



GEMEINDE
UZNACH

Projekt Nr. 079.3.017.00

14. März 2025 / 03. Juli 2025

Teilzonenplan Streuli-Areal, Uznach

Planungsbericht nach Art. 47 RPV

Ingress

Plandarstellungen sind grundsätzlich nach Norden ausgerichtet.



ERR AG
FSU SIA

Teufener Strasse 19
9001 St.Gallen

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



Inhalt

1	Ausgangslage	6
1.1	Plangebiet	6
1.2	Anlass der Planung	7
2	Verfahren	7
3	Übergeordnete Planung	8
3.1	Relevante übergeordnete Planungen	8
3.2	Agglomerationsprogramm Obersee	9
3.3	Kantonale Richtplanung	9
3.4	Kommunale Strategien und Konzepte	11
3.5	Kommunaler Richtplan	13
3.6	Kommunale Zonenplanung	13
3.7	Schutzverordnung / Schutzinventar	14
4	Wichtige thematische Aspekte	15
4.1	Tangierte thematische Aspekte	15
4.2	Strassenklassierung	16
4.3	Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr	17
4.4	Erschliessung MIV sowie Fuss- und Veloverkehr	17
4.5	Naturgefahren / Oberflächenabfluss	18
4.6	Gewässerschutz	19
4.7	Grundwasserschutz	19
4.8	Kataster der belasteten Standorte	20
4.9	Lärm	21
5	Masterplan Streuli-Areal	22
5.1	Masterplan Arealentwicklung Streuli	22
5.2	Schattenwurf	24
6	Teilzonenplan	25
6.1	Konzept	25
6.2	Schwerpunktezone (SPZ)	25
6.3	Umzonung	26
6.4	Flächenbilanz	27
6.5	Zonenkapazität	27
6.6	Baureglement – Schwerpunktezone Streuli-Areal	28
Art. 6 ^{bis}	Schwerpunktezone Streuli-Areal ¹	28
6.7	Arbeitszonenmanagement	29



7	Verhältnis zur Gesamtrevision der Ortsplanung	30
7.1	Gesetzliche Grundlagen.....	30
7.2	Strategie Siedlungsentwicklung nach innen.....	30
	Fokusgebiete der 1. Priorität	35
7.3	Kommunaler Richtplan	36
7.4	Fazit	37
8	Interessenabwägung.....	38
8.1	Verhältnis zur übergeordneten Gesetzgebung und Planung.....	38
8.2	Ermittlung der relevanten Interessen	38
8.3	Bewertung der Relevanz	40
8.4	Auswirkungen auf die ermittelten Interessen.....	41
8.5	Geprüfte Alternativen	43
8.6	Resultat der Interessenabwägung.....	43
9	Kantonale Vorprüfung.....	45
10	Information und Mitwirkung	49
11	Erlass Gemeinderat.....	49
12	Öffentliche Auflage.....	49
13	Rechtsverfahren	50
14	Fakultatives Referendum.....	50
15	Genehmigung	50
16	Rekursfrist	50
17	Vollzug.....	50
18	Beilagen	51
18.1	TZP Streuli-Areal, Situation 1:2'000, ERR AG, 14.03.2025.....	51
18.2	Bestimmungen zur SPZ Streuli-Areal, ERR AG, 14.03.2025	51
18.3	Flächenbilanz TZP Streuli-Areal, ERR AG, 14.03.2025	51
18.4	Stellungnahme Heimatschutz SG-AI, 03.04.2019	51
18.5	Schlussbericht Dialogverfahren Streuli Park Nord, Streuli Immobilien AG / Mettler Entwickler AG, 21.11.2024	51
18.6	Schlussbericht Studienauftrag Streuli Park Süd, Streuli Immobilien AG / Mettler Entwickler AG, 21.11.2024	51



