

Gemeindeentwicklungskonzept Wittenbach



7. März 2022

Impressum

Projektleitung

Gemeindeverwaltung Wittenbach, Dottenwilerstrasse 2, 9300 Wittenbach
Oliver Gröble, Gemeindepräsident
Beni Gautschi, Gemeinderat
Daniel Worni, Bereichsleiter Bau und Infrastruktur
Ueli Strauss, Berater Gemeinde

Siedlungsplanung und Strategie

KEEAS AG, Sihlstrasse 59, 8001 Zürich
Marcel Muri, Dipl. Arch. ETH/SIA, Raumplaner FSU
Katharina Keckeis, Dipl. Architektin ETH, CAS Urban Management

Verkehrsplanung

Schneiter Verkehrsplanung AG, Stapferstrasse 11, 8006 Zürich
Marc Schneider, dipl. Ing FH in Raumplanung FSU/SVI/SIA
Iwan Strub, BSc FHO Stadt-, Verkehrs- und Raumplanung

Freiraumplanung

StadtLandschaft GmbH, Seefeldstrasse 198, 8008 Zürich
Cordula Weber, Landschaftsarchitektin FH BSLA

Liegenschaftsstrategie

Lautgedacht, Weinbergstrasse 102, 8006 Zürich
Boris Zigawe, Dipl.-Ing. Architekt, Bankkaufmann, Coach und Mediator

Datenbasierte Lösungen

CIVIDI GmbH, Flüelastrasse 10, 8048 Zürich
Thorben Westerhuys
Luis Gisler

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4
2	Aktuelle Situation Wittenbachs	6
2.1	Bevölkerung und Wohnen	6
2.2	Arbeiten und Versorgung	7
2.3	Verkehr und Mobilitätshub	7
2.4	Freiraum, Natur und Klima	8
3	Ziele des Gemeindeentwicklungskonzepts	10
3.1	Die Entwicklungsziele	10
4	Attraktives Wohnen und Arbeiten durch geplante Quartierentwicklungen	12
4.1	Wittenbach Mitte	12
4.2	Das Bahnquartier	14
4.3	Das alte Dorf	15
4.4	Das Quartier Kappelhof	16
4.5	Die baumgeprägten Wohnquartiere St. Konrad/Bruggwald	18
4.6	Die landschaftsorientierten Randlagen	19
4.7	Hofen – Arbeiten vor Ort	20
4.8	Erholungswelt Sitterlandschaft	22
5	Prägende Frei- und Grünräume	23
5.1	Erholung und Natur im Quartier – Innere Gärten	23
6	Gute Erreichbarkeit	27
6.1	Der Wittenbacher Weg	27
6.2	Mobilitätstrategie 'Wittenbach – ein Ort der kurzen Wege'	28
6.3	Durchgangsstrassen siedlungsverträglich steuern und gestalten	29
6.4	Parkierungsangebot	29
6.5	Überblick Mobilität	30
7	Wittenbachs Liegenschaftsstrategie	32
7.1	Überblick Entwicklungsschwerpunkte der verschiedenen Trägerschaften	33
7.2	Förderung privater und öffentlicher Arealentwicklungen	34
7.3	Areale zur Verbesserung der Finanzlage der Gemeinde	34
8	Weiteres Vorgehen	35
	Anhang - Ablaufplanung	36
	Anhang - Karte Gemeindeentwicklungskonzept	38

1 Einleitung

Das Thema «Siedlungsentwicklung nach innen» hat mit dem revidierten Raumplanungsgesetz eine zentrale Bedeutung erhalten. Es ist nun Sache der Kantone und Gemeinden, die neue Gesetzgebung sachgerecht umzusetzen. Innenentwicklung ist komplex und anspruchsvoll und erfordert das persönliche Engagement der politisch verantwortlichen Personen, die Bereitschaft aller Beteiligten sowie ein innovatives Zusammenwirken der unterschiedlichen Interessen und Fachdisziplinen.

Als Grundlage für die Revision der Ortsplanung (Zonenplan, Baureglemente, etc.) fordert der Kanton St.Gallen von den Gemeinden die Ausarbeitung eines gut dokumentierten Strategieplans für die Innenentwicklung, basierend auf einer fundierten quantitativen und qualitativen Analyse ihrer Entwicklungspotentiale, in dem alle massgeblichen Themen ideal aufeinander abgestimmt wurden und in den die Bevölkerung aktiv und stufengerecht miteinbezogen wurde. Es sollen hierbei die Umsetzungsstrategien, die Handlungsfelder, der entsprechende Zeitplan sowie die Überprüfung der getroffenen Massnahmen definiert werden. Der Nachweis einer angemessenen, qualitativ hochwertigen Siedlungsentwicklung ist heute die Voraussetzung für die Genehmigung einer Ortsplanungsrevision durch den Kanton.

Das vorliegende Gemeindeentwicklungskonzept (GEK) zeigt die massgeschneiderte, langfristig geplante räumliche Entwicklung Wittenbachs auf und legt die strategischen Leitplanken hierzu fest. Es stellt den ersten Schritt hin zur Ortsplanungsrevision dar, verknüpft die verschiedenen Planungen der Gemeinde, des Kantons und der Region fachübergreifend miteinander und dient der Gemeinde als aktives Steuerungsinstrument für die nächsten 20 bis 30 Jahre. Es ist abgestimmt auf regionale und kantonale Planungen und das Agglomerationsprogramm (Verkehr/Arbeit/Freizeit).

Im kantonalen Richtplan ist Wittenbach als Teil des urbanen Verdichtungsraums St.Gallen ausgewiesen. Ein hoher Anteil des prognostizierten Bevölkerungswachstums soll in diesen Raumtyp gelenkt werden, dem die Regierung eine grosse Verantwortung in der künftigen Entwicklung des Kantons zugewiesen hat: Die betroffenen Gemeinden sollen überdurchschnittlich wachsen, um die Zersiedlung im restlichen Kanton zu bremsen. Dies soll über eine qualitätsvolle Innenentwicklung passieren, ohne ein undurchlässiges Siedlungsband entstehen zu lassen; Hochwertige Kulturlandschaften und natürliche Grünzäsuren sollen den Raum mitprägen.

Wichtig in diesem Zusammenhang ist eine qualitativ hochwertige Siedlungsentwicklung, die ein attraktives Wohnangebot wie auch entsprechende Flächen für wettbewerbsfähige Wirtschaftszweige schafft. Hierzu sollen auch eine Verdichtung des öffentlichen Nahverkehrs, ein Ausbau des Veloroutennetzes und eine Aufwertung der öffentlichen Freiflächen für den Fussverkehr erfolgen.

Basierend auf dem mittleren Bevölkerungsszenario der kantonalen Fachstelle für Statistik Regionalisierte Bevölkerungsprognose (2021) wird für den Kanton St.Gallen bis 2040 ein Bevölkerungswachstum von etwa 85'000 Personen prognostiziert, wobei der Anteil für Wittenbach mit etwa 1'800 Personen (etwa 2% des kantonalen Wachstums) beziffert ist (Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, 2018).

Raumtyp¹ gemäss RKSG²: Urbane Verdichtungsräume

Kennwerte Gemeinde:

Bevölkerungsentwicklung 2006-2016:	11.6 %
erwarteter Bevölkerungszuwachs bis 2040: gemäss Modell Siedlungsgebietsdimensionierung	1793 (Total 11'000 Bew.)

Bevölkerungsentwicklung pro Jahr im Vergleich

Wittenbach	+ 1,1 %
Kanton St. Gallen	+ 0,8 %
Schweiz	+ 1,2 %



Bevölkerungsentwicklung bis 2040, «Gemeindeporträts August 2017», Kantonaler Richtplan, Amt für Raumentwicklung und Geoinformation Kanton St.Gallen (2018)

2 Aktuelle Situation Wittenbachs

Die aktuelle Situation und die Erwartungen bezüglich künftiger Entwicklungen in der Gemeinde Wittenbach zeigen sich folgendermassen:

2.1 Bevölkerung und Wohnen

Wittenbachs Bevölkerung betrug Ende des Jahres 2021 9'776 Personen (Einwohnerstatistik Gemeinde 2021). Ab 2010 veränderte sie sich ungleichmässig zwischen +1.7% (im Jahr 2010) und -1.0% (im Jahr 2018). Bis 2040 wird von einem Bevölkerungswachstum von knapp 1'800 Bewohnenden ausgegangen (Das vom Kanton prognostizierte Wachstum sieht eine Zunahme von 119 Personen respektive 1,1% pro Jahr vor).

Die durchschnittliche Haushaltsgrösse in Wittenbach liegt aktuell bei 2,3 Personen und somit nahe am schweizerischen Durchschnitt von 2,2 Personen (Bundesamt für Statistik STATPOP, Berechnung Fachstelle für Statistik Kanton St.Gallen); Die Bevölkerungsverteilung der Gemeinde in den Einkommensgruppen unterscheidet sich jedoch deutlich vom gesamtschweizerischen Durchschnitt mit 20% (gesamtschweizerisch: 32.8%) in der oberen, 35.6% (gesamtschweizerisch: 32%) in der mittleren und 44.4% (gesamtschweizerisch: 35.2%) in der unteren Einkommensgruppe (Gemeindecheck Wittenbach, 4Q.2020, Nachfragesegmente, 2018 Fahrländer Partner & so-tomo).

Die Altersgruppe der über 65-jährigen ist in Wittenbach mit rund 23.3%, im Vergleich zum restlichen Wahlkreis, zum Kanton St.Gallen und zur Gesamtschweiz mit je 19%, überdurchschnittlich stark vertreten (Bundesamt für Statistik STATPOP, 2020). Die Gründe dafür sind unklar. Starke Neubautätigkeit für Familien in der Vergangenheit haben wohl dazu geführt, dass das Wachstum einseitig in gewissen Altersgruppen erfolgte. Zudem ist günstiger Wohnraum in Stadtnähe bei älteren Leuten beliebt. Auch künftig wird auf Grund der Grösseren allgemeinen Lebenserwartung mit einer grossen Zunahme in der Altersgruppe der über 65-jährigen gerechnet.

