etablierung von 10-Minuten-Nachbarschaften aufweisen. Rorschacherberg kann aufgrund eines Randeffekts ebenfalls zur Etablierung von 10-Minuten-Nachbarschaften beitragen.

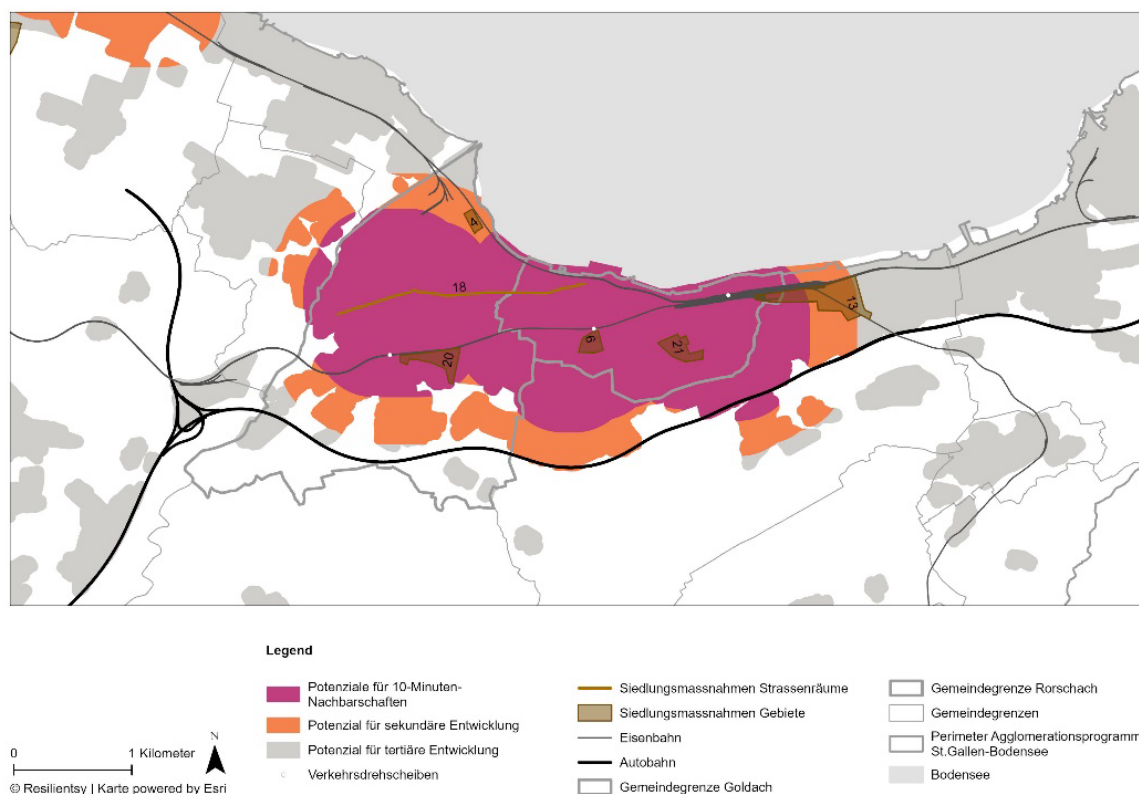


Abbildung 13: Potenziale gemäss SUISPLU-Tool in Goldach und Rorschach

Goldach verfügt über 9'709 Einwohner und 3'909 Beschäftigte (Stand 2023). Rorschach verfügt über 9'955 Einwohner und 3'919 Beschäftigte (Stand 2023). Beide Gemeinden verfügen somit über ein Einwohnernüberhang, was Wegpendelströme erzeugt. Für eine nachhaltige Raumentwicklung ist zentral, dass mehr Einwohner und Beschäftigte innerhalb des Potenzialbereichs im Sinne der Abbildung 13 konzentriert werden. Die aktuell vorgesehenen raumplanerischen Massnahmen im Agglomerationsprogramm sowie die bestehende Grundordnung im Zonenplan – wie unten in Ziff. VIII dargelegt – reichen jedoch nicht aus, um eine echte Siedlungsentwicklung nach innen bzw. die Etablierung einer 10-Minuten-Nachbarschaft zu ermöglichen.

Für die St. Gallerstrasse in Goldach wird als Massnahme «Entwicklung Stadtraum» (Nr. 18 in Abbildung 13 und in Tabelle 6) eine Verkehrsentslastung und eine hohe Dichte angestrebt. Die Lage befindet sich innerhalb des Potenzialbereichs einer 10-Minuten-Nachbarschaft bzw. einer hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen. Damit stimmen die Bestrebungen des Agglomerationsprogramms grundsätzlich mit der Analyse überein. Die Analyse der Zonenpläne unten in VIII. zeigt jedoch, dass eine hohe Dichte entlang dieser Strasse und in der betroffenen Nachbarschaft regulatorisch und somit baulich nicht möglich ist. Es besteht somit keine kohärente Planung zwischen Agglomerationsprogramm und den geltenden Zonenplänen. Wird die Strasse lediglich aufgewertet, ohne dass die Einwohnerndichten und damit Wohnraum im Umfeld in der kommunalen Nutzungsplanung erhöht werden, droht eine Gentrifizierung: mehr Attraktivität, steigende Nachfrage und somit steigende Mieten.

Die Arealentwicklung Seestrasse – Rietli in Goldach (Nr. 4 in Abbildung 13 und in Tabelle 6), Arealentwicklung Feldmühle in Rorschach (Nr. 6 in Abbildung 13 und in Tabelle 6), Entwicklung Bahnhofsgebiet Sandbüchel in Rorschach (Nr. 13 in Abbildung 13 und in Tabelle 6, die Arealentwicklung Froheim in Goldach (Nr. 20) und Arealentwicklung Heidenerstrasse in Rorschach (Nr. 21 in Abbildung 13 und in Tabelle 6) liegen im Potenzialbereich der 10-Minuten-Nachbarschaften. Grundsätzlich passen die vorgesehenen Massnahmen daher gut. Zu prüfen ist jedoch, ob die geplanten Dichten dieser Areale – in Zusammenschau mit den restlichen Quartieren – ausreichen, um die nötige Entwicklungsleistung zu erbringen. Da der geltende Zonenplan in weiten Teilen keine substantielle Verdichtung zulässt, ist davon auszugehen, dass diese Areale deutlich höhere Einwohner- und Beschäftigtendichten leisten müssten, um die fehlende Innenentwicklung an anderen Standorten zu kompensieren.

Nr.	Massnahme	Bezeichnung	Geplante Einwohner	Geplante Beschäftigte	Verhältnis Einwohner/Beschäftigte
4	5.S.1.4	Goldach, Arealentwicklung Seestrasse – Rietli	200	200	1
6	5.S.1.6	Rorschach, Arealentwicklung Feldmühle	700	480	1.5
13	5.S.1.13	Rorschach, Entwicklung Bahnhofsgebiet Sandbüchel	800	200	4
18	5.S.2.6	Rorschach, Entwicklung Bahnhofsgebiet Sandbüchel	-	-	-
20	5.S.3.2	Goldach, Arealentwicklung Froheim	2000	500	4
21	5.S.3.3	Rorschach, Arealentwicklung Heidenerstrasse	280	40	7

Tabelle 6: Geplante Massnahmen gemäss Agglomerationsprogramm betr. Goldach und Rorschach

Gossau

Die Abbildung 14 zeigt, dass die Gemeinde Gossau gemäss SUISPLU-Tool aufgrund der bestehenden guten Erschliessung an den öffentlichen Verkehr sowie der hohen bestehenden Einwohner- und Beschäftigtendichte Potenzial zur Etablierung von 10-Minuten-Nachbarschaften aufweist.

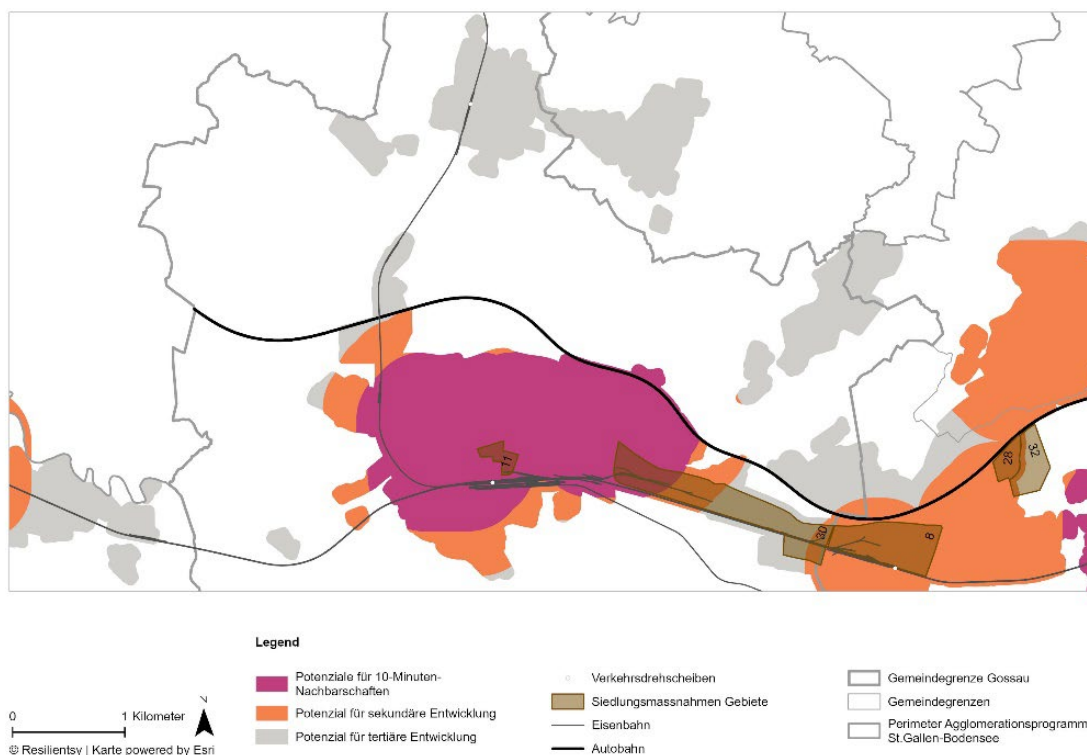


Abbildung 14: Potenziale gemäss SUISPLU-Tool in Gossau

Gossau verfügt über 18'454 Einwohner und 11'066 Beschäftigte (Stand 2023). Für eine nachhaltige Raumentwicklung ist zentral, dass mehr Einwohner und Beschäftigte innerhalb des Potenzialbereichs konzentriert werden. Die vorgesehenen raumplanerischen Massnahme im Agglomerationsprogramm betreffend Entwicklung Bahnhofsgelände Nord-Ost (ASGO) (Nr. 11 in Abbildung 14 und in Tabelle 7) sowie die bestehende Grundordnung im Zonenplan – wie unten in Ziff. VIII dargelegt – reichen jedoch nicht aus, um eine echte Siedlungsentwicklung nach innen bzw. die Etablierung einer 10-Minuten-Nachbarschaft zu ermöglichen.

Das Industrie- und Logistikgebiet Gossau Ost (ASGO) (Nr. 30 in Abbildung 14 und in Tabelle 7) ist als regionales Arbeitsplatzgebiet an verkehrlich günstiger Lage ausgewiesen und grundsätzlich geeignet für Industrie- und Gewerbenutzungen. Aus siedlungsplanerischer Sicht ist die Lage am Siedlungsrand nachvollziehbar.