Abbildungen

Abbildung 1: Orthofoto Plangebiet.....	6
Abbildung 2: Raumkonzept Kanton St.Gallen	9
Abbildung 3: Ausschnitt Masterplan Uznach	11
Abbildung 4: Visualisierung Bauprojekte	12
Abbildung 5: Ausschnitt kommunaler Zonenplan	13
Abbildung 6: Ausschnitt kommunale Schutzverordnung Uznach	14
Abbildung 87: Strassenklassierung	16
Abbildung 8: ÖV-Güteklassen	17
Abbildung 9: Fuss- und Veloverkehr.....	17
Abbildung 10: Gefährdung Hochwasser.....	18
Abbildung 11: Gefahrenkarte Oberflächenabfluss.....	18
Abbildung 12: Grundwasserschutzkarte.....	19
Abbildung 13: Kataster belasteter Standorte	20
Abbildung 14: Lärmbelastungskataster	21
Abbildung 15: Masterplan Arealentwicklung Streuli.....	23
Abbildung 16: Perimeter Varianzverfahren.....	24
Abbildung 17: Schattenstudie Masterplan (mittlerer Wintertag).....	24
Abbildung 18: Umzonung	26
Abbildung 19: Konzept der räumlichen Entwicklung.....	31
Abbildung 20: Fokusgebiet Streuli-Areal	35
Abbildung 21: Ausschnitt kommunaler Richtplan Uznach	36

Gesetzliche Grundlagen

RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung (SR 700, Stand am 01. Januar 2019)
RPV	Raumplanungsverordnung (SR 700.1, Stand am 01. Juli 2022)
NHG	Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (SR 451, Stand am 01. Januar 2022)
PBG	Planungs- und Baugesetz des Kantons St.Gallen vom 05.07.2016 (Stand 01. März 2023)
LSV	Lärmschutz-Verordnung (SR 814.41, Stand am 01. November 2023)



1 Ausgangslage

1.1 Plangebiet

Das Streuli-Areal, westlich der Altstadt und nördlich des Bahnhofs gelegen, stellt in Uznach aufgrund seiner zentralen Lage und seiner Grösse das bedeutendste Entwicklungsareal dar. Es ist eingefasst zwischen Zürcher-, Bahnhof-, Eisenbahn- sowie Gallusstrasse und wird im Westen durch den Frohsinnweg und die Frohsinnstrasse begrenzt. Des Weiteren befinden sich innerhalb des Strassengevierts der Werkhof und die Bibliothek der Gemeinde Uznach sowie eine Tankstelle mit zusätzlicher Wohn- und Gewerbenutzung. Das Areal umfasst eine Fläche von annähernd drei Hektaren und ist der Gewerbe-Industrie- sowie der Wohn- und Gewerbezone zugeteilt. Das Areal ist geprägt durch die Produktions- und Verwaltungsgebäude der Streuli Pharma AG, das Einkaufszentrum Frohsinn, ein Kino, das Restaurant Bahnhof sowie weitere kleinere Wohn- und Gewerbebauten. Es ist etwas mehr als zur Hälfte in sehr grosse Grundstücke mit industrieller Nutzung sowie zum anderen Teil in kleinere Grundstücke mit Wohn- und Gewerbenutzung gegliedert. Es befinden sich alle Grundstücke im Besitz der Streuli Immobilien AG, was eine vielversprechende Ausgangslage für eine erfolgreiche Arealentwicklung darstellt.