Der prognostizierte Bevölkerungszuwachs in Wittenbach zwischen 2019 und 2035 wird eine Zusatznachfrage von etwa 940 Wohnungen generieren (etwa 59 pro Jahr) (gemäss Prospektivmodell 2020 der Fahrländer Partner AG, mittleres Szenario). Diese Nachfrage wird sich zu ungefähr gleichen Anteilen auf Wohneigentum (in allen Segmenten) und auf Mietwohnungen (vor allem im gehobenen Segment) erstrecken. Bezüglich der Wohnungsgrössen ist in den kommenden Jahren mit einer grossen Nachfrage nach Kleinwohnungen zu rechnen – einerseits aufgrund des knappen bestehenden Angebots und andererseits aufgrund der grossen Nachfrage durch Auszubildende, Studierende sowie junge wie ältere Singles und Paare.

2.2 Arbeiten und Versorgung

Die Gemeinde Wittenbach zählte Ende des Jahres 2018 469 Betriebe mit insgesamt 3'755 Beschäftigten. Seit 2012 fand eine Zunahme von 3 Arbeitsstätten (AS) und 296 Beschäftigten (BS), beides knapp 10%, statt (Bundesamt für Statistik, STATEN).

Die Verteilung der Betriebe auf die einzelnen Sektoren zeigt sich folgendermassen (Bundesamt für Statistik, STATEN, 2018):

- Sektor 1 (Landwirtschaft) 40 Arbeitsstätten mit 96 Beschäftigte (2.5%)
- Sektor 2 (verarbeitendes Gewerbe, Industrie und Bau) 104 Arbeitsstätten mit 1'184 Beschäftigte (31.6%)
- und Sektor 3 (Dienstleistungen inkl. öffentlicher Hand) 325 Arbeitsstellen mit 2'466 Beschäftigte (65.8%)

Die einzelnen Branchen sind in Wittenbach vielfältig vertreten. Gemessen am Anteil der vollzeitäquivalenten Stellen (VZA) sind die Branchen «Heime» (15.7%), «Dienstleistungen der Informationstechnologie» (11.4%), «vorbereitende Baustellenarbeiten, Bauinstallation und sonstiges Ausbaugewerbe» (9.7%) und Maschinenbau (9%) am stärksten vertreten. (Kernbranchen gemäss BFS, Modellierung Fahrländer Partner)

Zwischen 2019 und 2035 wird von einem mittleren Wachstum von 356 VZA ausgegangen (pro Jahr 21 VZA) mit jährlich 4 VZA im Bereich Gewerbe/Industrie und 17 VZA im Dienstleistungssektor. Dies generiert einen zusätzlichen Flächenbedarf von etwa 27'300m² (Wachstum von >8%), wovon etwa 11'000m² im Gewerbe- und etwa 16'300m² im Dienstleistungssektor anfallen (gemäss Prospektivmodell 2020 der Fahrländer Partner). Mit dem prognostizierten Bevölkerungswachstum sollte auch die Zahl der Arbeitsplätze um etwa 900–1'000 Stellen wachsen, wenn eine ausgeglichene Entwicklung stattfinden soll.

Nahversorger, Auto-orientierte Verbrauchermärkte und Discounter sind in Wittenbach überdurchschnittlich, Grosshandelsunternehmen sowie Quartierläden und Fachmärkte hingegen unterdurchschnittlich stark vertreten. Das bestehende Angebot wird durch das Angebot der Stadt St.Gallen in nächster Nähe ergänzt und vermag auch die wachsende Nachfrage durch den erwarteten Bevölkerungszuwachs zu decken. Das Nahversorgungs-Angebot im Zentrum Wittenbachs ist gemäss Gesprächen mit den Retailern für die Nachbargemeinden aktuell wenig relevant und wird kaum genutzt.

2.3 Verkehr und Mobilitätshub

Die verkehrliche Situation in Wittenbach ist geprägt durch die stark befahrenen Kantonsstrassen mit ihrem durchschnittlichen täglichen Verkehrsaufkommen von bis zu 16'500 Fahrzeugen. Dabei liegt der Durchgangsverkehr, gemäss neuester Auswertungen im Rahmen des Projekts

Verkehrsmanagement (mit Beteiligung von Kanton, Stadt Wittenbach und diversen Fachabteilungen) in der Morgenspitzenstunde für die Romanshorerstrasse und Arbonerstrasse via St.Gallerstrasse bei 34–35% der Fahrten.

Im Agglomerationsprogramm wird darauf hingewiesen, dass die Immissionsgrenzwerte für Lärm und Abgase entlang der Kantonsstrassen überschritten sind. Netzrelevant für das Gesamtsystem der Gemeinde ist die Kronenkreuzung, welcher heute zu Abendspitzenstunden bereits an seine Kapazitätsgrenzen stösst. Verkehrserhebungen lassen darauf schliessen, dass auswärtige Pendler Wittenbach bereits heute am Feierabend umfahren und alternative Routen favorisieren. Weitere laufende Entwicklungen im Gemeindegebiet werden ebenfalls zulasten der Verkehrsqualität und der Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raumes gehen. Die Kantonsstrassen selbst haben ihrerseits ein hohes Aufwertungspotenzial bezüglich ihrer Strassenraumgestaltung.

Im Jahr 2020 wies die Gemeinde Wittenbach 507 Personenwagen pro 1'000 Bewohnender auf; diese Dichte ist seit etwa 10 Jahren ungefähr gleichbleibend (Bundesamt für Statistik BfS, Motorfahrzeugstatistik). Im Vergleich hierzu lag die Stadt St.Gallen bei 451, der Kanton St. Gallen bei 560 und die Gesamtschweiz bei 541 Personenwagen pro 1'000 Bewohnenden.

Der Anteil der Autofahrten nahm in der Agglomeration St.Gallen von 64.8% im Jahr 2010 auf 62.3% im Jahr 2015 ab, was eine stärkere Nutzung des öffentlichen Verkehrs vermuten lässt. Dieser Anteil ist tiefer als der Durchschnittswert mittelgrosser Agglomerationen in der Schweiz. Die Pendlerströme sind hauptsächlich auf das Zentrum St.Gallen und Gossau ausgerichtet. Ein Grossteil der Fahrten findet innerhalb dieses Agglomerationskerns statt. Ein grosses Umlagerungspotenzial ist im Fuss- und Veloverkehr vorhanden.

Das grosse Potential des Bahnhofs Wittenbach, eines der Nebenbahnhöfe von St.Gallen, besteht in einer konsequenten Verknüpfung von Bus und Bahn. Ab 2023 soll am Bahnhof Wittenbach deshalb ein Mobilitäts-Hub als Umsteigeknoten zwischen Regionalbus-, Stadtbus- und S-Bahn-Linien umgesetzt werden. Mit einem Anschluss an eine zweite, verlängerte Stadtbuslinie verfügt Wittenbach über eine gute ÖV-Erschliessung an den Bahnhof Wittenbach mit einer 7,5-Minuten-Taktfrequenz. Der Hub soll mehr Menschen zum Umstieg auf den öffentlichen Verkehr bewegen, indem er nahtlose Anschlussverbindungen an einem sicheren und wettergeschützten Ort bietet.

2.4 Freiraum, Natur und Klima

Wittenbach hat viele bestehende Frei- und Grünräume. Einerseits gibt es zahlreiche private Gärten und begrünte Wohnumgebungen innerhalb der Quartiere, andererseits bestehen diverse öffentliche, zweckgebundene Grünräume mit Vorrangnutzungen wie Sport, Schulen, Friedhöfe und

Familiengärten. Grössere Grünräume werden teilweise bereits extensiv oder landwirtschaftlich genutzt.

Der Wald und die offene Landschaft um Wittenbach sind sehr attraktiv für Naherholungssuchende. Im Siedlungsgebiet sind jedoch kaum öffentliche und vielseitig nutzbare, parkartige Grünräume vorhanden. Der Zentrumsplatz und die Strassenräume der Hauptachsen St. Galler-, Romanshoner- und Arbonerstrasse sind wenig attraktiv und schöpfen ihr Potenzial als öffentliche Räume nicht aus.

Im Rahmen des prognostizierten Bevölkerungswachstums wird sich der Bedarf nach Erholungsräumen in den Quartieren weiter vergrössern. Die Freiraumqualitäten der Siedlung ist ein wesentlicher Aspekt für die Gewährleistung einer hohen Lebensqualität und somit ein bedeutender Standortfaktor für Wittenbach.

Das Ortsbild von Wittenbach wird geprägt durch die vorhandene Topografie, die Freiraumstrukturen der bestockten Gewässerläufe, wie die des Studerswilenbachtobels sowie durch eine starke Durchgrünung mit einem schönen alten Baumbestand in den älteren Einfamilienhausgebieten. Dieser Prägung ist Sorge zu tragen.

Das Amphibiengebiet Ziegelei Bruggwald sowie gewisse Gehölze sind als Schutzobjekte gesichert. Die Naturwerte im Siedlungsgebiet werden durch die extensiven Naturräume entlang des Waldsaums, die öffentlichen und privaten Frei- und Grünräume sowie die offenen, bestockten Bachläufe ergänzt. Die offenen Gewässer vernetzen die einzelnen Lebensräume grossräumig. Die strukturreichen Einfamilienhausquartiere mit ihren alten Gärten und Bäumen stellen besonders wertvolle und durchlässige Lebensräume für Fauna und Flora dar. Diese Qualitäten sind in der baulichen Entwicklung zu erhalten. Für die Bautätigkeiten im restlichen Siedlungsgebiet ist ein ökologischer Ausgleich anzustreben, um die Biodiversität zu erhalten und zu fördern.

Eine dichte Bebauung bei einer gleichzeitig starken Versiegelung und wenig Grünanteil führt dazu, dass sich zentrale Bereiche Wittenbachs im Sommer zu Hitzeinseln entwickeln, was die Wohn- und Arbeitsqualität stark beeinträchtigt. Frei- und Grünräume mit Baumbestand und Wasser können tagsüber hingegen angenehme und kühle Erholungsbereiche bieten. Die höher gelegenen Grünflächen des Brugg- und Steigwaldes produzieren Kaltluft, welche nachts in das Siedlungsgebiet abfließt und Wittenbach kühlt. Die Durchlässigkeit der Bautypologien am Hang ist langfristig zu sichern, um von diesem positiven Effekt profitieren zu können.

Mit der Klimaerwärmung nehmen Hitzetage, langanhaltende Hitzephase sowie Starkniederschläge und zugleich auch Trockenperioden zu. Eine klimaangepasste Entwicklung Wittenbachs kann die negativen Auswirkungen mindern und die Lebensqualität erhalten.