Nr.	Massnahmen	Bezeichnung	Geplante Einwohner	Geplante Beschäftigte	Verhältnis Einwohner/Beschäftigte
11	5.S.1.11	Gossau, Entwicklung Bahnhofsgelände Nord-Ost (ASGO)	300	500	0.6
30	5.S.4.7	Gossau, Industrie- und Logistikgebiet Gossau Ost (ASGO)	0	1400	-

Tabelle 7: Geplante Massnahmen gemäss Agglomerationsprogramm betr. Gossau

Herisau

Die Abbildung 15 zeigt, dass die Gemeinde Herisau gemäss SUISPLU-Tool aufgrund der bestehenden guten Erschliessung an den öffentlichen Verkehr sowie der hohen bestehenden Einwohner- und Beschäftigtendichte Potenzial zur Etablierung von 10-Minuten-Nachbarschaften aufweist.

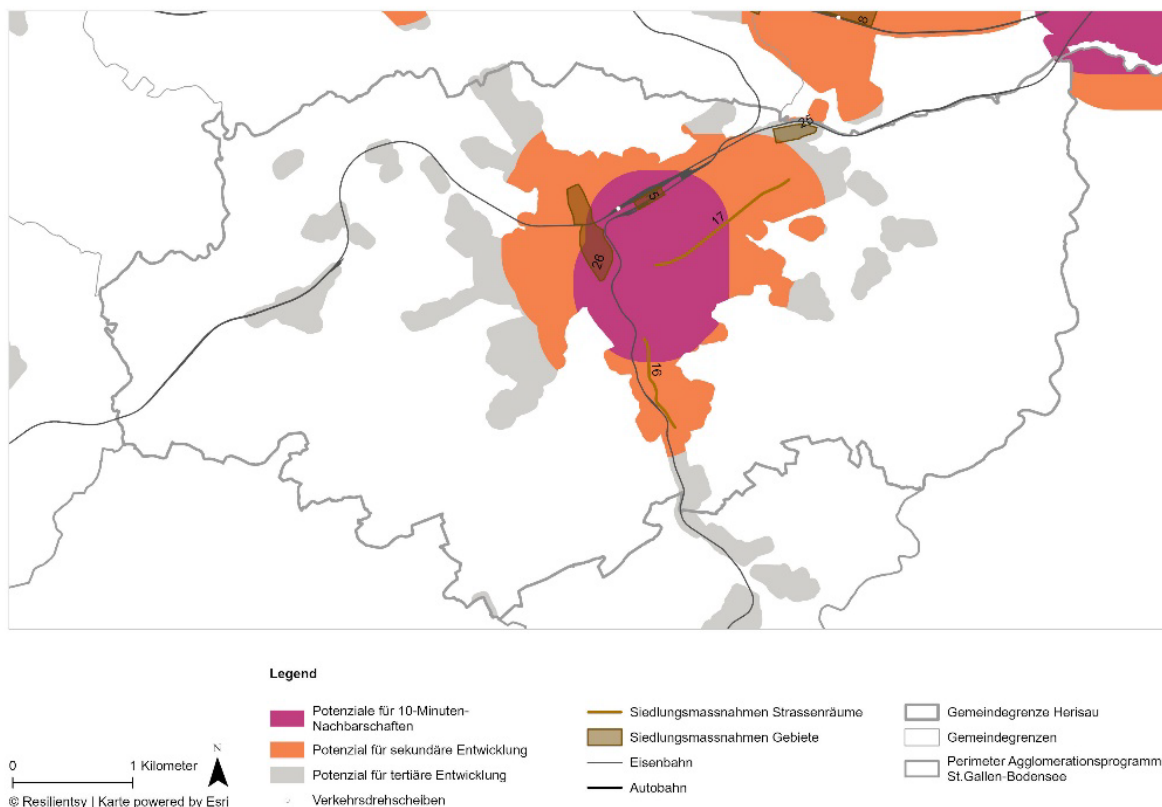


Abbildung 15: Potenziale gemäss SUISPLU-Tool in Herisau

Herisau verfügt über 15'893 Einwohner und 7'975 Beschäftigte (Stand 2023), was einem Einwohnerüberhang entspricht und Wegpendelströme erzeugt. Für eine nachhaltige Raumentwicklung ist zentral, dass mehr Einwohner und Beschäftigte innerhalb des Potenzialbereichs konzentriert werden. Die aktuell vorgesehenen raumplanerischen Massnahmen im Agglomerationsprogramm sowie die bestehende Grundordnung im Zonenplan – wie unten in Ziff. VIII. dargelegt – reichen jedoch nicht aus, um eine echte Siedlungsentwicklung nach innen bzw. die Etablierung einer 10-Minuten-Nachbarschaft zu ermöglichen.

Für die Alpsteinstrasse (Nr. 16 in Abbildung 15 und in Tabelle 8) und Kasernenstrasse (Nr. 17 in Abbildung 15 und in Tabelle 8) werden als Massnahme «Entwicklung Stadtraum» eine hohe Dichte angestrebt. Die Lage befindet sich mehrheitlich innerhalb des Potenzialbereichs einer 10-Minuten-Nachbarschaft bzw. einer hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen. Damit stimmen die Bestrebungen des Agglomerationsprogramms grundsätzlich mit der Analyse überein. Die Analyse des Zonenplans zeigt jedoch, dass eine hohe Dichte entlang dieser Strasse und in der betroffenen Nachbarschaft regulatorisch nicht möglich ist. Es besteht somit keine kohärente Planung zwischen Agglomerationsprogramm und geltendem Zonenplan. Wird die Strasse lediglich aufgewertet, ohne dass die Einwohnerndichten und damit Wohnraum im Umfeld erhöht werden, droht eine Gentrifizierung: mehr Attraktivität, steigende Nachfrage und somit steigende Mieten.

Entwicklung Bahnhofsgelände (Nr. 5 in Abbildung 15 und in Tabelle 8) liegt im Potenzialbereich der 10-Minuten-Nachbarschaften. Grundsätzlich passt die vorgesehene Massnahme daher gut. Zu prüfen ist jedoch, ob die geplanten Dichten dieser Areale – in Zusammenschau mit den restlichen Quartieren – ausreichen, um die nötige Entwicklungsleistung zu erbringen. Da der geltende Zonenplan in weiten Teilen keine substanzielle Verdichtung zulässt, ist davon auszugehen, dass diese Areale deutlich höhere Wohn- und Beschäftigtdichten leisten müssten, um die fehlende Innenentwicklung an anderen Standorten zu kompensieren.

Die Gewerbegebiete Nordhalde (Nr. 25 in Abbildung 15 und in Tabelle 8) und Cilanderstrasse / Untere Fabrik (Nr. 26 in Abbildung 15 und in Tabelle 8) sind als regionale Arbeitsplatzgebiete an verkehrlich günstigen Lagen ausgewiesen und grundsätzlich geeignet für Industrie- und Gewerbenutzungen. Aus siedlungsplanerischer Sicht ist ihre Lage am Siedlungsrand nachvollziehbar. Fraglich ist jedoch, ob tatsächlich eine hinreichende Nachfrage für mehrere derart grosse neue Gewerbeflächen besteht – insbesondere, wenn dafür zusätzliche Grünflächen, wie im Fall Nordhalde, überbaut werden sollen. Eine sorgfältige Bedarfsprüfung wäre angezeigt, um Überkapazitäten sowie unnötigen Flächenverbrauch zu vermeiden.

Nr.	Massnahmen	Bezeichnung	Geplante Einwohner	Geplante Beschäftigte	Verhältnis Einwohner/ Beschäftigte
5	5.S.1.5	Herisau, Entwicklung Bahnhofsgelände	300	450	0.7
16	5.S.2.3	Herisau, Entwicklung Stadt- raum Alpsteinstrasse	-	-	-
17	5.S.2.4	Herisau, Entwicklung Stadt- raum Kaser- nenstrasse	-	-	-
25	5.S.4.2	Herisau, Gewerbegebiet Nord- halde	0	250	-
26	5.S.4.3	Herisau, Gewerbegebiet Cilan- derstrasse / Un- tere Fabrik	0	400	-

Tabelle 8: Geplante Massnahmen gemäss Agglomerationsprogramm betr. Herisau

Romanshorn

Die Abbildung 16 zeigt, dass die Gemeinde Romanshorn gemäss SUISPLU-Tool aufgrund der bestehenden Erschliessung an den öffentlichen Verkehr sowie der Einwohner- und Beschäftigendichte Potenzial zur Etablierung einer hochwertigen Innenentwicklung, nicht aber für jene einer 10-Minuten-Nachbarschaft aufweist.

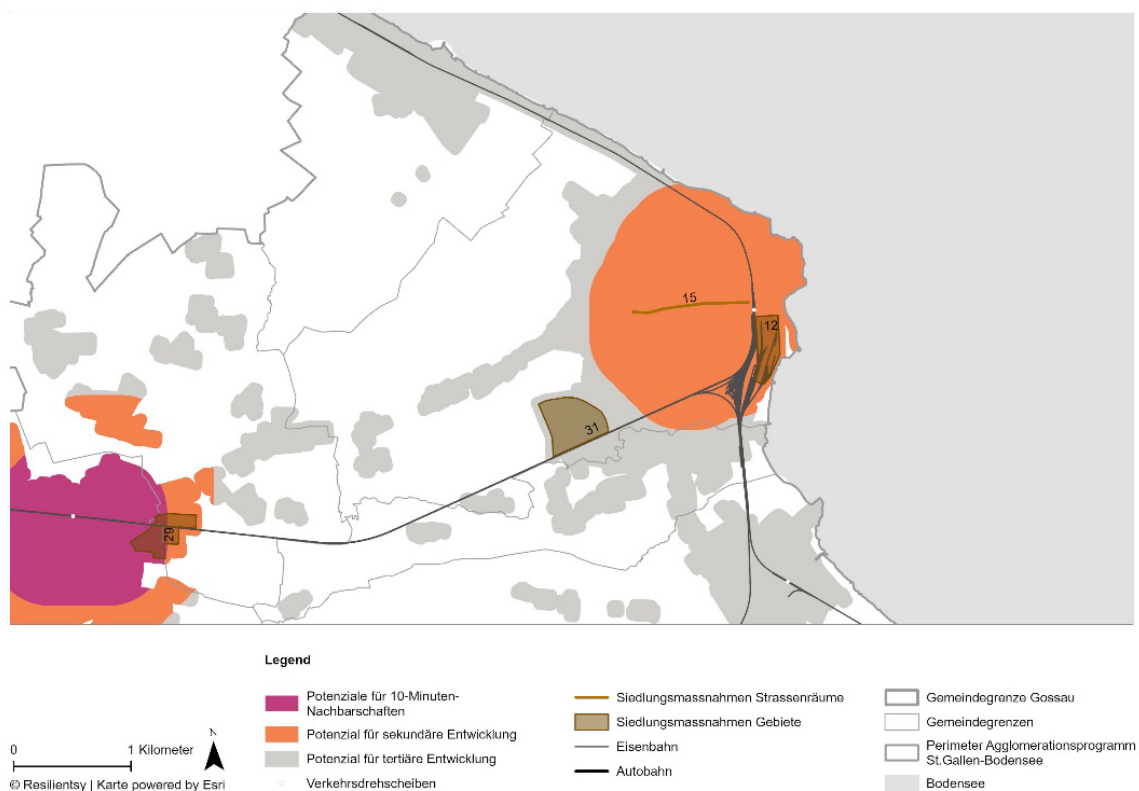


Abbildung 16: Potenziale gemäss SUISPLU-Tool betr. Romanshorn

Die Gemeinden Romanshorn könnte, da sie die Schwellenwerte betreffend öffentlichen Verkehr und Dichte gemäss SUISPLU-Tool nur knapp nicht erreicht, dennoch – sofern der politische Wille besteht – im Rahmen ihrer Nutzungsplanung eine 10-Minuten-Nachbarschaft anstreben. Möglich wäre im Rahmen der laufenden Revision – wie in Flawil – einen strategischen Einschub vorzunehmen, um das Potenzial und die Akzeptanz in der Bevölkerung zu überprüfen. Die Abbildung 16 zeigt, wo die Gemeinde Romanshorn mit einer Übersteuerung des SUISPLU-Tools Potenzial für die Etablierung einer 10-Minuten-Nachbarschaft haben kann.

