



# Strategie Siedlungsentwicklung nach innen

Vom Gemeinderat erlassen am 25. März 2025



## Impressum

### **Auftraggeber**

Gemeinde Wildhaus-Alt St. Johann

### **Kontaktperson**

Thomas Diezig, Gemeindepräsident

### **Bearbeitung**

Stauffer & Studach Raumentwicklung  
Alexanderstrasse 38, CH-7000 Chur  
www.stauffer-studach.ch

### **Erstellung**

August 2021 – Oktober 2022, Februar 2025

### **Bearbeitungsstand**

März 2025

### **Bildnachweise / Datenquellen**

Siehe Dokumentende

## Inhalt

Einleitung.....	1
Kantonale und regionale Planungen.....	2
Kommunale Vorarbeiten und Grundlagen .....	4
Porträt .....	5
Demografie.....	7
Wirtschaft und Mobilität.....	8
Laufende Planungen (Siedlung, Verkehr, Infrastruktur) .....	9
Zeitschnitte der Siedlungsentwicklung .....	11
Kapazitätsreserven und Bedarf Wohnen gemäss Kanton .....	19
Kapazitätsreserven in unüberbauten Parzellen .....	21
Kapazitätsreserven in überbauten Parzellen .....	23
Siedlung, Gebäudealter und -belegung, Wohnungsbestand .....	25
Künftiger Flächenbedarf Arbeiten .....	27
Räumliche Analyse - Wildhaus.....	29
Räumliche Analyse - Lisighaus .....	31
Räumliche Analyse - Unterwasser und Hinter-/ Vorderschwendi .....	33
Räumliche Analyse - Starkenbach und Alt St. Johann .....	35
Stärken-, Schwächen-, Chancen- und Risiken-Analyse .....	37
Übergeordnete Ziele der räumlichen Entwicklung.....	39
Übergeordnete Strategie.....	41
Siedlungsentwicklung nach innen - Wildhaus.....	43
Siedlungsentwicklung nach innen - Lisighaus .....	45
Siedlungsentwicklung nach innen - Unterwasser und Hinter- /Vorderschwendi .....	47
Siedlungsentwicklung nach innen - Starkenbach und Alt St. Johann .....	49
Baulandmobilisierungs-Massnahmen der Gemeinde.....	51
Controlling.....	52
Bildnachweise / Datenquellen .....	53

# Einleitung

## Anlass

Mit der Revision des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) haben sich die raumplanerischen Rahmenbedingungen verändert: Das revidierte RPG verlangt eine Abkehr von der bisherigen Entwicklung der Siedlungen «in die Fläche» hin zur verstärkten Siedlungsentwicklung nach innen. Im Vordergrund steht das Schaffen von Siedlungen mit einer optimierten baulichen Dichte, dies unter Beibehaltung oder Schaffung neuer räumlicher Qualitäten.

Kernanliegen der Innenentwicklung ist gemäss Richtplan des Kantons St. Gallen die konsequente Mobilisierung der Reserven und Innenentwicklung. Verlangt wird, zuerst im Bestand zu verdichten und unüberbaute, bereits eingezonte Parzellen zu nutzen. Zu grosse Bauzonen sind zu reduzieren.

## Strategie «Siedlungsentwicklung nach innen»

Gemäss kantonalem Richtplan ist der Nachweis einer angemessenen Siedlungsentwicklung nach innen Voraussetzung für die Genehmigung einer Ortsplanungsrevision. In einer «Strategie Siedlungsentwicklung nach innen» müssen die Gemeinden die Gebiete im bebauten Bestand festlegen, die sich für die innere Verdichtung eignen.

Dabei sind Kriterien wie die raumplanerische Eignung, orts- und städtebauliche Situation, Anliegen des Ortsbildschutzes, der Freiraumqualität und der sozialräumlichen Funktion zu berücksichtigen sowie Anstrengungen zur Mobilisierung der unternutzten Flächen aufzuzeigen.

Die vorliegende Strategie leitet im *Analyseteil* her, wo Handlungsbedarf und Potentiale der Innenentwicklung liegen. Der *Strategieplan* identifiziert die Schwerpunktgebiete und Prioritäten der Siedlungsentwicklung nach innen mit den Strategieansätzen «Bewahren», «Aufwerten», «Weiterentwickeln» und «Umstrukturieren» gemäss kantonaler Wegleitung.

## Kantonale und regionale Planungen

Kantonale, regionale bzw. überkommunale Planungen bilden einen Rahmen für die Ortsplanung und werden somit auch bei vorliegender Strategie als Grundlage beigezogen. Auf kantonaler Ebene sind dies v.a. der kantonale Richtplan (inkl. Raumkonzept), auf regionaler Ebene das Raumkonzept Toggenburg sowie das räumliche Tourismusentwicklungskonzept (rTEK) Klang Toggenburg.

Auf folgenden Seiten werden die übergeordneten Planungen kurz skizziert und die für Wildhaus-Alt St. Johann relevanten Vorgaben aufgezeigt.

## Bezug zu weiteren kommunalen Planungen

Die Strategie Siedlungsentwicklung nach innen berücksichtigt zudem verschiedene in den letzten Jahren entstandene Konzepte und Vorarbeiten (vgl. Kapitel Vorarbeiten und Grundlagen) sowie laufende Planungen und Vorhaben. Die gebietsbezogene Umsetzung der Strategie erfolgt im Rahmen des kommunalen Richtplans und anschliessend in der Revision der Nutzungsplanung.

## Erarbeitung

Die Erarbeitung der Strategie erfolgte durch eine Arbeitsgruppe zusammengesetzt aus Vertretern der Gemeindeverwaltung und den Gemeindebehörden. Der Einbezug von Gemeindebevölkerung und weiteren wichtigen Interessensgruppen erfolgt über eine kontinuierliche Informationsarbeit und breite Mitwirkungsverfahren (Gesamtbevölkerung). Beigezogen werden insbesondere eine Begleitgruppe mit Vertretern von Tourismus, Hotellerie/Beherbergung, Landwirtschaft, Gewerbe, Verein lebenswertes Obertoggenburg (LOT), Verein Pro Toggenburg, Ortsgemeinden und Gemeindebehörden.

# Kantonale und regionale Planungen

## Kantonaler Richtplan (inkl. Raumkonzept)

Der kantonale Richtplan zeigt im Raumkonzept (RKSG) eine Gesamtschau der künftigen räumlichen Ordnung des Kantons St. Gallen. Das RKSG definiert verschiedene Raumtypen sowie funktionale Handlungsräume und hält dazu Zielsetzungen und Handlungsbedarf fest.

Die Gemeinde Wildhaus-Alt St. Johann gehört gemäss RKSG zum Raumtyp «Kultur- und Agrarlandschaft» bzw. «Tourismusgebiet». Die Siedlungsstrukturen in den Kultur- und Agrarlandschaften sind locker, bestehend aus ausgedehnten Streusiedlungsgebieten der voralpinen Hügellandschaft oder Weilern und kleindörflichen Siedlungen in tiefer gelegenen Gebieten. Sie sind historisch gewachsen und haben durch ihren prägenden Charakter eine wichtige Identifikationsfunktion. Für diesen Raumtyp gelten folgende strategischen Kernaussagen:

- Insgesamt zurückhaltende Siedlungsentwicklung im Einklang mit den Bedürfnissen von Land- und Forstwirtschaft.
- Bestehende Gebäudesubstanz erneuern, landschaftsverträglich umnutzen oder rückbauen.
- Verkehrliche Erschliessung sicherstellen und Anbindung an Klein- und Regionalzentren optimieren
- Touristische Potenziale stärker in Wert setzen und infrastrukturellen Ausbau landschaftsverträglich gestalten

Weiter nennt das RKSG u.a. folgenden Handlungsbedarf:

- Unverbaute Landschaftskammern bzw. landschaftliche Qualitäten und Naturwerte erhalten und vernetzen.
- Qualitäten und kulturelle Werte der Siedlungen erhalten, Gebäude in schlechtem Zustand falls möglich umnutzen, andernfalls rückbauen.
- Wertschöpfung über die Abstimmung von Erholung/Tourismus sowie Land- und Forstwirtschaft erhöhen.
- Wald mit seinen verschiedenen Nutzungszwecken pflegen und aufwerten.
- Schnelle ÖV-Anbindung von Ballungsräumen zu touristischen Orten sicherstellen.

Als Raumtyp Tourismus werden im Raumkonzept nur diejenigen Gebiete dargestellt, in denen der Tourismus den dominierenden und landschaftsprägenden Wirtschaftszweig repräsentiert. Für diesen Raumtyp gelten folgende strategischen Kernaussagen:

- Vorhandene Nutzungen landschaftsverträglich gestalten und touristisch stärker in Wert setzen.
- Bestehende Gebäudesubstanz erneuern und landschaftsverträglich entwickeln.
- Öffentliche Verkehrserschliessung von Tourismusorten ausbauen.

Aufgrund der Lage im Handlungsraum Toggenburg ergibt sich folgender weiterer Handlungsbedarf:

- Regionale Produktion und Dienstleistungen und damit regionale Wertschöpfung und regionale Arbeitsplätze fördern.
- Dorfkerne aufwerten, Anreize zur Pflege und Sanierung von bestehender Bausubstanz fördern und Ortsdurchfahrten attraktiver gestalten.

Weiter ist Wildhaus-Alt St. Johann gemäss kantonalem Richtplan eine Gemeinde, die ihre Bauzonen verkleinern muss (vgl. kommunale Vorarbeiten und Grundlagen, Arbeitsprogramm Auszonungen).

Der gesamte Handlungsbedarf betrifft kantonale und Gemeindeaufgaben mit steuernden Elementen. Kanton und Gemeinde setzen dabei die Rahmenbedingungen. Die (z.B. bauliche) Umsetzung erfolgt durch die Grundeigentümer und damit mehrheitlich durch Private.

## Kantonales Gemeindeporträt für Wildhaus-Alt St. Johann

Eine weitere Vorgabe ist das vom Kanton im August 2017 erstellte Gemeindeporträt Wildhaus-Alt St. Johann, das Basis für die Siedlungsgebietsdimensionierung (Planungshorizont 25 Jahre) ist und dazu Aussagen zu Kapazitätsreserven und zu aktuellen wie prognostizierten Bevölkerungs- und Beschäftigtenzahlen enthält (vgl. Kap. Kapazitätsreserven und Bedarf Wohnen gemäss Kanton).

## Regionale Planungen

Die regionale bzw. überkommunale Planung und damit auch die Abstimmung der Planung mit den Nachbargemeinden wird v.a. über folgende Institution sichergestellt:

- Region Toggenburg (umfasst 12 politische Gemeinden; u.a. mit Fachgruppen Raumplanung und Verkehr)
- Tourismusdestination Toggenburg (mit den Gebieten Wildhaus-Alt St. Johann, Nesslau / Ebnat-Kappel, Neckertal sowie mittleres und unteres Toggenburg)

## Raumkonzept Toggenburg

Das Raumkonzept Toggenburg legt mit folgenden fünf Kernbotschaften die Basis für die Gestaltung des heutigen und künftigen Lebensraums in der Region Toggenburg:

- Die Region bietet mit ihrem vielgestaltigen Raum eine hohe Lebensqualität mit ausgezeichneter Work-Life-Balance.
- Die wirtschaftliche Grundlage der Region bilden die produzierenden, verarbeitenden und gewerblichen Betriebe. Arbeitsplätze z.B. im Tourismus oder der Land- und Forstwirtschaft runden den Werkplatz Toggenburg ab.
- Das Toggenburg ist ein attraktiver, schnell erreichbarer Tourismus- und Erholungsraum im Zentrum der Ostschweiz.

- Das Toggenburg vernetzt sich als eigenständige ländliche Region mit urbanem Zentrum mit seinen Nachbarregionen und mit dem Metropolitanraum Zürich.
- Das hügelige Voralpen- und Alpengebiet mit der charakteristischen Streusiedlung prägt die Landschaft des Toggenburgs.

Die Region verfolgt dazu vier räumliche, auch für die Gemeinde Wildhaus-Alt St. Johann relevante Entwicklungsstrategien:

- Die Region fördert Nutzungen auf der Basis der regionalen Standortqualitäten und bestehenden Verkehrsverbindungen.
- Die Siedlungsentwicklung erfolgt über Konzentration sowie Aufwertung und orientiert sich an der gewachsenen Siedlungsstruktur mit zentralen Ortschaften, Dörfern und den Streusiedlungsgebieten.
- Wohnen und Arbeiten in der Region prägen das Bild des Toggenburgs. Bestehende Betriebe werden darin unterstützt, sich in der Region zu vergrössern und weiter zu entwickeln.
- Die Wertschöpfung aus Natur, Landschaft und Kultur wird abgestimmt und aktiv optimiert. Dazu pflegt die Region ihre Naturwerte und das Landschaftsbild, die landschaftliche Vielfalt, Brauchtum und Kultur und fördert den Tourismus.

## Räumliches Tourismusentwicklungskonzept Klang Toggenburg

Das räumliche Tourismusentwicklungskonzept Klang Toggenburg hält u.a. folgende Ziele fest:

- Ausbau Alleinstellungsmerkmal «Klang» in Verbindung mit weiteren regionalen Themen
- Steigerung Logiernächte und Wertschöpfung
- Steigerung Erlebnisdichte im Toggenburg
- Ganzjährige Nutzung der touristischen Angebote und Infrastrukturen
- Schonung Natur, Landschaft und Lebensräume

Haupt-Entwicklungsschwerpunkt mit dem Thema Klang ist die Gegend um den Schwendisee in Wildhaus. In der Gemeinde Wildhaus-Alt St. Johann tragen folgende Elemente zur Umsetzung des rTEK Klang Toggenburg bei:

- Klanghaus und Klangcampus (Schwendi)
- Klangzentrum (Wildhaus)
- Klangweg
- Klangbad (Unterwasser)
- Klangschmiede (Alt St. Johann)
- Eggenwäldli Maxi-Minigolf, Reka-Dorf / Zirkusrhythmen (Wildhaus)

## Kongruenz der Strategie für Innenentwicklung

Die vorliegende Strategie für Innenentwicklung nimmt diese kantonalen und regionalen Ziele auf.

# Kommunale Vorarbeiten und Grundlagen

## Bestehende Kommunale Richtpläne

Die rechtskräftigen kommunalen Richtpläne stammen von 1990 (Alt St. Johann) bzw. 2007 (Wildhaus, mit Änderungen in den Jahren 2008 und 2009) und somit aus der Zeit vor der Gemeindefusion.

Die fusionierte Gemeinde hat ihre Arbeiten zum kommunalen Richtplan im 2013 sistiert. Die Annahme der Zweitwohnungsinitiative mit der Übergangsverordnung und auch das neue Raumplanungsgesetz führten zu vielen Unwägbarkeiten. So waren die Auswirkungen auch auf Ebene der kantonalen Richtplanung schwierig einzuschätzen. Stark gefordert ist die Gemeinde insbesondere in Fragen zur Auszonungsthematik und zur Zweitwohnungsgesetzgebung, wo auf übergeordneter Ebene nur wenig Grundlagen und Vollzugshilfen bereitstehen.

In den bestehenden kommunalen Richtplänen sind im Bereich Siedlung verschiedene Siedlungsentwicklungsgebiete bezeichnet. Weitere Festlegungen betreffen v.a. die Bereiche Verkehr sowie öffentliche und touristische Ausstattung. Die bestehenden kommunalen Richtpläne sind zusammenzuführen und aufgrund der aktuellen gesetzlichen Vorgaben neu zu erarbeiten.

## Arbeitsprogramm Auszonungen

Die Gemeinde Wildhaus-Alt St. Johann ist gemäss kantonalem Richtplan bzw. gemäss Gemeindeporträt angewiesen, die Bauzonen (Wohn- und Mischzonen) um 13.2 ha Wohn- und Mischzonen zu reduzieren.

Die Gemeinde Wildhaus-Alt St. Johann hat dazu im 2020 ein entsprechendes Arbeitsprogramm zur Auszonung von Bauland erarbeitet. Die Gemeinde informierte die Bevölkerung über den Auszonungsprozess und führte im Rahmen einer öffentlichen Mitwirkung zahlreiche Gespräche mit Bürgerinnen und Bürgern bzw. betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern.



# Porträt

## Gemeinde Wildhaus-Alt St. Johann

Die Gemeinde Wildhaus-Alt St. Johann besteht aus den Dörfern Wildhaus, Unterwasser, Alt St. Johann sowie dem Weiler Starkenbach und entstand 2010 aus der Fusion der Gemeinden Alt St. Johann und Wildhaus. Ende 2020 zählte die Gemeinde rund 2'620 Einwohner. Gewerbe, Industrie und Dienstleistungsbetriebe (inkl. Tourismus) bieten gut 1'500 Arbeitsstellen (bzw. 1'090 Vollzeitstellen).

## Lage

Wildhaus-Alt St. Johann ist zwischen der Churfirstenkette und dem Säntismassiv eingebettet und erstreckt sich im oberen Toggenburg entlang der Thur. Mit einer Fläche von 87.5 km<sup>2</sup> ist Wildhaus-Alt St. Johann eine der flächenmässig grössten Gemeinden im Kanton St. Gallen. Wildhaus-Alt St. Johann ist eine ländlich geprägte Gemeinde und gilt gemäss Raumkonzept des Kantons St. Gallen als «Kultur- und Agrarlandschaft» bzw. als «Tourismusgebiet».

Die Gemeinde Wildhaus-Alt St. Johann liegt in der Nähe der urbanen Verdichtungsräume und kompakten Siedlungen im Rheintal und Werdenberg sowie von Wattwil und profitiert somit von einem breiten Arbeitsplatzangebot in relativer Nähe. Die Gemeinde ist weiter gut erreichbar aus den Agglomerationen Wil und St. Gallen, dem Metropolitanraum Zürich sowie dem nahen Ausland (FL, A, D).

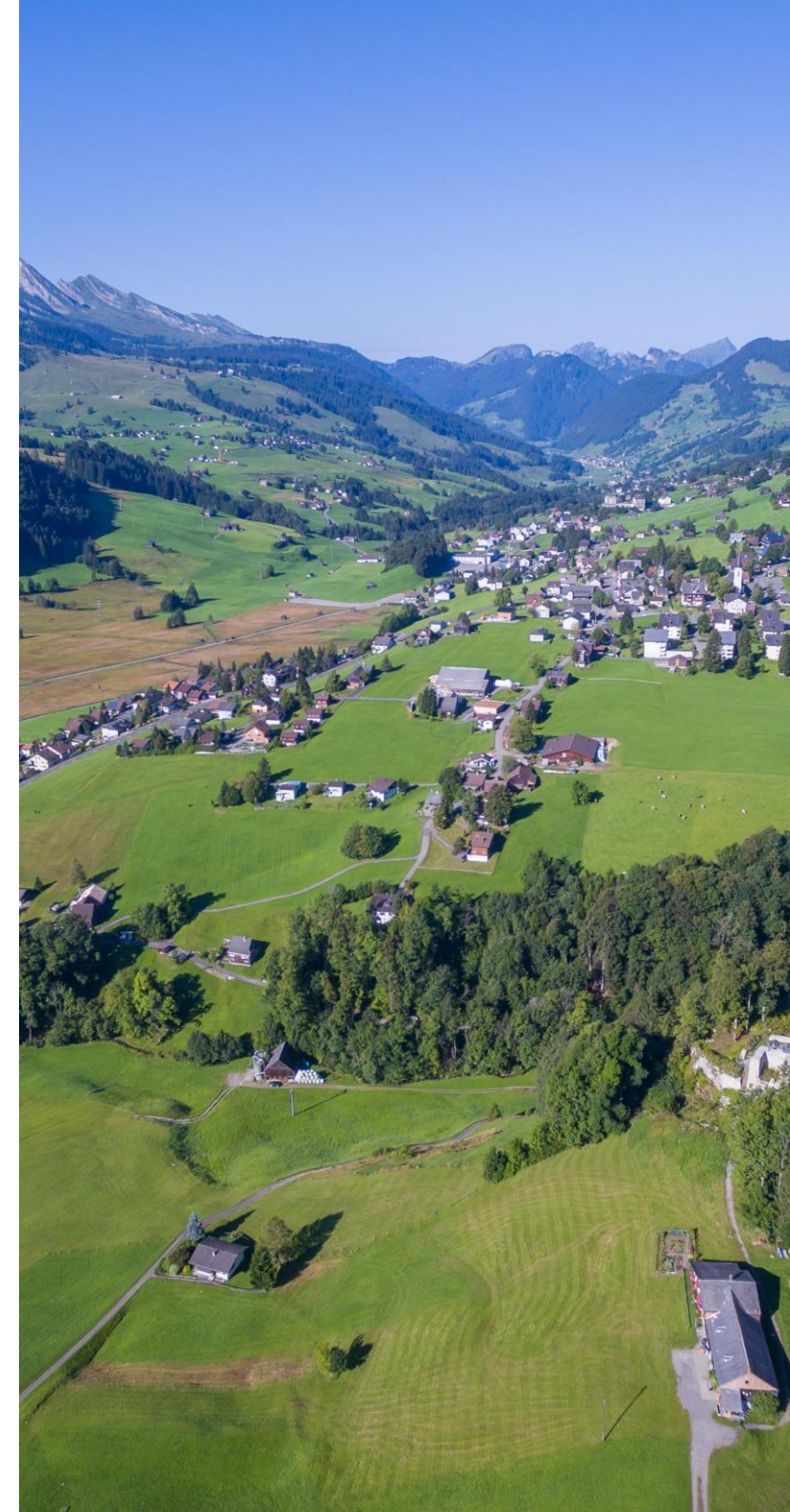
## Entstehung

Die Besiedlung der Gemeinde geht bis in prähistorische Zeiten zurück, wie altsteinzeitliche Funde im «Wildenmannsloch» belegen. 1152 wird das Kloster St. Johann erstmals erwähnt. Die romanischen Alp- und Bergnamen weisen darauf hin, dass die Alpen in spätrömischer Zeit von Romanen aus dem Rheintal bewirtschaftet wurden. Das Gemeindegebiet befand sich im Mittelalter u.a. im Besitz der Grafen von Toggenburg und des Fürstbistums von St. Gallen. Die beiden politischen Gemeinden entstanden 1803 im neuen Kanton St. Gallen.

Wirtschaftlich dominierte ursprünglich die Vieh- und Waldwirtschaft. Daneben bestand Klein- und Kunstgewerbe (Musikinstrumentenbau). Um 1900 kam der Fremdenverkehr vermehrt auf. Die beiden Gemeinden erhielten Anschluss an den öffentlichen Verkehr und in der Folge entstanden die ersten Bergbahnen (1934 Standseilbahn Unterwasser-Itios). Der Tourismussektor bietet seither zahlreiche Beschäftigungsmöglichkeiten.

## Wohn-, Arbeits- und Tourismusort

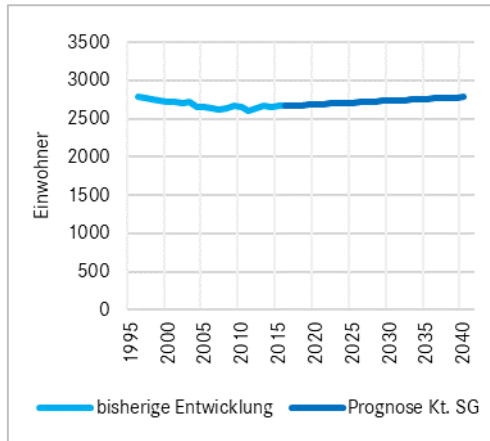
Wildhaus-Alt St. Johann ist heute eine attraktive Tourismusgemeinde mit guten Lageeigenschaften und bietet eine hohe Wohn- und Lebensqualität inmitten einer intakten Natur und vielfältige Naherholungsmöglichkeiten für Anrössige wie Touristinnen und Touristen.





# Demografie

## Bevölkerungsentwicklung



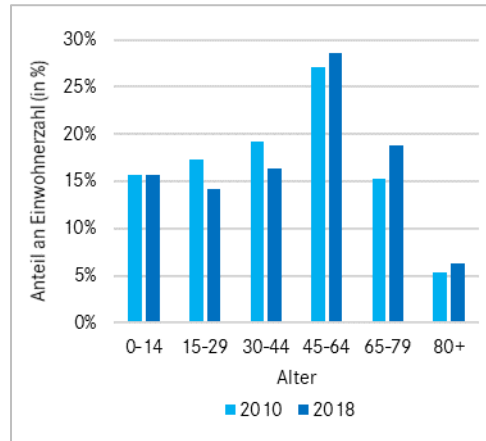
### Entwicklung und aktuelle Situation

- Abnahme der Anzahl Einwohner (EW) von 2792 auf 2667 (- 125 EW) von 1996 - 2016.
- Durchschnittliche Abnahme pro Jahr gut -6 EW (-0.2 % pro Jahr).

### Ausblick

- Prognostizierte Einwohnerzahl im Jahr 2030 gut 2736 EW (+ 69 EW), im Jahr 2040 rund 2785 EW (+ 118 EW).
- Durchschnittliche jährliche Zunahme gut + 6 EW.

## Altersstruktur



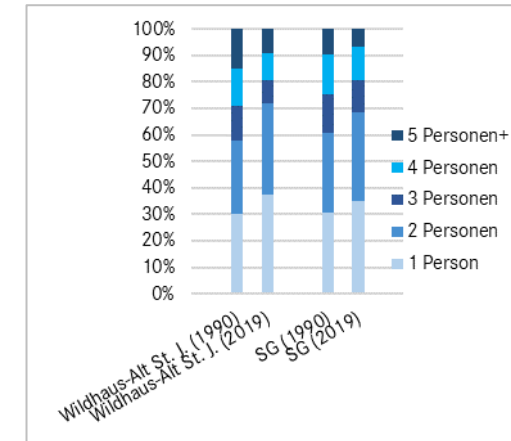
### Entwicklung und aktuelle Situation

- Zunahme bei den Altersgruppen der über 45-Jährigen von 48 % auf 54 % der Bevölkerung (SG: 46 %) in den Jahren 2010 - 2018.
- Abnahme bei den Altersgruppen der 15 - bis 44-Jährigen.