3 Ziele des Gemeindeentwicklungskonzepts

3.1 Die Entwicklungsziele

Ohne eine Neuausrichtung Wittenbachs, weg von seinem Image einer Agglomerationsgemeinde (ein preisgünstiger Schlafort in kurzer Pendeldistanz zur Stadt), wird sich der Wohnungsmarkt der Gemeinde weiterhin vermutlich nur sehr einseitig entwickeln. Eine Orientierung hin zu eigenständigen, vielfältigen Qualitäten ist enorm wichtig, um die Vision «in Wittenbach zuhause» erreichen zu können. Die Bewohner Wittenbachs sollen sich wieder mehr mit ihrem Wohnort identifizieren, sich an den fussläufig verbundenen, grünen Orten und den Quartieren gerne aufhalten und begegnen.

Die aktuellen Entwicklungstendenzen in Wittenbach sind

- In Wittenbach lebt eine überdurchschnittlich ausgeprägte Altersgruppe der über 65-jährigen in Wohnungen und Häusern, die zunehmend nicht mehr ihren aktuellen und auch künftigen Wohnbedürfnissen und Komfortansprüchen entsprechen.
- Die Zusammensetzung der Bevölkerung zeigt einen Hang in Richtung einkommensschwächerer Gruppen auf (siehe Kapitel 2.1). Die erwerbstätige Bevölkerung Wittenbachs arbeitet entweder in der Gemeinde oder pendelt mehrheitlich mit dem Auto, da dies finanziell günstiger ist für Familien als der öffentliche Verkehr.
- Aktuell wird Wittenbach aufgrund seiner vergleichsweise niedrigen Wohn- und Pendelkosten als Wohnort gewählt und nicht gezielt aufgrund eigenständiger als attraktiv wahrgenommener Qualitäten.

Die Gemeinde hat sich kritisch mit der Wachstumsfrage auseinander gesetzt und ist zum Schluss gekommen, dass sie das künftige Wachstum anstrebt, um eine bessere soziale Durchmischung zu erreichen. Das künftige Wachstum soll dazu verwendet werden, die aktuelle Abwärtsspirale zu durchbrechen. Mit einer Steuerkraft von 2'095 CHF pro Person und Jahr liegt die Gemeinde Wittenbach aktuell auf dem Rang 55 der 77 St.Galler Gemeinden (2020) und damit im letzten Drittel; Laissez-faire oder Stillstand würden die finanzielle Situation der Gemeinde weiter verschlechtern.

Durch eine aktive Steuerung der Bautätigkeiten soll die Schaffung von attraktivem, altersgerechtem Wohnraum für ältere Paare und Singles sowie für den zupendelnden, erwerbstätigen Mittelstand gefördert werden. So werden Einfamilienhäuser und grössere Wohnungen frei für jüngere Wittenbacher Familien, wie auch für die angestrebte Neuansiedlung einkommensstärkerer Gruppen mit und ohne Kinder (Zuzüger und Rückkehrer).

Um die Situation der Gemeinde ganzheitlich zu verbessern, werden folgende Qualitäten der Gemeinde entwickelt:

- In Wittenbach ist man zuhause, weil es deutlich mehr bietet als günstig zu wohnen (z.B. ländliches Wohnen in urbaner Nähe, attraktive Erholungsgebiete und Freizeiteinrichtungen, eine gute Grundversorgung, ein aktives Vereinsleben).
- Die Wohnlage zwischen Stadt und Bodensee ist der ideale Lebensraum für Menschen, die Natur und Freizeit lieben, die Nähe zu St.Gallen schätzen, aktiv sind und bevorzugt auch hier arbeiten möchten.
- Die Gemeinde Wittenbach schafft ausgewogenen und vielfältigen neuen Wohnraum für junge und ältere Menschen ebenso wie für Einkommensstärkere. Die bis 2035 neu erstellten Wohnungen werden je zur Hälfte als Miet- und Eigentumswohnungen vorgesehen.
- Wittenbach entwickelt sich zum attraktiven Fussgänger- und Veloort der kurzen Wege inmitten von Gärten und Natur.
- Wittenbach ist der ideale Ort, um eine Firma oder ein Geschäft aufzubauen.

In den nachfolgenden Kapiteln werden diese Ziele konkretisiert.

4 Attraktives Wohnen und Arbeiten durch geplante Quartierentwicklungen



Die Bevölkerung soll sich in ihren Quartieren und in Wittenbach insgesamt zuhause fühlen. Die Umgebung muss entsprechend kleinteilig, vertraut und freundlich sein. Wittenbach erfüllt diese Voraussetzung gut und kann in unterschiedliche Lebensräume eingeteilt werden, die sich durch eigene Identitäten ausweisen.

Um das prognostizierte Bevölkerungs- und Beschäftigtenwachstum sinnvoll zu ermöglichen soll zuerst, im Rahmen der Innenentwicklungs-Strategie, Bauland lediglich innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets mobilisiert werden (Ausnahme Bereiche in den Quartieren Kappelhof und Hofen). In einem zweiten Schritt kann ein gut erschlossenes Einfamilienhausquartiere Betten Süd und das Wohngebiet Hüsli/Steig, sowie das Industrie- und Gewerbegebiet Hofen Süd im Rahmen von Einzonungen zu Bauland umgewandelt werden.

Anmerkung: Bei den nachfolgenden Planausschnitten handelt es sich um Auszüge aus der Karte des Gesamtentwicklungskonzepts (siehe Anhang).

4.1 Wittenbach Mitte



- Wittenbach Mitte ist das Kerngebiet Wittenbachs und das favorisierte Innenentwicklungsgebiet.
- Der Zentrumsplatz und seine Umgebung sollen aufgewertet und zu einem Begegnungs- und Aufenthaltsort umgestaltet werden.

Massnahmen

Wohnentwicklungsschwerpunkte

- Das Areal Wisen/Landi wird zu einem neuen Quartier mit urbanen Qualitäten entwickelt, in dem der Privatverkehr nur eine untergeordnete Rolle spielt und dieser in der Umgebung auch kaum in Erscheinung tritt.

Arbeitsschwerpunkte

- Einkaufen, Gewerbe und Arbeiten liegen am Zentrumsplatz und an den gut zugänglichen Lagen an der Romanshorerstrasse; diese soll zu einer innerörtlichen Hauptstrasse mit Mischverkehr und Aufenthaltsqualität umgewandelt werden. Hierdurch wird die Lage für neue Betriebe attraktiver und es können neue Arbeitsplätze geschaffen werden.

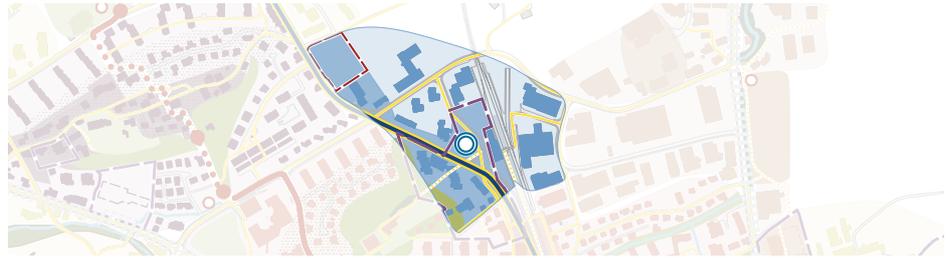
Öffentliche Räume

- Der Zentrumsplatz wird gestalterisch aufgewertet und mit einem attraktiven Weg Richtung Kronbühl, altem Dorf, Romanshorerstrasse und Bahnhof besser an die Wohngebiete angebunden.
- Der Wittenbacher Weg verbindet den Zentrumsplatz auch mit weiteren Freiräumen, wie der Ruheoase Vogelherd und dem Sinnes- und Erlebnis-park der Stiftung Kronbühl.
- Die Querung des Bahneinschnitts durch den Wittenbacher Weg mittels einer attraktiven Brücke, schafft einen direkten Zugang zum Bahnsteig und kann sich von einem wichtigen Langsamverkehrsknoten entwickeln.
- Der Grünraum Studerswilenbach prägt die Mitte von Wittenbach als Landschafts- und Erholungsraum.

Mobilität

- Die Romanshorerstrasse wird zwischen der Kronenkreuzung und der Bahnhofsstrasse zu einer Hauptstrasse umgestaltet, in der Veloschnellrouten, Fusswege und der öffentliche Verkehr ausreichend Platz finden. Das südliche Trottoir entlang der Romanshorerstrasse wird zusammen mit der Siedlungsentwicklung im Areal Wisen verbreitert.
- Die Attraktivität des öffentlichen Verkehrs wird gesteigert.
- Flexible Sharing-Angebote für Autos, Velos etc. werden gefördert.

4.2 Das Bahnhofsquartier



- Im Bahnhofsquartier entsteht gemäss Agglomerationsprogramm (2024–2028) der Mobilitätshub der Region; Für die regionalen Buslinien wird hier ein Umsteigebahnhof gebaut. Entsprechende Planungen werden von der Gemeinde ausgeführt.
- Durch den Mobilitätshub, einen verdichteten Taktfahrplan, eine Fahr-dauer von lediglich 9 Minuten mit dem Zug zum Bahnhof St.Gallen so-wie zusätzlichen direkten Buslinien nach St.Gallen, wird Wittenbach ein hervorragendes Angebot erhalten, wovon seine gesamte Bevölkerung profitieren kann; Wittenbachs Pendler werden von diesem Angebot deutlich profitieren, da der motorisierte Individualverkehr in Richtung St.Gallen seine Kapazitätsgrenzen bereits erreicht hat, was zunehmend zu Stausituationen führt.
- Die Vorteile des öffentlichen Verkehrs schätzen im Besonderen auch junge und ältere Menschen; Aus diesem Grund soll für diese Bevölkerungsgruppen neuer Wohnraum nahe am Bahnhof geschaffen werden.

Massnahmen

Wohnentwicklungsschwerpunkte

- Im Umfeld des Bahnhofes sollen attraktive Wohnungen für Menschen, die den öffentlichen Verkehr bevorzugen (Junge, Seniorinnen und Senioren, umweltbewusste Pendler), erstellt werden.