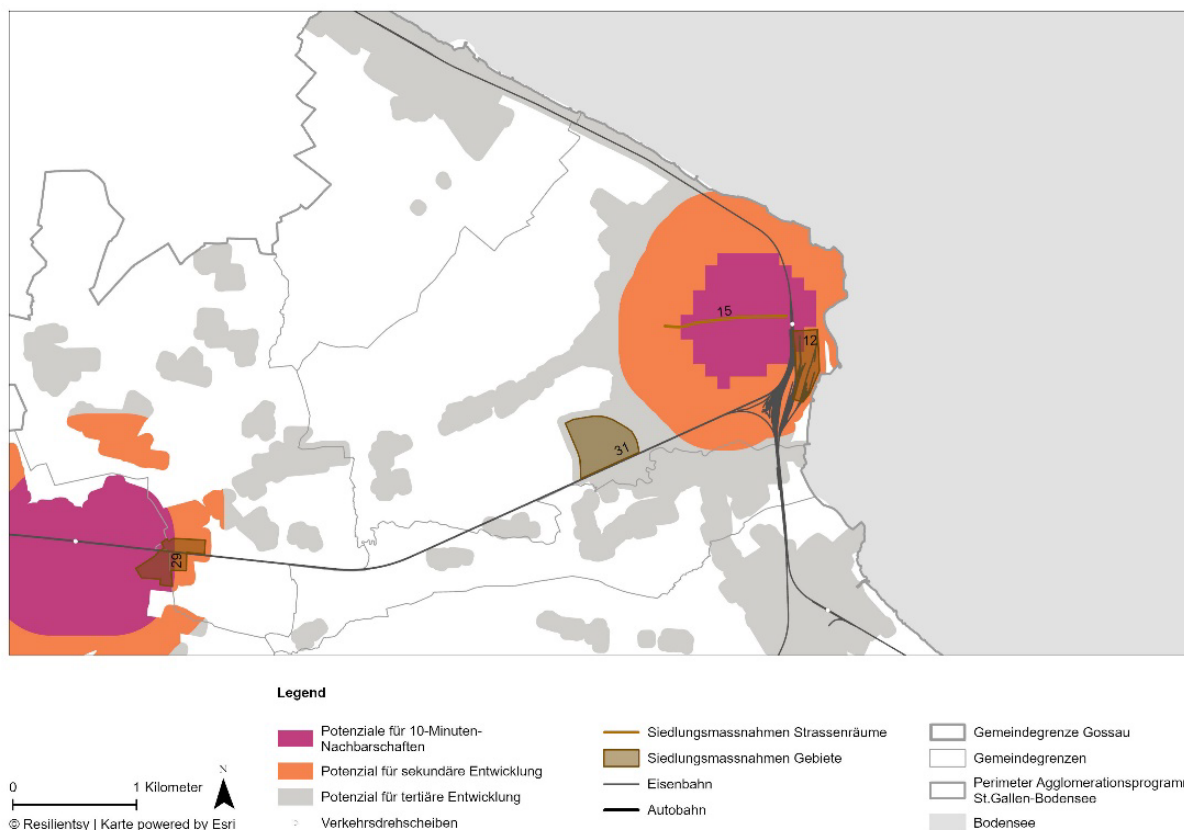


Abbildung 17: Potenziale gemäss SUISPLU-Tool betr. Romanshorn

Romanshorn verfügt über 11'728 Einwohner und 4'704 Beschäftigte (Stand 2023), was einem Einwohnernüberhang entspricht und Wegpendelströme erzeugt. Für eine nachhaltige Raumentwicklung ist zentral, dass mehr Einwohner und Beschäftigte innerhalb des Potenzialbereichs konzentriert werden. Die aktuell vorgesehenen raumplanerischen Massnahmen im Agglomerationsprogramm sowie die bestehende Grundordnung im Zonenplan – wie unten in Ziff. VIII. dargelegt – reichen jedoch nicht aus, um eine echte Siedlungsentwicklung nach innen bzw. die Etablierung einer 10-Minuten-Nachbarschaft zu ermöglichen.

Für die Bahnhofstrasse (Nr. 15 in Abbildung 17) wird als Massnahme «Entwicklung Stadtraum» eine hohe Dichte angestrebt. Die Lage befindet sich mehrheitlich innerhalb des Potenzialbereichs einer 10-Minuten-Nachbarschaft bzw. einer hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen. Damit stimmen die Bestrebungen des Agglomerationsprogramms grundsätzlich mit der Analyse überein. Die Analyse des Zonenplans zeigt jedoch, dass eine hohe Dichte entlang dieser Strasse und in der betroffenen Nachbarschaft regulatorisch nicht möglich ist. Es besteht somit keine kohärente Planung zwischen Agglomerationsprogramm und geltendem Zonenplan. Wird die Strasse lediglich aufgewertet, ohne dass die Einwohnerdichten und damit Wohnraum im Umfeld

erhöht werden, droht eine Gentrifizierung: mehr Attraktivität, steigende Nachfrage und somit steigende Mieten.

Die Entwicklung Hafen-Areal (Nr. 12 in Abbildung 17) liegt im Potenzialbereich der 10-Minuten-Nachbarschaften. Grundsätzlich passt die vorgesehene Massnahme daher gut. Der geltende Rahmennutzungsplan ermöglicht eine urbane Entwicklung des Hafenareals allerdings nicht und müsste angepasst werden.

Das Industrie- und Gewerbegebiet Hof-Gärtliszelg (Nr. 31 in Abbildung 17 und in Tabelle 9) ist als regionale Arbeitsplatzgebiete an verkehrlich günstigen Lagen ausgewiesen und grundsätzlich geeignet für Industrie- und Gewerbenutzungen. Aus siedlungsplanerischer Sicht ist ihre Lage am Siedlungsrand nachvollziehbar.

Nr.	Massnahmen	Kurzbeschreibung der Massnahme	Geplante Einwohner	Geplante Beschäftigte	Verhältnis Einwohner/Beschäftigte
12	5.S.1.12	Romanshorn, Entwicklung Hafen-Areal	1400	1800	0.8
15	5.S.2.2	Romanshorn, Entwicklung Stadtraum Bahnhofstrasse	-	-	-
31	5.S.4.8	Romanshorn, Industrie- und Gewerbegebiet Hof - Gärtliszelg	0	350	-

Tabelle 9: Geplante Massnahmen gemäss Agglomerationsprogramm betr. Romanshorn

St. Gallen

Die Abbildung 18 zeigt, dass die Gemeinde St. Gallen gemäss SUISPLU-Tool aufgrund der bestehenden guten Erschliessung an den öffentlichen Verkehr sowie der hohen bestehenden Einwohner- und Beschäftigendichte Potenzial zur Etablierung von 10-Minuten-Nachbarschaften aufweist.

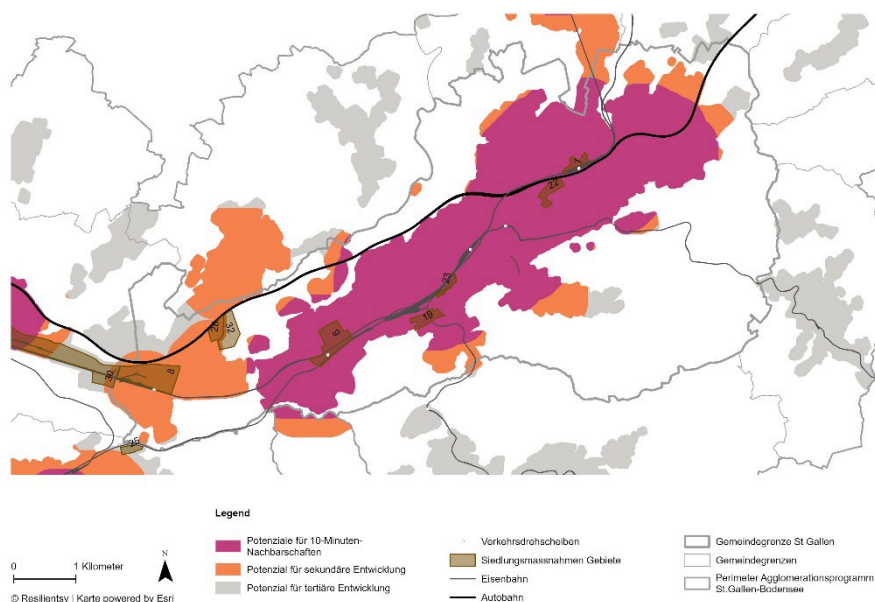


Abbildung 18: Potenziale gemäss SUISPLU-Tool betr. St. Gallen

St. Gallen verfügt über 78'213 Einwohner und 64'788 Beschäftigte. Damit weist die Stadt als einige Gemeinde mit Potenzial für 10-Minuten-Nachbarschaften im Perimeter des Agglomerationsprogramms einen deutlichen Beschäftigtenüberhang auf.

Mit den aktuell vorgesehenen Massnahmen des Agglomerationsprogramms wird dieser Beschäftigtenüberhang weiter anwachsen – was langfristig zusätzliche Pendlerströme und steigende Wohnraumpreise erzeugt. Für eine nachhaltige Raumentwicklung wäre jedoch entscheidend, dass zusätzliches Einwohnerwachstum gezielt und in einem ausgewogeneren Verhältnis zum Beschäftigtenwachstum im Potenzialbereich konzentriert werde.

Obwohl St. Gallen als Zentrumsgemeinde grossstädtische Strukturen aufweist, liegt heute nirgendwo annähernd eine 10-Minuten-Nachbarschaften vor. Dies bedeutet, dass weder die räumliche Dichte noch die funktionale Mischung der heutigen und geplanten Quartiere ausreichend sind, um kurze Alltagswege zu gewährleisten und die verkehrlichen Zielsetzungen zu unterstützen. Die geplanten Massnahmen generieren ausserdem zwar hochwertige Einzelentwicklungen, tragen aber räumlich nicht zu einer Trendwende im Sinne kompakter, funktionsgemischter Siedlungsstrukturen bei.