### Ausblick

- Zahlenmässig starke Zunahme bei den über 65-Jährigen, verbunden mit entsprechender Nachfrage nach altersgerechten Wohnformen und Pflegeleistungen.
- Demographische Entwicklung als Chance, auch Senioren als Zuzüger zu gewinnen.

## Haushaltgrösse



### Entwicklung und aktuelle Situation

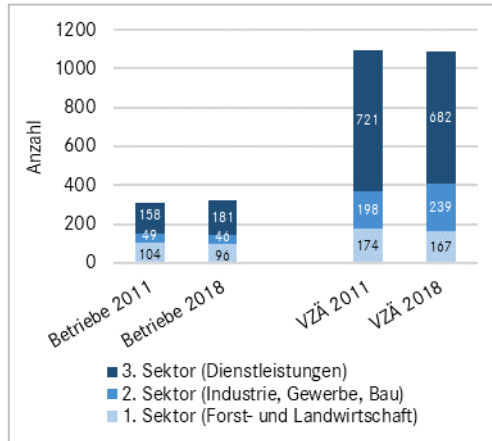
- Abnahme der durchschnittlichen Haushaltgrösse von 2.7 auf 2.2 Personen (SG: von 2.5 auf 2.3 Personen) in den Jahren 1990 - 2019.
- 72 % aller Haushalte sind 1- oder 2-Personenhaushalte (SG: 68 %), mit 48 % der Gesamtbevölkerung in diesen Haushalten.

### Ausblick

- Bei zunehmender Alterung dürfte der Anteil der 1- und 2-Personenhaushalte weiter ansteigen.
- Zunehmender Bedarf an (auch preislich) attraktiven kleineren und mittleren Wohnungen.

# Wirtschaft und Mobilität

## Betriebe / Vollzeitäquivalente (VZÄ)



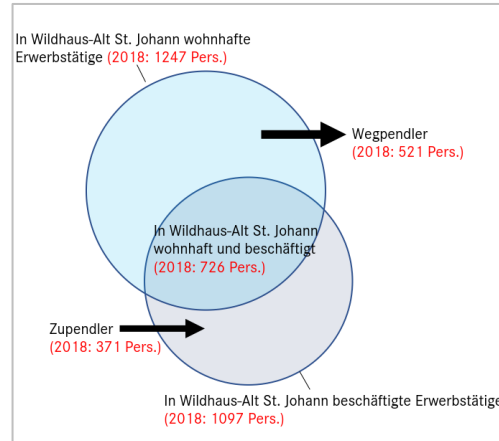
### Entwicklung und aktuelle Situation

- Von 2011 – 2018 Anstieg von 311 auf 323 Betriebe, bei gleichzeitiger leichter Abnahme der durchschnittlichen Betriebsgrösse von 3.5 auf 3.4 VZÄ (SG: 6.1 VZÄ).
- Leichte Beschäftigungsabnahme (von 1093 auf 1088 VZÄ) erfolgte v.a. im 3. Sektor (Tourismus, DL), während die Beschäftigung im 2. Sektor (Industrie, Gewerbe) anstieg.
- Stand 2018: 1. Sektor (Landwirtschaft) mit 15 % der VZÄ (SG: 3 %), 2. Sektor (Bau, Gewerbe, Industrie) mit 22 % der VZÄ (SG: 34 %), 3. Sektor mit 63 % der VZÄ (SG: 63 %).

### Ausblick

- Die Wirtschafts- und Beschäftigungslage bleibt stark abhängig von der Entwicklung im 3. Sektor.

## Pendlerverhalten



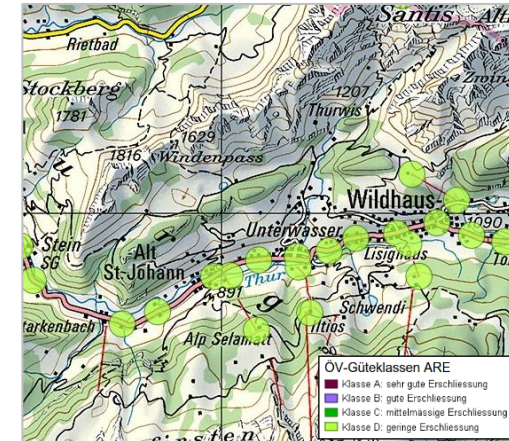
### Entwicklung und aktuelle Situation

- Im Jahr 2018 (letzte Pendlerzählung) mehr Weg- als Zupendler.
- Die Wegpendler sind vor allem im benachbarten Werdenberg (27 %), in den übrigen Toggenburger Gemeinden (25 %) sowie im übrigen Kanton St. Gallen (18 %) beschäftigt.
- Die Zupendler stammen v.a. aus dem übrigen Toggenburg (49 %) und dem Werdenberg (23 %).

### Ausblick

- Das Pendleraufkommen dürfte innerhalb des Grossraums Toggenburg, Werdenberg und Fürstentum Liechtenstein weiter ansteigen.

## Verkehr



### Öffentlicher Verkehr (ÖV)

- Insgesamt geringe ÖV-Erschliessung, wobei ausschliesslich die Gebiete entlang der Kantonsstrasse erschlossen sind.

### Motorisierter Individualverkehr (MIV)

- Gute Erschliessung dank Anschluss an kantonale Hauptstrasse.

### Langsamverkehr (LV)

- Fuss- und Veloverbindungen haben v.a. für den Freizeitverkehr eine hohe Bedeutung. So trägt z.B. der Klangweg zur Attraktivität der Destination bei.
- Eine durchgängige Veloroute in die Gemeinde Nesslau fehlt. Der Steinbruch ist die markanteste Lücke zwischen Wil und Werdenberg.

# Laufende Planungen (Siedlung, Verkehr, Infrastruktur)

## Strassenraumgestaltung: Umbau Dorfplatz



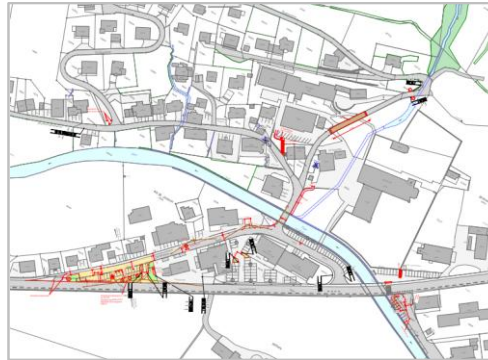
### Situation: eingeschränkte Verkehrssicherheit

- Stand heute ist der Dorfplatz eine öffentliche Parkfläche mit 34 Parkplätzen.
- Wichtiger Knotenpunkt für kommunale und / kantonale Strassen, Rad- wie auch Wanderwege und Teil des Schulwegs vieler Kinder.
- Eingeschränkte Verkehrssicherheit (unübersichtliches Regime mit den Einlenkern der Schönenbodenstrasse und Dörflistrasse.

### Projekt-Zielsetzungen

- Verbesserte Verkehrssicherheit dank
  - a) Zusammenlegung der beiden Einlenker Schönenbodenstrasse und Dörflistrasse und
  - b) Temporeduktion dank Radiusveränderung und Redimensionierung der Fahrbahnbreite.
- Dorfplatzumgestaltung mit künftig 26 Kurzzeitparkplätzen und einer kleinen Grünzone.
- Bau eines Bushofs bei der bestehenden Haltestelle hinter ehemaligem Postgebäude.

## Schulwegsicherheit / Tempo 30-Zonen



### Situation: Sicherheitsdefizite bei Schulwegen

- Die Schulanlagen der Gemeinde Wildhaus-Alt St. Johann liegen in den Dörfern Wildhaus, Unterwasser und Alt St. Johann.
- Die Schulwege weisen teilweise ein bedeutendes Verkehrsaufkommen auf.
- Zur Beurteilung der Situation wurden verkehrstechnische Gutachten erstellt und die erforderlichen Massnahmen in Plänen dargestellt.

### Ziele / Massnahmen (lt. Verkehrsgutachten)

- Ziel: Verbesserung der Sicherheit für den Fuss- und Radverkehr auf regionalen Radrouten sowie gleichzeitig erhöhte Sicherheit der Schulwege.
- Massnahme (zurzeit in Ausführung): Tempo-30-Zonen in Unterwasser und Alt St. Johann auf Strassen mit hoher Schülerdichte und erhöhtem Verkehrsaufkommen.

## Alters- und Pflegeheim Unterwasser



### Situation: Keine Entwicklung an bestehenden Standorten möglich.

- Die Gemeinde betreibt am Standort Alt St. Johann seit vielen Jahren ein eigenes Alters- und Pflegeheim. Die etwas ältere Liegenschaft liegt ausserhalb des Dorfes in der Nichtbauzone (Landwirtschaftszone). Die Raumplanungsgesetzgebung erlaubt an diesem Standort keinen Ausbau.
- Die Vollausslastung des bestehenden Heims und die des angemieteten zweiten Standorts schöpfen alle Möglichkeiten aus und es ist keine weitere Entwicklung möglich.
- Der Gemeinderat hat sich dann einen Neubau als Zielsetzung gegeben und sich für den Standort Unterwasser (Schellenriemen) ausgesprochen.

### **Projekt-Zielsetzungen**

Auf Basis einer Machbarkeitsstudie werden nun Konzepte erarbeitet mit den Optionen:

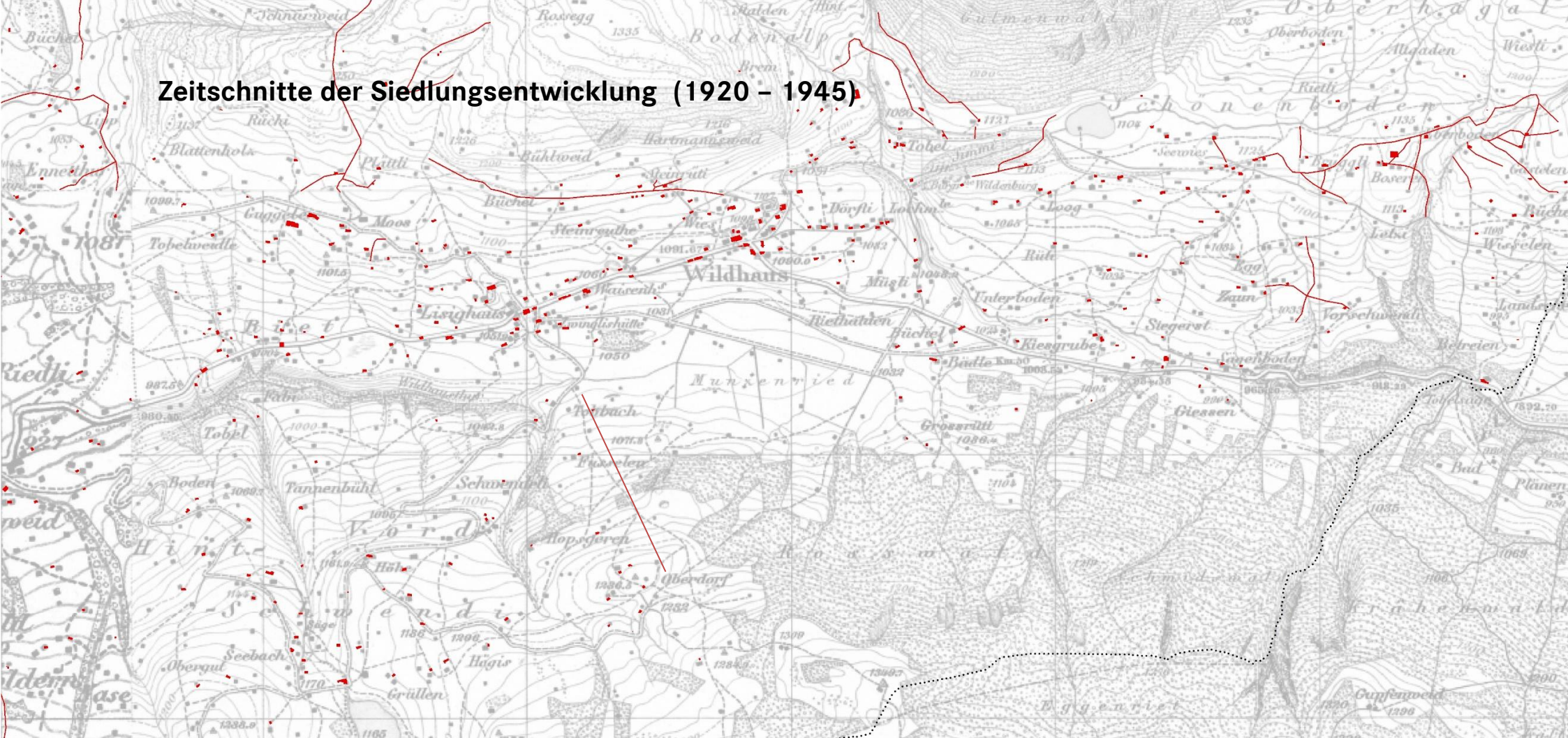
- Vollständige Vergabe für die Investition und Betrieb mit Leistungsvereinbarung.
- Gemeinde investiert und überträgt den Betrieb mit Leistungsvereinbarung.
- Neues Alters- und Pflegeheim unter Nutzung des Sternensareals (Abbruch).

### **Hochwasser-/Strassenbauprojekt Unterwasser**

- Projekt befindet sich in Prüfung / Evaluation.

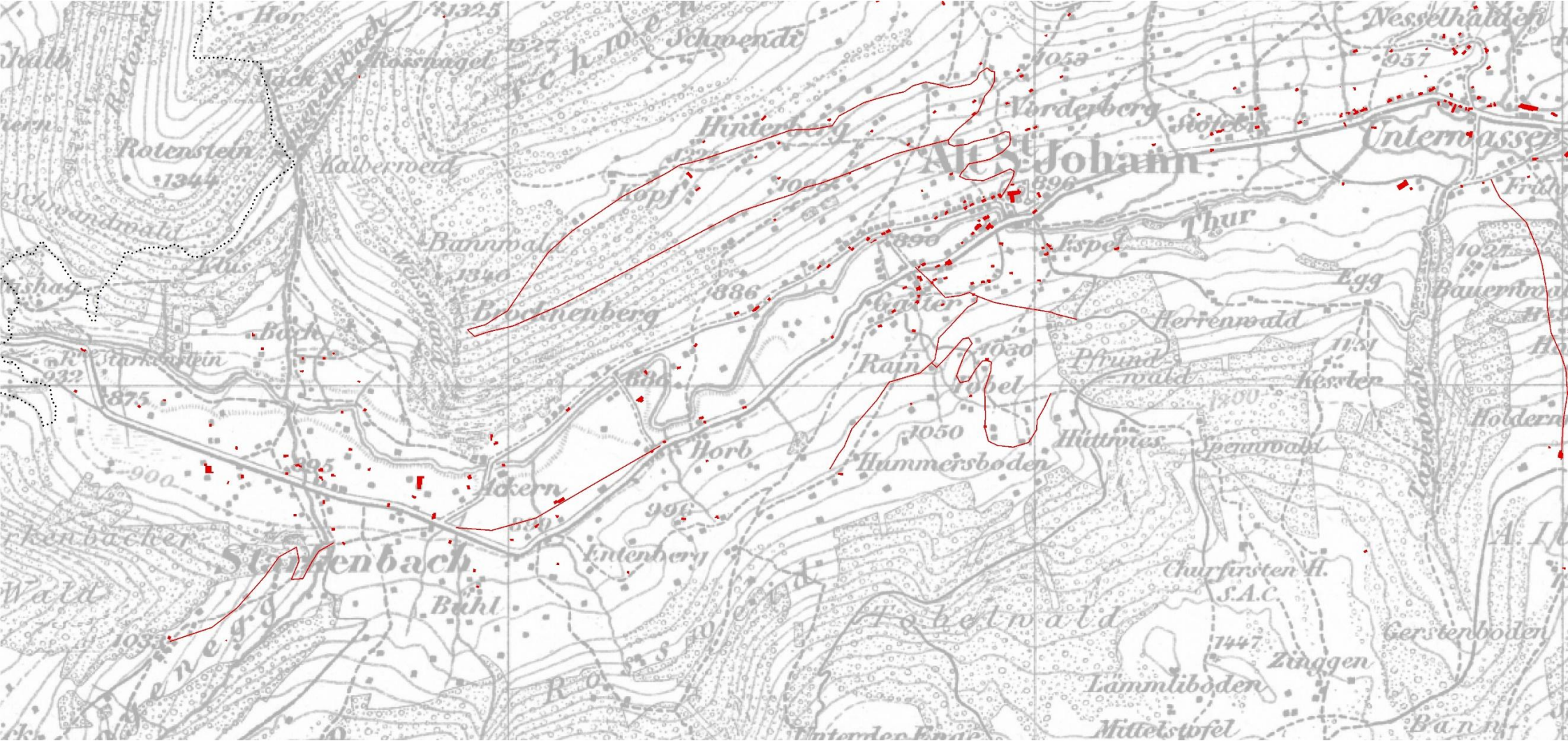


## Zeitschnitte der Siedlungsentwicklung (1920 – 1945)



### Siedlung

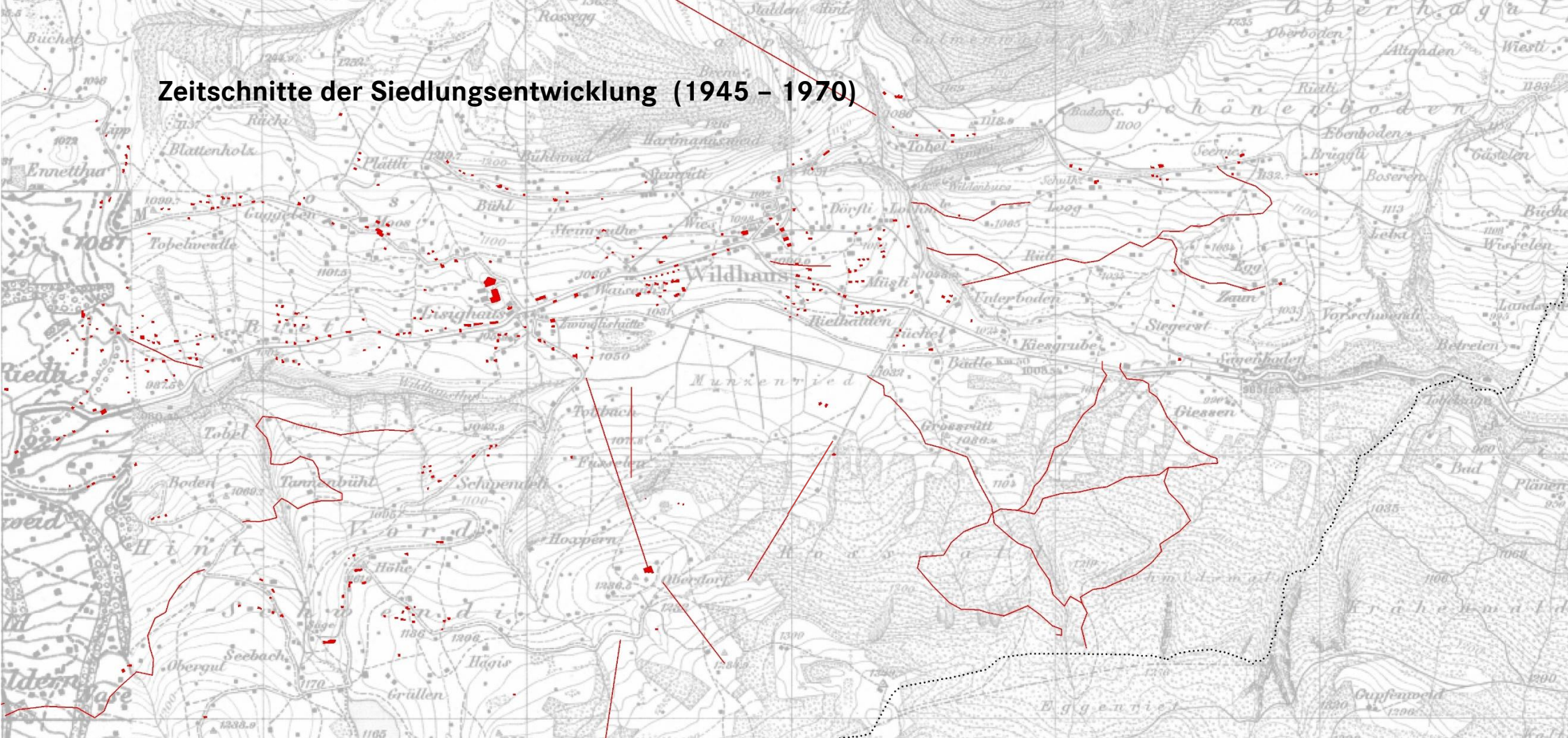
- Die 1920 bestehende Siedlung konzentriert sich an den historischen Dorfkernen (Wildhaus, Lisighaus, Unterwasser, Alt St. Johann), weist ansonsten den typischen Streusiedlungscharakter auf.
- Wildhaus / Lisighaus ab 1920: Bautätigkeit im Bereich der Dorfkerne sowie im Streusiedlungsgebiet (v.a. landwirtschaftliche Bauten).
- Unterwasser / Alt St. Johann ab 1920: Bautätigkeit konzentriert sich stärker auf den Bereich der Dorfkerne und ist im Streusiedlungsgebiet weniger ausgeprägt.



### Landschaft und Infrastruktur

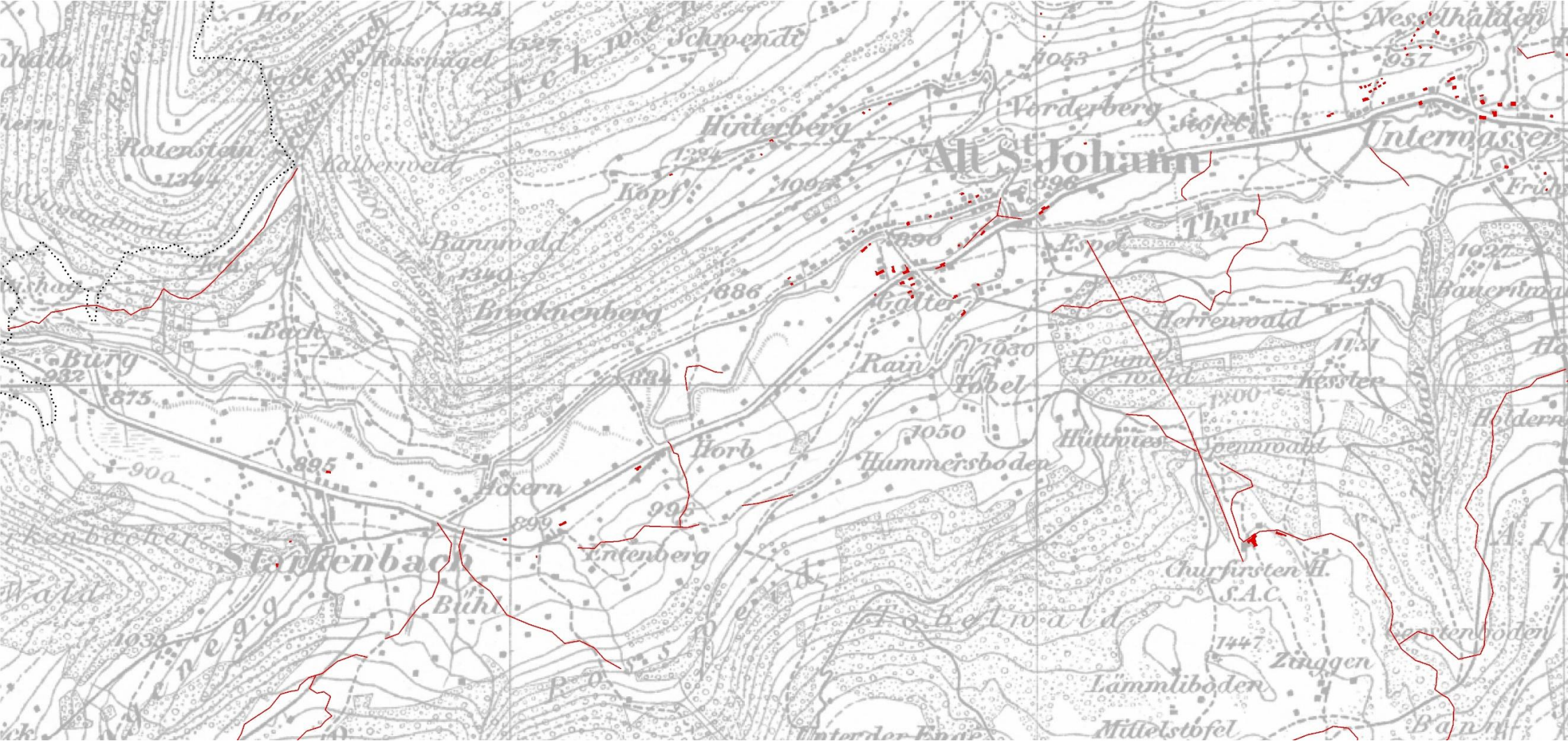
- Die historische Strassenführung entspricht weitgehend dem heutigen Verlauf der Kantonsstrasse, mit Ausnahme der Korrekturen zwischen Starkenbach – Alt St. Johann sowie zwischen Wildhaus – Unterwasser (Schellenriemen).
- Erstellung einzelner Erschliessungsstrassen und von einigen Forst- und Landwirtschaftsstrassen.
- 1934: Standseilbahn Unterwasser – Iltios (erste Bergbahn im Toggenburg).
- 1937: Schlittenseilbahn Wildhaus-Oberdorf