Arbeitsschwerpunkte

- Im Rahmen der Projektierung der Bahnhofsgeländeentwicklung sollen an den publikumsorientierten Lagen Nutzflächen für Arbeitsplätze/Dienstleistungen vorgesehen werden.

Öffentliche Räume

- Der neue Bahnhofplatz dient als Mobilitätsdrehscheibe für alle Formen von Mobilität (Fussgänger, Velo, privater und öffentlicher Verkehr).
- Zur Ruheoase Vogelherd, als Ergänzung zum Angebot des geschäftigen Mobilitätshubs, besteht eine attraktive Verbindung.

Mobilität

- Die Bahnhofsumgebung wird umgestaltet.
- Der Anschluss an die Veloschnellroute wird geschaffen.
- Die Verbindung zum Zentrumsplatz wird gesichert.
- Flexible Sharing-Angebote für Autos, Velos etc. werden gefördert.

4.3 Das alte Dorf



- Das alte Dorf ist der Ursprung Wittenbachs und verfügt über eine Kleinräumigkeit und Überschaubarkeit, die auf dem Land besonders geschätzt wird. Dieser Dorfkern ist eine hochwertige Wohnlage in der Tradition und Gemütlichkeit den Ausdruck prägen. Der Dorfkern lässt sich, nebst einem sorgfältigen und respektvollen Umgang mit dem Bestand, auch erneuern.
- Der Dorfkern trägt zur Identitätsstiftung und zur Aufwertung der umliegenden, geplanten Wohnsiedlungen bei und bietet wertvolle Treffpunkte mit einem dörflichen Charakter.
- Das gemeindeeigene Areal Neuhus bietet die Chance attraktiven Wohnraum für Wittenbacher und für Leute zu schaffen, die mit dem Ort verbunden sind und hierbleiben oder allenfalls hierhin zurückkehren wollen.

Massnahmen

- Im Rahmen der Innenentwicklung wird, unter dem Einbezug der Bevölkerung, mit der Entwicklung des alten Dorfs begonnen. Im Anschluss an die Ortsplanungsrevision soll dann eine Testplanung für den Dorfhügel erarbeitet werden.

Wohnentwicklungsschwerpunkte

- Ein Um- oder Neubau der alten Schulanlage wird im Rahmen eines «Gesamtkonzepts altes Dorf» geplant und erstellt und dabei die zukünftige Nutzung geklärt.

- Im Neubaugebiet Neuhaus werden hochwertige Eigentumswohnungen, insbesondere für junge Familien im Baurecht sowie Mietwohnungen für junge und ältere Menschen, entwickelt.

Öffentliche Räume

- Die Grünräume am Kirchhang und im alten Dorf werden durch Erholungsangebote aufgewertet.

4.4 Das Quartier Kappelhof



- Heute steht das Alterszentrum stellvertretend für das Quartier Kappelhof. Gleichzeitig bietet dieser Ort alle Qualitäten, die Wittenbach nach aussen hin repräsentieren möchte. Die Nähe zur Stadt und zu den öffentlichen Grün- und Erholungsräumen, die einmalige Landschaft und das hohe ökologische Potenzial sind die Basis für das hier angestrebte, nachhaltige Wohnen und Arbeiten.
- Der Kappelhof soll mittels eines Quartierentwicklungsplans zu einem Ortsteil wachsen, der als ein Vorzeigeprojekt für autoarmes Generationenwohnen inmitten von Grün- und Erholungsräumen gilt.

- Angestrebt wird zudem der Neu- oder Erweiterungsbau eines Pflegeheims, sowie neuer Formen von Wohnen im Alter unter Einbezug aller betroffenen Grundeigentümer (Landwirtschaftsflächen, bestehendes Alterszentrum, Gemeinde...).

Massnahmen

Wohnentwicklungsschwerpunkte

- Am Kappelhofweg und an der St. Gallerstrasse werden Wohnungen und weitere Nutzungen, wie ein Pflegeheim, Betreuung, Ateliers und Dienstleistungsangebote geschaffen.

Arbeitsschwerpunkte

- Das Areal der Bischoff-Textil AG wird zum modernen Dienstleistungszentrum weiterentwickelt. Arbeitsplätze aus dem Kompetenzzentrum für berufliche Integration und Gesundheitswesen könnten hier einen neuen Platz finden.

Öffentliche Räume

- Landschaftspark Kappelhof wird als gemeinschaftliche Allmend partizipativ entwickelt und vielseitig sowie bedarfsgerecht ausgestaltet, z.B. mit einem Rundweg, mit Tierhaltung bzw. Landwirtschaft, Gemeinschaftsgärten, Sportmöglichkeiten, eventuell temporärer Gastronomieangeboten und Grillstellen.

Mobilität

- Die Attraktivität des öffentlichen Verkehrs wird gesteigert und autoarmes Wohnen gefördert.
- Der Anschluss an die Veloschnellroute in Richtung St.Gallen soll geschaffen werden.
- Flexible Sharing-Angebote für Autos, Velos etc. werden gefördert.
- Ein attraktiver Anschluss an den Wittenbacher Weg wird geschaffen.
- An der Arbonerstrasse werden fussgängerfreundliche Querungen erstellt und es wird ein beidseitiges Trottoir angestrebt.

4.5 Die baumgeprägten Wohnquartiere St. Konrad/Bruggwald



- Die Wohnquartiere um St. Konrad, Bruggwald und Bruggwaldpark sind geprägt von Gärten und attraktiven Einfamilienhäusern, wobei sich entlang der grösseren Verkehrsachsen auch Bebauungen mit einer höheren Dichte finden. Diese Gebiete am Hang sind wichtig für ein angenehmes Klima in Wittenbach an sommerlichen Hitzetagen; Sie sollen keine grösseren Querriegel aufweisen, die den nächtlichen Kaltluftfluss aus dem Wald behindern, anstatt dessen ist eine kleinräumige und baumgeprägte Weiterentwicklung dieser Wohnlagen vorgesehen.
- Eine Erneuerung der Liegenschaften ist anzustreben, wobei die Qualitäten des baumgeprägten Familienquartiers sorgfältig erhalten werden sollen.
- Das Wohnangebot in den Einfamilienhausquartieren St. Konrad und Bruggwald soll durch eine neue Entwicklung im Areal St. Konrad (5a) sowie Erneuerungen des Gebäudebestands an der Bruggwaldstrasse (7a) ergänzt werden.
- Beim Obvita (8a) kann neuer Wohnraum für eine hochwertige Betreuung geschaffen werden.

Massnahmen

Wohnentwicklungsschwerpunkte

- Auf dem unbebauten Areal St. Konrad (5a) wird ein Quartierzentrum mit Wohnungen entwickelt.
- An der Bruggwaldstrasse (7a) erstellen Private eine Gesamtplanung zur Erneuerung des Gebäudebestands

Öffentliche Räume

- Der Grünraum Studerswilenbach bietet ein starkes Naturelement im Siedlungsraum, ist Abenteuerspielplatz und innerörtlicher Spazierweg.
- Der Quartierpark Böhl wird als Quartierfreiraum, Nachbarschaftstreffpunkt und Spielplatz am Bach genutzt.

Mobilität

- Die Quartierstrassen werden verkehrsberuhigt.
- Der Wittenbacher Weg wird für den Fuss- und Veloverkehr attraktiv aufgewertet.

4.6 Die landschaftsorientierten Randlagen



- Die landschaftsorientierten Randlagen bilden einen durchlässigen, gut strukturierten Übergang vom Siedlungsgebiet zur offenen Landschaft und ergänzen das Wohnangebot der zentraleren Wohngebiete. Die baulichen Reserven sollen, soweit möglich, für private Wohnbauwünsche genutzt werden.
- Die Siedlungsstruktur soll dabei ihre Kleinteiligkeit behalten – kontinuierliche individuelle Entwicklungen sind aber erwünscht und sollen ermöglicht werden.

- Zudem sollen mit den Betten Süd und Hüsli/Steig zwei Wohngebiete erweitert werden.
- Die Siedlungsränder sollen ökologisch geprägt sein.
- An der Romanshorerstrasse ist der Bau eines autoarmen Quartierladens möglich, um die umliegenden Bewohner fussläufig versorgen zu können.

Massnahmen

Wohnentwicklung und Arbeitsschwerpunkte

- Bei der Wohnentwicklung Bächli kann ein Quartierzentrum mit Wohnungen und vorzugsweise einem Anteil an Eigentumswohnungen als Ergänzung zum alten Dorf entwickelt werden, welches das bestehende Restaurant einbindet und mit Angeboten zur Quartiersversorgung ergänzt.

Mobilität

- Das südliche Trottoir entlang der Romanshorerstrasse wird, zwischen dem Kreisel Grüntal und Areal Wisen, im Zuge der weiterer Siedlungsentwicklung, verbreitert.
- Die Attraktivität des öffentlichen Verkehrs wird gesteigert.
- Flexible Sharing-Angebote für Autos, Velos etc. werden gefördert.

4.7 Hofen – Arbeiten vor Ort





- Wittenbach verfügt über einige bedeutende, grössere Firmen und zahlreiche KMUs. Im Rahmen des Gemeindeentwicklungskonzeptes wurden deren Bedürfnisse mittels einer Umfrage und zahlreichen Gruppen-Interviews abgeholt. Das Potenzial für weitere Arbeitsplätze in Wittenbach ist demzufolge klar gegeben.
- Qualifizierte Fachkräfte sind die Stärke eines jeden Unternehmens. In Wittenbach besteht aktuell allerdings ein grosser Mangel an gehobenen Wohnangeboten für solche Besserverdienende. Der Ausbau eines entsprechend attraktiven Wohnangebots im höheren Preissegment stellt einen bedeutenden Standortfaktor für die ansässigen Unternehmen und somit auch für die Gemeinde Wittenbach dar.
- Zahlreiche KMUs haben zudem einen zusätzlichen Bedarf an gut erreichbaren Lager- und Produktionsflächen; Ein solches Angebot ist aktuell jedoch stark limitiert. Viele dieser Unternehmen würden die Bestrebungen der Gemeinde, ein gemeinsames KMU-Zentrum zu entwickeln, um dieses Angebot zu vergrössern, unterstützen.
- Die Dienstleistungsbetriebe sind aktuell über das gesamte Gemeindegebiet hinweg verstreut; Eine Konzentration mit einem entsprechenden Verpflegungsangebot wird deshalb begrüsst, da es Synergien und Mehrwerte für alle schafft.