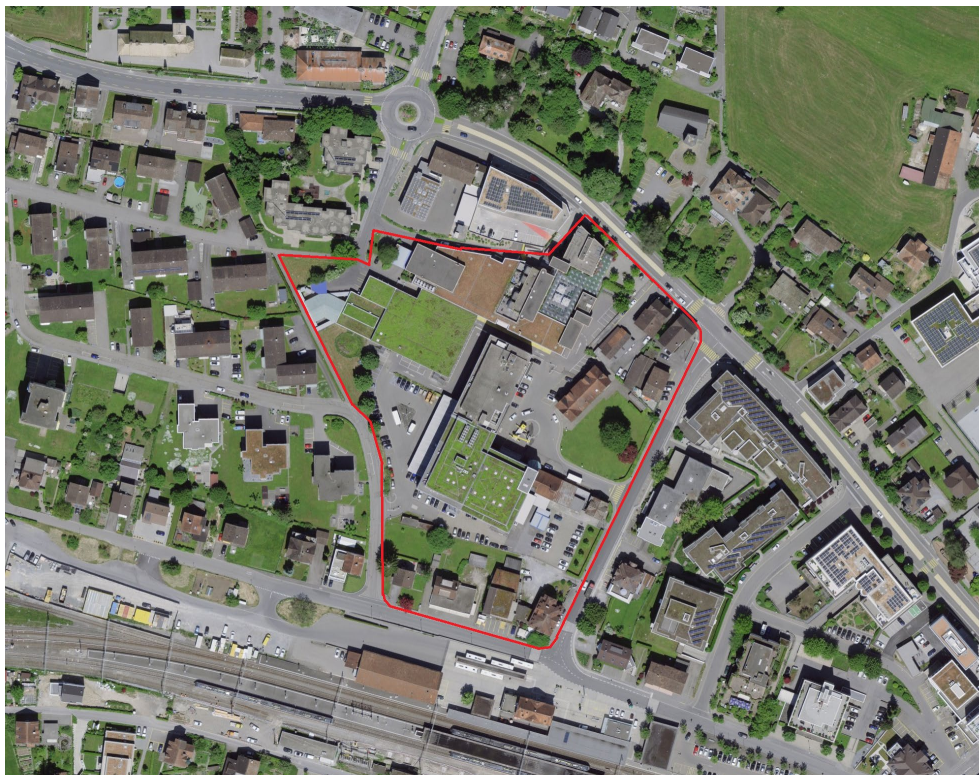


Abbildung 1:
Orthofoto Plan-
gebiet

Geoportal
(05/2024)



1.2 Anlass der Planung

Das Streuli-Areal im Zentrum von Uznach wird im Rahmen der zukünftigen Auslagerung der Produktion der Streuli Pharma AG entwickelt und soll etappenweise neu genutzt, respektive bebaut werden. Schon im Mai 2018 wurde von der Streuli Immobilien AG, der Gemeinde Uznach und dem Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) des Kantons St.Gallen ein entsprechender Masterplan unterzeichnet. In diesem ist die Vision für das heute industriell und gemischt genutzte Areal festgehalten.

2 Verfahren

Der Zeitplan zur planungsrechtlichen Umsetzung des Teilzonenplans sieht vor:

• Verabschiedung Entwurf durch Gemeinderat	11. Dez. 2024
• Kantonale Vorprüfung	Dez. 2024 – Feb. 2025
• Information und Mitwirkung	Jan. – Feb. 2025
• Erlass Gemeinderat	05. März 2025
• Öffentliche Auflage	22. Apr. – 21. Mai 2025
• Rechtsverfahren	anschliessend
• Fakultatives Referendum	anschliessend
• Genehmigung	anschliessend
• Rekursfrist	anschliessend
• Vollzug	anschliessend

Im Anschluss an das Verfahren des Teilzonenplans werden die Verfahren für den/die Sondernutzungsplan/-pläne - allenfalls zusätzlich mit einem Teilstrassenplan - koordiniert durchgeführt werden.



3 Übergeordnete Planung

3.1 Relevante übergeordnete Planungen

In nachfolgender Tabelle ist dargestellt, welche übergeordneten Planungen durch die vorliegende Planung tangiert werden:

Übergeordnete Planungen	relevant
Raumkonzept Schweiz	
Sachpläne und Konzepte des Bundes - Sachplan Verkehr (SIS, SUG, SIN, SIL, SIF) - Nationales Sportanlagenkonzept (NASAK) - Konzept Windenergie - Konzept Gütertransport auf der Schiene - Konzept Transitplätze - Konzept ökologische Infrastruktur	
Bundesinventare - Bundesinventar schützenswerter Ortsbilder von nationaler Bedeutung (ISOS) - Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN) - Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS)	
Agglomerationsprogramm Obersee	X
Kantonale Richtplanung	X
Kommunale Strategien und Konzepte	X
Kommunale Richtplanung	X
Zonenplanung	X
Kommunale Schutzverordnung und Inventare	X
Bestehender Sondernutzungsplan	

Die tangierten Planungen werden in den nachfolgenden Abschnitten erläutert.



3.2 Agglomerationsprogramm Obersee

Im Agglomerationsprogramm Obersee ist das Plangebiet unter dem Punkt «Entwicklungsschwerpunkte Wohnen/Dienstleistung, mittelfristig» (S4.3-4) vermerkt.

Das grosse zusammenhängende Gebiet bietet ein hohes Umnutzungspotenzial, ist gut erschlossen und leicht erreichbar. Mit einem Nutzerpotenzial von über 500 Einwohnenden und Beschäftigten erfüllt es alle festgelegten Kriterien.