## Zeitschnitte der Siedlungsentwicklung (1945 – 1970)



### Siedlung

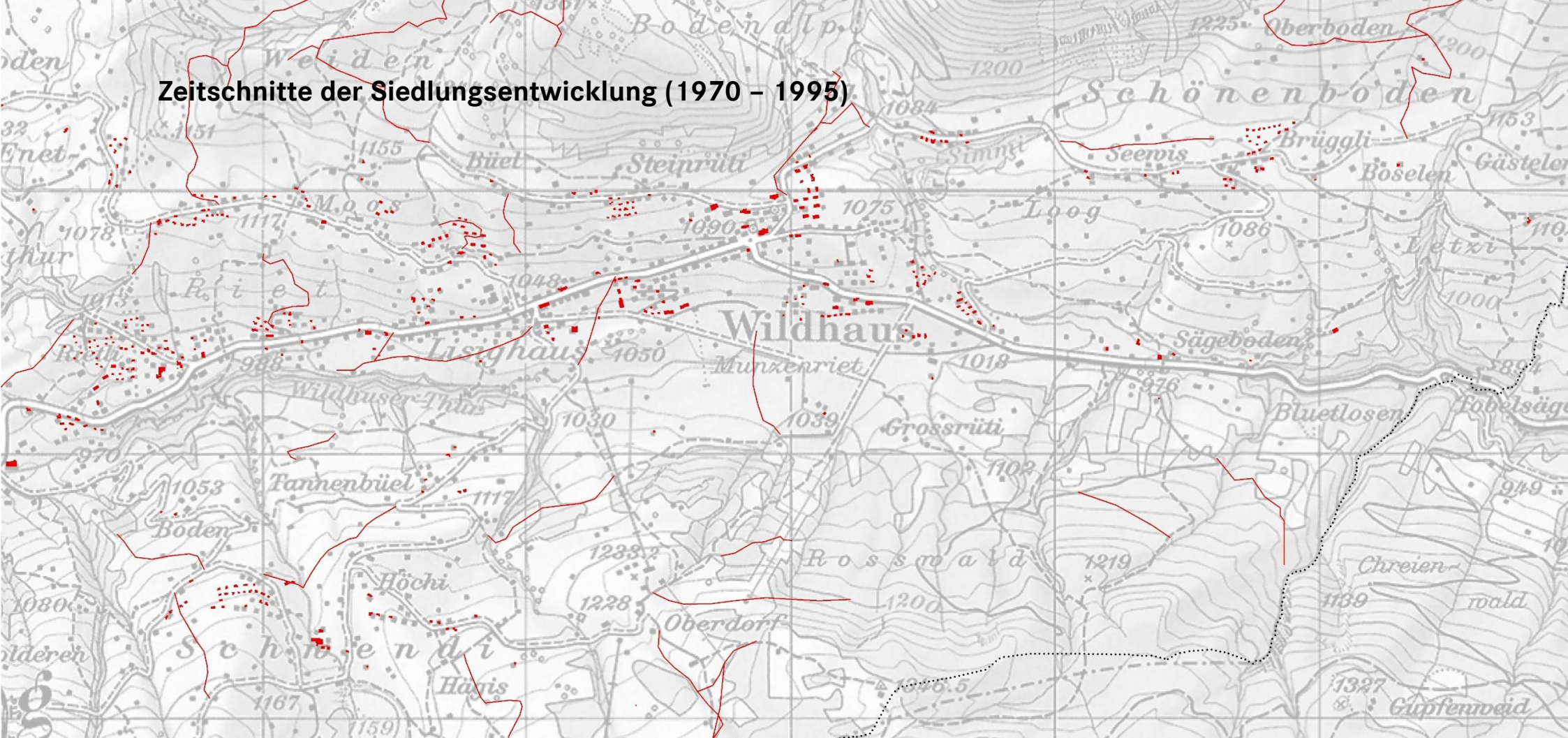
- Starke Zweitwohnungs-Bautätigkeit v.a. in den touristisch geprägten Dörfern Wildhaus und Unterwasser mit weiter Streuung der Bauten und starker Ausdehnung des Siedlungsgebiets.
- Mit einsetzender touristischer Entwicklung (Aus-)Bau von Hotelanlagen (z.B. Hotel Acker Lisighaus).
- Bautätigkeit in Alt St. Johann konzentriert sich im Umfeld des historischen Dorfkerns.



### Landschaft und Infrastruktur

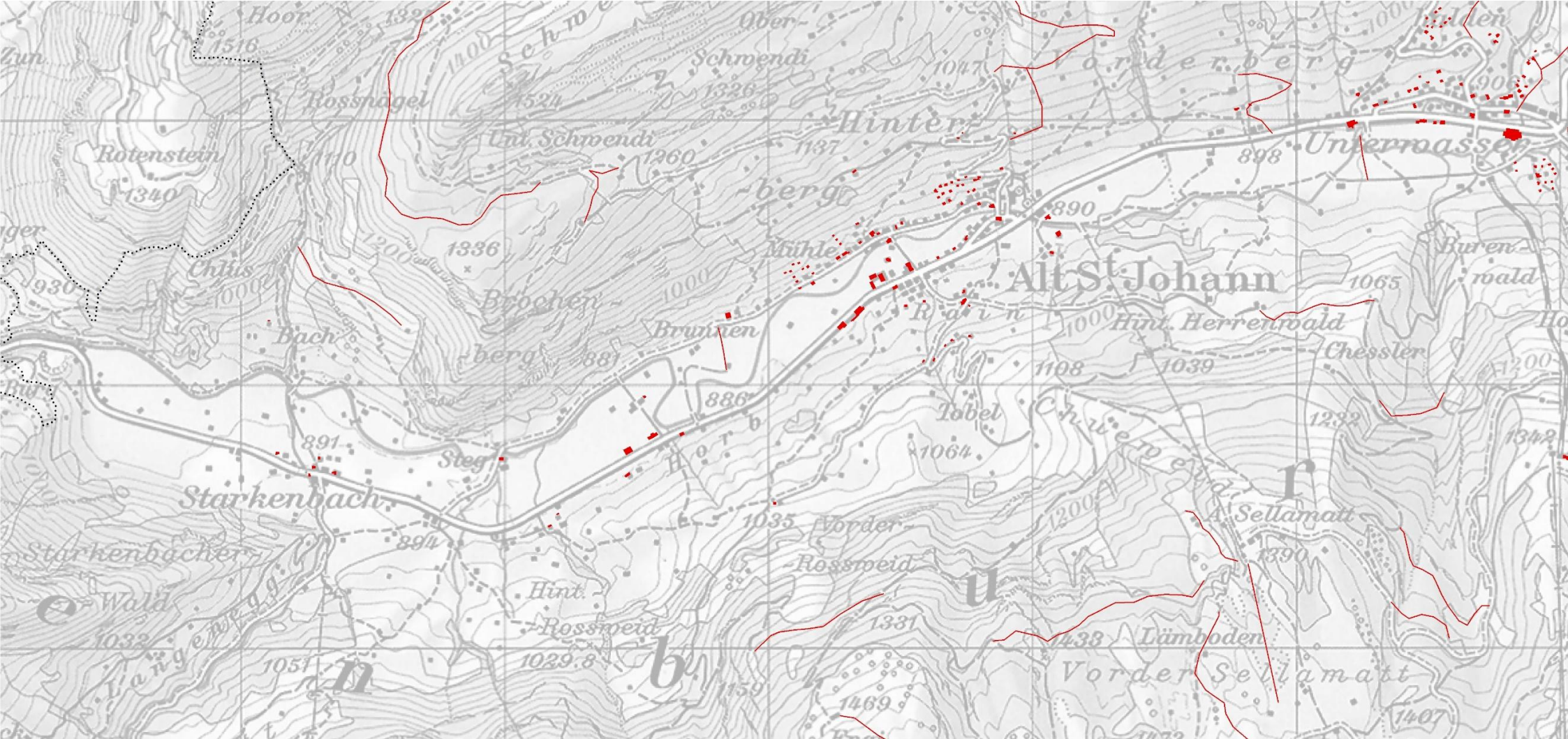
- Erstellung Bergsportanlagen wie z.B.:  
 1945 Skilift Oberdorf – Gamsalp,  
 1946 Ski-/Sessellift Alt St. Johann – Alp Selamatt,  
 1949 Sesselbahn Wildhaus – Oberdorf,  
 1970 Sesselbahn Gamplüt
- Kontinuierliche Erneuerung der Bergsportanlagen
- Erstellung einzelner Erschliessungsstrassen und einiger Forst- und Landwirtschaftsstrassen.

## Zeitschnitte der Siedlungsentwicklung (1970 – 1995)



### Siedlung

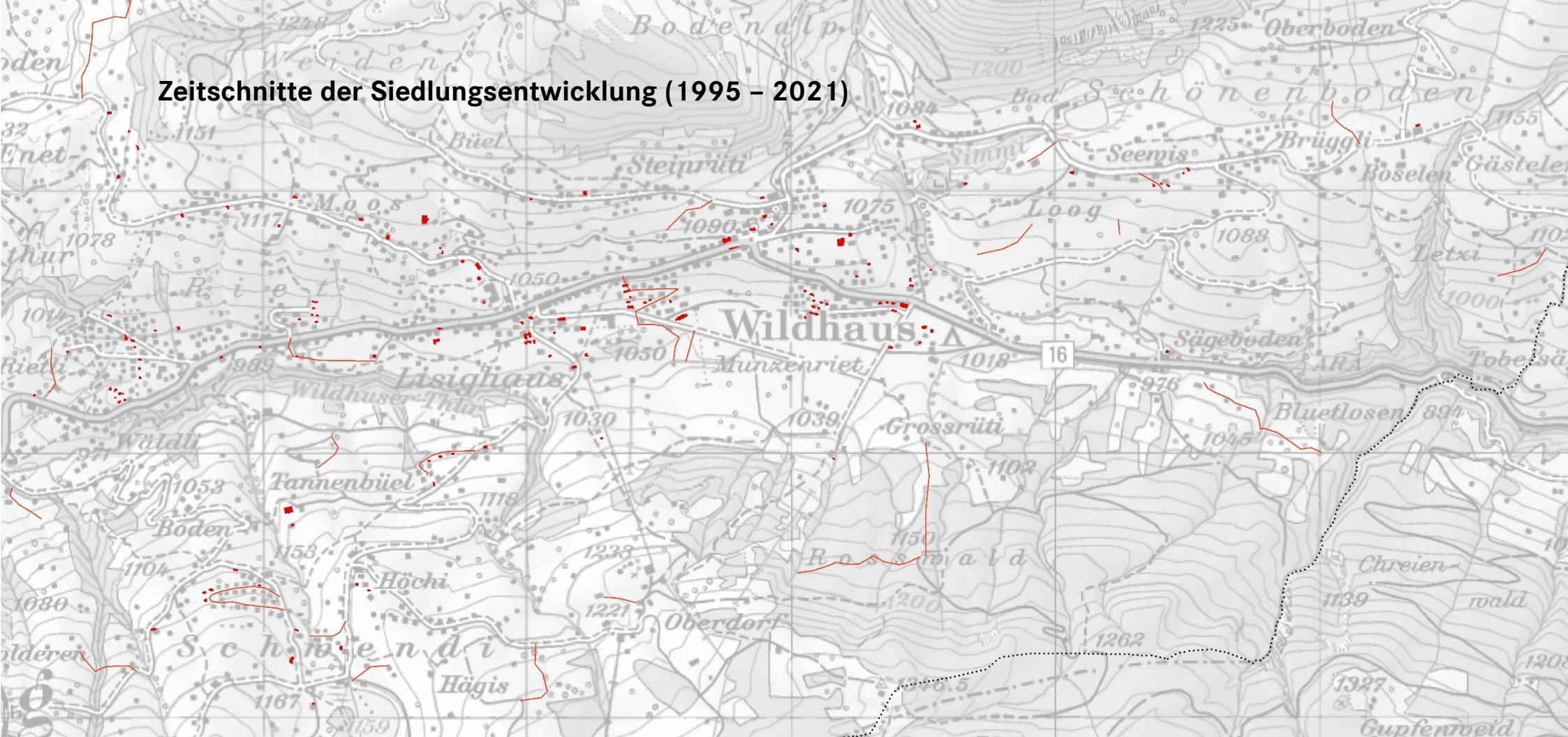
- Anhaltend starke Bautätigkeit in allen Dörfern (Ausnahme: Weiler Starkenbach).
- «Ferienhaus-Boom»
- Gewisse Konzentration der Bautätigkeit an den sonnenexponierten Lagen (Ausnahme: Schwendi).
- Starke Eingriffe in die Landschaft.
- Erstellung Gewerbebauten in Alt St. Johann.



### Landschaft und Infrastruktur

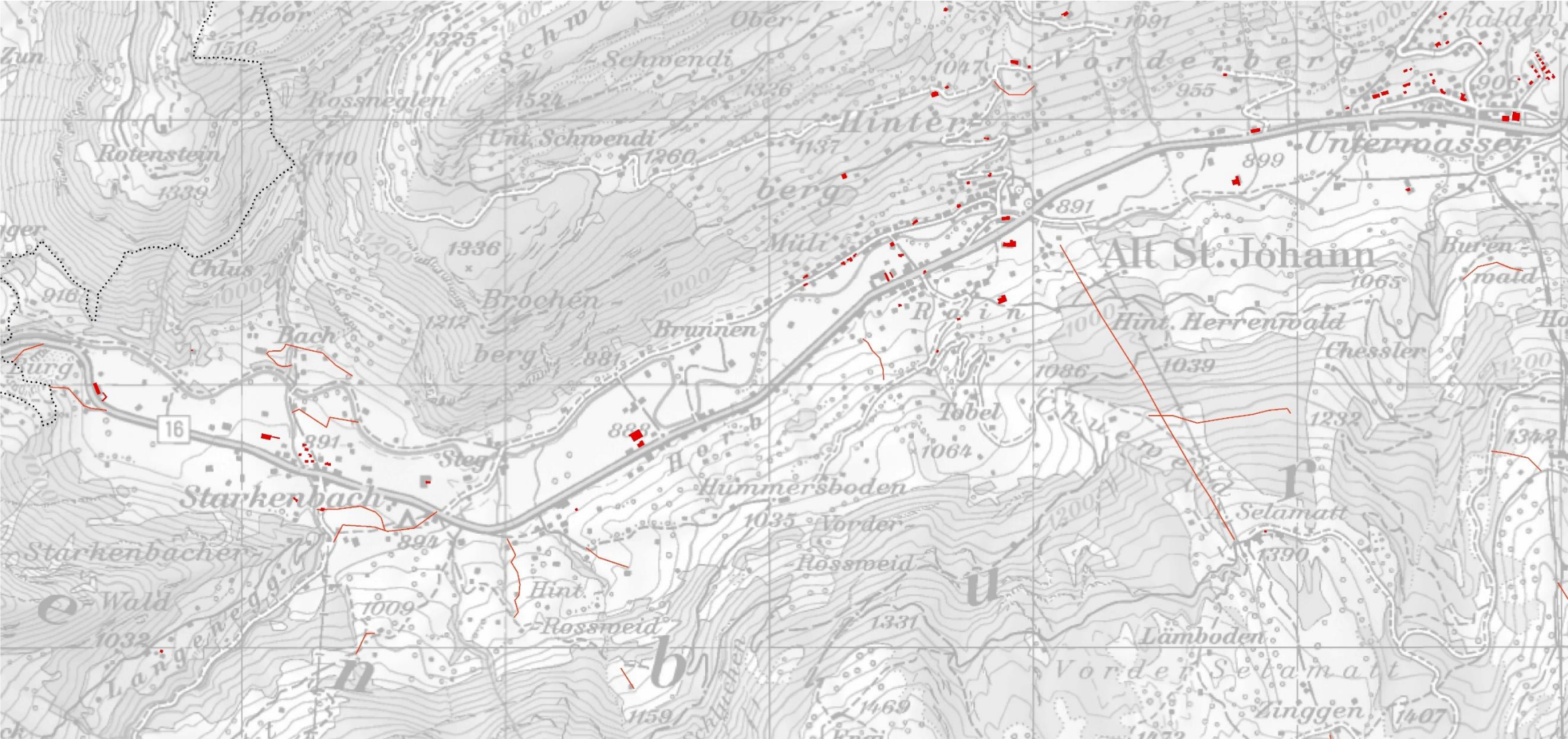
- Weiterer Ausbau und punktuelle Erneuerung der Bergsportanlagen, z.B.
  - 1972 Luftseilbahn Iltios – Chäserrugg,
  - 1982 Sesselbahn Oberdorf – Gamsalp,
  - 1993 Kabinenbahn Wildhaus – Gamplüt,
  - 1995 Sesselbahn Thur – Oberdorf.
- Erstellung weiterer Sport- und touristischer Infrastruktur (z.B. Eissportzentrum Wildhaus, Tennishalle Unterwasser).
- Erstellung von Erschliessungsstrassen sowie von Forst- und Landwirtschaftsstrassen.

## Zeitschnitte der Siedlungsentwicklung (1995 - 2021)



### Siedlung

- In sämtlichen Gemeindeteilen im Vergleich zur Vorperiode stark abgeschwächte Bautätigkeit, weitgehend innerhalb des ausgedehnten Siedlungsgebiets.

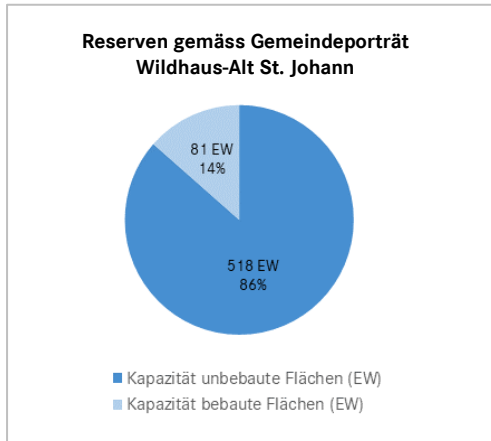


### Landschaft und Infrastruktur

- Punktuelle Erneuerung der Bergbahninfrastruktur, z.B.  
2003 Sessel-/Kabinenbahn Alp Selamatt,  
2003 Sesselbahn Oberdorf - Gamsalp.
- Erstellung weniger Erschliessungsstrassen  
bzw. Forst- und Landwirtschaftsstrassen.

# Kapazitätsreserven und Bedarf Wohnen gemäss Kanton

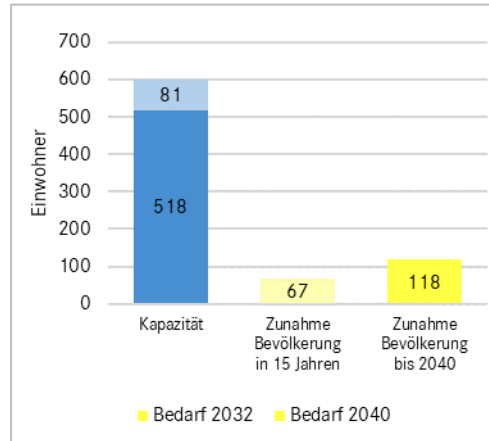
## Kapazitätsreserven (WMZ) bis 2040



### Kapazitätsreserven

- Gemäss Gemeindeporträt Wildhaus-Alt St. Johann (erstellt vom Amt für Raumentwicklung und Geoinformation AREG, Kanton St. Gallen, Aug. 2017) bieten die Wohn- und Mischzonen eine Kapazität für zusätzlich total 599 Einwohner (EW), wovon 518 EW auf unbebauten und 81 EW auf bebauten Flächen.
- Das Gemeindeporträt führt für die Gemeinde Wildhaus-Alt St. Johann eine Einwohnerdichte von 16 EW/ha auf (kantonale Mediandichte im Raumtyp: 29 EW/ha). Der Grund für diese tiefe Dichte liegt im hohen Zweitwohnungsanteil von 63 %.

## Vergleich Kapazitätsreserven – Bedarf



- Die Kapazitätswahlen des Gemeindeporträts beziehen sich auf das Siedlungsgebiet (Zeithorizont 2040) und unterscheiden sich von jenen des kantonalen Bauzonendimensionierungs-Tools (Zeithorizont 2032 / 15 Jahre), die Stand 2021 bei insgesamt 519 EW liegen. Vom Bauzonendimensionierungs-Tool stammt auf folgender Grafik das auf 15 Jahre prognostizierte Bevölkerungswachstum.

### Kapazitätsindex

- Der Vergleich Reserven – prognostizierter Bevölkerungszuwachs ergibt einen Kapazitätsindex. Ein Index von 0 % bedeutet, dass die Reserven (in EW) dem Zuwachs entsprechen. Bei einem Minuswert liegen die Reserven (in EW) höher, bei einem Pluswert tiefer als der erwartete Bevölkerungszuwachs.



### Kapazitäten / Bedarf 2032

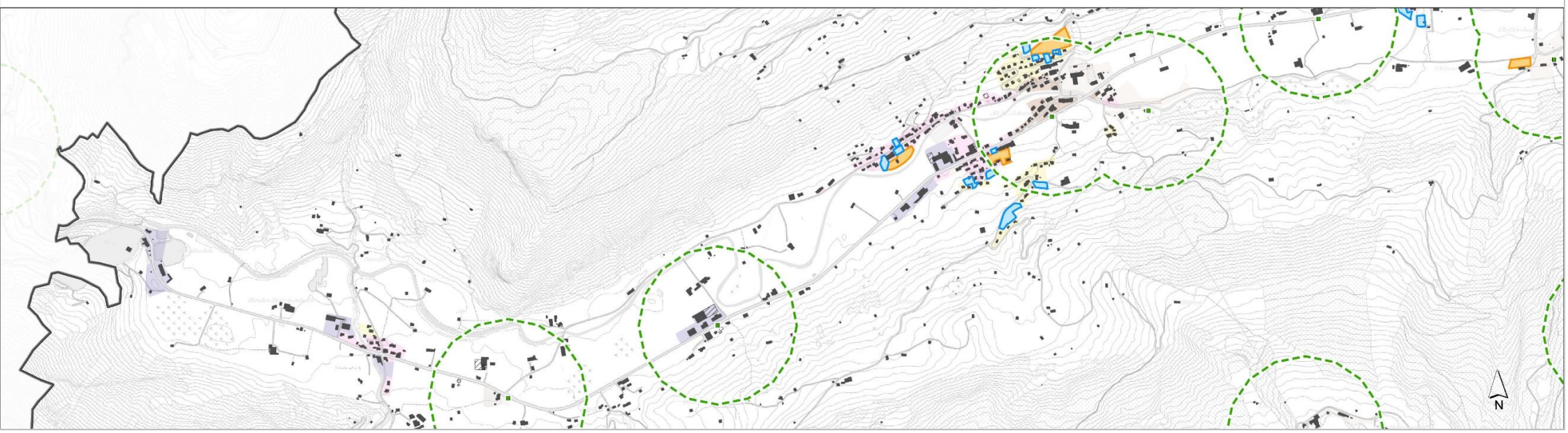
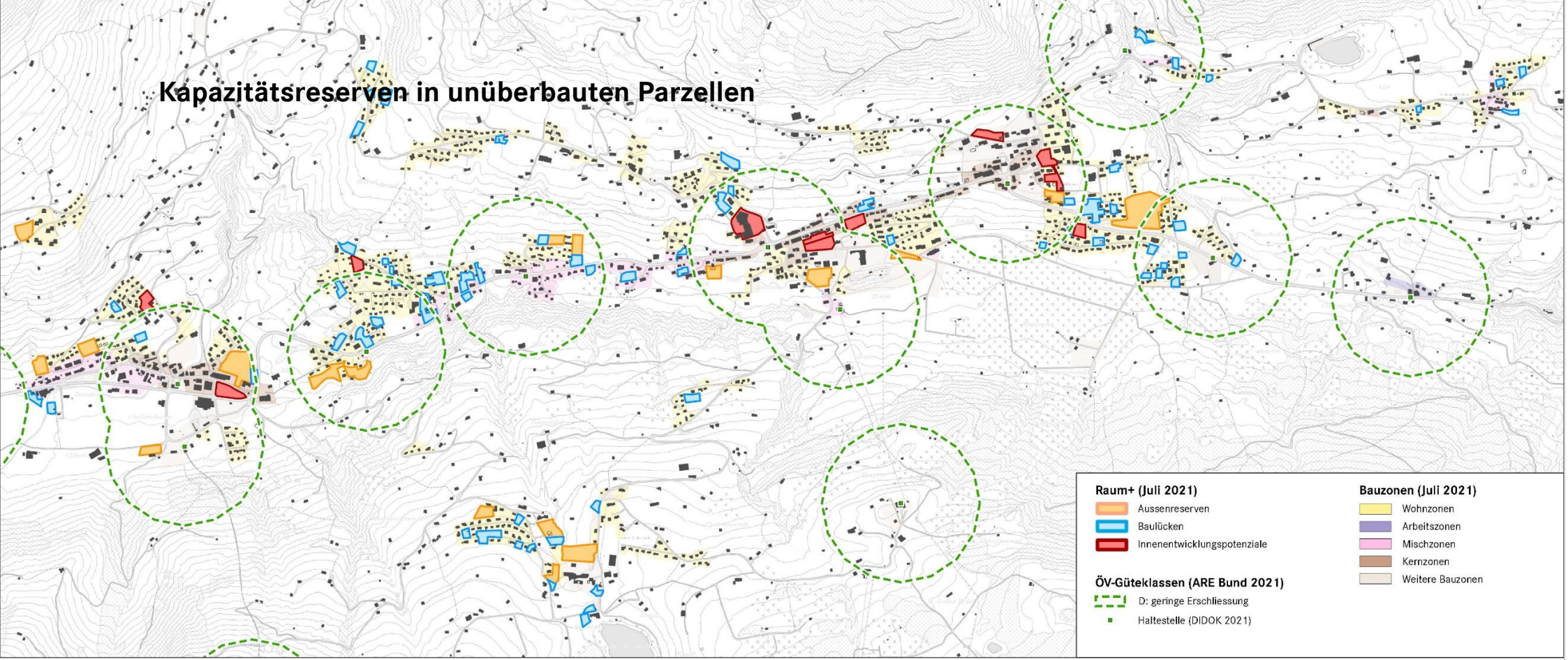
- Bis 2032 prognostiziert der Kanton ein Wachstum von 67 EW, was deutlich unter den Kapazitätsreserven liegt.
- Der Kapazitätsindex (Bauzone) liegt bei -30.2 %, was Auszonungen erforderlich macht.