Die im Agglomerationsprogramm vorgesehenen Entwicklungen liegen alle innerhalb der Potenzialbereiche für 10-Minuten-Nachbarschaften, darunter:

- Entwicklung Bahnhofsgelände St. Fiden (Nr. 7 in Abbildung 18 und in Tabelle 10)
- Entwicklung Bahnhofsgelände Winkeln (ASGO) (Nr. 8 in Abbildung 18 und in Tabelle 10)
- Entwicklung Haggen / Hechtacker und Lerchenfeld (Nr. 9 in Abbildung 18 und in Tabelle 10)
- Arealentwicklung Ruckhalde (Nr. 19 in Abbildung 18 und in Tabelle 10)

- Arealentwicklung Steinachstrasse (Nr. 22 in Abbildung 18 und in Tabelle 10)
- Arealentwicklung Güterbahnhof (Nr. 23 in Abbildung 18 und in Tabelle 10)

Diese Gebiete sind grundsätzlich gut geeignet für eine hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen und können wichtige Beiträge zur städtischen Transformation leisten. Fraglich ist, ob über diese Areale genügend Einwohnern- und Beschäftigtendichten erreicht werden, um eine nachhaltige Siedlungsentwicklung gesamthaft sicherzustellen. Vermutlich müssten einzelne dieser Areale deutlich höhere Dichten aufnehmen, weil andere Quartiere aufgrund der geltenden Grundordnung kaum zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten bieten.

Hinzu kommen die Industrie- und Gewerbegebiete:

- Industrie- und Gewerbegebiet Piccardstrasse (ASGO) (Nr. 28 in Abbildung 18 und in Tabelle 10)
- Gewerbegebiet Geissberg (ASGO) (Nr. 32 in Abbildung 18 und in Tabelle 10)

Diese Areale befinden sich an peripheren, verkehrlich gut erschlossenen Lagen und sind grundsätzlich geeignet, industrielle und gewerbliche Nutzungen aufzunehmen.

Nr.	Massnahmen	Kurzbeschreibung der Massnahme	Geplante Einwohner	Geplante Beschäftigte	Verhältnis Einwohner/Beschäftigte
7	5.S.1.7	St. Gallen, Entwicklung Bahnhofsgelände St. Fiden	1000	1500	0.7
8	5.S.1.8	St. Gallen, Entwicklung Bahnhofsgelände Winkeln (ASGO)	250	900	0.3
9	5.S.1.9	St. Gallen, Entwicklung Haggen/Hechtacker und Lerchenfeld	2400	2600	0.9
19	5.S.3.1	St. Gallen, Arealentwicklung Ruckhalde	1400	0	.
22	5.S.3.4	St. Gallen, Arealentwicklung Steinachstrasse	500	1500	0.3
23	5.S.3.5	St. Gallen, Arealentwicklung Güterbahnhof	0	0	-
28	5.S.4.5	St. Gallen, Industrie- und Gewerbegebiet Piccardstrasse (ASGO)	0	700	-

32	5.S.4.9	St. Gallen, Gewerbegebiet Geissberg (ASGO)	0	800	-
----	---------	--	---	-----	---

Tabelle 10: Geplante Massnahmen gemäss Agglomerationsprogramm betr. St. Gallen

Wittenbach

Die Abbildung 19 zeigt, dass die Gemeinde Wittenbach gemäss SUISPLU-Tool aufgrund der bestehenden Erschliessung an den öffentlichen Verkehr sowie der Einwohner- und Beschäftigten-dichte Potenzial zur Etablierung einer hochwertigen Innenentwicklung, nicht aber für jene einer 10-Minuten-Nachbarschaft aufweist.

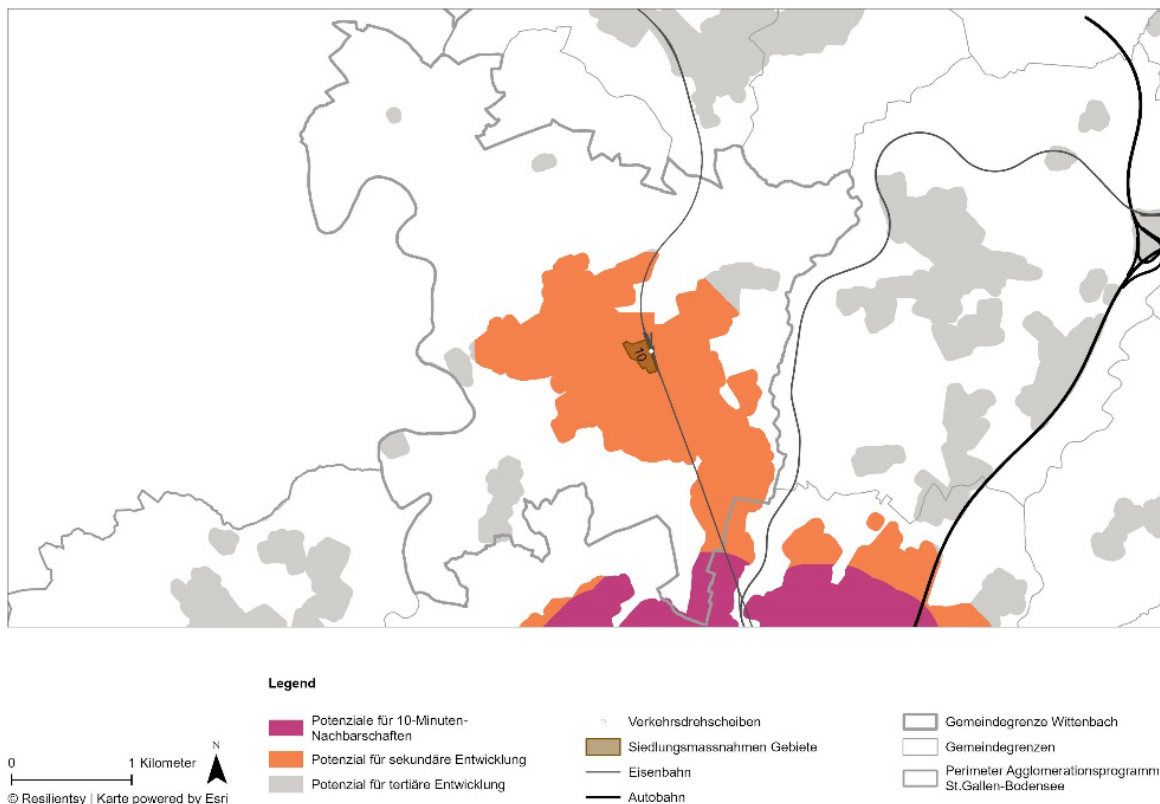


Abbildung 19: Potenziale gemäss SUISPLU-Tool betr. Wittenbach

Die Gemeinden Wittenbach könnte, da sie die Schwellenwerte betreffend öffentlichen Verkehr und Dichte gemäss SUI SPLU-Tool nur knapp nicht erreicht, dennoch – sofern der politische Wille besteht – im Rahmen ihrer Nutzungsplanung eine 10-Minuten-Nachbarschaft anstreben. Möglich wäre auch im Rahmen der laufenden Revision – wie in Flawil – einen strategischen Einschub vorzunehmen, um das Potenzial und die Akzeptanz in der Bevölkerung zu überprüfen. Die Abbildung 19 zeigt, wo die Gemeinde Wittenbach mit Übersteuerung des SUI SPLU-Tools Potenzial zur Etablierung einer 10-Minuten-Nachbarschaft aufweist.

Wittenbach verfügt über 10'026 Einwohner und 2'760 Beschäftigte (Stand 2023), was einem Einwohnernüberhang entspricht und Wegpendelströme erzeugt. Für eine nachhaltige Raumentwick-

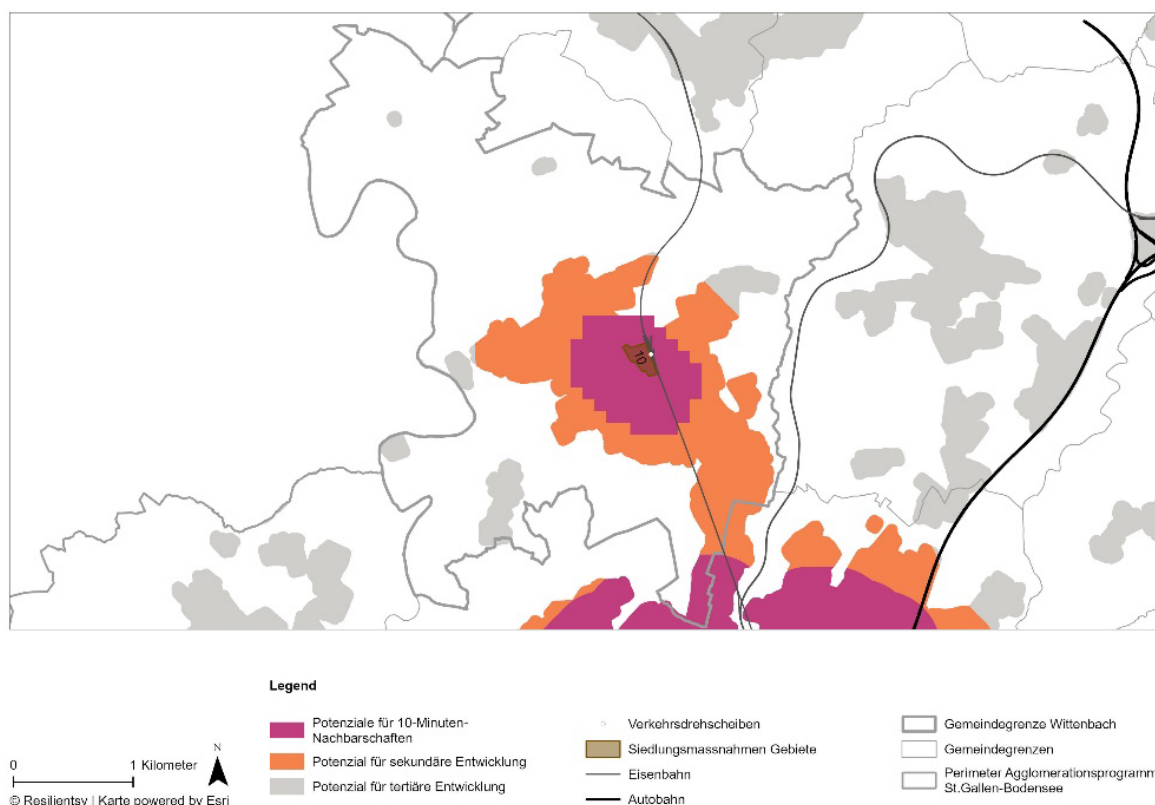


Abbildung 20: Potenziale gemäss SUI SPLU-Tool betr. Wittenbach

lung ist zentral, dass mehr Einwohner und Beschäftigte innerhalb des Potenzialbereichs konzentriert werden. Die im Agglomerationsprogramm vorgesehenen Massnahmen im Bahnhofsgebiet für 2040 (siehe dazu Abbildung 20 und Tabelle 11) sowie die bestehende Grundordnung des Zonenplans – wie unten in Ziff. VIII dargelegt – reichen jedoch nicht aus, um eine wirksame Innenentwicklung bzw. die Etablierung einer 10-Minuten-Nachbarschaft zu ermöglichen.