Arbeitsschwerpunkte

- Bestehende Flächenreserven für Gewerbe und Industrie werden mobilisiert.
- Auf den Arealen Hofstet/Arbonerstrasse bzw. Hofen erfolgen Einzonungen zur Erstellung eines KMU-Zentrums und der Erweiterung des Angebots für Gewerbeflächen; Vorgesehen ist zudem die Verlagerung der Landi aus dem Zentrum in diesen KMU-Park.
- In einen zweiten Schritt soll Hofen Süd als Entwicklungsschwerpunkt Arbeiten von regionaler Bedeutung ausgebaut werden.
- Entlang der Romanshorerstrasse bestehen bereits ausreichend grosse Dienstleistungsflächen.

Mobilität

- Eine zentrale Parkierungsanlage für das Gewerbe ist anzustreben und Mehrfachnutzungen von Parkflächen werden gefördert.

- Der Zugang zum Bahnhof wird attraktiver gestaltet.
- Flexible Sharing-Angebote für Autos, Velos etc. werden gefördert.

4.8 Erholungswelt Sitterlandschaft



- Im Rahmen der «Tobelwelt Sitter» des Agglomerationsprogrammes soll die Sitterlandschaft mit ihren bedeutungsvollen Natur-, Kultur- und Landschaftswerte aufgewertet und für die Bevölkerung zugänglich gemacht werden, da dies hervorragende Möglichkeiten für siedlungsnahe Erholung bietet.
- Sowohl das Naturerlebnis als auch der Blick in die Entstehungs- und Kulturgeschichte der Landschaft eignen sich für eine attraktive Umweltbildung. Auch für die heimische Tier- und Pflanzenwelt hat das Gebiet eine wichtige Bedeutung. Vorgesehen sind Bachöffnungen, um Amphibien neuen Platz zu bieten. Ferner ist eine neue Fussgängerbrücke über die Sitter geplant, damit der Wanderweg entlang des Flusses für die Zukunft gesichert ist. Deshalb soll sich der Raum auch zukünftig durch eine gesunde Mischung aus Rückzugsräumen für Flora und Fauna, Kulturland und Erlebnisraum auszeichnen. (REGIO Appenzell AR-St.Gallen-Bodensee)

Öffentliche Räume

- Erlebnis und Vermittlung sollen in der aufgewerteten Intensiverholungszone Sittertobel stattfinden; denkbar sind zum Beispiel geführte Exkursionen mit naturnahen Hintergrund, Informationstafeln. Zudem könnten zukünftig Erlebnissräume für Aktivitäten genutzt werden, sobald sich die Marke «Tobelwelt Sitter» etabliert hat.

5 Prägende Frei- und Grünräume



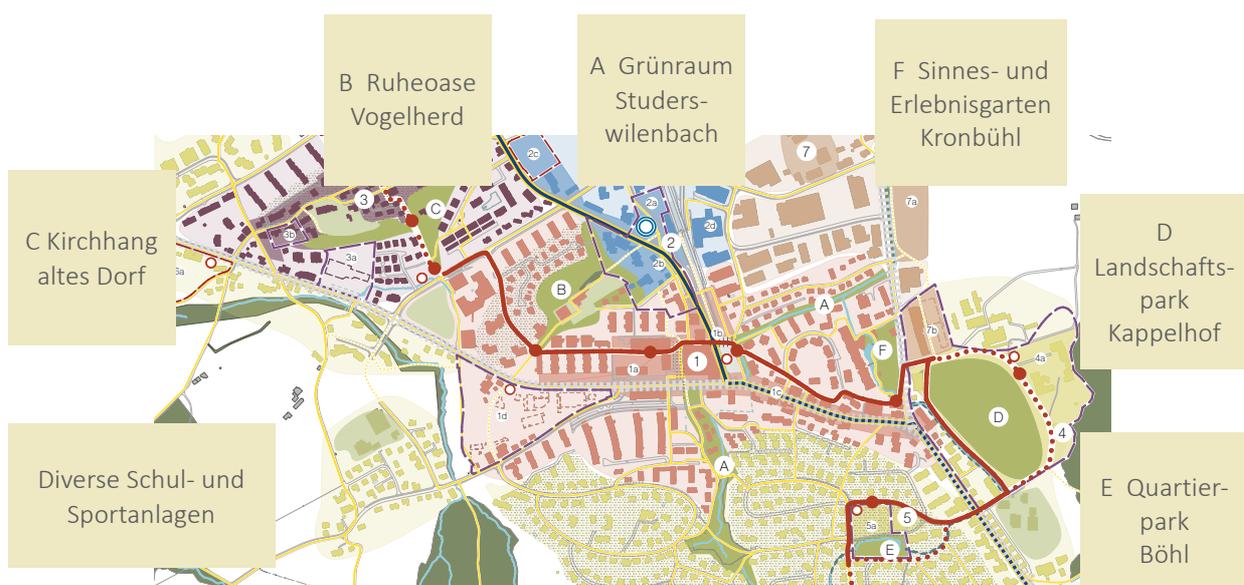
5.1 Erholung und Natur im Quartier – Innere Gärten

In Wittenbach sind viele ortsbildprägende Frei- und Grünräume vorhanden. Sie werden sorgfältig und bedürfnisgerecht weiterentwickelt und vielfältig verbunden. So entsteht ein weitläufiger, grüner Lebens- und Erholungsraum, der den Menschen eine hohe Lebensqualität sichert, der Natur Sorge trägt und das Mikroklima positiv beeinflusst.

- Wittenbach ist stark durchgrünt und baumgeprägt. Die Qualitäten in den Quartieren bleiben auch trotz der Bautätigkeiten erhalten oder werden weiterentwickelt.
- Attraktive öffentlichen Frei- und Grünräumen sind für alle in Fussdistanz erreichbar und untereinander mit Wegen verbunden.
- Die Gemeinde Wittenbach entwickelt die Aufenthalts- und Nutzungsqualitäten der bestehenden und zukünftigen Erholungsräume partizipativ, so dass sich verschiedenste Nutzergruppen wohl und sicher fühlen.
- Innerhalb des Siedlungsgebiets Wittenbachs werden naturnahe Freiräume erhalten und geschaffen, ökologisch vernetzt und fachgerecht gepflegt,
- Wann immer möglich werden Bäche offengelegt und naturnah gestaltet.
- Zur Klimaanpassung werden wichtige Kaltluftkorridore freigehalten. Der Versiegelungsgrad wird möglichst tief gehalten, neue Wasserflächen werden geschaffen und die Durchgrünung, insbesondere durch standortgerechte Baumpflanzungen und Gebäudebegrünungen zur Erhöhung von Verdunstung und Beschattung, werden gefördert.

Als bedeutende öffentliche Grün- und Freiräume gelten die inneren Gärten mit folgenden Nutzungsschwerpunkten:

	Bedeutende Grün- und Freiräume	
A	Grünraum Studerswilenbach	Naturraum als starkes Naturelement im Siedlungsraum, Spielen in der Natur; innerörtlicher Spazierweg
B	Ruheoase Vogelherd	Gartenlandschaft, Rückzugsort, pietätvolle Nutzung, Ruhe und Stille genießen, Natur beobachten
C	Kirchhang altes Dorf	Unbebauter Hügel, Spiel und individueller Sport, dörflicher Treffpunkt
D	Landschaftspark Kappelhof	partizipative Allmend, Rundweg, Tierhaltung, Gemeinschaftsgärten, Sport, evtl. temporäre Gastronomieangebote und Grillstellen
E	Quartierpark Böhl	Quartierfreiraum, Nachbarschaftstreffpunkt, Spielplatz am Bach
F	Sinnes-/Erlebnispark Kronbühl	Sinnes-, Naturerfahrung und Förderraum für Menschen der Stiftung Kronbühl
sep.	Sitterlandschaft	Natur- und Erlebnisort
1a	Zentrumsplatz	Grün- und Aufenthaltsraum



Erholung im Quartier – Innere Gärten



Biodiversität im Siedlungsraum



Klimaanpassung im Siedlungsraum

-  Bachöffnungen
-  Starke Durchgrünung
-  Allgemeine, öffentliche Grünräume im Siedlungsgebiet naturnah gepflegt
-  Spiel, Sport, Familiengärten, Umgebung von Schulen und Kirchen, naturnah gepflegt
-  Naturschutzgebiet, Kerngebiet
-  Extensive Naturräume (Waldsaum)
-  Ökologische Vernetzung im Siedlungsgebiet
-  Offene Gewässer
-  Einzelbaum, geschützt
-  Baumreihe, geschützt
-  Wald, Gehölzstrukturen

ORIENTIEREND

-  Siedlungsgebiet

-  Kaltluftabfluss durchs Quartier offen halten
-  Klimaangepasste Gestaltung
-  Gefährdung Oberflächenabfluss reduzieren
-  Hohe Durchgrünung mit Bäumen erhalten, fördern
-  Eingedohlte Bäche öffnen
-  Offene Gewässer erlebbar machen
-  Wald, Gehölzstrukturen
-  Kaltluftproduktion und Entlastungsräume
-  Allgemeine, öffentl. Grünräume im Siedlungsgebiet
-  Entlastungsräume, klimaangepasste Gestaltung
-  Spiel, Sport, Familiengärten, Umgebung von Schulen und Kirchen, klimaangepasste Gestaltung

ORIENTIEREND

-  Siedlungsgebiet

6 Gute Erreichbarkeit



6.1 Der Wittenbacher Weg

In Wittenbach liegt alles nahe beieinander, der Ort ist jedoch vor allem im Automobilzeitalter gewachsen und räumt dem motorisierten Individualverkehr entsprechend die höchste Priorität ein. Die grosse Schwäche hierbei ist die starke Ausrichtung auf die heute bereits voll ausgelastete St. Gallerstrasse.