### Kapazitäten / Bedarf 2040

- Bis 2040 wird gemäss kantonalem Gemeindeporträt ein Bevölkerungswachstum von 118 EW erwartet, was ebenfalls unter den bestehenden Kapazitäten von 599 EW liegt.
- Der Kapazitätsindex (Siedlungsgebiet) beträgt -29.7 %. Gemäss Vorgaben des kantonalen Richtplans muss die Gemeinde ihre Bauzone um 13.2 ha verkleinern. Die Gemeinde initiierte den Auszonungsprozess im Jahr 2020.



# Kapazitätsreserven in unüberbauten Parzellen

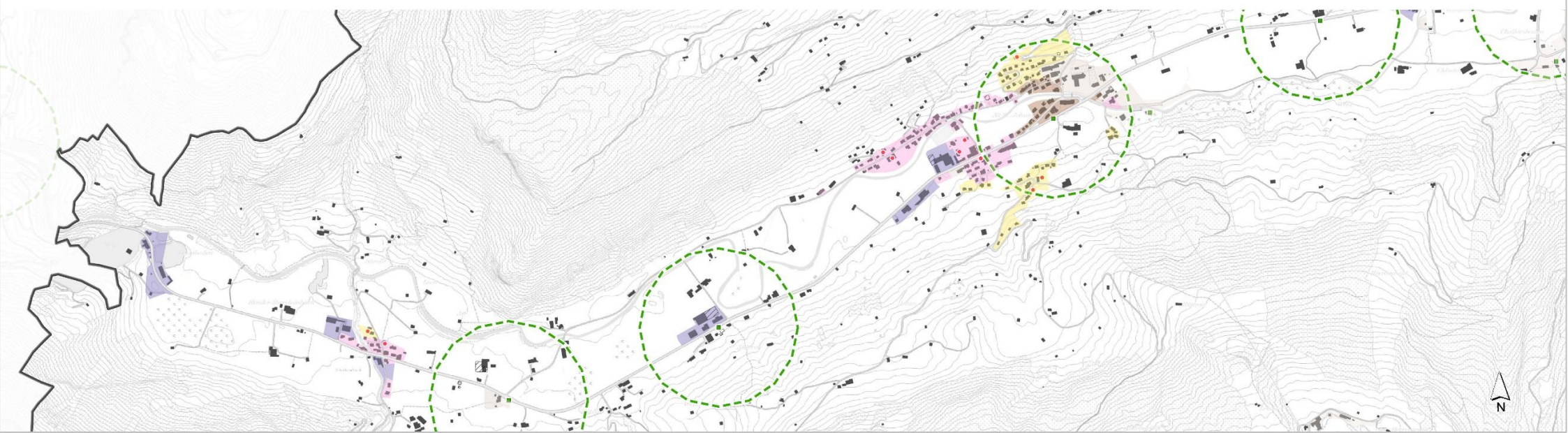
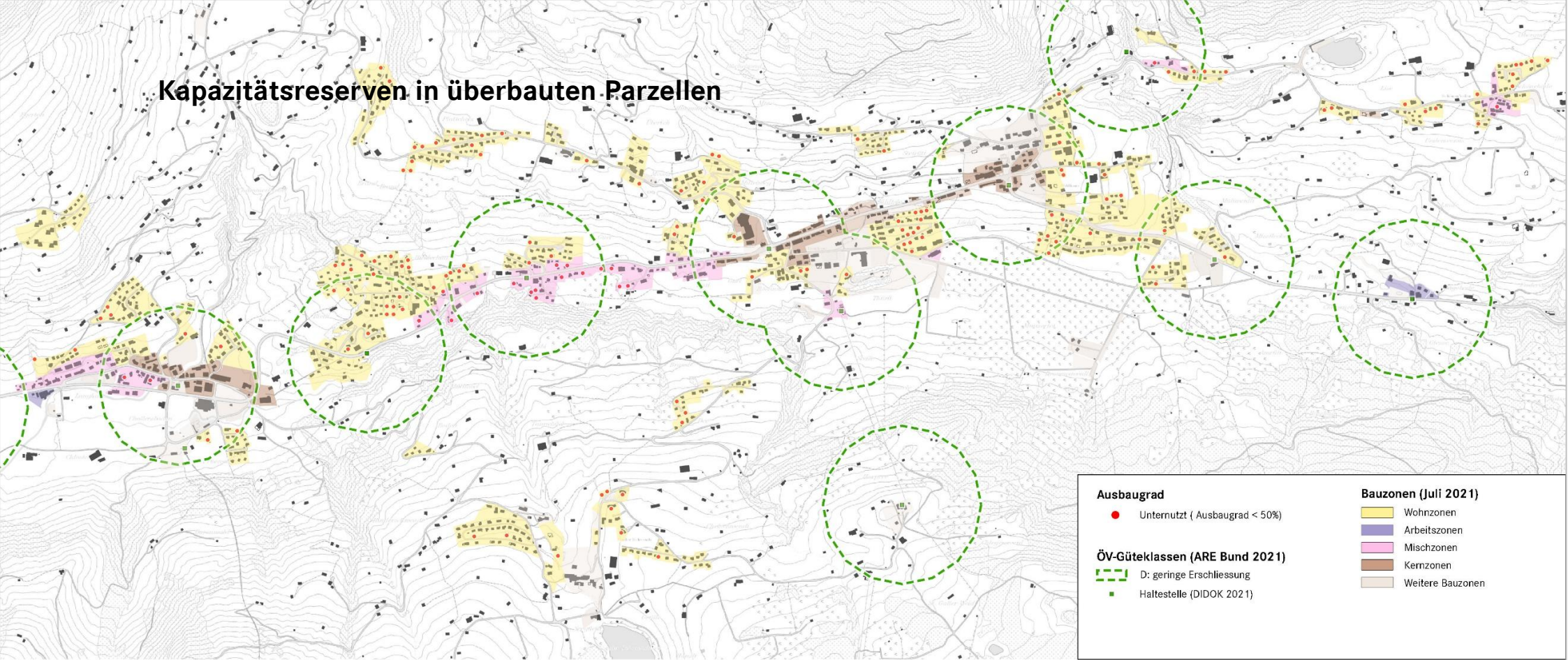


## Kapazitäten in unüberbauten Parzellen

- Gemäss Gemeindeporträt bestehen auf unbebauten Flächen Kapazitätsreserven für zusätzliche 518 EW. Die Kapazität ergibt sich aus unbebauter Fläche multipliziert mit der Mediandichte der relevanten Raumtypen (29 EW/ha).
- Die Grösse der unbebauten Wohn- und Mischzone basiert auf einer Flächenpotenzialanalyse nach Methode Raum<sup>+</sup> (Aktualisierung 2021). Raum<sup>+</sup> unterscheidet die Reserven in der Bauzone mit folgenden Potenzialtypen:
  - a) Baulücken (200 – 2000 m<sup>2</sup>), unbebaut
  - b) Innenentwicklungspotentiale (> 2000 m<sup>2</sup>), bebaut oder unbebaut
  - c) Aussenreserven (> 2000 m<sup>2</sup>), ausserhalb des weitgehend überbauten Gebiets
- Der Übersichtsplan oben zeigt bei den vorhandenen Kapazitätsreserven deutliche Unterschiede zwischen den Dörfern.
- Ein Teil der Kapazitätsreserven liegt in Gebieten mit geringer ÖV-Erschliessung (ÖV-Güteklasse D). Ein bedeutender Teil der Reserven verfügt über keine bzw. eine marginale ÖV-Erschliessung.



# Kapazitätsreserven in überbauten Parzellen



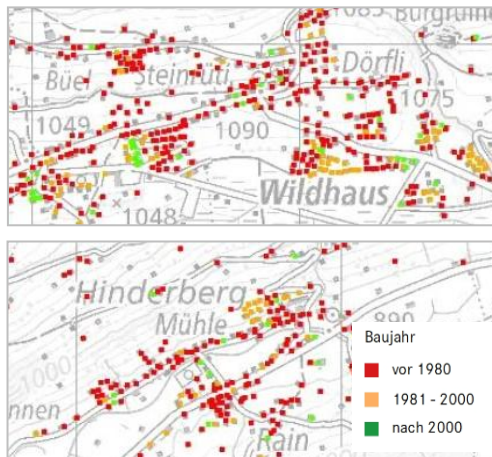
### Kapazitäten in überbauten Parzellen

- Bebaute Flächen bieten laut Gemeindeporträt Kapazitätsreserven für zusätzliche 81 EW. Die Berechnung dieser Reserven geht davon aus, dass bis 2040 in der bereits überbauten Bauzone 5 % mehr Einwohner Platz finden. Die räumliche Verteilung der Reserven bleibt damit noch offen.
- Im Übersichtsplan sind jene Parzellen mit einem roten Punkt gekennzeichnet, bei denen der Ausbaugrad weniger als 50 % beträgt. D.h., in diesen Parzellen sind weniger als 50 % der Bruttogeschossflächen realisiert, die gemäss Baureglement maximal möglich sind.
- Diese unternutzten Parzellen konzentrieren sich v.a. auf das Gebiet zwischen Schönenboden und Rietli.
- Unter Berücksichtigung der ÖV-Erschliessung und der Erschliessung für den MIV liegen die Schlüsselstellen der Innenentwicklung v.a. entlang bzw. in Umgebung des Kantonsstrassenverlaufs.



# Siedlung, Gebäudealter und -belegung, Wohnungsbestand

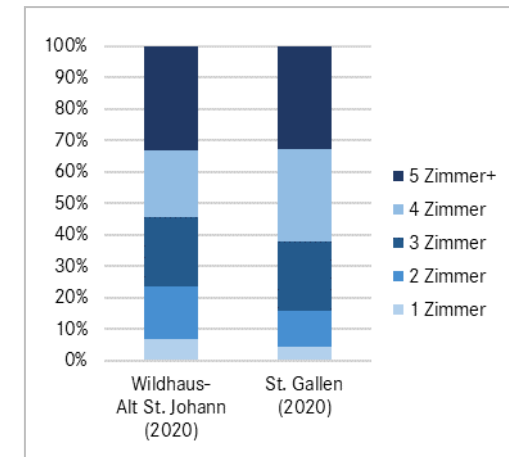
## Gebäudealter



## Belegung von EFH



## Wohnungsangebot nach Zimmerzahl



## Potenzial für höhere bauliche Nutzung

- Ein bedeutender Teil des Gebäudebestandes Wohnen wurde vor 1980 erbaut. Dies trifft auf viele EFH (inkl. Zweitwohnungen) zu, die in den Boomjahren zwischen 1960 und 1980 entstanden sind.
- Die vor 1980 entstandenen Wohngebäude weisen mutmasslich zumindest teilweise einen Sanierungsbedarf auf. Teils dürften bauliche Erneuerungen bereits erfolgt sein.
- Absehbare Siedlungserneuerungen eröffnen Chancen für eine höhere bauliche Nutzung, unterstützt durch moderate Aufzonungen und eine grössere Wohnnachfrage.

## Absehbare Eigentumswechsel bei EFH

- Gemeindegewit sind über 140 EFH in der WMZ von 1 bis 2 Personen im Pensionierungsalter belegt. Oft entstanden diese EFH vor 1980 und weisen teilweise Sanierungsbedarf auf.
- Diese EFH verteilen sich über das gesamte Gemeindegebiet und liegen zu knapp 80 % innerhalb sowie zu gut 20 % ausserhalb der Bauzone.
- Bei diesen EFH erfolgt kurz- mittelfristig ein Eigentümerwechsel. Neubelegungen (z.B. durch Familien) und Sanierungen mit erhöhter baulicher Dichte bieten ein beachtliches Wohnraum- und Einwohnerpotential.
- Damit der Eigentümerwechsel erfolgen kann, sind attraktive Wohnalternativen nötig.

## Zusammenfassung Wohnungsangebot

- Bei einer ständigen Wohnbevölkerung von gut 2'600 Personen zählt die Gemeinde insgesamt 3'170 Wohnungen. Der Grund für diesen vergleichsweise hohen Wohnungsbestand liegt im Zweitwohnungsanteil von 63 %.
- In Wildhaus-Alt St. Johann besteht ein leicht überdurchschnittlicher Anteil an kleineren Wohnungen mit bis zu 3.5 Wohnungen mit bis zu 3.5 Zimmern (46 % des Wohnungsangebots; SG: 38 %), was u.a. mit dem Zweitwohnungsanteil zusammenhängt.
- Ein grösseres Angebot an attraktiven Wohnungen mittlerer Grösse (bis 4 Zimmer) könnte betagtere EFH-Besitzer zu einem (früheren) Verkauf von nachgefragten EFH veranlassen.



# Künftiger Flächenbedarf Arbeiten

## Ausgangslage

Die Gemeinde Wildhaus-Alt St. Johann verfügt über wenige reine Arbeitsgebiete (heutige Gewerbe-/Industriezone). Hingegen bestehen relativ umfangreiche Misch- und Kernzonen, die gewerbliche Tätigkeiten ebenfalls erlauben.

Die eidgenössischen und kantonalen Vorgaben verlangen, dass auch im Bereich Arbeiten primär vorhandene Nutzungsreserven identifiziert und genutzt werden müssen. Aussagen dazu sind direkt in den räumlichen Analysen der einzelnen Dörfer enthalten (vgl. v.a. Unterwasser und Alt St. Johann).

Ziel ist es, v.a. ansässigen Gewerbebetrieben geeignete Flächen für eine betriebliche Weiterentwicklung zur Verfügung zu stellen. Die bestehenden Innenentwicklungsreserven werden dazu nicht ausreichen und es bedarf deshalb zusätzlicher Arbeitsstandorte. Potentielle Erweiterungsgebiete sind bei Horb und Starckenbach.

## Standort 1 – Horb

Dieser Standort befindet sich zwischen Alt St. Johann und Starckenbach angrenzend an bestehende Arbeitszonen bzw. an das Altersheim.

### Vorteile

- Angrenzend an bestehende Arbeitszone
- Gewerbestandort abseits von Wohngebieten
- Erschliessung (Anschluss an Kantonsstrasse, öV-Erschliessung)

### Nachteile

- Herausfordernde Einfügung in wertvolle Landschaft (Flussebene)
- Kein Bezug zum Siedlungsgebiet Alt St. Johann oder Starckenbach



Ausschnitt Zonenplan, Standort 1 - Horb

## Standort 2 – Starckenbach

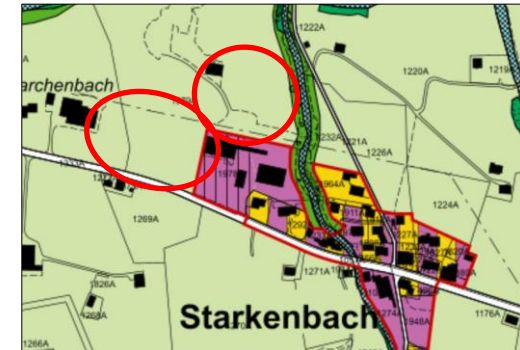
Dieser Standort liegt beim Eingang zum Weiler Starckenbach, ebenfalls direkt an bestehende Arbeitszonen angrenzend.

### Vorteile

- Angrenzend an bestehende Arbeitszone ohne Beeinträchtigung von Wohngebieten
- Bezug zum Siedlungsgebiet des Weilers Starckenbach
- Erschliessung (Anschluss an Kantonsstrasse)

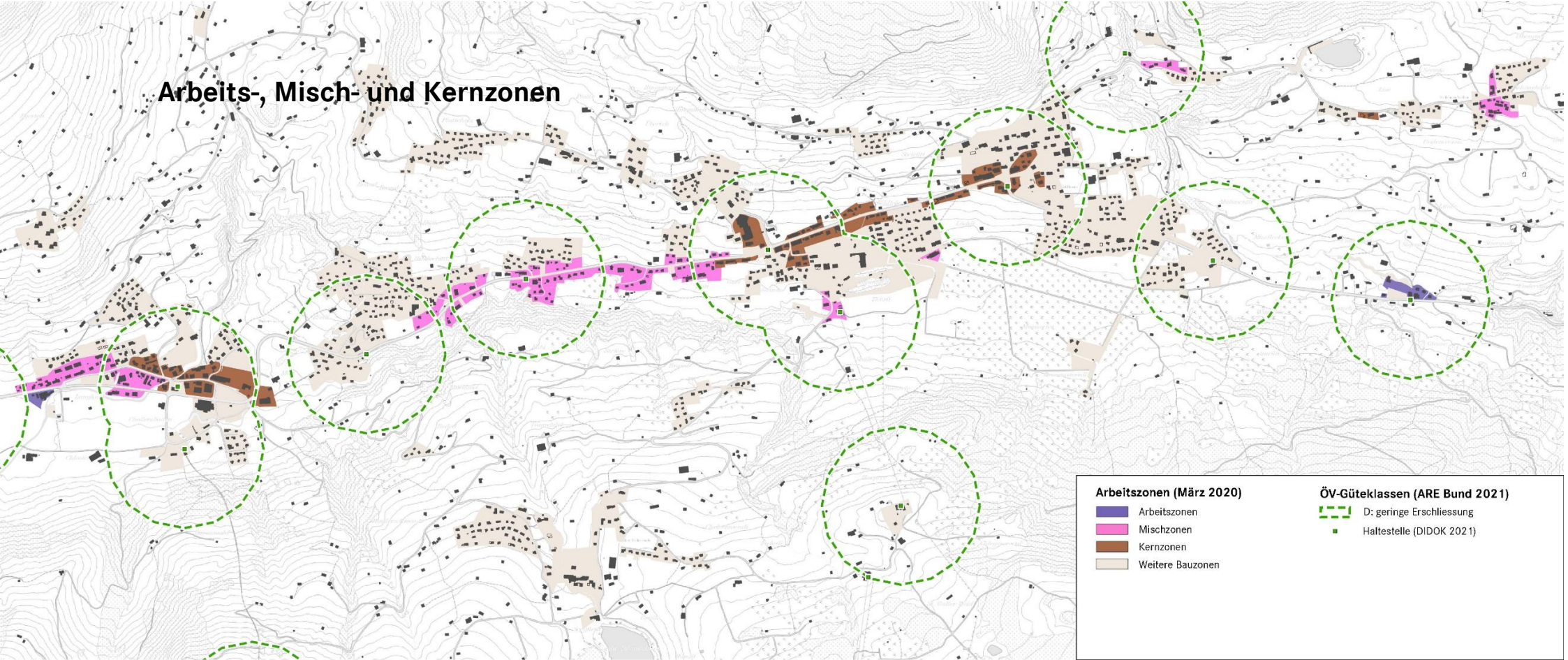
### Nachteile

- Fehlende öV-Erschliessung

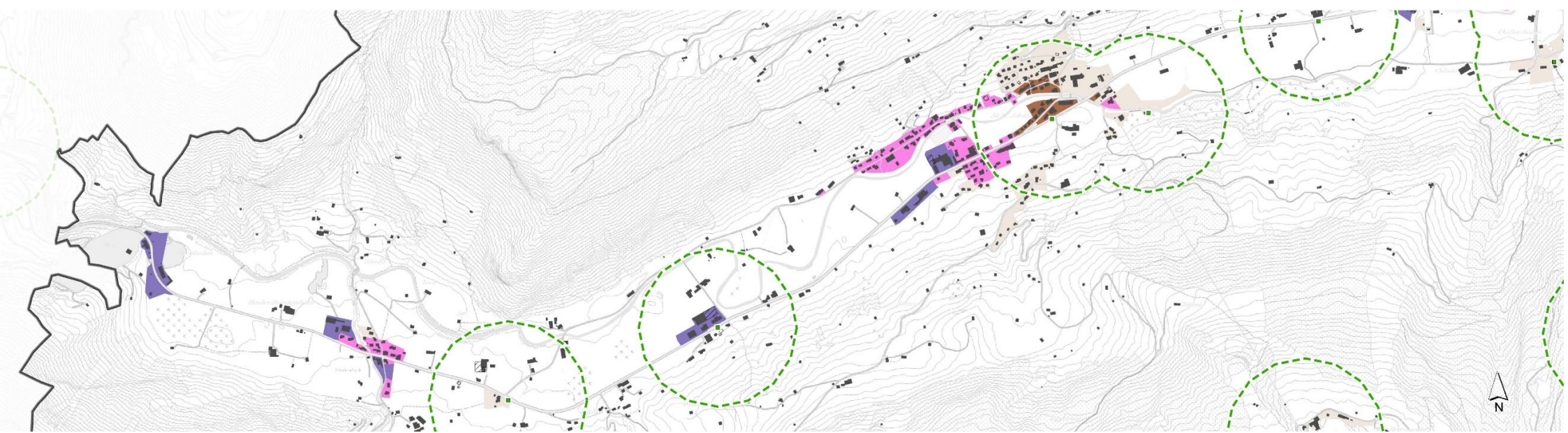


Ausschnitt Zonenplan, Standort 2 - Starckenbach

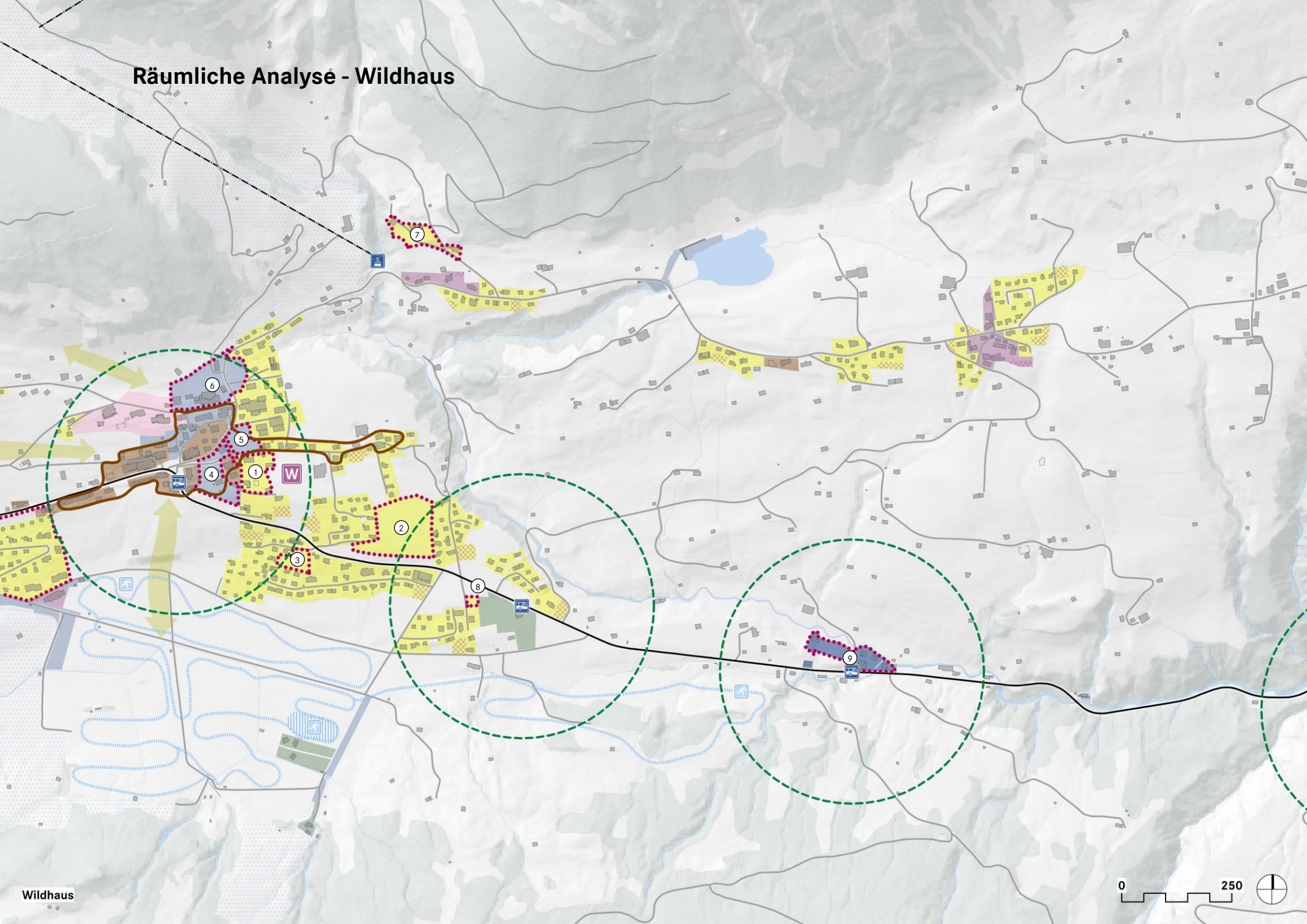
# Arbeits-, Misch- und Kernzonen



Arbeitszonen (März 2020)		ÖV-Güteklassen (ARE Bund 2021)	
	Arbeitszonen		D: geringe Erschliessung
	Mischzonen		Haltestelle (DIDOK 2021)
	Kernzonen		
	Weitere Bauzonen		