Nr.	Massnahmen	Kurzbeschreibung der Massnahme	Geplante Einwohner	Geplante Beschäftigte	Verhältnis Einwohner/Beschäftigte
10	5.S.1.10	Wittenbach, Entwicklung Bahnhofsgebiet	400	20	20

Tabelle 11: Geplante Massnahmen gemäss Agglomerationsprogramm betr. Wittenbach

C Beurteilung der Zonenpläne

10-Minuten-Nachbarschaften entstehen nur, wenn die Bau- und Zonenordnung ausreichende Dichten, eine funktionale Mischung und Spielräume für qualitative Lösungen zulässt. Die Analyse der kommunalen Zonenpläne zeigt durchgehend, dass die geltenden Grundordnungen die erforderlichen Einwohnerdichten an den geeigneten Standorten heute nicht ermöglichen.

Für die Entwicklung von 10-Minuten-Nachbarschaften sind Bauzonen erforderlich, die gleichzeitig ausreichende Dichten zulassen, eine funktionale Durchmischung ermöglichen und Spielräume für qualitative städtebauliche Lösungen eröffnen. Dabei geht es nicht um maximale Ausnutzung, sondern um zielgerichtete Dichten an gut erschlossenen Standorten, namentlich im Umfeld von ÖV-Haltestellen, Ortszentren, Quartierzentren und bestehenden Infrastrukturen des täglichen Bedarfs.

Entscheidend ist dabei, dass es für die Erreichung der Zielwerte keine Massstabssprünge braucht. Vielmehr genügen – wo städtebaulich sinnvoll und gut erschlossen – punktuell 5- bis 6-geschossige Zonen, um die erforderlichen Dichten zu ermöglichen, ohne mit der gewachsenen Massstäblichkeit des Ortsbilds zu brechen. Das Beispiel Flawil zeigt dies exemplarisch (vgl. Kap. 1.4 sowie den Unterabschnitt Flawil weiter unten).

Ideale Rahmenbedingungen in der Nutzungsplanung zeichnen sich dadurch aus, dass sie:

- im Verhältnis zum Beschäftigtenwachstum ausreichende Wohnraumdichten ermöglichen,
- Wohn- und Arbeitsnutzungen nicht unnötig trennen, sondern eine ausgewogene Mischung zulassen,
- Dichte nicht pauschal, sondern standortgerecht steuern,
- nicht bebaubare oder sensibel zu behandelnden Flächen explizit berücksichtigen, anstatt sie implizit in unrealistischen Dichteannahmen zu übergehen und
- qualitative Anforderungen (z. B. an Freiräume, Erdgeschossnutzungen, Erschliessung und Lärmschutz) klar regeln, ohne die bauliche Entwicklung übermässig zu verunmöglichen.

Die Nutzungsplanung muss so ausgestaltet sein, dass sie Innenentwicklung effektiv ermöglicht und nicht durch überrestriktive Vorschriften, starre Nutzungskategorien oder fehlende Spielräume bei der Massstäblichkeit faktisch verhindert.²⁴ Wo dies nicht gegeben ist, entstehen Entwicklungshindernisse, die dazu führen, dass Verkehrsinfrastrukturen zwar ausgebaut werden, die siedlungsstrukturellen Voraussetzungen für eine Reduktion der Verkehrsnachfrage jedoch fehlen.

Die nachfolgenden Analysen der kommunalen Zonenpläne untersuchen daher, inwiefern die geltenden Bau- und Zonenordnungen in den ausgewählten Gemeinden die Entstehung von 10-Minuten-Nachbarschaften unterstützen oder behindern. Im Fokus stehen insbesondere die zulässigen Dichten und ob sie eine haushälterische Bodennutzung zulassen. Die Analyse bildet die Grundlage für die Ableitung von konkreten Anpassungsempfehlungen an die Zonenplanung, damit Siedlungsentwicklung künftig vorgängig und gezielt erfolgen kann und Verkehrsausbau dort ansetzt, wo die siedlungsstrukturellen Voraussetzungen bereits gegeben oder verbindlich gesichert sind.

Amriswil

Die Vorgaben im Zonenplan und im Baureglement der Gemeinde Amriswil bezüglich der baulichen Möglichkeiten – insbesondere hinsichtlich der Gebäudehöhen – im Bahnhofsumfeld sind zu restriktiv, dass sich eine 10-Minuten-Nachbarschaft etablieren könnte. In der Nutzungsplanung

²⁴ Vgl. LÜDI, Rz. 2 ff. und 30 ff.; WÄLTJ, S. 112.

fehlt eine Zone, welche eine qualitätsvolle Innenentwicklung und auch die Umsetzung einer 10-Minuten-Nachbarschaft ermöglichen würde.

Die Wohnzone W5 erlaubt zwar eine Fassadenhöhen von 17,0 Metern, womit wohl fünfgeschossige Gebäude möglich sind. Sie ist aber, wie auf der Abbildung 21 ersichtlich ist, flächenmässig deutlich zu gering dimensioniert. Generell fehlt in der geltenden Nutzungsplanung der Gemeinde Amriswil eine Gesamtstrategie, welche die Entwicklung einer attraktiven und lebendigen Nachbarschaft in Bahnhofsnähe ermöglichen würde.

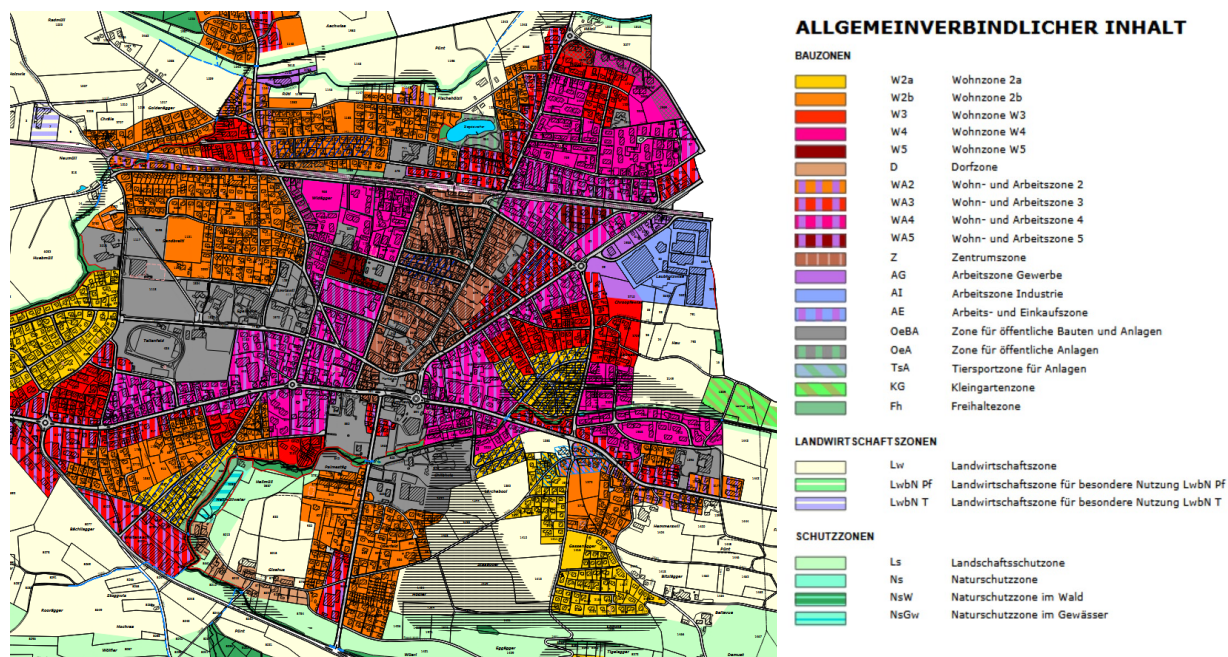


Abbildung 21: Zonenplan Amriswil

Arbon

Die Vorgaben im Zonenplan und im Baureglement der Gemeinde Arbon bezüglich der baulichen Möglichkeiten – insbesondere hinsichtlich der Gebäudehöhen – im Bahnhofsumfeld sind zu restriktiv, um die Etablierung einer 10-Minuten-Nachbarschaft zu ermöglichen. In der Nutzungsplanung fehlt eine Zone, die eine solche Nachbarschaft umsetzen könnte.

Die vorhandene Wohnzone W4 erlaubt zwar Fassadenhöhen von 12,5 Metern, womit wohl viergeschossige Gebäude realisierbar wären. Sie ist jedoch, wie in Abbildung 22 ersichtlich ist, flächenmässig deutlich zu klein dimensioniert. Generell fehlt in der geltenden Nutzungsplanung der Gemeinde Arbon eine übergeordnete Strategie, welche die Entwicklung einer attraktiven und lebendigen Nachbarschaft in Bahnhofsnähe fördern würde.