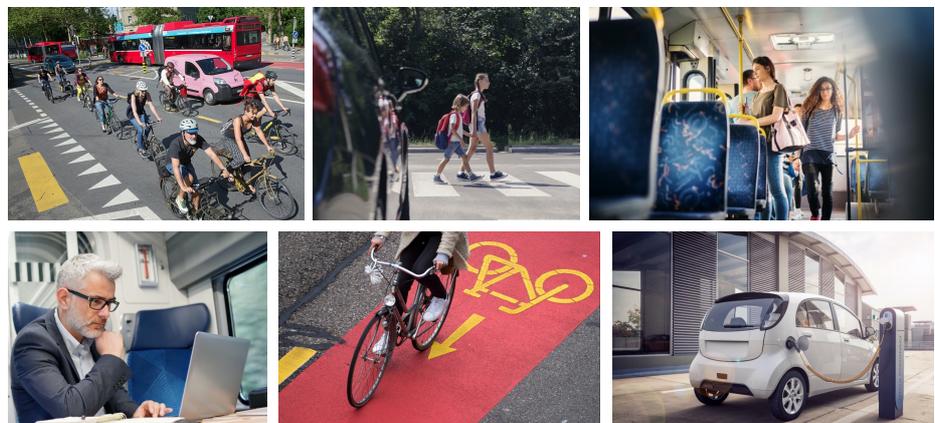
Das zukünftige Wachstum der Bevölkerung muss deshalb so ausgerichtet werden, dass die neuen Bewohner und Bewohnerinnen nicht mehr prioritär auf das Auto als Fortbewegungsmittel setzen, sondern den Fuss-, Velo- und den öffentlichen Verkehr bevorzugen und das Auto nur noch ergänzend nutzen (z.B. auch Carsharing). Der Attraktivität von Fuss- und Velowegen und dem Zugang zum öffentlichen Verkehr soll eine entsprechend grosse Bedeutung beigemessen werden.



- Als Herzstück sämtlicher Fuss- und Veloverkehrsverbindungen soll der Wittenbacher Weg erstellt werden; Er verbindet den Grossteil der wichtigen künftigen Wohnbauschwerpunkte, die nicht mehr primär auf den Individualverkehr ausgerichtet sind, mit dem Zentrum.

In erster Linie ist der Wittenbacher Weg eine sehr attraktive Verbindung, die getrennt von Autoverkehr durch die schönsten Teile und die Grünräume von Wittenbach führt und Begegnungen ermöglicht. Zudem ist er jedoch auch der schnellste Weg, um einkaufen zu gehen, besonders wenn Velos oder Elektro-Lastvelos benutzt werden, die direkt von den Geschäftseingängen parkiert werden dürfen. Er soll zum Aushängeschild des attraktiven Wohnorts Wittenbach werden.

6.2 Mobilitätstrategie 'Wittenbach – ein Ort der kurzen Wege'



Wittenbach ist aufgrund seiner Topografie grundsätzlich gut für das Velofahren geeignet. Die Wege im Dorf sind jedoch wenig attraktiv, da sie dem

Autoverkehr stark untergeordnet sind. Die Prioritäten in Wittenbach sollen nun verstärkt in Richtung Fuss- und Veloverkehr verlagert werden.

- Die Gemeinde setzt sich mit einer eigenen Fussweg- und Velostrategie «Wittenbach – ein Ort der kurzen Wege» dafür ein, dass die Bevölkerung ihre Mobilität mehr und mehr auf nachhaltige Fortbewegungsmittel verlagert.
- Der Fuss- und Veloverkehr wird gestärkt. Ziel ist es, dass die Wittenbacher die Hälfte ihrer täglichen Wege zu Fuss oder mit dem Velo zurücklegen, damit auch mehr Begegnungen im Alltag ermöglicht werden.
- Beim Bahnhof und in verschiedenen Quartieren werden Mietvelostationen erstellt.
- Eine Veloschnellroute nach St.Gallen wird ausgebaut.
- An der Kronenkreuzung sollen eigene Velostreifen und -ampeln geschaffen werden.

Das Velo- und Fusswegnetz wird kontinuierlich attraktiv ausgebaut. Herzstücke sind die Veloschnellroute nach St.Gallen und der Wittenbacher Weg; Zudem erfolgen Komfortaufwertungen für Velofahrer auf der Romanshorer- und der Arbonerstrasse.

6.3 Durchgangsstrassen siedlungsverträglich steuern und gestalten

Auch wenn der Durchgangsverkehr der Romanshorer- und der Arbonerstrasse nicht den Hauptverkehr ausmacht, soll hier die Dominanz des Autos deutlich reduziert werden.

- Die Romanshorerstrasse soll zwischen der Kronenkreuzung und dem Abzweiger zum Bahnhof zu einer innerörtlichen Hauptstrasse umgestaltet werden und für Fussgänger bequem überquerbar sein. Die Aufenthaltsqualität wird verbessert; Es werden Schatten spendende Baumreihen für Fussgänger und Velofahrer vorgesehen. Weiter Massnahmen wie Verkehrssteuerungsanlagen, Fahrflächengestaltung und die Bevorzugung des öffentlichen Verkehrs werden sinnvoll eingesetzt.

6.4 Parkierungsangebot

Das Image von Wittenbach als attraktiver Wohnort im Grünen soll nicht durch tägliche Staumeldungen in Frage gestellt werden, weshalb das Parkierungsangebot auf die Verfügbarkeit der Strassenkapazität abzustimmen ist.

- Die Anzahl der Parkplätze für Neubauten, soll anhand der Taktdichte des öffentlichen Verkehrs um den Faktor 0.3 bis 0.8 angepasst, damit sich die Stausituation an der St. Gallerstrasse nicht noch weiter verschlechtert.

6.5 Überblick Mobilität

Massnahme	Ziel	Zuständig
Planung und Erstellung des Wittenbacher Wegs	Verbindung sämtlicher Quartiere durch einen attraktiven und sicheren Fuss- und Veloweg	Gemeinde
Ausbau des Fuss- und Velowegnetzes, Anschluss an die Velo-Schnellroute, sichere Querungen für Fussgänger	Stärkung des Fuss- und Veloverkehrs. Die Hälfte der Wege der Wittenbacher soll zukünftig zu Fuss oder mit dem Velo zurückgelegt werden	Gemeinde
Mietveloverleih in Wittenbach etablieren mit festgelegten Standorten	Anteil des Veloverkehrs erhöhen.	Gemeinde / Agglomerationsprogramm
Bessere Zugänglichkeit des Bahnhofs, nahtlose Anschlüsse für den öffentlichen Verkehr und überdachte Wartebereiche	Steigerung der Attraktivität des öffentlichen Verkehrs	Gemeinde / SOB
Förderung von Sharing-Angeboten für Autos	Reduktion des Parkplatzbedarfs im Gemeindegebiet, effizientere Mobilität	Gemeinde / Private
Betriebs- und Gestaltungskonzept Romanshornstrasse	Umgestaltung zu einer innerörtlichen Hauptstrasse, betriebliche Optimierung und gestalterische Aufwertungen unter Berücksichtigung der Ansprüche aller Verkehrsteilnehmenden	Gemeinde / Kanton

Verkehrsberuhigung von Quartiersstrassen	Atmosphäre von Wohnstrassen mit Aufenthaltsqualität. Verbesserung der Wohnqualität und eine Reduktion von Schleichverkehr	Gemeinde
Parkierungsreglement	Verkehrssteuerung über die Anzahl der zu erstellenden Parkplätze bei Um- oder Neubauten	Gemeinde
Zentrale Parkierungsanlage für das Gewerbe	Flächensparnis durch Mehrfachnutzung	Organisation KMU-Park
Tempo 30-Zonen	17 Teilabschnitte werden für einen quartierverträgliches Verkehrsregiem in Tempo 30 Zonen umgewandelt	Gemeinde

7 Wittenbachs Liegenschaftsstrategie

Wittenbach nimmt die Gestaltung seiner Zukunft aktiv in die Hand und setzt ihren bedeutenden Liegenschaftsbesitz hierfür strategisch ein. Es ist geplant, einen Teil der Areale, die nicht für öffentliche Aufgaben benötigt werden, zugunsten von attraktivem Wohnraum für qualifizierte Arbeitskräfte, Familien sowie junge und ältere Wittenbacher einzusetzen, die ihre Wohnsituation verbessern wollen.

- Aus diesem Grund will die Gemeinde die Initiative ergreifen und die Entwicklung der entsprechenden Areale mit den entsprechenden Partnern vorantreiben; hierbei geht es vornehmlich darum Wohnbauten zu erstellen, die Räumlichkeiten des Alters- und Pflegeheims auszubauen und allfällige Dienstleistungsflächen zu sichern. In welcher Organisationsform dies künftig geschehen soll ist noch offen; dies wird im Jahr 2022 in einer detaillierten Liegenschaftsstrategie geklärt.
- Gleichzeitig sollen, zur Finanzierung von Aufwertungsmassnahmen, kleinere Areale veräussert werden.

Mit dieser Liegenschaftsstrategie erreicht die Gemeinde das zur Verbesserung der Steuerkraft notwendige Wachstum innerhalb der gut erschlossenen Siedlungsteile, was zu geringeren Ausgaben im Bereich der Infrastrukturen führt.

7.1 Überblick Entwicklungsschwerpunkte der verschiedenen Trägerschaften

Areal	Ziel	Zuständig
Neuhus	Neubaugelände für Eigentums- und Mietwohnungen für junge Familien im Baurecht	Gemeinde
Schulhäuser altes Dorf	Um- oder Neubau der alten Schulanlage im Rahmen eines Gesamtkonzeptes altes Dorf	Gemeinde
Quartierentwicklung Kappelhof	Kappelhof und St. Gallerstrasse Wohnungen und weitere Nutzungen wie Pflegeheim, Betreuung, Ateliers und Dienstleistungsangebote.	Ortsbürgergemeinde St.Gallen, Altersheim Kappelhof AG, Bischof Textil AG, Private, Gemeinde
St. Konrad	Quartierzentrum mit Wohnungen.	Gemeinde/Kirchgemeinde
Böhl	Wohnraum	Gemeinde
Bächi	Quartiersversorgung, Wohnsiedlung, Wohnungen.	Private
Hofstet	KMU-Zentrum	LAVEBA, Walo Bertschinger AG, weitere
Bahnhofsgebiet Wittenbach	Wohnungen für ÖV-orientierte Personen, Wohnungen. Mobilitätshub	Südostbahnen, Private Gemeinde
Wisent/Landi-Areal	1. Etappe Familienwohnungen, 2. Etappe Wohnungen, 3. Etappe Wohnungen und Dienstleistungsräume	Beamtenpensionskasse SG, LAVEBA, Dritte

7.2 Förderung privater und öffentlicher Arealentwicklungen

Grosse Wirkung hat auch die Unterstützung privater Arealentwicklungen, da diese den grössten Teil der Bautätigkeit auslösen werden. Durch ein gut abgestimmtes Baureglement will die Gemeinde attraktive, ausgewogene und vielfältige Entwicklungen fördern. Für das Gemeindeentwicklungskonzept wurden mit den meisten Eigentümern bereits entsprechende Gespräche geführt und die hier vorgestellten Ideen bekannt gemacht. Der notwendige qualitätsvolle Wohnungszuwachs, zur Trendumkehr des Images von Wittenbach, kann somit gemeinsam mit den Wohnbautätigkeiten auf den Gemeindegundstücken und Drittgrundstücken erreicht werden.