# Räumliche Analyse - Wildhaus





## Räumliche Analyse - Wildhaus




### Ausgangslage mit allgemeinen Erkenntnissen


-  Kernzonen Wildhaus
  - Ehemaliges Bauerndorf auf der teilweise verbauten Passhöhe zwischen Thur- und Rheintal. Starke touristische Entwicklung seit dem Zweiten Weltkrieg. Ortsbild von kommunaler Bedeutung.
-  Historischer Ortskern
  - Intakte Strukturen
  - Keine Übereinstimmung Zonierung - historische Strukturen
-  Wichtiger Grün- und Freiraum
  - Siedlungsgliedernde Grün- und Freiräume zwischen Siedlungsgebieten und Landschaft
-  Wohnzonen
  - Starke Bautätigkeit in der Periode 1945 - 1995
  - Weit gestreute Siedlungsgebiete, teilweise mit Nutzungsreserven in bebauten Gebieten
-  Misch- (Wohnen/Gewerbe) bzw. Gewerbe-Industrie-Zonen
  - Mischzonen entlang Schönenbodenstrasse / im Schönenboden (Nutzungszuweisung zu prüfen)
  - Gewerbe-Industrie-Zone Sägeboden
-  Öffentliche Infrastruktur
  - Kirchen- / Kirchgemeindegebäude, Schulhaus, Mehrzweckhalle, Entsorgungsstelle, Parkierungsanlagen
-  Kurzonen mit touristischer Infrastruktur
  - Beherbergungsbetriebe
-  Intensiverholungszone
  - Campingplatz Schafbergblick
-  Wintersportgebiet
-  Langlaufloipe
-  ÖV-Haltestellen (Bus, Seilbahn)
-  ÖV-Güteklasse D (geringe Erschliessung)


### Gebiete mit besonderen Erkenntnissen (Wohnen)

-  ① Gebiet Tanzhaus / Dörflistrasse
  - Grössere unbebaute Fläche an zentraler, attraktiver Wohnlage
  - Mittlere zulässige Dichte (W2)
  - Potential: Zentrumsnahe Wohnnutzung mit erhöhter baulicher Dichte
-  ② Gebiet Müsli
  - Grosse Bauzonenreserve an attraktiver Wohnlage
  - Tiefe zulässige Dichte (WE)
  - Potential: Ergänzung Siedlungsstrukturen, qualitätsvolle Bebauung bei leicht erhöhter baulicher Dichte nach Bebauungs- und Erschliessungskonzept, je nach Konzept Prüfung einer teilweisen Auszonung von Bauzonenfläche
-  ③ Gebiet Riethalde
  - Grössere Bauzonenreserve in Wohnzone
  - Mobilisierungsmassnahmen zu prüfen
-  Gebiet Tanzhaus
  - Zentrale, attraktive Lage
  - Zone übriges Gemeindegebiet (keine Bauzone)
  - Baugebietserweiterung mittlere Dichte (Wohnen) gemäss kommunalem Richtplan Wildhaus (2009)
  - Langfristiges Potential: Entwicklungsgebiet für Wohnnutzung an zentraler Lage mit erhöhter baulicher Dichte


### Gebiete mit besonderen Erkenntnissen (ZöBA, div. Nutzungen)

-  ④ Gebiet Tanzhaus / Zentrum
  - Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, angrenzend an Kernzone, mit geschützter Einzelbaute (auf Parz. 127W)
  - Gebiet grösstenteils ohne öffentliche Nutzung, teils unbebaut
  - Reservegebiet innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets
  - Langfristiges Potential: Wohnnutzung mit erhöhter baulicher Dichte an zentraler Lage, unter Rücksichtnahme auf Schutzobjekt bzw. Ortsbild, Zuweisung zur Kernzone zu prüfen
-  ⑤ Gebiet Dorf
  - Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, angrenzend an Wohnzone W3
  - Reduzierte öffentliche Nutzung als Schneedepot (ehemals für Viehschau)
  - Mittelfristiges Potential: Wohnnutzung mit erhöhter baulicher Dichte
-  ⑥ Gebiet Mehrzweckhalle
  - Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
  - Nutzung durch Mehrzweckhalle, Entsorgungsstelle und Parkierungsanlagen.
  - Potential: Koordinierte Weiterentwicklung mit Parkierungsvorhaben Talstation Gamplüt


-  ⑦ Gebiet Bodenweidli
  - Wohnzone W3
  - Nutzung durch Ferienhaus Bodenweidli mit diversen Anlagen
  - Potential: Zuweisung zur Intensiverholungszone mit Ziel Erhalt Bestand

-  ⑧ Camping Schafbergblick
  - Bestehender Campingplatz in Intensiverholungszone
  - Angrenzende unbebaute Fläche in Wohnzone W2, keine Bebauungsabsichten
  - Potential: Zuweisung zur Intensiverholungszone zur Erweiterung des Campingplatzes

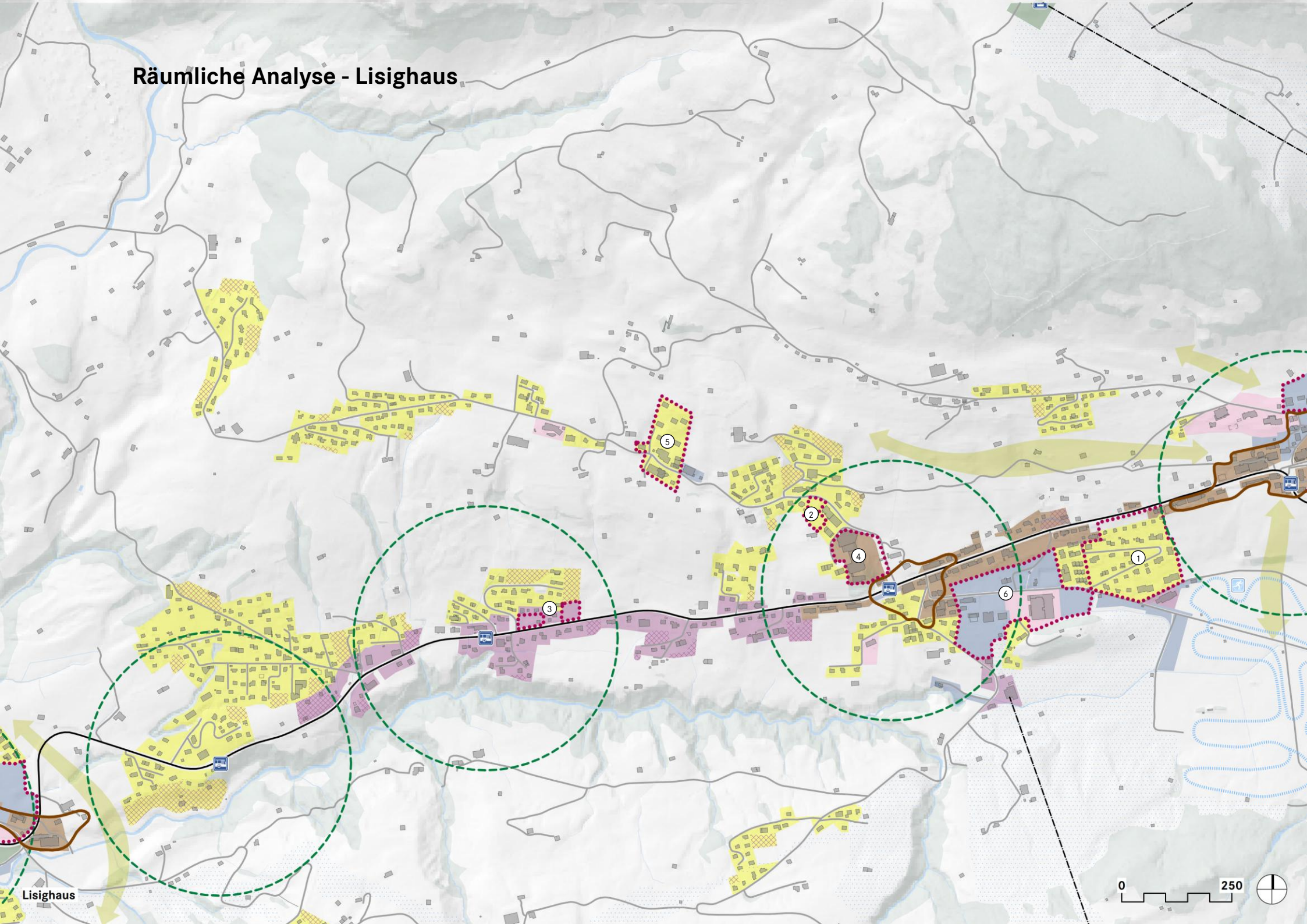
### Gebiete mit besonderen Erkenntnissen (Arbeiten)

-  ⑨ Gebiet Sägeboden
  - Gewerbliche Nutzung teils mit betriebsgebundenen Wohnungen, teils mit zonenfremder Wohnnutzung
  - Dezentrale Lage, durch Topografie erschwerte effiziente Nutzung (zwischen Felshügel / Gewässer)
  - Kein Potential für eine Arbeitsgebietserweiterung
  - Potential: Prüfung einer Zuweisung zur Mischzone (gemäss effektiver Nutzung)

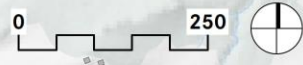
### Bauzonen mit eingeschränkter Eignung – Auszonung (Kriterien gemäss Auszonungsprogramm)

 Auszonungsgebiet

# Räumliche Analyse - Lisighaus














Lisighaus






## Räumliche Analyse - Lisighaus



### Ausgangslage mit allgemeinen Erkenntnissen

-  Kernzonen Lisighaus
  - Durchmischte Strassenbebauung aus diversen Bauepochen. Starke touristische Entwicklung seit dem Zweiten Weltkrieg. Ortsbild von kommunaler Bedeutung.
-  Historischer Ortskern
  - Intakte Strukturen
  - Keine Übereinstimmung Zonierung - historische Strukturen
-  Wichtiger Grün- und Freiraum
  - Siedlungsgliedernde Grün- und Freiräume zwischen Siedlungsgebieten und Landschaft
-  Wohnzonen
  - Starke Bautätigkeit in der Periode 1945 – 1995
  - Weit gestreute Siedlungsgebiete, teilweise mit Nutzungsreserven in bebauten Gebieten
-  Mischzonen (Wohnen/Gewerbe)
  - Mischzonen entlang Kantonsstrasse, Thur (Talstation), Munzenriet (Nutzungszuweisung zu prüfen)
-  Öffentliche Infrastruktur
  - Schulhaus, Sport- / Freizeitanlagen (Tennis, Pumptrack), Parkierungsanlagen
-  Kurzonen mit touristischer Infrastruktur
  - Eissportzentrum
-  Wintersportgebiet
-  Langlaufloipe
-  ÖV-Haltestellen (Bus, Seilbahn)
-  ÖV-Güteklasse D (geringe Erschliessung)


### Gebiete mit besonderen Erkenntnissen (Wohnen)

-  ① Gebiet Ahornstrasse
  - Wohnzonen mit grösstenteils mittlerer bzw. teils erhöhter zulässiger Dichte (W2 bzw. W3)
  - Klassisches Zweitwohnungsgebiet
  - Grösstenteils ältere Bausubstanz mit Erneuerungsbedarf, zahlreiche unternutzte Parzellen
  - Fehlende Erschliessung der ersten Bautiefe
  - Potential: Erneuerung Gebäudepark, Wohnnutzung mit erhöhter baulicher Dichte im gesamten Gebiet
-  ② Gebiet Grund
  - Grössere Bauzonenreserve in Wohnzone
  - Blockierung Bauprojekt durch Rechtsmittelverfahren
  - Mobilisierungsmassnahmen prüfen
-  ③ Gebiete Schönau
  - Grössere Bauzonenreserve in Mischzone (grösstenteils Wohnnutzung)
  - Blockierung Bauprojekt durch Rechtsmittelverfahren
  - Mobilisierungsmassnahmen prüfen


### Gebiete mit besonderen Erkenntnissen (Beherbergung)

-  ④ Gebiet Hotel Acker
  - Kernzone mit erhöhter baulicher Dichte (K3)
  - Seit 2001 brachliegende Liegenschaft Hotel Acker
  - Potential: a) Anlage mit Hotelleriebetrieb und damit verbundenen Erst-/Zweitwohnungen oder b) Standort für Erstwohnungen von erhöhter baulicher Dichte an gut erschlossener Lage
-  ⑤ Gebiet Reka-Dorf
  - Wohnzone mit mittlerer zulässiger Dichte (W2)
  - Touristische Nutzung für Beherbergungsbetrieb (Reka-Dorf)
  - Potential: Weiterführung sowie ggf. Optimierung der jetzigen Nutzung

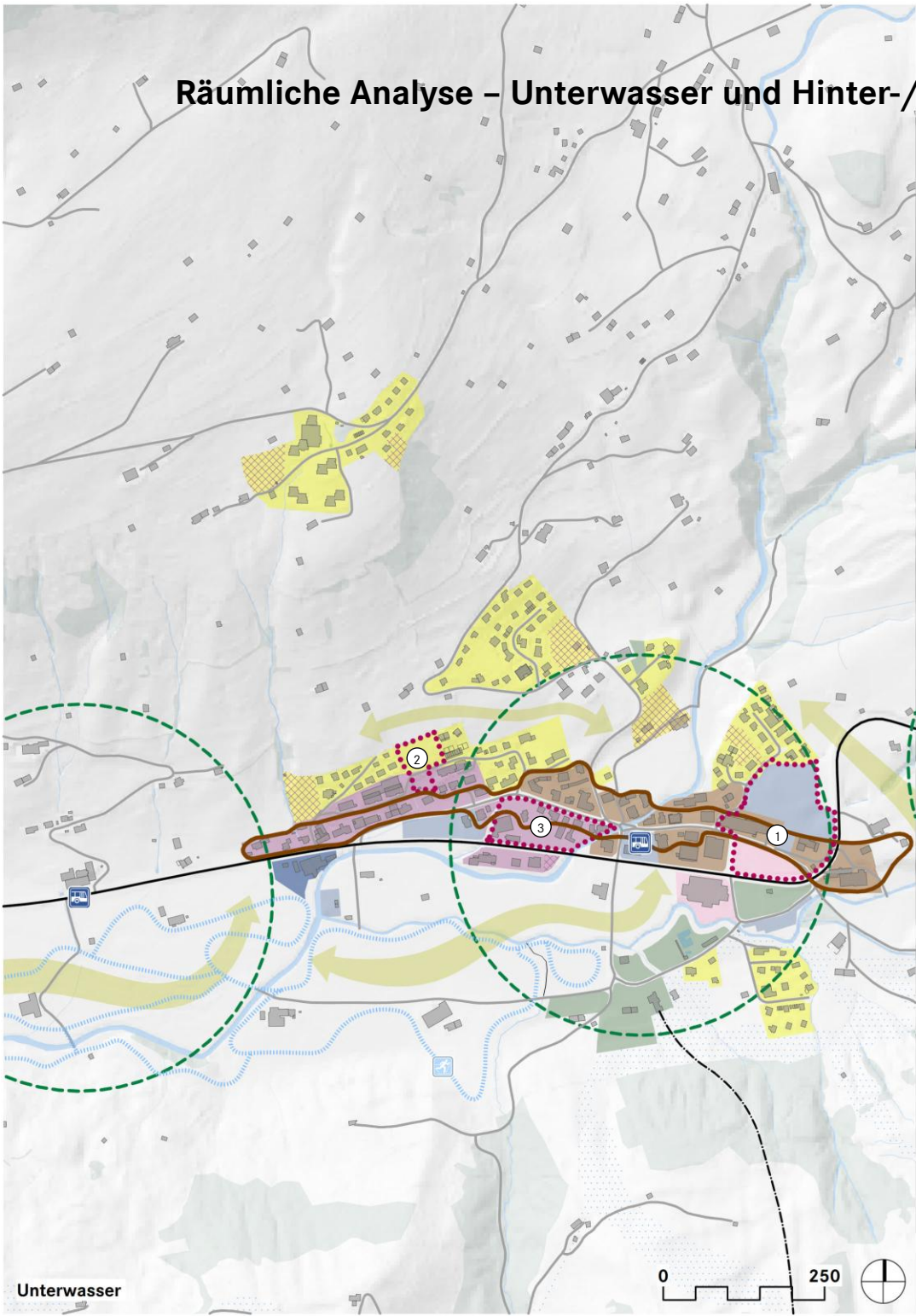
### Gebiete mit besonderen Erkenntnissen (ZöBA, Kurzone)

-  ⑥ Gebiet Schulhaus / Eissportzentrum
  - Zone für öffentliche Bauten und Anlagen bzw. Kurzone
  - Öffentliche wie touristische Nutzung mit Schulhaus, Eissportzentrum, Pumptrack, Tennisplatz, Parkplätze
  - Potential: Mittel- bzw. langfristige Reserven für öffentliche und touristische Infrastrukturen

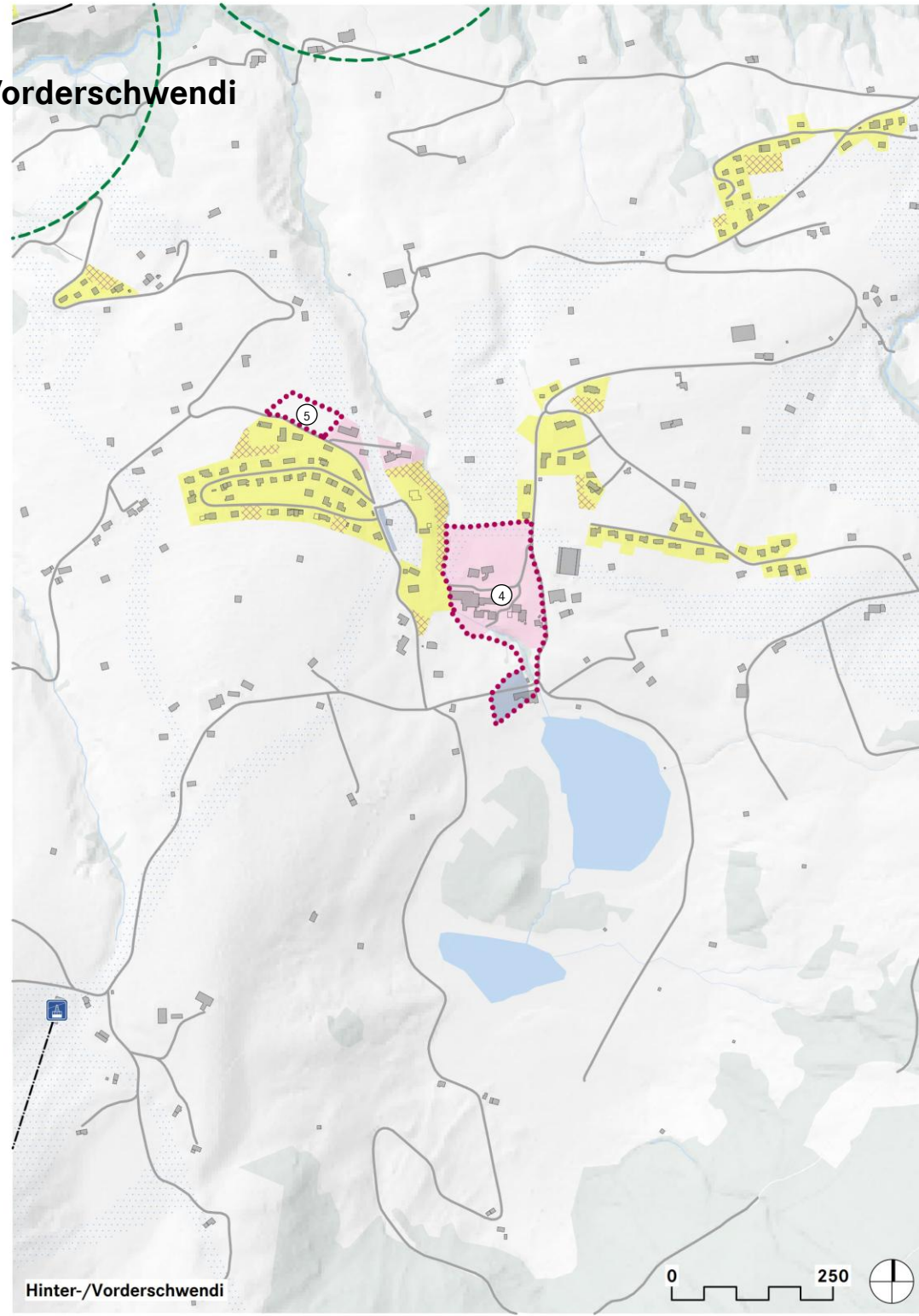
### Bauzonen mit eingeschränkter Eignung – Auszonung (Kriterien gemäss Auszonungsprogramm)

 Auszonungsgebiet

# Räumliche Analyse – Unterwasser und Hinter-/ Vorderschwendi















Unterwasser



Hinter-/Vorderschwendi

## Räumliche Analyse – Unterwasser, Schwendi

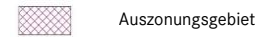
### Ausgangslage mit allgemeinen Erkenntnissen

-  Kernzonen Unterwasser
  - Ehemaliges Bauerndorf in teilweise verbauter Situation am Hangfuss des oberen Thurtals. Ortsbild von kommunaler Bedeutung.
-  Historischer Ortskern
  - Intakte Strukturen
  - Keine Übereinstimmung Zonierung - historische Strukturen
-  Wichtiger Grün- und Freiraum
  - Siedlungsgliedernde Grün- und Freiräume zwischen Siedlungsgebieten und Landschaft
-  Wohnzonen
  - Starke Bautätigkeit in der Periode 1945 – 1995
  - Weit gestreute Siedlungsgebiete, teilweise mit Nutzungsreserven in bebauten Gebieten
-  Misch- (Wohnen/Gewerbe) bzw. Gewerbe-Industrie-Zonen
  - Mischzonen entlang Kantonsstrasse bzw. Säntlistrasse (Nutzungszuweisung zu prüfen)
  - Kleinräumige Gewerbe-Industrie-Zone am westlichen Dorfausgang
-  Öffentliche Infrastruktur
  - Postgebäude, Schulhaus, Sportplatz, Parkierungsanlagen
-  Kurzonen mit touristischer Infrastruktur
  - Tennishalle, teils unbebaute Fläche (vor Hotel Sternen), Gastronomie-/Beherbergungsbetriebe
-  Intensiverholungszone
  - Tennisplätze, Freibad, Kleintheater Zeltainer, Parkierungsanlagen, Talstation Iltiosbahn
-  Wintersportgebiet
-  Langlaufloipe
-  ÖV-Haltestellen (Bus, Seilbahn)
-  ÖV-Güteklasse D (geringe Erschliessung)