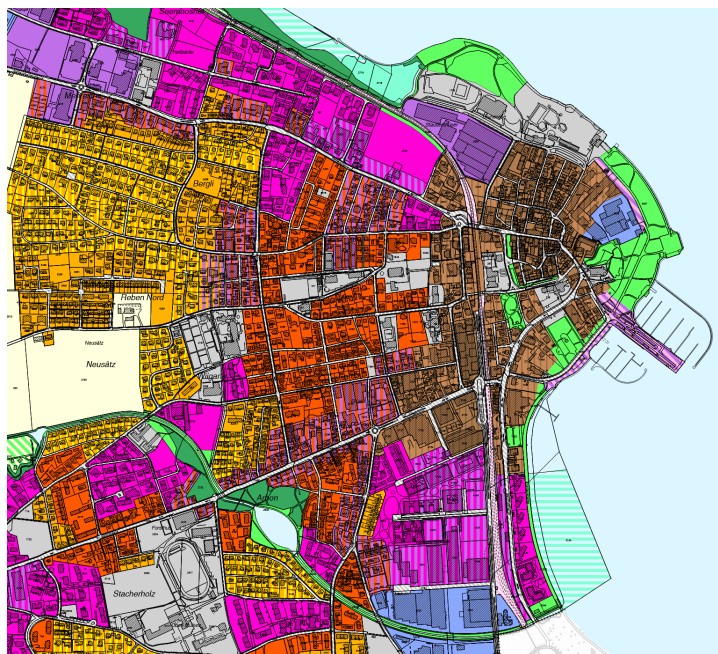


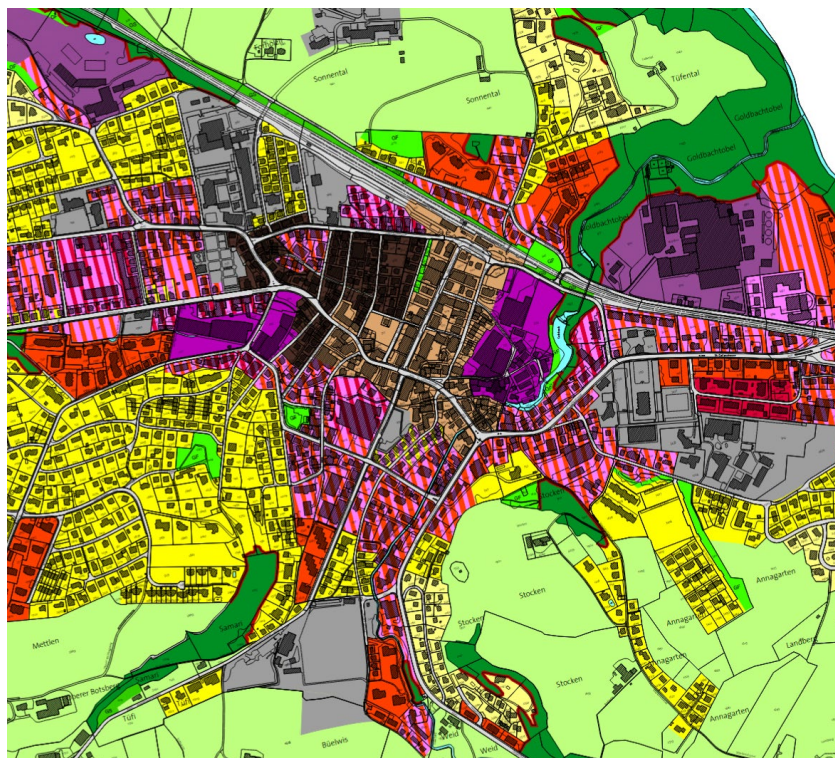
Abbildung 22: Zonenplan Arbon

Festlegungen

Bauzonen		
	W2a	Wohnzone 2 tiefere Dichte
	W2b	Wohnzone 2 mittlere Dichte
	W3	Wohnzone 3
	W4	Wohnzone 4
	AI	Arbeitszone Industrie
	AG	Arbeitszone Gewerbe
	WA2	Wohn- und Arbeitszone 2
	WA3	Wohn- und Arbeitszone 3
	WA4	Wohn- und Arbeitszone 4
	K2	Kernzone 2
	K3	Kernzone 3
	K4	Kernzone 4
	A	Altstadtzone
	D	Dorfzone
	Oe	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
	Fh	Freihaltezone
	TF	Touristik- und Freizeitzone
	Kg	Kleingartenzone

Flawil

Die Vorgaben im geltenden Zonenplan und im Baureglement der Gemeinde Flawil schaffen derzeit keine baulichen Voraussetzungen für die Etablierung einer 10-Minuten-Nachbarschaft. Die heutigen Nutzungs- und Höhenvorgaben und räumlichen Verteilungen der Zonen (siehe dazu Abbildung 23) erlauben keine ausreichend dichten, gemischt genutzten und gut vernetzten Quartiersstrukturen im erweiterten Bahnhofsumfeld.



Festlegungen

1. Zonen des Baugebietes

		Lärmempfindlichkeitsstufe	
WE	Wohnzone	1/2 Geräuschkategorie	ES II
W2	Wohnzone	2 Geräuschkategorie	ES II
W3	Wohnzone	3 Geräuschkategorie	ES II
W4	Wohnzone	4 Geräuschkategorie	ES II
WG2	Wohn-Gewerbezone	2 Geräuschkategorie	ES III
WG3	Wohn-Gewerbezone	3 Geräuschkategorie	ES III
WG4	Wohn-Gewerbezone	4 Geräuschkategorie	ES III
GI-A	Gewerbe-Industrie-Zone A		ES III
GI-B	Gewerbe-Industrie-Zone mit Nutzungsbeschränkung		ES III
GI-B	Gewerbe-Industrie-Zone B		ES III
GI-C	Gewerbe-Industrie-Zone C		ES III
K	Kernzone		ES III
KB	Kernzone B		ES III
GF	Grünzone Freihaltung		ES II
Oe	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen		ES II
IES	Intensivverholungszone		ES IV

2. Zonen ausserhalb des Baugebietes

GS	Grünzone Schutz	
L	Landwirtschaftszone	ES III

Hinweise

	Verkehrsfläche
	Wald
	Waldgrenze bestehend
	Gewässer
	Deponie- und Abbauplan gemäss Art. 28bis/quater BauG
★	Von der Genehmigung zurückgestellt

Anmerkung zum Verfahren

Änderung aufgrund Rekurs: Teilzonenplan "Weibelsteig"
 Vom Gemeinderat erlassen am 7. Januar 2014
 Öffentliche Auflage: 29. Januar - 27. Februar 2014
 Dem fakultativen Referendum unterstellt: 10. März - 18. April 2014

Abbildung 23: Zonenplan Flawil

Die Gemeinde hat jedoch im Rahmen ihrer planerischen Entwicklung verschiedene Szenarien geprüft, darunter ausdrücklich auch die Möglichkeit der Schaffung einer 10-Minuten-Nachbarschaft (siehe dazu Vorschlag für Zonenplan und Visualisierung vom Weidegg-Pärpkli auf den Abbildungen 24 und 25). Derzeit wird vom Gemeinderat abgeklärt, ob und in welcher Form diese Szenarien in die laufende Revision von Zonenplan und Baureglement integriert werden sollen.

Damit bestehen grundsätzlich Entwicklungsperspektiven, deren konkrete Umsetzung nun im weiteren Planungsprozess zu klären ist.

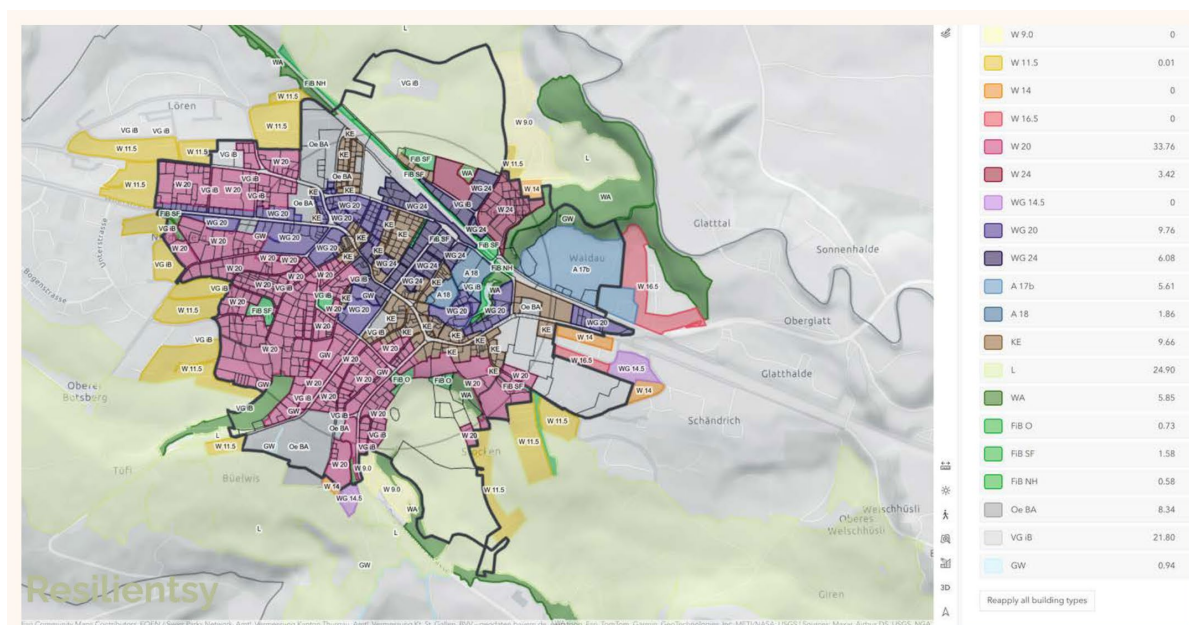


Abbildung 24: Zonenplan gemäss SUIPLU-Tool im Sinne des Szenarios 3



Abbildung 25: Szenario 3 gemäss SUIPLU-Tool vom Weidegg-Pärkli

Goldach und Rorschach (und Randeffekt Rorschacherberg) Goldach

Die baulichen Rahmenbedingungen im Zonenplan und im Baureglement der Gemeinde Goldach bleiben in ihrer flächenmässigen Ausdehnung unzureichend. Zwar verfügt Goldach mit der Wohnzone W4 über eine Zone, die mit zulässigen Gebäudehöhen von 12.5 Metern (Firsthöhe 16.5 Meter) viergeschossige Bauten ermöglicht und damit grundsätzlich gute Dichten unterstützen kann. Allerdings ist diese Zone im Gemeindegebiet nur an sehr wenigen Standorten ausgewiesen (siehe dazu Abbildung 26), sodass ihr Potenzial für eine kompakte und vielseitige Quartiersentwicklung nicht ausgeschöpft werden kann.

Damit fehlen insgesamt die räumlichen Voraussetzungen, um die Etablierung einer 10-Minuten-Nachbarschaft im Siedlungsgebiet breitflächig zu unterstützen. Eine übergeordnete strategische Ausrichtung, welche die baulichen Möglichkeiten mit den städtebaulichen Zielsetzungen in Einklang bringt und eine dichte, funktional durchmischte Quartiersstruktur fördert, ist derzeit nur begrenzt erkennbar.

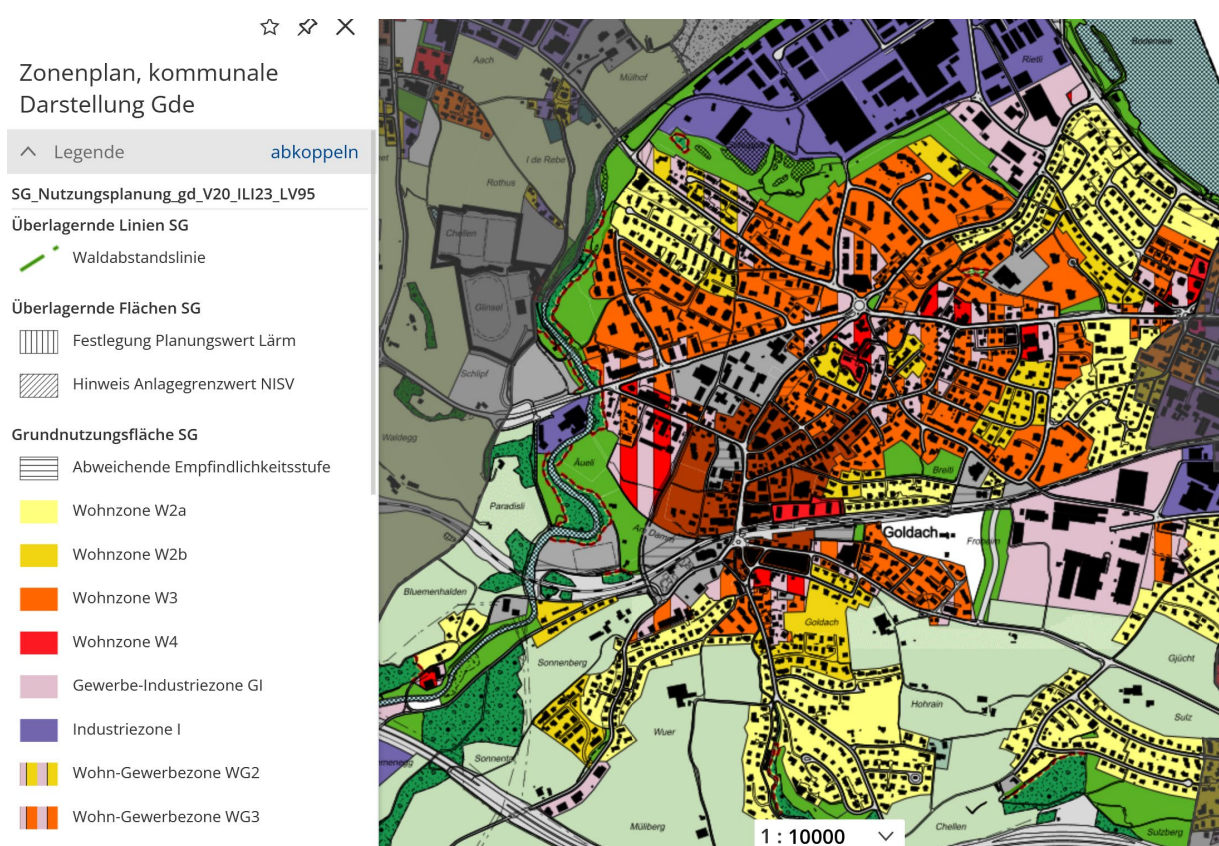


Abbildung 26: Zonenplan Goldach

Rorschach

Die baulichen Rahmenbedingungen im Zonenplan und im Baureglement der Gemeinde Rorschach bleiben in ihrer flächenmässigen Ausdehnung unzureichend. Zwar verfügt Romanshorn mit der Zone W4 und WZ4 über eine Zone, die viergeschossige Bauten ermöglichen und damit grundsätzlich gute Dichten unterstützen. Allerdings sind diese Zone im Gemeindegebiet nur an wenigen Standorten ausgewiesen (siehe dazu Abbildung 27), sodass ihr Potenzial für die Entwicklung einer kompakten und vielfältigen Quartiersstruktur nicht ausgeschöpft werden kann.