Die Gemeinde Uznach weist dem Streuli-Areal im Rahmen dieser Planung geeignete Bauzonen zu und leitet Planungsverfahren ein, die die städtebauliche Entwicklung im Einklang mit den bestehenden Qualitäten ermöglichen. Dadurch trägt das Streuli-Areal zur nachhaltigen Entwicklung und Attraktivitätssteigerung der Region bei.

3.3 Kantonale Richtplanung

Der kantonale Richtplan definiert das Plangebiet entsprechend seiner heutigen Nutzung. Weitere, konkrete Aussagen zum Plangebiet werden im kantonalen Richtplan nicht gemacht.

3.3.1 Raumkonzept Kanton St.Gallen

Im Raumkonzept des Kantons St.Gallen (RKSG) wird die Gemeinde dem Siedlungstyp «urbane Verdichtungsraum» zugewiesen. Gemäss dem Karteiblatt R11 Siedlungsgebiet des kantonalen Richtplans (Stand 2023) ist der Verdichtungsraum Uznach ein regionales Wirtschaftszentrum, welches entsprechend zu fördern ist.

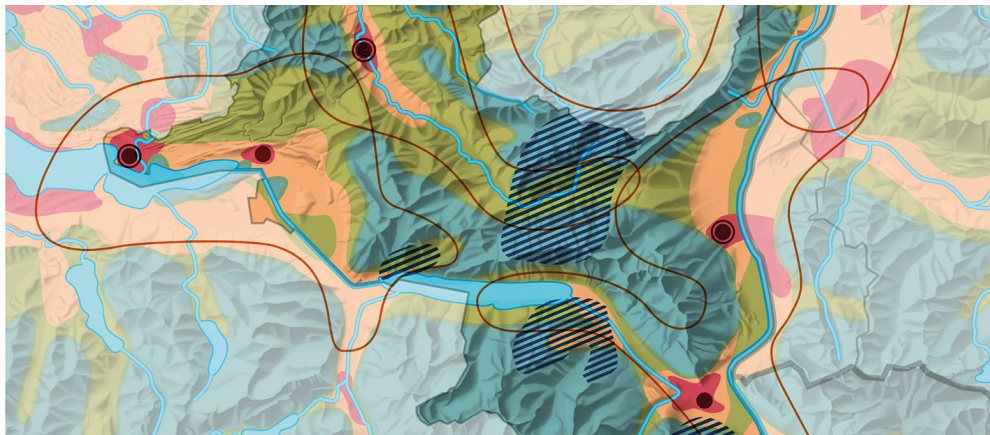


Abbildung 2:
Raumkonzept
Kanton St.Gallen
Kanton St.Gallen
(2017)



3.3.2 S12 – Bauzonendimensionierung (Wohn- und Mischzonen)

Der Kanton St.Gallen definiert im Kantonalen Richtplan, Koordinationsblatt S12, die Voraussetzungen für eine Umzonung von Arbeitszonen in Wohn- und Mischzonen. Es gelten dabei folgende Voraussetzungen:

- Die Umzonung basiert auf gesamträumlichen Überlegungen gestützt auf den kommunalen Richtplan und ist raumplanerisch zweckmässig.
- Die Verfügbarkeit und die Überbauung innert Frist sind gewährleistet (erfolgt in der Regel über einen verwaltungsrechtlichen Vertrag).
- Eine angemessene Dichte wird sichergestellt (grundeigentümerverbindlich, in der Regel mittels Sondernutzungsplan).
- Eine angemessene Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr kann garantiert werden, mindestens aber die Vorgaben aus Koordinationsblatt S14 Abstimmung Siedlung und Verkehr.
- Es werden dadurch keine Ersatzeinzonungen von Arbeitszonen, Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen oder Zonen sonstiger Nutzungen am Siedlungsrand ausgelöst, es sei denn, die gesamträumliche Situation würde dadurch verbessert.