### Gebiete mit besonderen Erkenntnissen (div. Nutzungen)

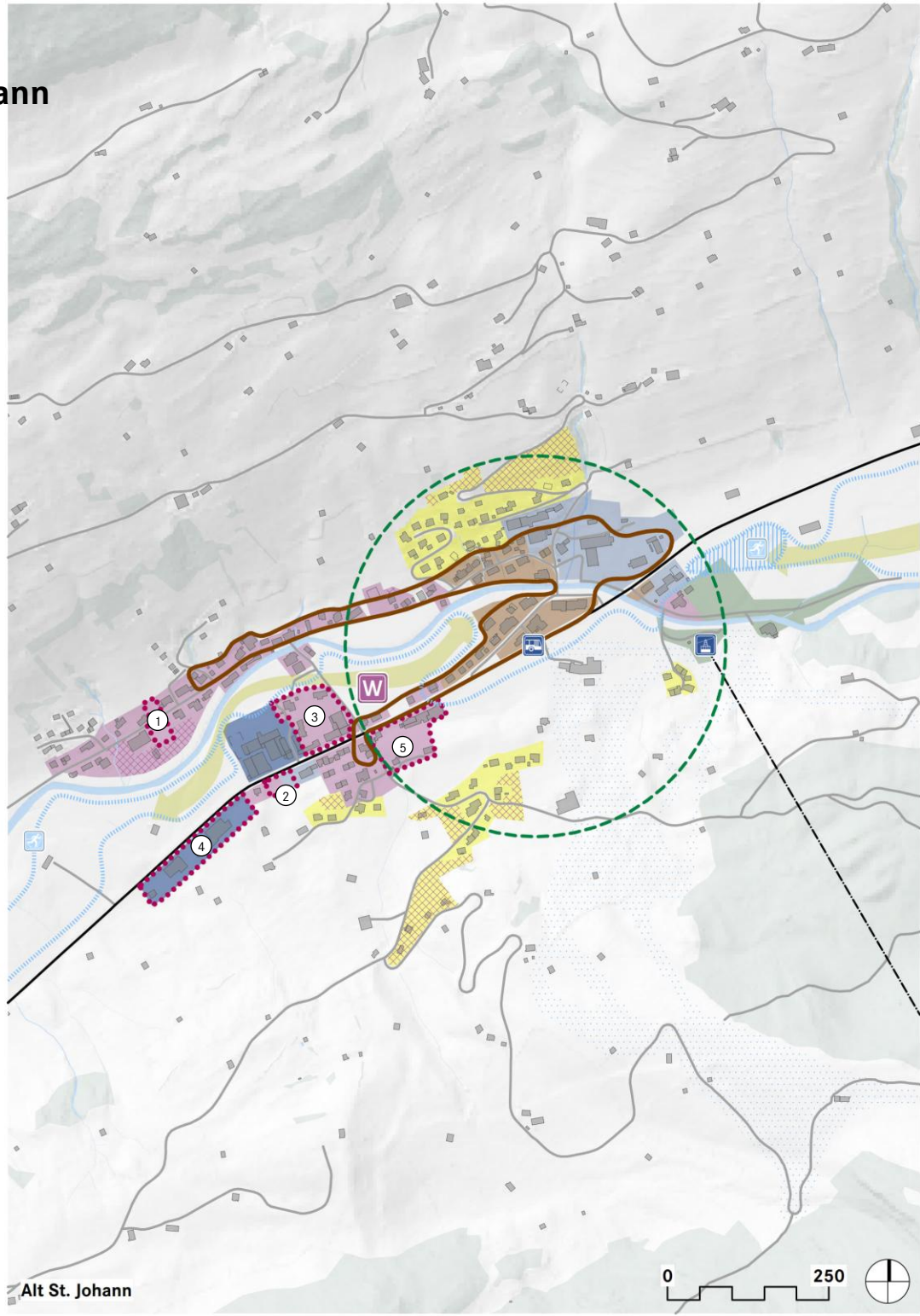
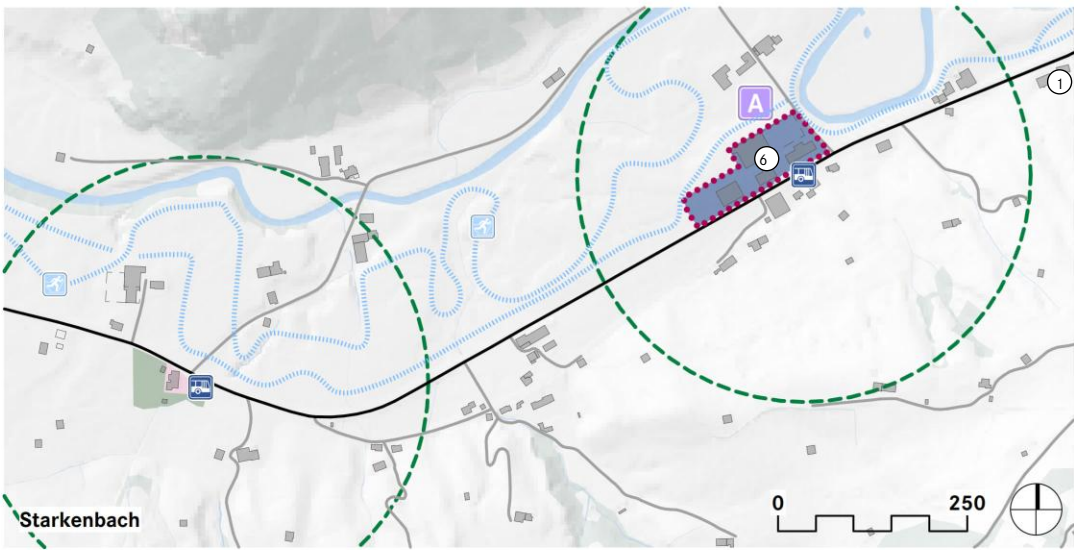
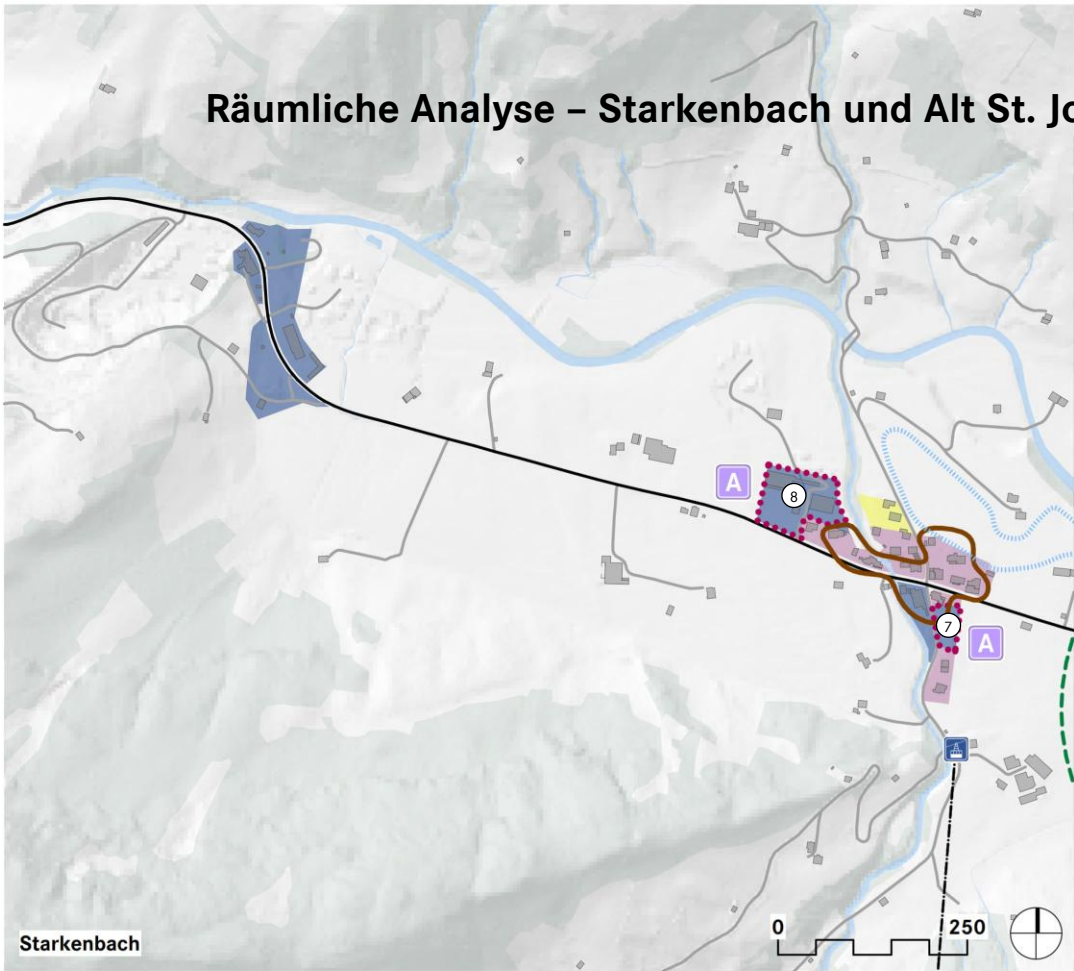
-  ① Gebiet Hotel Sternen
  - Kern-, Kur- und Zone für öffentliche Bauten und Anlagen an zentraler Lage mit erhöhter zulässiger Dichte (Kernzone)
  - Teilweise Nutzung für Gastgewerbe (Hotel Sternen) bzw. Mischnutzung, unbebaute Flächen in Kern- und in Kurzone
  - Projekt Alters-/Pflegeheim hinter dem Hotel Sternen
  - Potential: Koordinierte Gesamtareal-Entwicklung mit erhöhter baulicher Dichte auf Grundlage eines Bebauungs- und Erschliessungskonzepts
-  ② Gebiet Rotenbrunnenstrasse
  - Grössere Bauzonenreserve in Wohn- bzw. Mischzone
  - Mobilisierungsmassnahmen prüfen oder Auszonung vornehmen (Gliederung Siedlungsraum)
-  ③ Gebiet Dorfstrasse
  - Mischzone an zentraler Lage
  - Beengte Platzsituation mit Nutzungen für Gewerbe (v.a. Holzbau), Camping und Wohnen (teilweise alter Dorfkern)
  - Neue Nutzungsmöglichkeiten dank Umlegung Thurverlauf
  - Potential: Klärung und Neuabstimmung Nutzungsmix aus Gewerbe und Wohnen (Mischung Arbeits- und Kernzone)
-  ④ Gebiet Schwendi
  - Kurzone und Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
  - Nutzung Kurzone für Beherbergungsbetrieb, mit bedeutenden Nutzungsreserven
  - Wichtiger Entwicklungsstandort mit Klanghaus am Schwendisee bzw. Klangcampus Schwendi
  - Potential: Weiterentwicklung des bestehenden touristischen Angebots bei häuslicher Bodennutzung, sorgfältiger landschaftlicher Einfügung und mit öV-Anbindung
-  ⑤ Gebiet Schwendihof
  - Landwirtschaftszone
  - Angrenzend zu Beherbergungs- und Restaurationsbetrieben sowie zum touristischen Entwicklungsstandort
  - Potential: Entwicklung eines touristischen Beherbergungsangebots (z.B. mit Tinyhäusern)

### Bauzonen mit eingeschränkter Eignung – Auszonung (Kriterien gemäss Auszonungsprogramm)














Auszonungsgebiet

# Räumliche Analyse – Starkenbach und Alt St. Johann














## Räumliche Analyse – Starkenbach, Alt St. Johann

### Ausgangslage mit allgemeinen Erkenntnissen

-  Kernzonen Alt St. Johann
  - Altes Pfarrdorf von Bauern und Viehzüchtern im Thurtal, in teilweise verbauter Situation in der Talsohle und am Hangfuss. Ortsbild von kantonaler Bedeutung.
-  Historischer Ortskern
  - Intakte Strukturen
  - Keine Übereinstimmung Zonierung - historische Strukturen
-  Wichtiger Grün- und Freiraum
  - Siedlungsgliedernde Grün- und Freiräume zwischen Siedlungsgebieten und Landschaft
-  Wohnzonen
  - Im Vergleich mit Wildhaus und Unterwasser weniger stark ausgeprägte Bautätigkeit in der Periode 1945 – 1995
-  Misch- (Wohnen/Gewerbe) bzw. Gewerbe-Industrie-Zonen
  - Umfangreiche Mischzonen entlang der Kantonsstrasse, der Sonnenhalbstrasse und in Starkenbach (Nutzungszuweisung zu prüfen)
  - Gewerbe-Industrie-Zonen beim westlichen Dorfeingang Alt St. Johann, Horb und in Starkenbach
-  Öffentliche Infrastruktur
  - Kirchen, Klostergarten, Schulhaus, Gemeindeverwaltung, Parkierungsanlagen
-  Intensiverholungszone
  - Thur Camping
-  Wintersportgebiet
-  Langlaufloipe
-  ÖV-Haltestellen (Bus, Seilbahn)
-  ÖV-Güteklasse D (geringe Erschliessung)

### Gebiete mit besonderen Erkenntnissen (div. Nutzungen)

-  ① Gebiet Farb
  - Grössere Bauzonenreserve in Mischzone
  - Mobilisierungsmassnahmen zu prüfen
-  ② Gebiet Hauptstrasse
  - Grössere Bauzonenreserve in Mischzone / ZöBA
  - Mobilisierungsmassnahmen zu prüfen
-  ③ Gebiet Mühlestrasse
  - Mischzone an gut erschlossener, zentraler Lage mit erhöhter zulässiger Dichte (WG3)
  - Nutzung zu Gewerbe- und Wohnzwecken, teils unernutzte Parzellen
  - Potential: Effiziente Nutzung mit höherer baulicher Dichte
-  Gebiet Mühlestrasse / Thur
  - Zentrale, gut erschlossene Lage
  - Zone übriges Gemeindegebiet (keine Bauzone)
  - Langfristiges Potential: Entwicklungsgebiet für Wohnnutzung an zentraler Lage, erhöhter baulicher Dichte und sorgfältiger Einfügung in die Thur-Landschaft
-  ④ Gebiet Pfand
  - Gewerbe-Industriezone, aber vorwiegend Wohn- und geringe gewerbliche Nutzung
  - Potential: Zuweisung zu Mischzone gemäss effektiver Nutzung
-  ⑤ Gebiet Rain
  - Bedeutende Nutzungsreserve in Wohn-Gewerbezone
  - Potential: Ergänzung Siedlungsstrukturen, qualitätsvolle Bebauung bei leicht erhöhter Dichte nach Bebauungs- und Erschliessungskonzept
-  ⑥ Gebiet Horb
  - Industrie-Gewerbe-Zone an gut erschlossener Lage, aber abseits von Wohngebieten
  - Gebäude des ehemaligen Altersheims in unmittelbarer Nähe
  - Potential: Erweiterung Arbeitsgebiet für emissionslastige Nutzungen unter Sicherstellung einer sorgfältigen landschaftlichen Einfügung
-  ⑦ Gebiet Vorder Starchenbach
  - Industrie-Gewerbe-Zone an gut erschlossener Lage am östlichen Eingang des Weilers
  - Betriebsspezifischer Erweiterungsbedarf (Brechanlage)
  - Potential: Erweiterung Arbeitsgebiet entlang der Kantonsstrasse unter Sicherstellung einer effizienten Bodennutzung
- 

-  ⑧ Gebiet Hinter Starchenbach
  - Industrie-Gewerbe-Zone an gut erschlossener Lage am westlichen Eingang des Weilers
  - Nördlich angrenzende Landwirtschaftszone mit nicht zonenkonformer Nutzung als Lager-/Abstellplatz
  - Potential: Betriebsspezifische Erweiterung Arbeitsgebiet entlang der Kantonsstrasse und/oder nördliche Landwirtschaftszone unter Sicherstellung einer effizienten Bodennutzung und verbunden mit einer Neuordnung des Arbeitsgebiets
- 

### Bauzonen mit eingeschränkter Eignung – Auszonung (Kriterien gemäss Auszonungsprogramm)

-  Auszonungsgebiet

# Stärken-, Schwächen-, Chancen- und Risiken-Analyse

## Stärken

- Natur- und Landschaftliche Qualitäten (u.a. Talboden mit Thur, Seen, Churfürsten, Säntismassiv)
- Attraktives historisches Streusiedlungsgebiet / weitere baukulturelle Substanz
- Breites Angebot an touristischer Infrastruktur
- Etablierte Marken Toggenburg Tourismus und Klangwelt Toggenburg
- Lokal verankertes, aber weit über die Region hinaus tätiges Bau- und Bau-nebengewerbe
- MIV-Erschliessung

## Schwächen

- Erschliessungs- und Folgekosten Infrastruktur aufgrund Siedlungsstreuung
- Eingeschränkte Verfügbarkeit von nachgefragtem Bauland und von hochwertigen Wohnungen (Mieten und Kaufen)
- Erneuerungsbedarf Tourismus- und Hotelinfrastruktur
- Reduziertes touristisches Schlechtwetter-Angebot
- Hotellerie- / Beherbergungsangebot
- Brachliegende Hotels (Hotel Acker/Lisighaus, Hotel Hirschen/Alt St. Johann)
- ÖV-Qualität (Wartezeiten in Wildhaus, Fahrplandichte, fehlende Erschliessung Klanghaus)

## Chancen

- Lage als «Naherholungsgebiet» von ZH, SG, FL (= Nähe zu Arbeitsplatzgebieten)
- Digitalisierung / Trend zu ortsunabhängigem Arbeiten
- Steigendes Interesse an Naherholung und ganzjährigem Aufenthaltstourismus

## Risiken

- Abnahme der Versorgungsmöglichkeiten (täglicher Bedarf)
- Negative Auswirkungen des Klimawandels
- Generell sinkendes Interesse am Wintersport



# Übergeordnete Ziele der räumlichen Entwicklung

**Wildhaus-Alt St. Johann ist eine attraktive Wohn- und Tourismusgemeinde mit einem starken lokalen Gewerbe. Die Gemeinde zeichnet sich durch hohe Natur- und Landschaftsqualitäten aus.**

**Moderates Bevölkerungs- und Wirtschaftswachstum anstreben**

- Die Gemeinde Wildhaus-Alt St. Johann schafft die raumplanerischen Rahmenbedingungen für ein moderates Bevölkerungswachstum und Wirtschaftswachstum.
- Primär wird das angestrebte Wachstum innerhalb der rechtskräftigen Bauzonen realisiert. Bestehende Potenziale in Form von Baulücken, Verdichtungs- und Umnutzungsmöglichkeiten werden konsequent genutzt.
- Zusätzlich werden im Bereich Wohnen und Arbeiten mittel- und längerfristige Entwicklungsoptionen gesichert.

**Attraktives Wohnangebot insbesondere an zentralen Lagen fördern**

- Jedes Dorf verfügt über ein angemessenes Angebot an verfügbarem Bauland an geeigneter Lage. Insbesondere an zentralen Lagen wird eine höhere bauliche Dichte angestrebt (Mehrfamilienhäuser).
- Für Ansässige und Neuzuzüger steht an gut erschlossenen Lagen geeigneter, hochwertiger Wohnraum zur Verfügung.
- Die gemäss kantonalen Vorgaben notwendige Reduktion der Bauzonen erfolgt nach einheitlichen Kriterien (Lage, Erschliessung, Eignung). An zentralen Lagen erfolgt keine

Rückzonung, sondern wird eine höhere bauliche Dichte eingefordert und werden Massnahmen zur Baulandmobilisierung ergriffen.

- Künftige Entwicklungsschwerpunkte für Erstwohnungen konzentrieren sich auf gut erschlossene Lagen entlang der Hauptachsen bzw. in Nähe der Dorfzentren von Wildhaus, Unterwasser und Alt St. Johann.

**Wertvolle Landschaften und Ortsbilder erhalten**

- Die Natur- und landschaftlichen Qualitäten mit Gebirgslandschaften, Streusiedlungsgebieten und Gewässern tragen massgeblich zur Wohnqualität sowie zur touristischen Attraktivität der Gemeinde bei. Diese Qualitäten werden erhalten und gefördert.
- Die offene Flusslandschaft Thur wird vor einer Überbauung freigehalten.
- Wertvolle Strukturen und erhaltenswerte Substanz der historischen Siedlungsgebiete werden erhalten. Erneuerungen und Anpassungen an die Wohnbedürfnisse bleiben gewährleistet.

**Tourismusdestination stärken**

- Die Gemeinde stärkt ihre Position als Destination für Naherholung sowie ganzjährigen Aufenthaltstourismus (mit Übernachtung).
- Bestehende Beherbergungsstandorte werden gesichert und Rahmenbedingungen für ihre Weiterentwicklung geschaffen. Nicht mehr benötigte, ehemalige Hotelstandorte werden bei Bedarf und Eignung als Wohnstandorte entwickelt.

- Bestehende touristische Infrastrukturen werden erneuert und in Richtung Schlechtwetterangebote bzw. Ganzjahrestourismus ergänzt.

**Weiterentwicklungsmöglichkeiten für das ansässige Gewerbe sichern**

- Für ansässige Gewerbebetriebe werden Rahmenbedingungen für eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung geschaffen.
- Mit dem Wohnen verträgliches Gewerbe verbleibt innerhalb der Kern- bzw. Mischzone und trägt zur Belebung der Dörfer bei.
- Emissionsträchtige Betriebe werden in reinen Arbeitszonen angesiedelt.

**ÖV-Angebot verbessern und ergänzen**

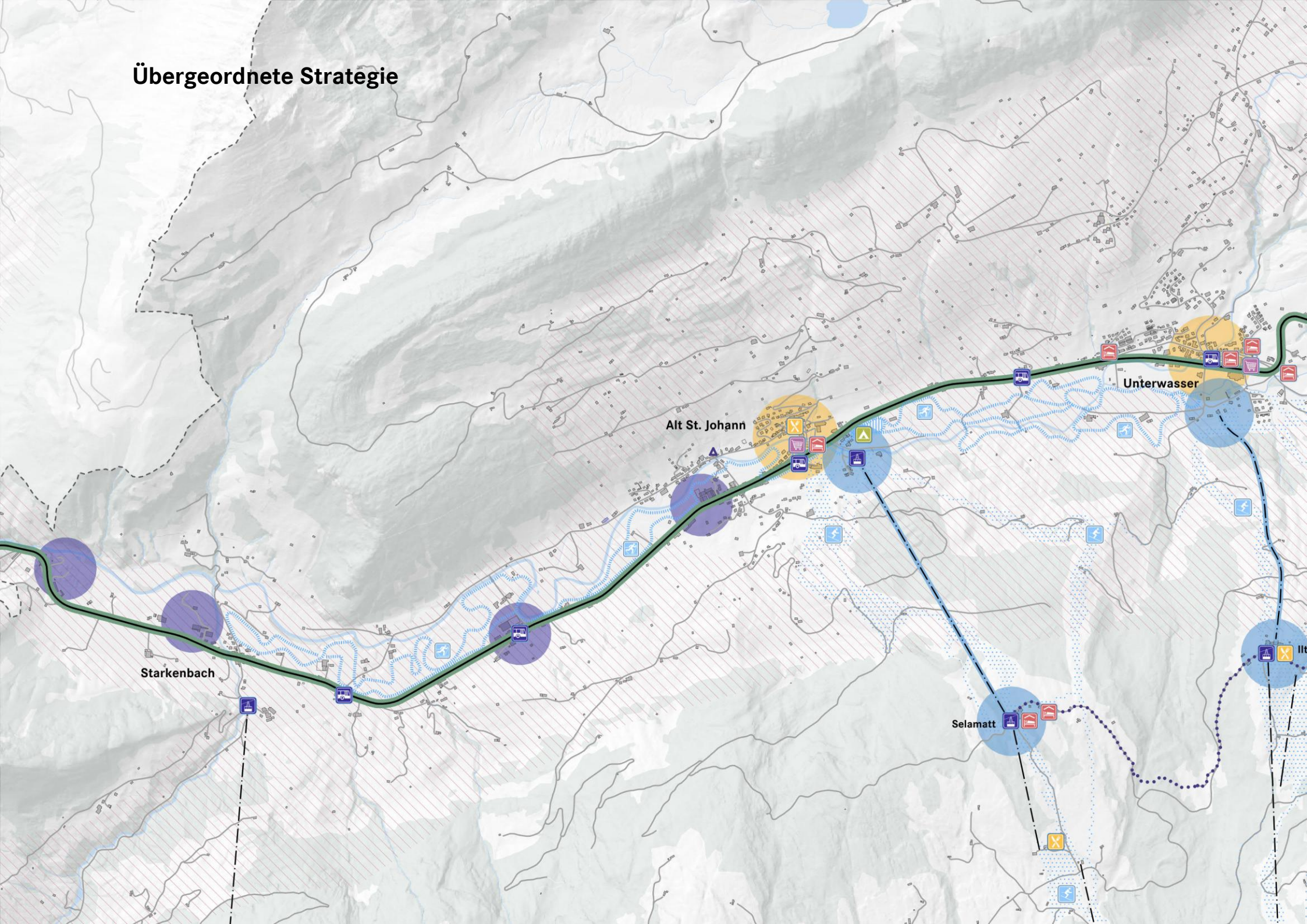
- Das bestehende ÖV-Angebot soll in Bezug auf Fahrplandichte und Wartezeiten verbessert werden.
- Das Gebiet Schwendi mit Klangcampus / Klanghaus wird mit dem ÖV erschlossen.

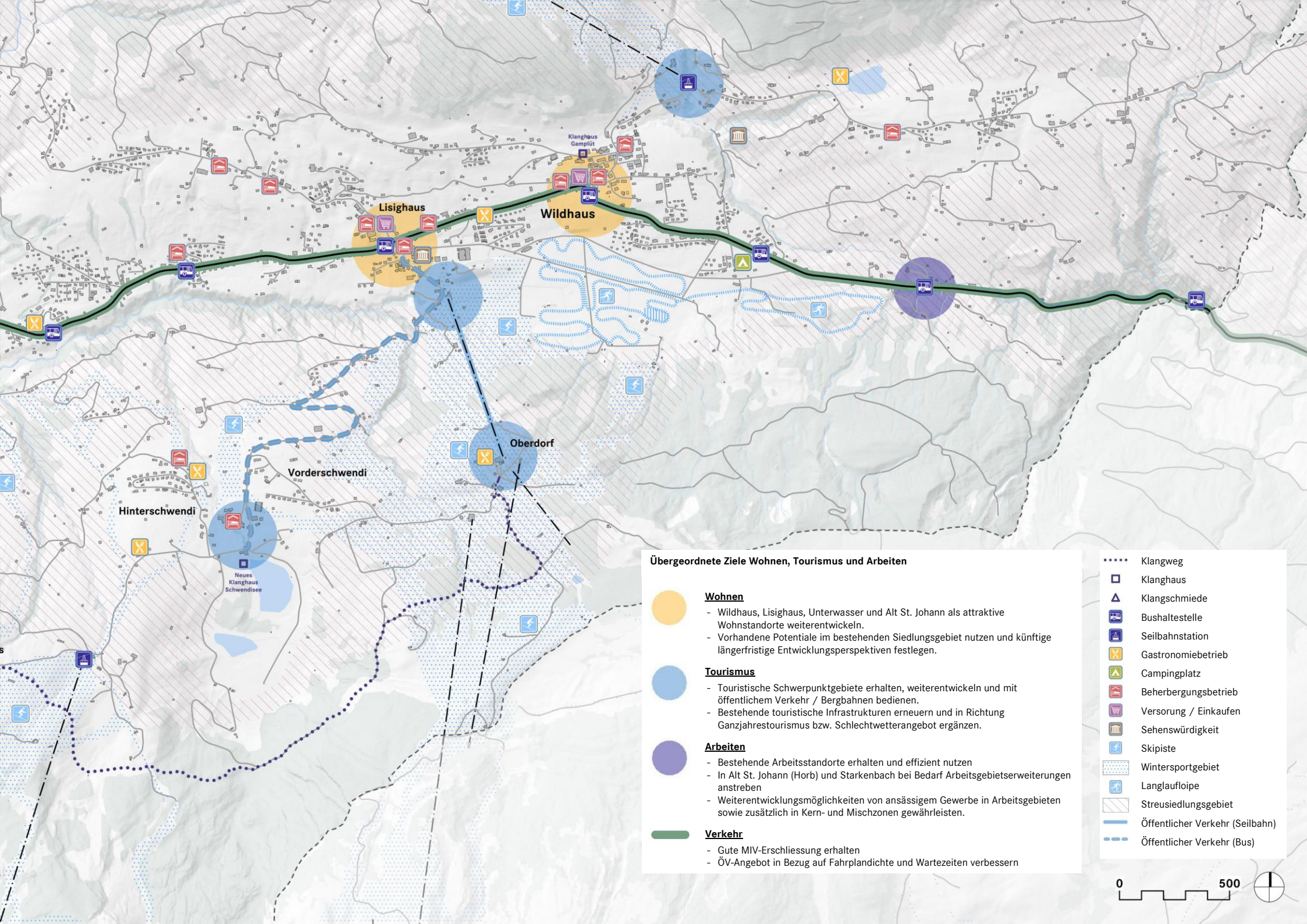
**Thema Erst- und Zweitwohnsitze klären**

- Die Dorfkerne sollen hauptsächlich den ständigen Bewohnern zur Verfügung stehen, um die Belebung in den Dorfzentren zu erhalten.
- Die Umnutzung von bisherigen (altrechtlichen) Erst- zu Zweitwohnungen soll zu keiner Verdrängung der ständigen Wohnbevölkerung führen und ist nötigenfalls einzuschränken (z.B. mit «Erstwohnungszone»).