Damit fehlen insgesamt die räumlichen Voraussetzungen, um die Entstehung einer 10-Minuten-Nachbarschaft im Siedlungsgebiet breitflächig zu unterstützen. Eine übergeordnete strategische Ausrichtung, welche die baulichen Möglichkeiten konsequent mit den städtebaulichen Zielsetzungen verbindet und die Entwicklung dichter, funktional gemischter Quartiere fördert, ist derzeit nicht erkennbar.

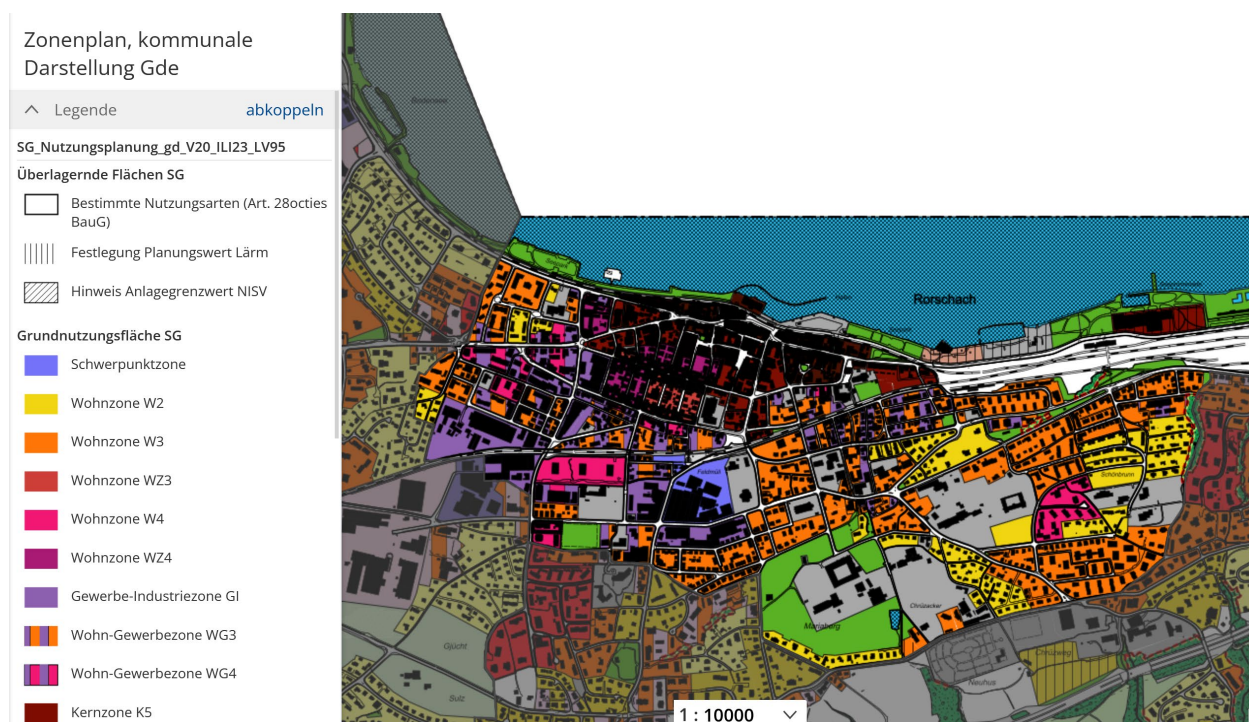


Abbildung 27: Zonenplan Rorschach

Gossau

Die baulichen Rahmenbedingungen im Zonenplan und im Baureglement der Gemeinde Gossau befinden sich derzeit in Revision. Damit bestünde eigentlich eine zentrale Chance, die Grundlagen für eine qualitätsvolle Innenentwicklung zu schaffen und die Voraussetzungen für die Etablierung von 10-Minuten-Nachbarschaften systematisch zu prüfen und – wo sinnvoll – zu ermöglichen. Diese Chance wird jedoch verpasst: Die vorgesehene Revision orientiert sich weitgehend am bisherigen Entwicklungsmodell und verzichtet darauf, die planerischen Spielräume für eine zeitgemäße, kompakte und vielfältige Siedlungsentwicklung effektiv zu erweitern. Zwar führt die Gemeinde mit der Wohnzone W 21.4 eine Zone ein, die fünfgeschossige Bauten zulässt und damit grundsätzlich höhere Dichten ermöglichen könnte. Diese Zone wird jedoch nur an sehr wenigen Standorten ausgeschieden (siehe dazu Abbildung 28), sodass ihr Potenzial für die Entwicklung eines dichten, lebendigen und vielseitigen Siedlungsgefüges kaum zur Wirkung kommt.

Damit fehlen insgesamt die räumlichen Grundlagen, um die Entstehung von 10-Minuten-Nachbarschaften im Gemeindegebiet breitflächig zu unterstützen. Eine übergeordnete strategische Ausrichtung, welche die baulichen Möglichkeiten konsequent mit den städtebaulichen Zielsetzungen verknüpft und die Entwicklung kompakter, funktional durchmischter Quartiere fördert, ist derzeit nur ansatzweise erkennbar.

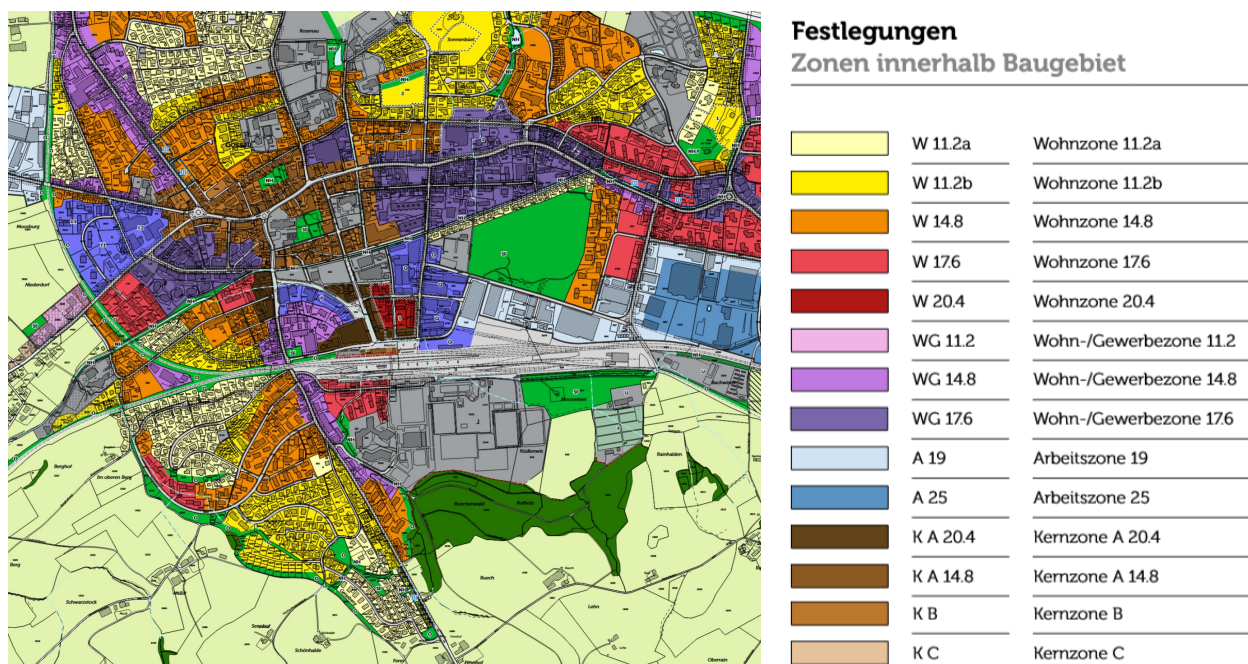


Abbildung 28: Zonenplan Gossau

Herisau

Die baulichen Rahmenbedingungen im Zonenplan und im Baureglement der Gemeinde Herisau bleiben in ihrer flächenmässigen Ausdehnung unzureichend. Zwar verfügt Herisau mit der Wohnzone W4 über eine Zone, die mit zulässigen Gebäudehöhen von 12.5 Metern und einer Firsthöhe von 16.5 Metern viergeschossige Bauten ermöglicht und damit grundsätzlich gute Dichten unterstützen kann. Allerdings ist diese Zone im Gemeindegebiet nur an wenigen Standorten ausgewiesen (siehe dazu Abbildung 29), sodass ihr Potenzial für die Entwicklung einer kompakten und vielfältigen Quartiersstruktur nicht ausgeschöpft werden kann.

Damit fehlen insgesamt die räumlichen Voraussetzungen, um die Entstehung einer 10-Minuten-Nachbarschaft im Siedlungsgebiet zu unterstützen. Eine übergeordnete strategische Ausrichtung, welche die baulichen Möglichkeiten konsequent mit den städtebaulichen Zielsetzungen verbindet und die Entwicklung dichter, funktional gemischter Quartiere fördert, ist derzeit in der Nutzungsplanung nicht erkennbar.