Die genannten Voraussetzungen werden im vorliegenden Fall wie folgt sichergestellt:

- Systematische Einbettung der Arealentwicklung in die Gesamtrevision der Ortsplanung der Gemeinde Uznach, insbesondere in den kommunalen Richtplan (vgl. Kap. 3.5 und 7).
- Die Liegenschaften sind vollständig im Besitz einer Eigentümerin, wobei die Frist zur Überbauung in den Baureglementsbestimmungen zur Schwerpunktzonenzone (vgl. Kap. 6.6) definiert ist.
- Eine angemessene Dichte wird mit rund 350 Wohneinheiten und der Möglichkeit zur Ansiedelung von Arbeitsplätzen gewährleistet. Die Pflicht zur Umsetzung mittels SNP ergibt sich aus den Bestimmungen zur Schwerpunktzonenzone gemäss Art. 19 Abs. 3 PBG.
- Grundlegende Nachweise zum Verkehr wurden bereits im Masterplan Streuli-Areal (2018) erbracht. Das Areal verfügt über eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr (ÖV-Gütekategorie A, vgl. Kap. 4.3). Mittels Mobilitätskonzept soll zusätzlich der Bedarf an Abstellplätzen für Motorfahrzeuge reduziert werden. Die entsprechenden Nachweise sind je SNP-Verfahren zu konkretisieren.
- Der vom Gemeinderat erlassene kommunale Richtplan von Uznach sieht keine Ersatzeinzonungen am Siedlungsrand vor.

Abschliessend kann festgehalten werden, dass die Entwicklung des Streuli-Areals sämtliche Anforderungen aus dem Koordinationsblatt S12 des kantonalen Richtplans erfüllt. Die Umzonung der Arbeitszone in eine Wohn- und Mischzone ist zulässig.



3.4 Kommunale Strategien und Konzepte

3.4.1 Masterplan Uznach

Die Gemeinde Uznach übernimmt eine aktive Rolle bei ihrer Gemeindeentwicklung, insbesondere in Schlüsselgebieten, der Zentrumsentwicklung und Innenentwicklung. So wird das Zentrum nicht länger auf den historischen Ortskern rund ums Städtchen beschränkt, sondern - angepasst an die Realitäten - über die Zürcher- und Bahnhofstrasse zum Bahnhof und Streuli-Areal ausgeweitet, was zur Stärkung und Weiterentwicklung des Zentrums führt. Ein Entwicklungskonzept soll die Grundlage für eine qualitative, koordinierte und langfristige Zentrumsentwicklung schaffen. Die Gemeinde definiert Rahmenbedingungen für deren Entwicklung und trifft qualitätssichernde Festlegungen zur Zusammenarbeit der Akteure. Eine kommunale Innenentwicklungsstrategie, abgestimmt auf den Masterplan und die örtlichen Verhältnisse, soll differenzierte Vorgaben machen. Die Nutzungsplanung muss basierend auf neuen Aufgaben überprüft und revidiert werden. Masterplan und Innenentwicklungsstrategie sind wichtige Grundlagen für den kommunalen Richtplan und den Rahmennutzungsplan. Die Akzeptanz der Bevölkerung ist für die qualitative Gemeindeentwicklung und die Umsetzung des Masterplans entscheidend. Das Zentrum von Uznach soll durch die regionale Verbindungsstrasse A15-Gaster vom Durchgangsverkehr entlastet werden. Dies verbessert die Erreichbarkeit und bietet Entwicklungsmöglichkeiten für die Gemeinde. Flankierende Massnahmen sollen diese Potenziale nutzen und werden abgestimmt mit dem Fortschritt der Verbindungsstrasse umgesetzt.

Kap. 2.4.1:
Masterplan
Uznach

sa_partners, Zü-
rich (06/2019)



Abbildung 3:
Ausschnitt Mas-
terplan Uznach

sa_partners
(06/2019)

SCHWERPUNKTGEBIETE

- 1 Uzner Tor West
- 2 Zentrum
- 3 Zürcherstrasse
- 4 Promenade
- 5 Wohninsel
- 6 Südhang
- 7 Sichtfenster (Grünräume)
- 8 Panoramaweg
- 9 Am Wasser