- Die Gemeinde wird die entsprechenden Ressourcen zur Verfügung stellen, um die Entwicklungsschwerpunkte professionell betreuen und steuern zu können.

7.3 Areale zur Verbesserung der Finanzlage der Gemeinde

Die Veräusserung verschiedener kleinere gemeindlicher Grundstücke wird voraussichtlich Erträge im Umfang von 5–10 Mio. CHF generieren, sofern die Entscheidungsgremien zustimmen. Diese fliessen gemeinsam mit den jährlichen Baurechtszinsen in die Aufwertungsmassnahmen von Wittenbach.

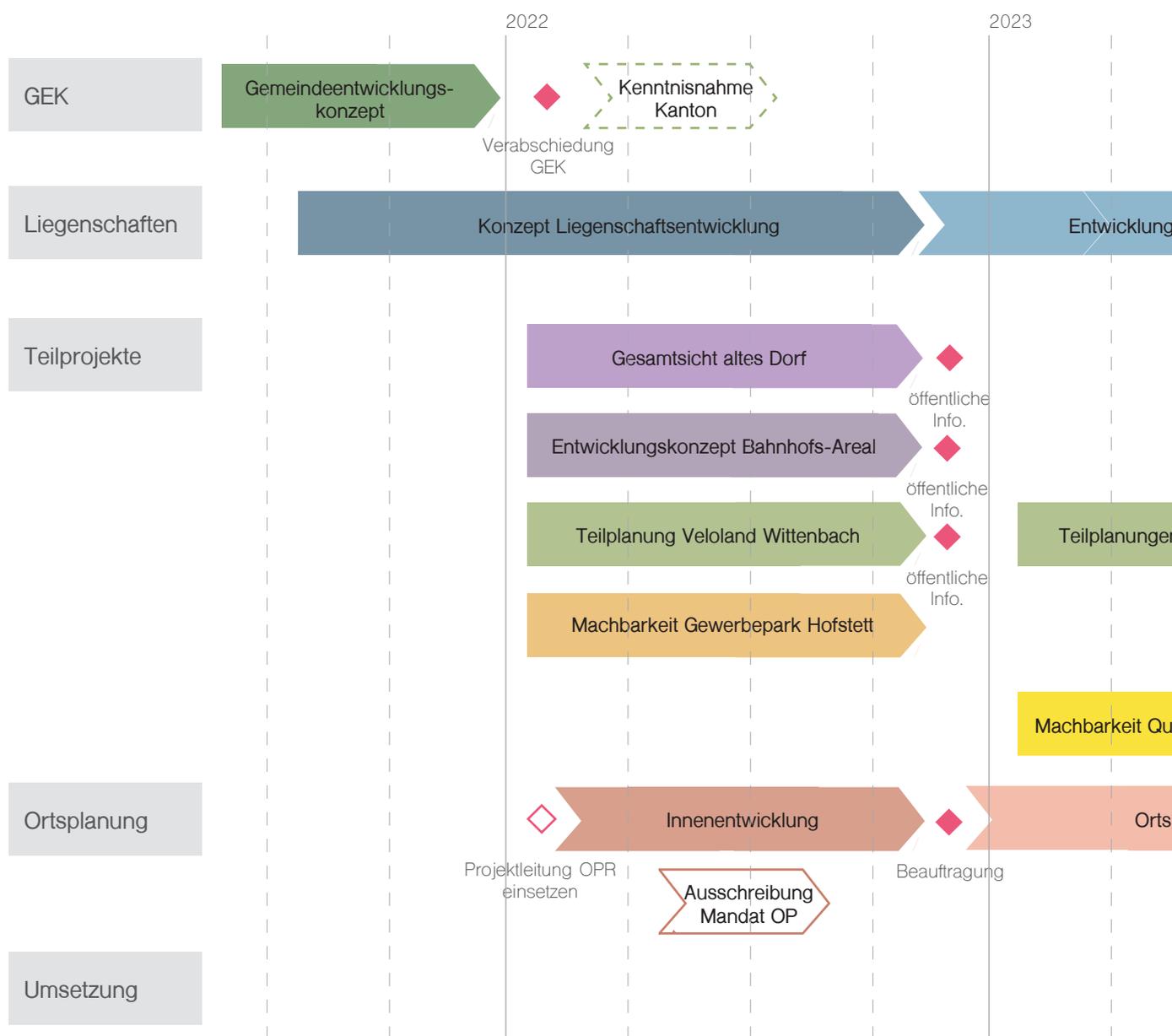
- Es ist ein detailliertes Verkaufskonzept auszuarbeiten, welches sicherstellt, dass die Verkäufe die Interessen der Gemeinde vollumfänglich decken.

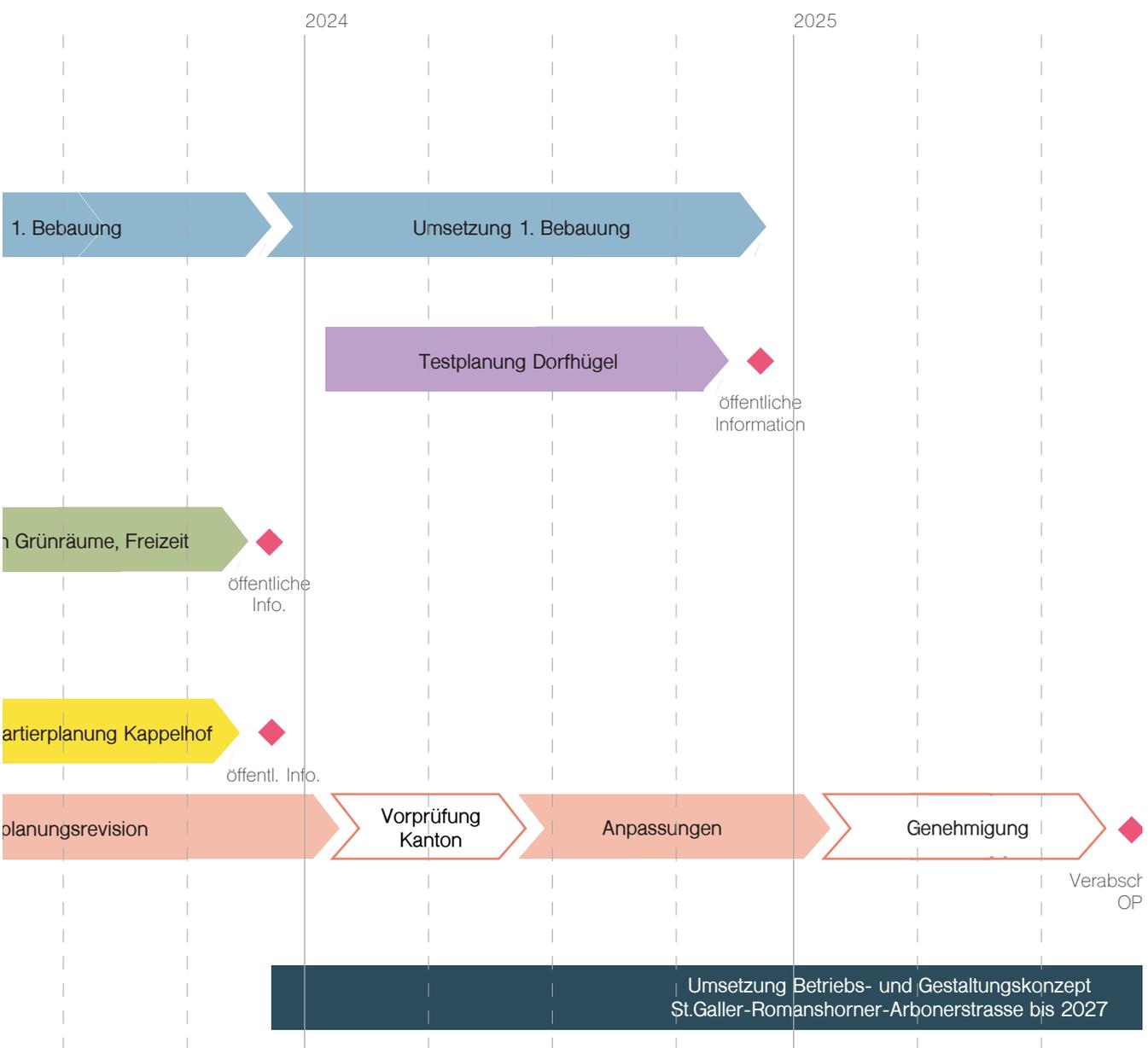
8 Weiteres Vorgehen

Der Gemeinderat hat folgende Schritte vorgesehen:

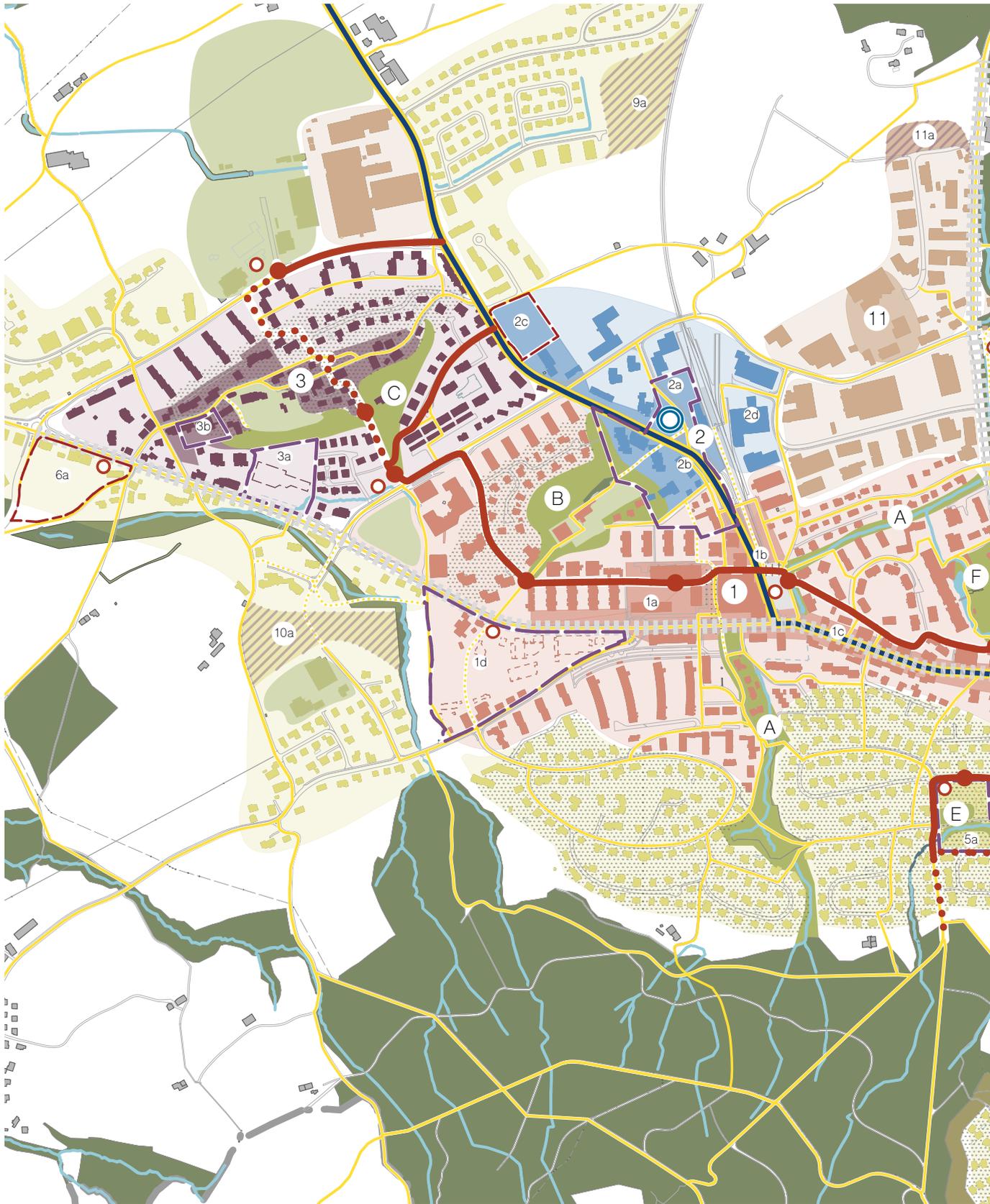
- Der Gemeinderat wird das Gemeindeentwicklungskonzept nach der öffentlichen Mitwirkung bereinigen und als Grundlage für die laufende Bau- und Zonenplanrevision bis Ende 2021 beschliessen.
- Bis 2022 sollen die Arbeiten zum Gemeindeentwicklungskonzepts inklusive der Innenentwicklung abgeschlossen und dem Kanton zur Kenntnis gebracht sein. Gleichzeitig erfolgt die öffentliche Ausschreibung des Planungsmandates für den Ortsplaner – diese Arbeiten sollen bis 2025 abgeschlossen sein.
- Bis Ende 2022 soll den Stimmbürgern ein Konzept vorgelegt, welches das Vorgehen, einen Kreditantrag, eine Aufstellung der durch die Gemeinde zu entwickelnden Liegenschaften, der zum Verkauf vorgesehenen Liegenschaften und die Verwendung der hierdurch freiwerdenden Mittel enthält; Zudem zeigt das Konzept auf, wie die Anschubfinanzierung für die vorgesehenen Arealentwicklungen erfolgen soll.
- Die Ortsbürgergemeinde St.Gallen, das Alterszentrum Kappelhof AG und die Bischoff Textil AG führen 2023 eine Machbarkeitsstudie für die «Quartierplanung Kappelhof» durch, deren Resultat in die Bau- und Zonenplanrevision einfliesst,
- Im Gebiet Hofstet wird gemeinsam mit dem lokalen Gewerbe eine Organisation zur Entwicklung eines KMU-Parks aufgebaut. Die Gemeinde übernimmt hierbei die Initiative.
- Die SOB entwickelt zusammen mit der UBS und der Gemeinde Wittenbach eine Planung über das Bahnhofsquartier; zudem sind zwei weitere Pensionskassen in den Prozess integriert. Das Resultat fliesst in die Bau- und Zonenordnung ein und bildet die Basis für den Umbau des Bahnhofplatzes zu einem regionalen Umsteigeknoten (Mobilitätshub) des öffentlichen Verkehrs.
- Zusammen mit dem Kanton und Stadt wird das Betriebs- und Gestaltungskonzept St.Gallerstrasse–Romanshonerstrasse–Arbonerstrasse entwickelt, welches ab 2027 in die Umsetzung geht.
- Die Gemeinde startet mit dem Konzept «Veloland».
- Es wird ein Steuerausschuss, eine Projektleitung und eine Ortsplanungskommission eingesetzt. Die Mitwirkungsprozesse und die Information der Öffentlichkeit werden über die gesamte Ortsplanungsrevision hinweg fortgeführt.
- Der Gemeinderat überprüft jährlich die erreichten Ziele und orientiert über allfällige weitere Aufgaben und Kurskorrekturen.

Anhang – Ablaufplanung





Anhang - Karte Gemeindeentwicklungskonzept





ZIELBILD

INNERE GÄRTEN

- Allgemeine, öffentliche Grünräume im Siedlungsgebiet
 - A Grünraum Studerswilerbach
 - B Ruheoase Vogelherd
 - C Kirchhügel
 - D Landschaftspark Kappelhof
 - F Sinnes- und Erlebnisgarten Kronbühl
 - E Quartierpark Böhl
- Spiel und Sport, Familiengärten, Umgebung von Schulen und Kirchen

■ Baumgeprägte Wohnquartiere

WITTENBACHER WEG

- Erholungsweg für Velo und Fussgänger
- Erholungsweg nur für Fussgänger
- Erlebnisorte (Sport, Kultur, Natur...)
- Sharing-Points (Bike, Scooter, etc.)
- Fuss- und Velowegnetz
- Hauptroute Velo

LEBENDIGE QUARTIERE UND NACHBARSCHAFTEN

- 1 Wittenbach Mitte
- 2 Bahnhofquartier
- 3 Altes Dorf
- 4-10 Landschaftsorientierte Quartiere
- 11 Arbeiten
- 12 Intensiverholungswelt Sitterobel

SCHWERPUNKTE UND FOLGEPLANUNGEN

ÜBERGEORDNETE MASSNAHMEN

- Webergänzungen Fuss- und Wanderwege
- Betriebs- und Gestaltungskonzept in Abschnitten
- Liegenschafts- /Arealentwicklungen
- Einzonungen
 - 9a Betten
 - 10a Husli
 - 11a Gewerbepark

SCHWERPUNKTE

- Aufwertungen Wittenbach Mitte
 - ⋮ Baumdach
 - ⋮ Rankgerüst
 - 1a Quartierschwerpunkt Marktplatz
 - 1b Reiterbahnhof/Passerelle
 - 1c Aufwertung Romanshornstrasse
 - 1d Wohn- und Gewerbeentwicklung Wisen
- Aufwertungen Bahnhofquartier
 - Mobilitätsdrehscheibe
 - 2a Entwicklung SOB
 - 2b Wohnentwicklung Bahnhof
 - 2c Wohnentwicklung Dottenwilerstrasse
 - 2d Aufwertung Bahnhofsgewerbe
- Aufwertungen Altes Dorf
 - 3a Wohnentwicklung Neuhaus
 - 3b Schulhäuser
- Quartierzentren landschaftsorientierter Wohnquartiere
 - Bachöffnungen Chrobelsbach
 - 4a Wohnentwicklung am Landschaftspark Kappelhof
 - 5a Wohnentwicklung St. Konrad/Böhl
 - 6a Wohn- und Gewerbeentwicklung Bächli
 - 7a Bruggwaldstrasse
 - 8a Obvita
- Aufwertungen und Nachverdichtung Gewerbegebiete
 - 11b Aufwertung Gewerbegebiet
 - 11c Potenzielle Erweiterungsflächen Gewerbe
 - 12 Erlebarmachung Tobelwelt Sitter

ORIENTIEREND

- Wald, prägende Gehölzstrukturen
- Gewässer

Mitwirkung der Bevölkerung und Beschluss des Gemeindeentwicklungskonzeptes

Es haben zahlreiche Veranstaltungen zur Erarbeitung des Gemeindeentwicklungskonzeptes und zum Austausch mit der Bevölkerung stattgefunden:

- Bürgerversammlung Info Start GEK – 30. November 2020
- Gespräche mit der Wirtschaft – März 2021
- Gespräche mit Parteien und involvierten Kreisen – 28. April 2021
- Workshop mit diversen Anspruchsgruppen – 1. Juni 2021
- Parteiengespräche – Oktober 2021
- Infoveranstaltungen Vorstellung Entwurf GEK – 29./ 25. November 2021
- E-Mitwirkung 280 Anträge v. 46 Teilnehmer und Gruppen – 22. September bis 9. November 2021
- Bürgerinfo GEK Abschluss – 8. November 2021
- Beschluss GEK Gemeinderat – 23. Februar 2022

Weitere Beteiligung der Bevölkerung bei der Erarbeitung der Ortsplanungsrevision

Im Jahr 2022 werden nun die Teilprojekte zur Innenentwicklung und die Ortsplanung weiterentwickelt. Dabei werden konkrete Vorstellungen für attraktives Wohnen und Arbeiten in den Quartieren entwickelt. Die Bevölkerung wird dabei verschiedene Möglichkeiten haben, an diesem Prozess teilzunehmen. Vorgesehen sind:

- Gespräche und Dialog mit der Nachbarschaft in den Quartieren
- Erweiterte Ortsplanungskommission zur Richt- und Nutzungsplanung und Bauordnung
- Feed-Back über das e-Mitwirkungstool bei Fragen, die die gesamte Bevölkerung betreffen
- Info-Veranstaltungen
- Mitwirkung und öffentliche Auflage zur Ortsplanungsrevision
- Information in Presse und Zeitschrift 'am Puls'