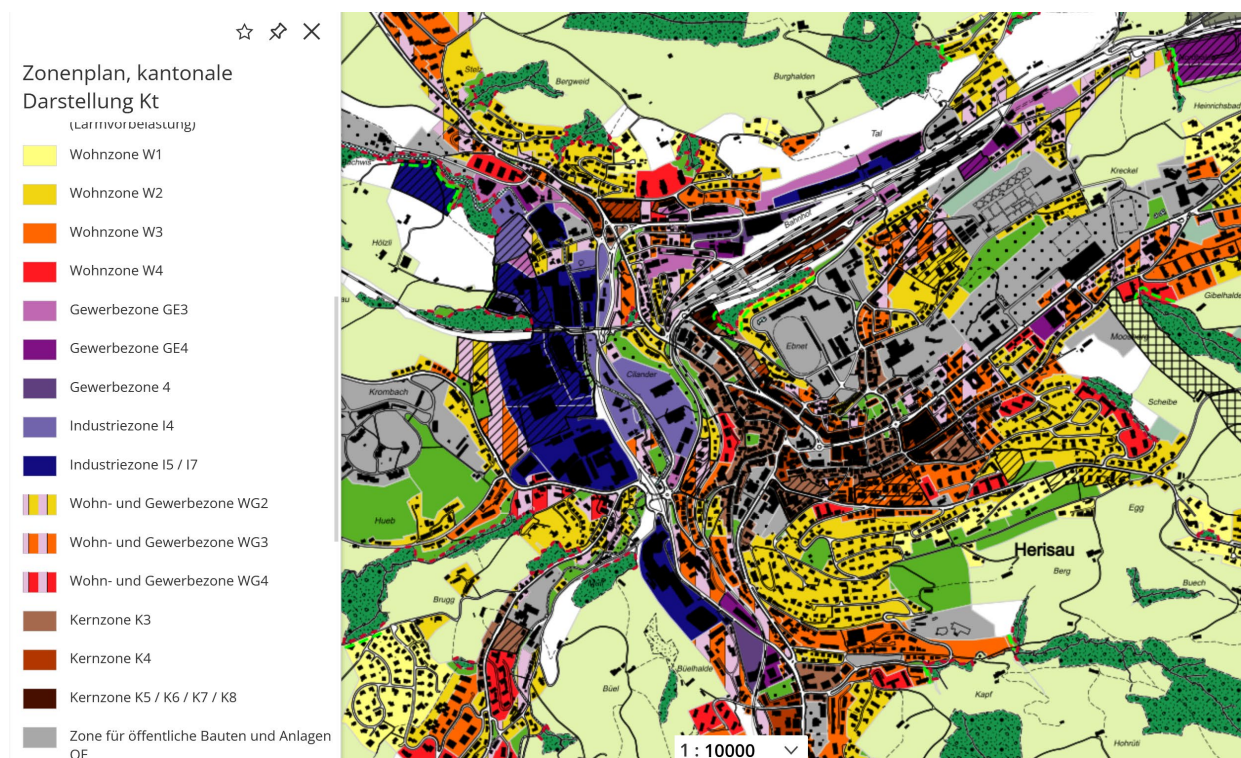


Abbildung 29: Zonenplan Herisau

Romanshorn

Die baulichen Rahmenbedingungen im Zonenplan und im Baureglement der Gemeinde Romanshorn bleiben in ihrer flächenmässigen Ausdehnung unzureichend. Zwar verfügt Romanshorn mit der Wohnzone W4 über eine Zone, die mit zulässigen Fassadenhöhe von 13.5 Metern und einer zulässigen Gesamthöhe von 16.5 Metern viergeschossige Bauten ermöglicht und damit grundsätzlich gute Dichten unterstützen kann. Allerdings ist diese Zone im Gemeindegebiet nur an wenigen Standorten ausgewiesen (siehe dazu Abbildung 30), sodass ihr Potenzial für die Entwicklung einer kompakten und vielfältigen Quartiersstruktur nicht ausgeschöpft werden kann.

Damit fehlen insgesamt die räumlichen Voraussetzungen, um die Entstehung einer 10-Minuten-Nachbarschaft im Siedlungsgebiet breitflächig zu unterstützen. Eine übergeordnete strategische Ausrichtung, welche die baulichen Möglichkeiten konsequent mit den städtebaulichen Zielsetzungen verbindet und die Entwicklung dichter, funktional gemischter Quartiere fördert, ist derzeit nicht erkennbar.

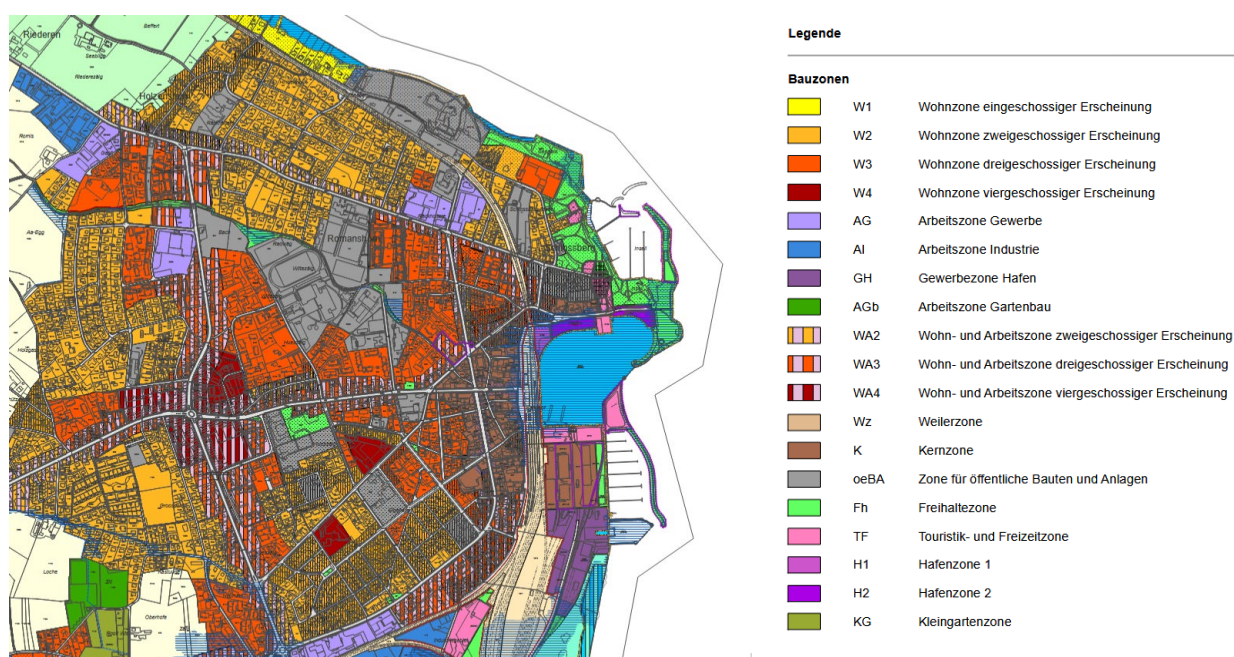


Abbildung 30: Zonenplan Romanshorn

St. Gallen

St. Gallen revidiert derzeit den Nutzungsplan umfassend, weshalb eine vertiefte Analyse der bestehenden Planung obsolet ist. Der Richtplan der Stadt zeigt jedoch bereits die angestrebte Stossrichtung auf. Das «Mengengerüst und die Dichten» gemäss Richtplananpassung 2022 (siehe dazu Abbildung 31) verdeutlichen, dass die vorgesehenen zusätzlichen Einwohner sowie Arbeitsplätze sehr tief angesetzt sind. Zudem ist ein 1:1-Verhältnis zwischen Bevölkerung und Arbeitsplätzen vorgesehen, was kaum zu einer nachhaltigen Raumentwicklung beitragen kann.

h)	Mengengerüst und Dichten	Festsetzung
	Innerhalb der bestehenden Bauzonen sollen die Voraussetzungen für den Zuwachs an Einwohnenden und Arbeitsplätzen fokussiert in den Zielgebieten zur Innenentwicklung (vgl. Beschlüsse S0a, S0b, S0c) geschaffen werden. Die quantitativen Zielwerte orientieren sich an folgendem Mengengerüst:	
	Einwohnende	Arbeitsplätze
Talsole:	+10'000	+5'000
Quartierzentren, punktuelle Verdichtung im Siedlungsgebiet:	+5'000	+400
Stadteingänge:	+1'500	+13'000
Übrige Gebiete (nicht prioritär):	+3'500	+2'000

Ein Stadtraumkonzept, in dem die anzustrebenden Nutzungsdichten und baulichen Dichten gebietsspezifisch überprüft und konkretisiert werden, wird erarbeitet.

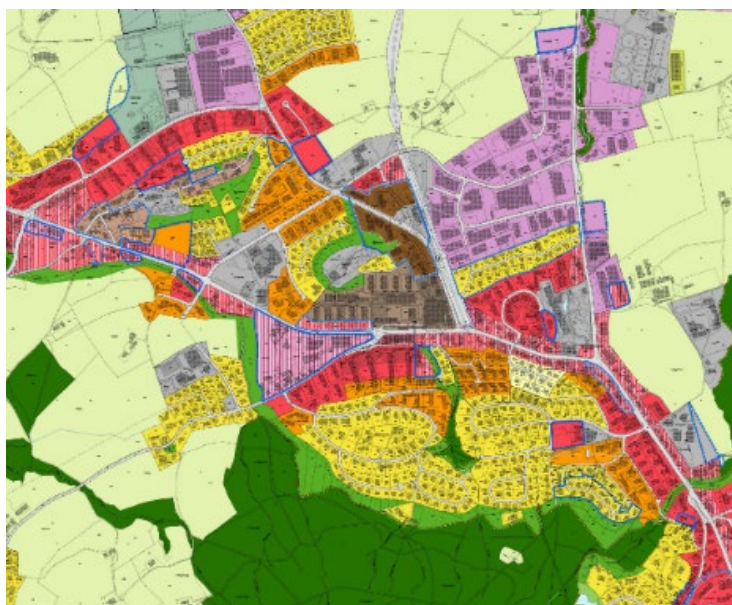
Stand: Richtplananpassung 2022, neu

Abbildung 31: Mengengerüst und Dichten gemäss Richtplananpassungen 2022 des kommunalen Richtplans St. Gallen

Wittenbach

Die baulichen Rahmenbedingungen im Zonenplan und Baureglement der Gemeinde Wittenbach befinden sich aktuell in Überarbeitung bzw. Vorprüfung beim Kanton. Positiv hervorzuheben ist das Konzept „Zone plus“, das gezielt die Innenentwicklung fördern soll. Mit der Wohnzone W17 sind Bauten bis 13 m Höhe (ca. vier Geschosse) erlaubt, in der Zone WG20.5 sogar noch höhere Gebäude.

Trotz dieser Ansätze bleibt das räumliche Potenzial begrenzt: Die Zonen sind nur kleinflächig ausgewiesen (siehe dazu Abbildung 32), und bei WG20.5 sind die Grenzabstände eng, sodass das Entwicklungspotenzial für dichte, funktional gemischte Quartiere eingeschränkt ist. Damit fehlen insgesamt die räumlichen Voraussetzungen, um flächendeckend 10-Minuten-Nachbarschaften zu unterstützen. Eine konsequente strategische Verbindung von baulichen Möglichkeiten mit städtebaulichen Zielsetzungen ist bislang nicht erkennbar.



Festlegungen

Bauzonen

W 8.5	Wohnzone 8.5 m
W 11.5	Wohnzone 11.5 m
W 14.5	Wohnzone 14.5 m
W 17	Wohnzone 17 m
WG 15.5	Wohn-Gewerbe-Zone 15.5 m
WG 18	Wohn-Gewerbe-Zone 18 m
WG 20.5	Wohn-Gewerbe-Zone 20.5 m
A 20	Arbeitszone 20 m
K AD	Kernzone Altes Dorf
K Ö	Kernzone Ödenhof
K B	Kernzone Bahnhof
OeBA	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
IE S	Intensiverholungszone Sportanlagen
FIB G	Freihaltezone Siedlungsgliederung
FIB S	Freihaltezone Naturschutz

Abbildung 32: Zonenplan Wittenbach