- 10 Linth-Resort
- 11 Gewerbezone
- 12 Gesundheitsversorgung

Konzept Linienführung

- Promenade
- Panoramaweg
- Mittelweg
- Wichtige Wegverbindungen

ORIENTIERUNGSMATERIAL

- Gebäude
- Wald
- Acker, Wiese, Weide
- Gewässer
- Strasse, Weg
- Bahngleise



3.4.2 Städtebauliches Hochhauskonzept Uznach (vgl. Kap. 1.1 HHK)

Die Gemeinde Uznach setzt die Vorgaben des Planungs- und Baugesetzes des Kantons St.Gallen um, welches die Gemeinden verpflichtet, ihre Ortsplanung ab 01. Oktober 2017 in- nert 10 Jahren zu revidieren. Gleichzeitig bestehen in der Gemeinde konkrete Absichten für Arealentwicklungen, in welchen auch Hochhäuser zur Diskussion gestellt werden. Die Umset- zung der Hochhäuser setzt gemäss PBG ein städtebauliches Konzept voraus. Mit dem nun vorliegenden Städtebaulichen Hochhauskonzept (HHK) werden die erforderlichen Planungs- und Beurteilungsgrundlagen beschrieben, um Hochhausprojekte in Uznach beurteilen und einzuordnen zu können.

Kap. 2.4.2:
Städtebauliches
Hochhauskon-
zept Uznach

Metron Raum-
entwicklung AG
Brugg (03/2020)

Verbindlichkeit (vgl. Kap. 1.4 HHK)

Das Hochhauskonzept wird vom Gemeinderat als Richtlinie beschlossen. Es dient ihm als Grundlage für die Revision der Ortsplanung und zur Beurteilung von zukünftigen Hoch- hausprojekten. Mit der Bezeichnung «*Eignungsraum Hochhaus*» wird einem Gebiet lediglich die grundsätzliche Eignung für den Bau von Hochhäusern aus konzeptioneller Sicht attestiert. Die Qualitätssicherung in Projekten ist insbesondere durch die im PBG vorgegebene Son- dernutzungsplanpflicht für Hochhäuser gesichert. Dabei werden eine hohe städtebauliche und architektonische Qualität vorausgesetzt. Aus dem Hochhauskonzept kann kein Anrecht auf den Bau eines Hochhauses innerhalb des bezeichneten «*Eignungsraums Hochhaus*» abgelei- tet werden.

Streuli-Areal (vgl. Kap. 8.1 HHK)

Die geplanten Hochpunkte gemäss Richtprojekt Architektur Masterplan auf dem Streuli-Areal fallen baurechtlich unter den Begriff «Hochhaus». Das geplante Hochhaus direkt am Bahnhof- platz mit einer Gebäudehöhe von etwa 52 Metern markiert einen städtebaulich strategisch wichtigen Ort und schafft einen hochwertigen Stadtraum. Es liegt innerhalb des «Eignungsrau- mes Hochhaus». Das zweite Hochhaus mit einer Gebäudehöhe von etwa 32 Metern wird we- niger als Hochhaus an sich, sondern vielmehr als städtebaulicher Akzent in der Vertikalen in- nerhalb der Gesamtbebauung wahrgenommen. Es liegt im Eignungsraum höherer Häuser.



Abbildung 4:
Visualisierung
Bauprojekte

Metron Raument-
wicklung AG,
Brugg (03/2020)



3.7 Schutzverordnung / Schutzinventar

Die revidierte kommunale Schutzverordnung befindet sich aktuell im Genehmigungsverfahren. Gemäss dem erstellten Inventarplan befinden sich zwei Kulturobjekte innerhalb des Perimeters, welche als erhaltenswert eingestuft sind. Das Gelbe Haus (K72) ist im Masterplan integriert und soll auch in das Richtprojekt Architektur für den Sondernutzungsplan integriert werden und zusammen mit dem Lindenplatz ein identitätsstiftendes Merkmal im Zentrum von Uznach bilden. Das Restaurant Bahnhof (K39) befindet sich in einem baulich schlechten Zustand und hat in den vergangenen Jahren an Ausstrahlung und Wirkung verloren. Es verkörpert nicht mehr den eigentlichen Ankunftsort am Bahnhof von Uznach. Wie aus der Bauzustandsanalyse und den Schlussfolgerungen ersichtlich wird, ist der Erhaltungswert des Restaurants Bahnhof nicht gegeben. Der Erhalt dieser Baute würde eine zukunftsgerichtete Arealentwicklung wesentlich einschränken und im Widerspruch zur angestrebten Zentrumsentwicklung stehen. Für dieses Gebäude und die Ankunftssituation soll ein neues, dem Zentrum gerecht werdendes Gebäude erstellt werden.