# Übergeordnete Strategie





**Übergeordnete Ziele Wohnen, Tourismus und Arbeiten**

- Wohnen**

  - Wildhaus, Lisighaus, Unterwasser und Alt St. Johann als attraktive Wohnstandorte weiterentwickeln.
  - Vorhandene Potentiale im bestehenden Siedlungsgebiet nutzen und künftige längerfristige Entwicklungsperspektiven festlegen.
- Tourismus**

  - Touristische Schwerpunktgebiete erhalten, weiterentwickeln und mit öffentlichem Verkehr / Bergbahnen bedienen.
  - Bestehende touristische Infrastrukturen erneuern und in Richtung Ganzjahrestourismus bzw. Schlechtwetterangebot ergänzen.
- Arbeiten**

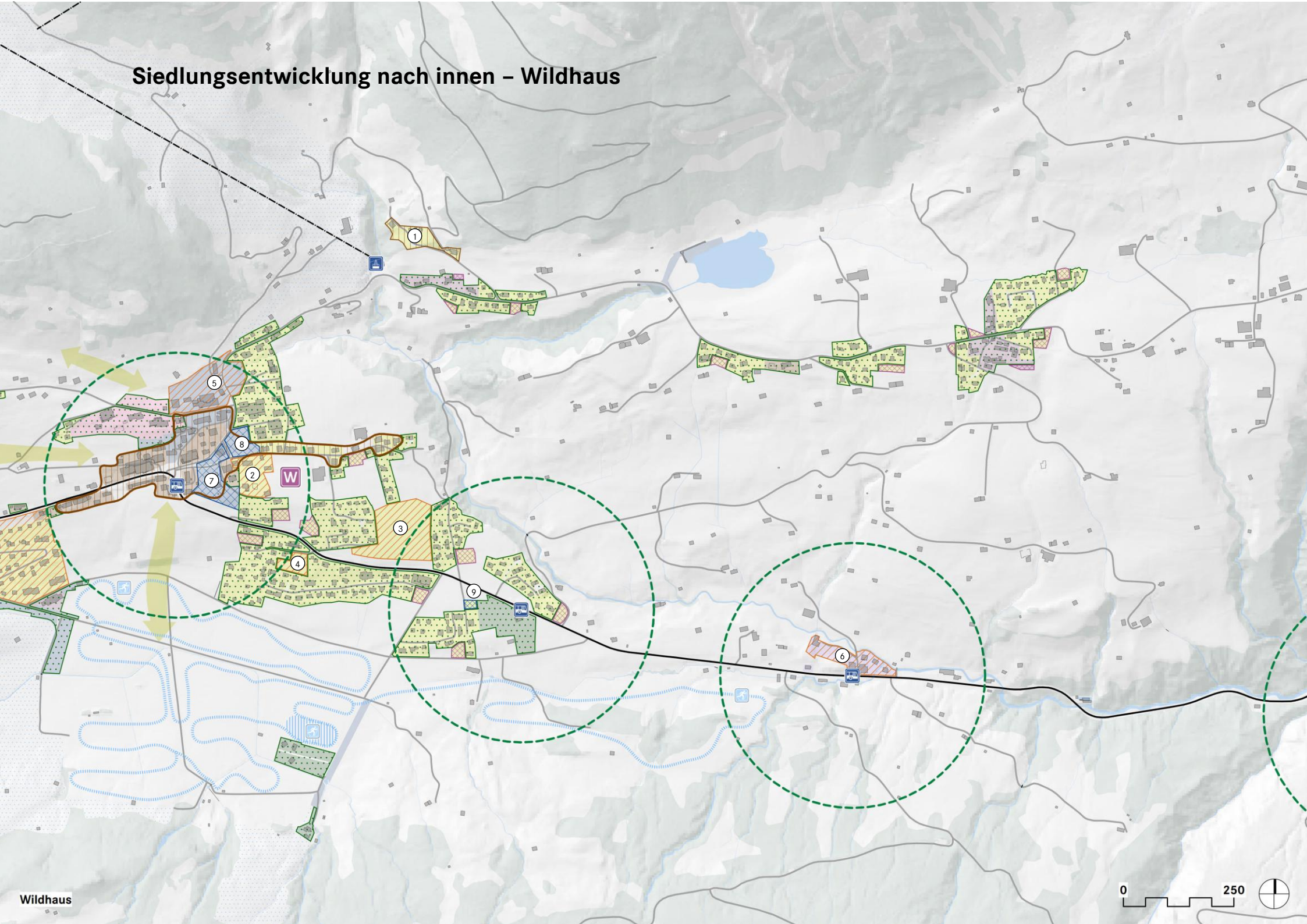
  - Bestehende Arbeitsstandorte erhalten und effizient nutzen
  - In Alt St. Johann (Horb) und Starkenbach bei Bedarf Arbeitsgebietserweiterungen anstreben
  - Weiterentwicklungsmöglichkeiten von ansässigem Gewerbe in Arbeitsgebieten sowie zusätzlich in Kern- und Mischzonen gewährleisten.
- Verkehr**

  - Gute MIV-Erschliessung erhalten
  - ÖV-Angebot in Bezug auf Fahrplandichte und Wartezeiten verbessern

- ..... Klangweg
- Klanghaus
- ▲ Klangschmiede
- 🚏 Bushaltestelle
- 🚆 Seilbahnstation
- 🍴 Gastronomiebetrieb
- 🏕️ Campingplatz
- 🏠 Beherbergungsbetrieb
- 🛒 Versorgung / Einkaufen
- 🏛️ Sehenswürdigkeit
- 👤 Skipiste
- ❄️ Wintersportgebiet
- 🏂 Langlaufloipe
- 🏠 Streusiedlungsgebiet
- 🚆 Öffentlicher Verkehr (Seilbahn)
- 🚌 Öffentlicher Verkehr (Bus)



# Siedlungsentwicklung nach innen – Wildhaus



## Siedlungsentwicklung nach innen



### Gebiete mit Strategie Bewahren

Kerngebiete der Ortschaften

- Ziel: Ortsbaulichen Charakter / Ortsbild erhalten
- Massnahmen: Erhöhte Anforderungen an Bebauung

#### ① Gebiet Bodenweidli

- Ziel: Nutzung als Ferienhaus mit Umschwung erhalten
- Massnahmen: Umzonung in Intensiverholungszone prüfen



### Gebiete mit Strategie Aufwerten

- Ziel: Sanfte Verdichtung anstreben, haushälterische Bodennutzung sicherstellen
- Massnahmen: Höhere Ausnützung prüfen und effiziente Nutzung fördern



### Gebiete mit Strategie Weiterentwickeln

#### ② Gebiet Tanzhaus / Dörflistrasse

- Attraktive Wohnlage nahe beim Dorfzentrum mit grösserer unbebauter Fläche
- Ziel: Hochwertige, zentrumsnahe Wohnnutzung und effiziente Nutzung der Bauzonenreserve anstreben
- Massnahmen: Grundeigentümergegespräche führen, Aufzonung prüfen

#### ③ Gebiet Müsli

- Attraktive Wohnlage in Fussdistanz zum Dorfzentrum, grosse Bauzonenreserve
- Ziel: Attraktive Überbauung (Wohnnutzung) von leicht erhöhter baulicher Dichte realisieren und mit bestehenden Siedlungsstrukturen verbinden, je nach Gesamtkonzept Prüfung einer teilweisen Auszonung von Bauzonenfläche
- Massnahmen: Grundeigentümergegespräche führen, Aufzonung und teilweise Auszonung prüfen, Entwicklung auf Grundlage Bebauungs- und Erschliessungskonzept (Sondernutzungsplan)

#### ④ Gebiet Riethalde

- Ziel: effiziente Nutzung der Bauzonenreserve
- Massnahmen: Grundeigentümergegespräche führen

#### ⑤ Gebiet Mehrzweckhalle

- ZöBA mit umfangreichen öffentlichen Nutzungen (Mehrzweckhalle, Entsorgungsstelle, Parkplätze)
- Ziel: ZöBA-Gebiet als Reserve erhalten und Weiterentwicklung mit Drittprojekten (z.B. Projekt Parkierungsanlage Talstation Gamplüt) koordinieren
- Massnahmen: Grundeigentümergegespräche führen

#### ⑥ Gebiet Sägenboden

- Dezentrales Arbeitsgebiet direkt an Kantonsstrasse
- Ziel: Zuweisung zu Mischzone prüfen, Gebiet effizient nutzen und im Bestand weiterentwickeln
- Massnahmen: bei Bedarf Grundeigentümergegespräche führen



### Gebiete mit Strategie Umstrukturieren

#### ⑦ Gebiet Tanzhus / Zentrum

- Beim Dorfkern zentral gelegene, an Kernzone angrenzende ZöBA, grösstenteils ohne öffentliche Nutzung und teilweise unbebaut
- Mittelfristiges Ziel: Freihaltung / Verbleib des Reservegebiets im Siedlungsgebiet
- Langfristiges Ziel: Zuweisung zur Kernzone prüfen und bei gegebenem Bedarf hochwertige, ortsbaulich verträgliche bzw. gut eingefügte Wohnnutzung von erhöhter baulicher Dichte anstreben
- Massnahmen: Grundeigentümergegespräche führen, Umzonung prüfen, Entwicklung auf Grundlage Bebauungs- und Erschliessungskonzept (unter Rücksichtnahme auf Schutzobjekt / Ortsbild)

#### ⑧ Gebiet Dorf

- Beim Dorfkern gelegene, an Wohnzone W3 angrenzende unbebaute ZöBA, mit reduzierter öffentlicher Nutzung
- Ziel: mittelfristig Zuweisung zur Wohnzone prüfen und bei gegebenem Bedarf hochwertige Wohnnutzung von erhöhter baulicher Dichte anstreben
- Massnahmen: Grundeigentümergegespräche führen, Umzonung prüfen, Entwicklung auf Grundlage Bebauungs- und Erschliessungskonzept

#### ⑨ Camping Schafbergblick

- Beim bestehenden Camping Schafbergblick gelegene unbebaute Fläche in der Wohnzone W2
- Ziel: Umzonung zu Intensiverholungszone Camping prüfen und bei gegebenem Bedarf umsetzen
- Massnahmen: Grundeigentümergegespräche führen, Umzonung prüfen



### Gebiete mit Potential für Reduktion des Siedlungsgebiets

Potenzielle Reduktions-Gebiete

- Auszonung des Gebiets und Festlegung als Landwirtschaftszone prüfen gemäss Auszonungsprogramm

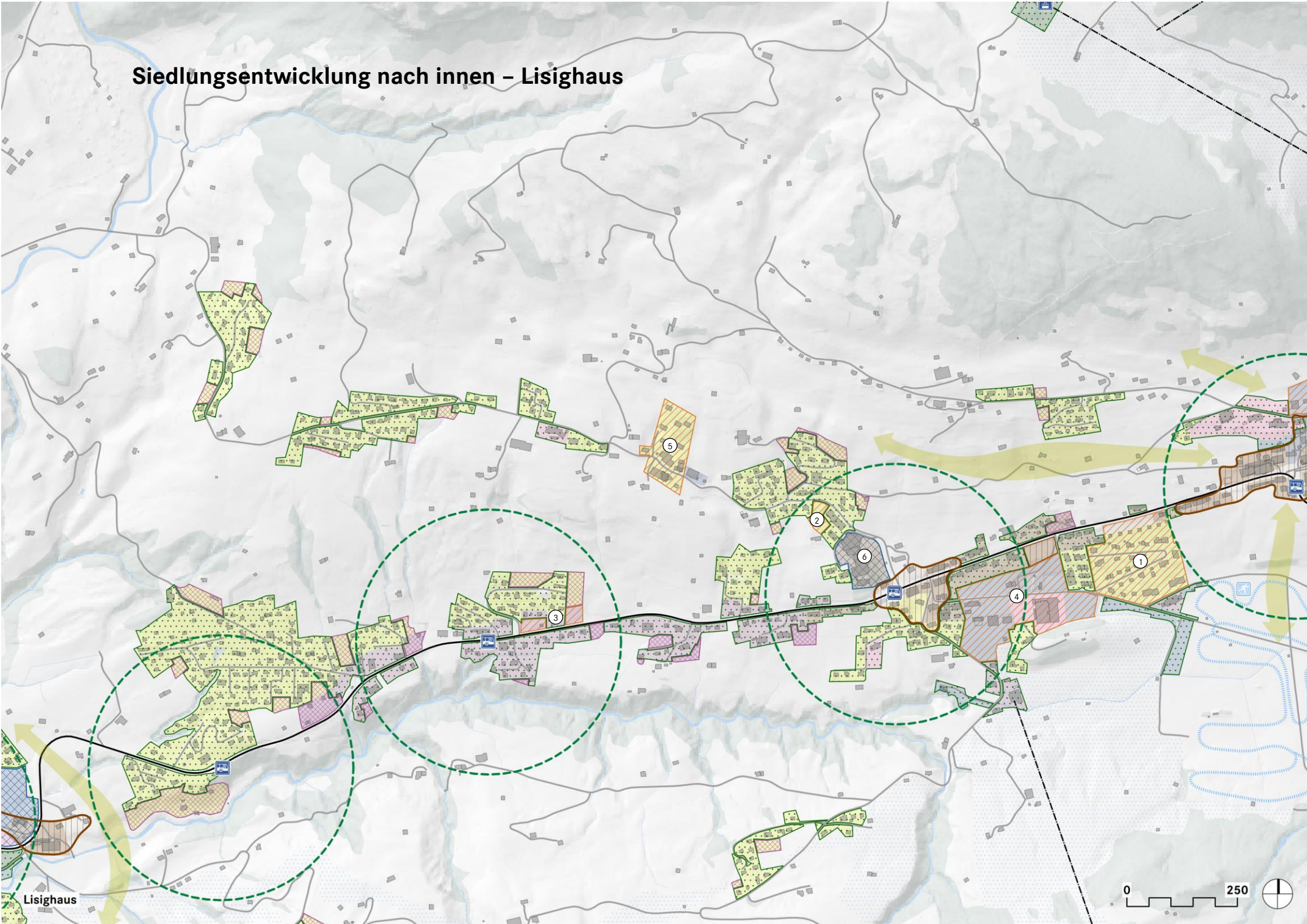
### Langfristige Erweiterung Siedlungsgebiet



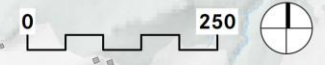
Wohnen / Gebiet Tanzhus

- Jetzige Zone übriges Gemeindegebiet an attraktiver Lage in Fussdistanz zum Dorfzentrum
- Ziel: Langfristig Zuweisung zur Bauzone prüfen und bei gegebenem Bedarf hochwertige Wohnnutzung von erhöhter baulicher Dichte anstreben
- Massnahmen: Grundeigentümergegespräche führen, langfristige Einzonung prüfen, Entwicklung auf Grundlage Bebauungs- und Erschliessungskonzept

# Siedlungsentwicklung nach innen – Lisighaus



Lisighaus



## Siedlungsentwicklung nach innen



### Gebiete mit Strategie Bewahren

Kerngebiete der Ortschaften

- Ziel: Ortsbaulichen Charakter / Ortsbild erhalten
- Massnahmen: Erhöhte Anforderungen an Bebauung



### Gebiete mit Strategie Aufwerten

- Ziel: Sanfte Verdichtung anstreben, haushälterische Bodennutzung sicherstellen
- Massnahmen: Höhere Ausnützung prüfen und effiziente Nutzung fördern



### Gebiete mit Strategie Weiterentwickeln

- ① Gebiet Ahornstrasse
  - Zwischen Dorfkernen Wildhaus und Lisighaus gelegenes Wohngebiet mit älterem Gebäudebestand (Erneuerungsbedarf) und zahlreichen unternutzten Parzellen
  - Ziel: Erneuerung Gebäudebestand und im gesamten Gebiet Wohnnutzung von erhöhter baulicher Dichte anstreben
  - Massnahmen: Grundeigentümergegespräche führen, Aufzoning prüfen, Erneuerung auf Grundlage Erschliessungskonzept (inkl. erste Bautiefe)
- ② Gebiet Grund
  - Ziel: effiziente Nutzung der Bauzonenreserve
  - Massnahmen: Grundeigentümergegespräche führen
- ③ Gebiete Schönau
  - Ziel: effiziente Nutzung der Bauzonenreserve
  - Massnahmen: Grundeigentümergegespräche führen
- ④ Gebiet Schulhaus / Eissportzentrum
  - Zwischen Dorfkern Lisighaus und Talstation Thur gelegene ZöBA bzw. Kurzzone (mit Nutzungen wie Schulhaus, Eissportzentrum, Pumptrack, Tennisplätze, Parkplätze)
  - Ziel: Gebiet als mittel- und langfristige Reserve für öffentliche und touristische Infrastrukturen sicherstellen
  - Massnahmen: Grundeigentümergegespräche führen, Bedarfsklärung zu öffentlicher / touristischer Infrastruktur
- ⑤ Gebiet Reka-Dorf
  - Beliebtes Ferienresort in Wohnzone mittlerer Dichte
  - Ziel: Erhalt und Weiterentwicklung Beherbergungsbetrieb sicherstellen und effiziente Bodennutzung fördern
  - Massnahmen: Grundeigentümergegespräche führen



### Gebiete mit Strategie Umstrukturieren

- ⑥ Gebiet Hotel Acker
  - Seit 2001 brachliegende Liegenschaft Hotel Acker an gut erschlossener Lage beim Dorfzentrum Lisighaus
  - Ziel: Beherbergungsbetrieb ggf. in Kombination mit Wohnnutzung erneuern oder Rückbau der brachliegenden Liegenschaften und mittelfristig Standort für Wohnnutzung mit erhöhter baulicher Dichte prüfen.
  - Massnahmen: Grundeigentümergegespräche führen, Entwicklung nach einem Gesamtkonzept

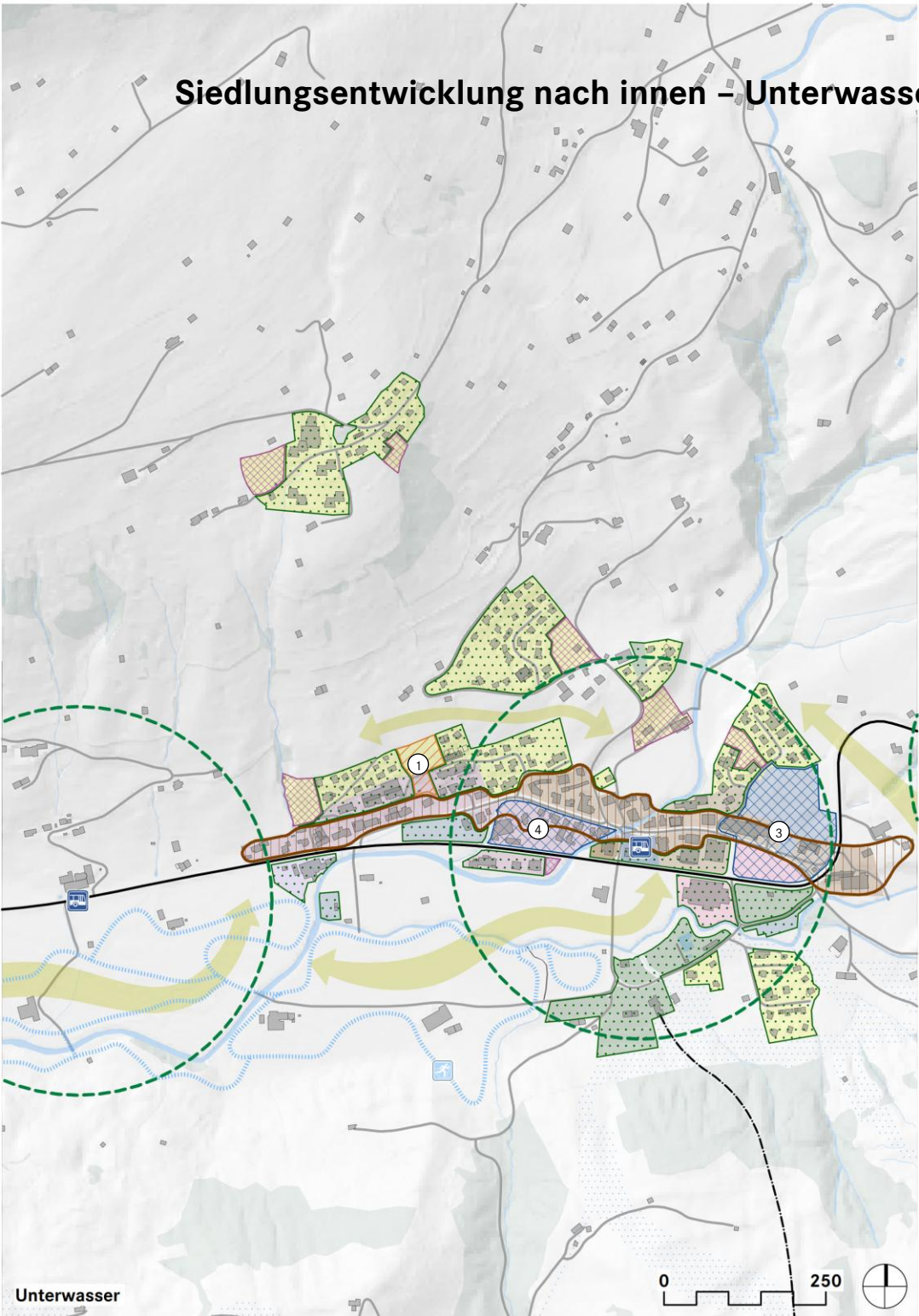


### Gebiete mit Potential für Reduktion des Siedlungsgebiets

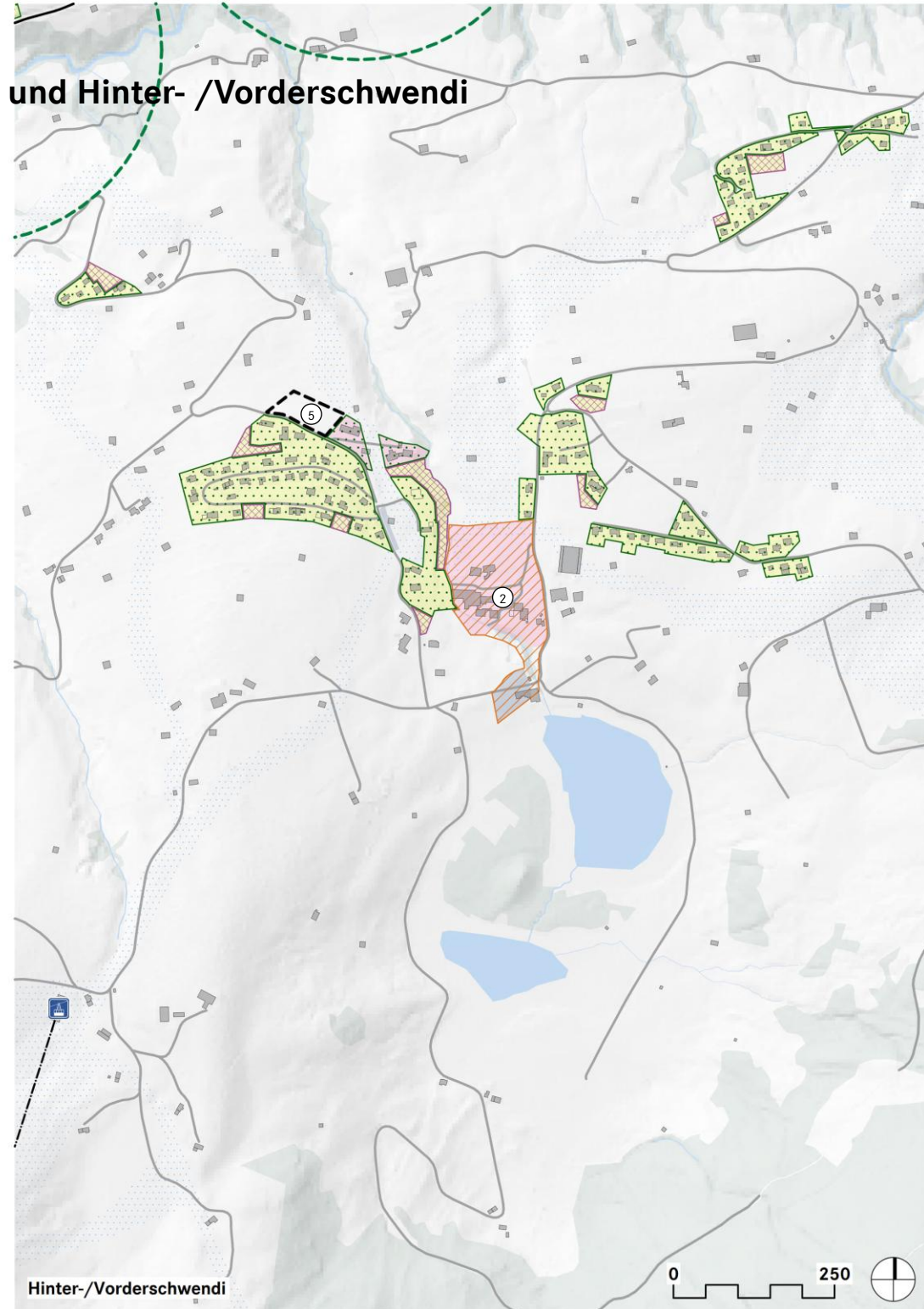
Potenzielle Reduktions-Gebiete

- Auszonung des Gebiets und Festlegung als Landwirtschaftszone prüfen gemäss Auszonungsprogramm

# Siedlungsentwicklung nach innen – Unterwasser und Hinter- /Vorderschwendi



Unterwasser



Hinter-/Vorderschwendi

## Siedlungsentwicklung nach innen



### Gebiete mit Strategie Bewahren

Kerngebiete der Ortschaften

- Ziel: Ortsbaulichen Charakter / Ortsbild erhalten
- Massnahmen: Erhöhte Anforderungen an Bebauung



### Gebiete mit Strategie Aufwerten

- Ziel: Sanfte Verdichtung anstreben, haushälterische Bodennutzung sicherstellen
- Massnahmen: Höhere Ausnützung prüfen und effiziente Nutzung fördern



### Gebiete mit Strategie Weiterentwickeln

- 1 Gebiet Rotenbrunnenstrasse
  - Ziel: effiziente Nutzung der Bauzonenreserve
  - Massnahmen: Grundeigentümergegespräche führen
- 2 Gebiet Schwendi
  - Zentraler Entwicklungsstandort von «Klang Toggenburg» mit dem Klangcampus und Klanghaus
  - Ziel: Klanghaus als Leuchtturmprojekt realisieren, das bestehende touristische Angebot «Klangcampus Schwendi» weiterentwickeln und mit öffentlichem Verkehr erschliessen
  - Massnahmen: Grundeigentümergegespräche führen, Bau Klanghaus realisieren, Touristikangebot prüfen und weiterentwickeln, öV-Verbindungen anbieten



### Gebiete mit Strategie Umstrukturieren

- 3 Gebiet Hotel Sternen
  - Gebiet an zentraler Lage mit bedeutenden Nutzungsreserven
  - Ziel: Attraktiven Nutzungsmix aus Alters-/Pflegeheim, Wohnen und Gewerbe (v.a. Beherbergung) und eine effiziente Bebauung sowie Erschliessung anstreben
  - Massnahmen: Grundeigentümergegespräche führen, Entwicklung auf Grundlage Bebauungs- und Erschliessungskonzept, Bereiche öffentlicher Nutzung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zuweisen
- 4 Gebiet Dorfstrasse
  - Mischzone an zentraler Lage mit diversen Nutzungen (Gewerbe, Camping, Wohnen)
  - Ziel: Bestehenden Nutzungsmix aus Gewerbe / Wohnen überprüfen bzw. weiterentwickeln, Zuweisung zu Arbeits- / Kernzone sowie effiziente Bebauung und Erschliessung anstreben
  - Massnahmen: Grundeigentümergegespräche führen, Weiterentwicklung auf Grundlage Gesamtkonzept



### Gebiete mit Potential für Reduktion des Siedlungsgebiets

Potenzielle Reduktions-Gebiete

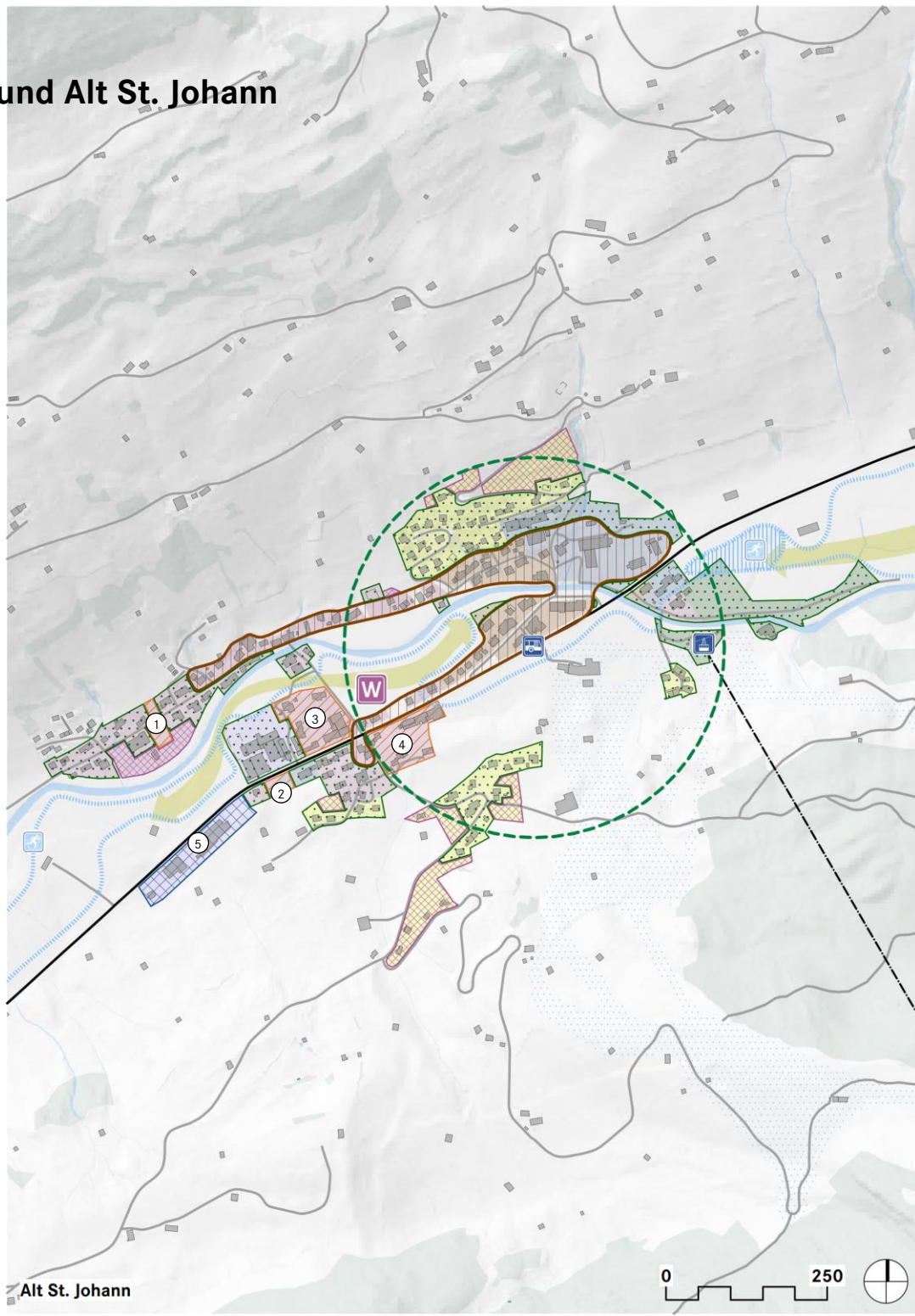
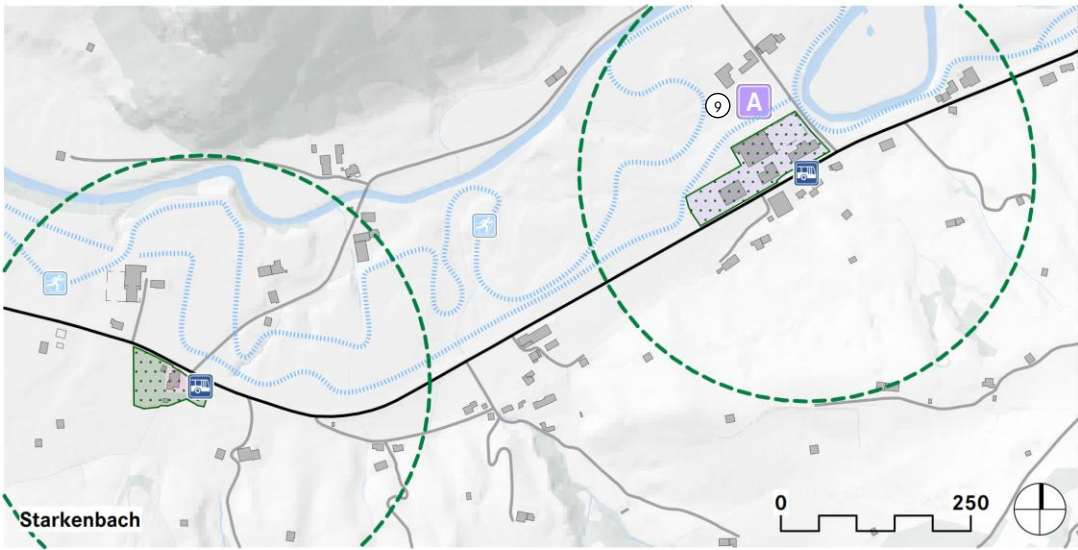
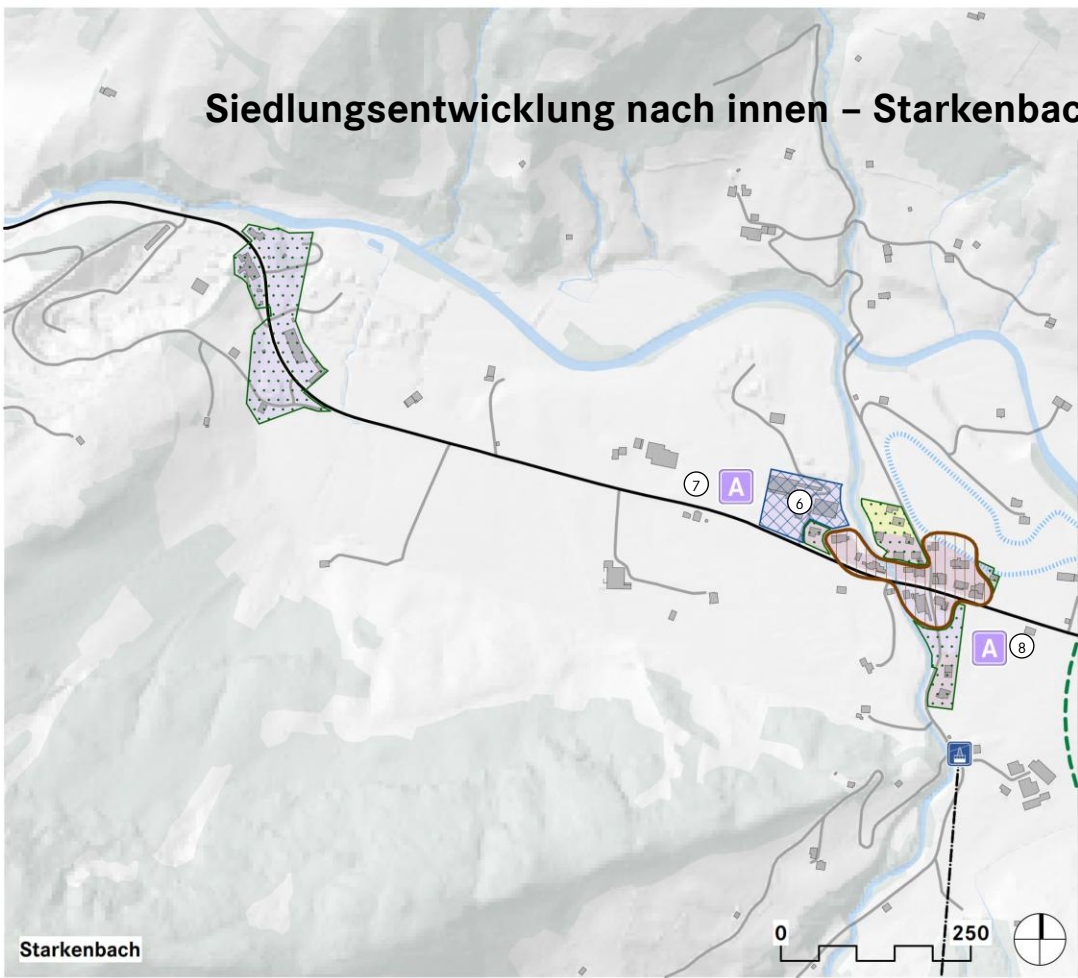
- Auszonung des Gebiets und Festlegung als Landwirtschaftszone prüfen gemäss Auszonungsprogramm

### Erweiterung Siedlungsgebiet



- 5 Gebiet Schwendihof
  - Angrenzend zu Beherbergungs- und Restaurationsbetrieben sowie zum touristischen Entwicklungsstandort
  - Ziel: Komplementäres touristisches Beherbergungsangebot entwickeln (z.B. mit Tinyhäusern), nach einem Konzept effizient nutzen und erschliessen
  - Massnahmen: Erweiterung Siedlungsgebiet im Kantonalen Richtplan, Einzonung / Zuweisung zu Intensiverholungszone

# Siedlungsentwicklung nach innen – Starkenbach und Alt St. Johann



## Siedlungsentwicklung nach innen



### Gebiete mit Strategie Bewahren

Kerngebiete der Ortschaften

- Ziel: Ortsbaulichen Charakter / Ortsbild erhalten
- Massnahmen: Erhöhte Anforderungen an Bebauung



### Gebiete mit Strategie Aufwerten

- Ziel: Sanfte Verdichtung anstreben, haushälterische Bodennutzung sicherstellen
- Massnahmen: Höhere Ausnützung prüfen und effiziente Nutzung fördern



### Gebiete mit Strategie Weiterentwickeln

- 1 Gebiet Farb
  - Ziel: effiziente Nutzung der Bauzonenreserve
  - Massnahmen: Grundeigentümergegespräche führen
- 2 Gebiet Hauptstrasse
  - Ziel: effiziente Nutzung der Bauzonenreserve
  - Massnahmen: Grundeigentümergegespräche führen
- 3 Gebiet Mühlestrasse
  - Mischzone an zentraler Lage mit Nutzungsreserven
  - Ziel: Mischzone effizient nutzen, im Bestand weiterentwickeln und erhöhte bauliche Dichte anstreben
  - Massnahmen: Grundeigentümergegespräche führen
- 4 Gebiet Rain
  - Mischzone an attraktiver Lage mit Nutzungsreserven
  - Ziel: Überbauung von leicht erhöhter baulicher Dichte realisieren und mit bestehenden Siedlungsstrukturen verbinden
  - Massnahmen: Grundeigentümergegespräche führen, Entwicklung auf Grundlage Bebauungs- und Erschliessungskonzept



### Gebiete mit Strategie Umstrukturieren

- 5 Gebiet Pfand
  - Beim westlichen Dorfausgang gelegene Arbeitszone, vorwiegend zu Wohnzwecken genutzt
  - Ziel: Gemäss effektiver Nutzung Zuweisung zur Mischzone prüfen und Weiterentwicklung Wohnnutzung ermöglichen
  - Massnahmen: Grundeigentümergegespräche führen, Umzonung prüfen

### 6 Gebiet Hinter Starchenbach

- Beim westlichen Weilereingang Starckenbach gelegene Arbeitszone mit nicht zonenkonformer Nutzung der nördlich gelegenen Landwirtschaftszone
- Ziel: Neuordnung des Arbeitsgebiets in Zusammenhang mit betriebsspezifischer Arbeitsgebietserweiterung (vgl. langfristige Erweiterung Siedlungsgebiet)
- Massnahmen: Grundeigentümergegespräche führen, Einzonung prüfen, Neuordnung Arbeitsgebiet vornehmen



### Gebiete mit Potential für Reduktion des Siedlungsgebiets

Potenzielle Reduktions-Gebiete

- Auszonung des Gebiets und Festlegung als Landwirtschaftszone prüfen gemäss Auszonungsprogramm

### Langfristige Erweiterung Siedlungsgebiet



### Wohnen / Gebiet Mühlestrasse / Thur

- Jetzige Zone übriges Gemeindegebiet, gut erschlossen und in Fussdistanz zum Dorfzentrum
- Ziel: Langfristig Zuweisung zur Bauzone prüfen, bei gegebenem Bedarf hochwertige Wohnnutzung von erhöhter baulicher Dichte anstreben und Bebauung sorgfältig in die Landschaft einfügen
- Massnahmen: Grundeigentümergegespräche führen, langfristige Einzonung prüfen, Entwicklung auf Grundlage Bebauungs- und Erschliessungskonzept



### 7 Arbeiten / Gebiet Hinter Starchenbach

- Erweiterungsbedarf des ansässigen Gewerbebetriebs (in westlicher oder nördlicher Richtung)
- Ziel: Zuweisung zur Bauzone prüfen und bei gegebenem Bedarf mit hoher Dichte nutzen und effizient erschliessen
- Massnahmen: Grundeigentümergegespräche führen, Bedarf und Einzonung prüfen, Entwicklung auf Grundlage Bebauungs- und Erschliessungskonzept (inkl. Neuordnung Arbeitsgebiet)



### 8 Arbeiten / Gebiet Vorder Starchenbach

- Erweiterungsbedarf des ansässigen Gewerbebetriebs
- Ziel: Zuweisung zur Bauzone prüfen und bei gegebenem Bedarf mit hoher Dichte nutzen und effizient erschliessen
- Massnahmen: Grundeigentümergegespräche führen, Bedarf und Einzonung prüfen, Entwicklung auf Grundlage Bebauungs- und Erschliessungskonzept



### 9 Arbeiten / Gebiet Horb

- Jetzige Landwirtschaftszone mit Lage zwischen bestehender Gewerbe-Industrie-Zone und den Altersheim-Gebäuden
- Ziel: Zuweisung zur Bauzone prüfen und bei gegebenem Bedarf mit hoher baulicher Dichte nutzen und effizient erschliessen
- Massnahmen: Grundeigentümergegespräche führen, Bedarf und Einzonung prüfen, Entwicklung auf Grundlage Bebauungs- und Erschliessungskonzept

# Baulandmobilisierungs-Massnahmen der Gemeinde

## Instrumente der Baulandmobilisierung

Das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) sieht verschiedene formelle Instrumente zur Baulandmobilisierung vor, so in:

- Art. 8: grundsätzliche Bestimmungen zur Verfügbarkeit von Bauland
- Art. 9: gesetzliches Kaufrecht
- Art. 23: Sondernutzungsplan
- Art. 65: Vertragsraumordnung

Zusätzliche informelle Massnahmen (z.B. Grundeigentümergegespräche, Bauherrenberatung, aktive Bodenpolitik etc.) unterstützen diese Anstrengungen zur Baulandmobilisierung.

Die Gemeinde Wildhaus-Alt St. Johann hat in der Mitwirkungsphase zum Auszonungsprogramm zahlreiche Grundeigentümergegespräche geführt. In den Bereichen Baulandverflüssigung und Baulandpolitik werden im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision zusätzliche Massnahmen geprüft und gegebenenfalls eingeleitet.

## Baulandverflüssigung

### Mittelfristig geplante Massnahmen

Folgende Massnahmen sollen nach Möglichkeit im Rahmen des laufenden Ortsplanungsprozesses aufgenommen werden:

- Information und Gespräche mit Grundeigentümern

- Prüfen von vertraglichen Vereinbarungen zwischen Gemeinde und Eigentümern (freiwillig)
- Bei Bedarf und hoher Nachfrage nach Bauland: Ansetzen einer Überbauungsfrist und Ausübung Kaufrecht

Als Massnahmen zur Baulandmobilisierung stehen Öffentlichkeits-/Informationsarbeit, Grundeigentümergegespräche und freiwillige vertragliche Vereinbarungen zwischen Gemeinde und Grundeigentümern im Vordergrund.

Falls der erwünschte Mobilisierungseffekt damit nicht eintrifft, behält sich die Gemeinde bei Bedarf weitergehende, im PBG vorgesehene Schritte (Ansetzen einer Überbauungsfrist, Ausübung Kaufrecht) vor.

## Weitere Mobilisierungsmassnahmen

Zusätzlich zu den erwähnten, bereits eingeleiteten Massnahmen plant die Gemeinde Wildhaus-Alt St. Johann folgende weiteren formellen und informellen Mobilisierungsmassnahmen:

- Vertragliche Vereinbarungen zu Überbauungsfrist / Kaufrecht (PBG Art. 8 Abs. 2 lit. b) bei Umzonungen und Einzonungen.
- Sondernutzungsplan-Pflicht (PBG Art. 23) zur Sicherstellung von erhöhter Dichte und effizienter Erschliessung bei wichtigen Innenentwicklungsgebieten bzw. bei Neueinzonungen.

- Prüfung der Festlegung einer baulichen Mindestnutzung für Neu- sowie Ersatzbauten im Baureglement.
- Öffentlichkeitsarbeit, Grundeigentümergegespräche und Bauherrenberatung für Gebiete mit Innenentwicklungsstrategie Weiterentwickeln, Umstrukturieren oder Aufwerten (fallbezogene Ausgestaltung des Massnahmen-Mix)
- Förderung eines attraktiven alternativen Wohnangebotes für Einwohner im dritten Lebensabschnitt und damit gleichzeitige Förderung des Eigentümerwechsels bei unterbelegten Einfamilienhäusern.

Die verschiedenen Massnahmen sind in den folgenden Strategieplänen Siedlungsentwicklung nach innen bzw. in den textlichen Beschreibungen je Schwerpunktgebiet detailliert.

# Controlling

## Daueraufgabe Innenentwicklung

Die Umsetzung der Innenentwicklungsstrategie ist eine Daueraufgabe und erfordert gleichzeitig eine periodische Überprüfung der Massnahmenumsetzung bzw. Zielerreichung.

## Controlling-System Innenentwicklung

Das Controlling-System überprüft, ob die im Rahmen dieser Innenentwicklungs-Strategie festgehaltenen Massnahmen und Ziele umgesetzt bzw. erreicht werden.

Auf Basis der vorliegenden Strategie ist ein detaillierterer Umsetzungsplan mit Massnahmen in folgenden Bereichen zu erarbeiten:

- Mobilisierung Bauland: Führung von Übersichtslisten, Grundeigentümergegespräche, vertragliche Vereinbarungen, Fristansetzungen, Einleiten Folgemassnahmen (wie Umzonung, Ausüben Kaufrecht)
- Gebietsbezogene Massnahmen zur verdichteten baulichen Nutzung (je Gebiet festzulegen): Grundeigentümergegespräche, Um- / Einzonungen, Sondernutzungsplanungen, Arealentwicklungsprozesse, Bauherrenberatung
- Begleitmassnahmen: Öffentlichkeitsarbeit, Bauherrenberatung bei individuellen Bauvorhaben zur baulichen Verdichtung
- Arbeitsflächenmanagement: Führung von Übersichten zu Angebot und Nachfrage von

Betriebsflächen, bei Bedarf Einleiten von Arbeitsflächenenerweiterungen

Gleichzeitig ist auch ein Zielkatalog mit klaren Ausgangs- sowie Zielwerten z.B. für folgende Bereiche festzuhalten:

- Flächentotal der unbebauten Parzellen (Baulücken gemäss Raum<sup>+</sup>)
- Flächentotal der unternutzten Parzellen (mit Ausbaugrad von < 50 %)
- Entwicklung Einwohner- und Arbeitsplatzdichte

In das Controllingsystem einzubeziehen sind allenfalls weitere, übergeordnete Ziele wie z.B.

- Entwicklung Steuersubstrat / Einwohner (statistisch)
- Entwicklung Wertschöpfungsentwicklung im Tourismus
- Entwicklung Arbeitsplatzangebot (statistisch)
- Entwicklung Versorgungsmöglichkeiten (qualitativ)

## Monitoring / Controlling

Die Überprüfung erfolgt grundsätzlich in zweierlei Hinsicht:

- Umsetzungskontrolle: Ein periodisches, z.B. halbjährliches Monitoring erlaubt es der Gemeinde, die Umsetzung der Massnahmen zu überprüfen, fristgerecht voranzutreiben und bei Verzug z.B. mehr zeitliche

und/oder finanzielle Ressourcen zur Verfügung zu stellen.

- Wirkungskontrolle: Eine periodische, z.B. alle drei Jahre stattfindende Überprüfung ermöglicht zu sehen, ob die gesetzten Ziele erreicht werden bzw. ob der Trend stimmt.

Für die Wirkungskontrolle beizuziehen sind u.a. die Flächenpotenzialanalyse von Raum<sup>+</sup>, eigene raumbezogene Auswertungen (z.B. zu Unternutzungen, Dichten) bzw. weitere statistische Grundlagen (z.B. zur Entwicklung der Bevölkerung, Arbeitsplätze, Steuersubstrats etc.).

# Bildnachweise / Datenquellen

## **Bildnachweise**

- Stauffer und Studach Raumentwicklung (Seiten Titelbild, 19, 25)
- Gemeinde Wildhaus-Alt St. Johann (Luftaufnahmen; alle übrigen Bilder)

## **Datenquellen**

Bundesamt für Statistik (BFS)

- Demographie: Statistik der Bevölkerung und der Haushalte (STATPOP) bzw. Eidgenössische Volkzählung
- Wirtschaft: Statistik der Unternehmensstruktur (STATENT)
- Pendler: Daten basierend auf AHV-Register, STATPOP und STATENT
- Grenzgänger: Grenzgängerstatistik
- Gebäude- und Wohnungsregister (GWR)

## **Weitere Quellen**

- Bundesamt für Raumentwicklung (ARE): ÖV-Güteklassen
- Bundesamt für Landestopografie (swisstopo): Div. Kartengrundlagen (Siegfriedkarte sowie Landeskarten 1:50'000)
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation des Kantons St. Gallen (AREG): Gemeindeporträt Siedlungsgebietsdimensionierung Wildhaus Alt St. Johann