Der Heimatschutz St.Gallen / Appenzell Innerrhoden wurde eingeladen, das Richtprojekt Architektur Masterplan (vgl. Beilage 10.2 des Masterplans) bereits zu einem frühen Planungsstand zu besichtigen und zu beurteilen. Grundsätzlich stellt sich der Heimatschutz positiv zum Richtprojekt Architektur Masterplan. Die ortsbauliche Idee wird als richtig erachtet und im Kontext mit dem bestehenden Siedlungskörper als gut verträglich beurteilt. Die vollständige Stellungnahme vom 03. April 2019 kann der Beilage 18.4 entnommen werden.

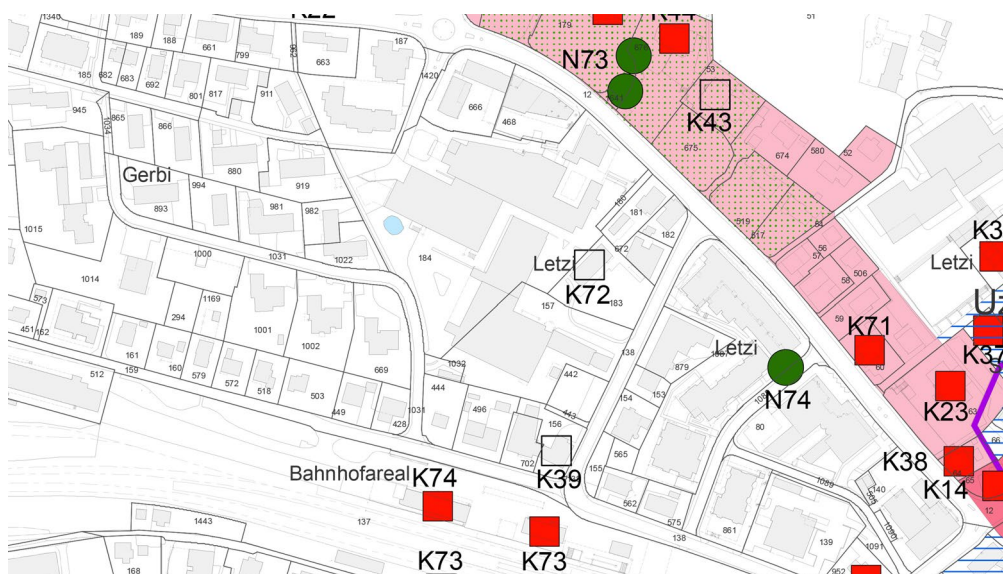


Abbildung 6:
Ausschnitt kommunale Schutzverordnung
Uznach

ERR AG
(05/2023)



4 Wichtige thematische Aspekte

4.1 Tangierte thematische Aspekte

In nachfolgender Tabelle ist dargestellt, welche thematischen Aspekte bei der vorliegenden Planung tangiert werden bzw. zu beachten sind. Einige davon sind auf Stufe der Teilzonenplanung noch nicht abschliessend zu behandeln und werden erst bei der Sondernutzungsplanung oder im Baubewilligungsverfahren im Detail betrachtet werden.

Wichtige thematische Aspekte	tangiert
Strassenklassierung	X
Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr	X
Erschliessung MIV sowie Fuss- und Veloverkehr	X
Ruhender Verkehr (Parkierung Auto und Velo)	X
Erschliessung Werkleitungen	
Naturgefahren / Oberflächenabfluss	X
Gewässernetz und Gewässerraum	
Gewässerschutz	X
Grundwasserschutz	X
Entwässerung / öffentliche Kanalisation	X
Wald	
Kataster der belasteten Standorte	X
Lärm	X
Nicht ionisierende Strahlung	
Grunddienstbarkeiten	
Bäuerliches Bodenrecht	
Verfügbarkeit Land	X



4.2 Strassenklassierung

Das Areal ist heute über drei Ein-/Ausfahrten für den MIV erschlossen. Die Frohsinnstrasse erschliesst ab dem Kreisel an der Zürcherstrasse das heutige Einkaufszentrum Frohsinn und die privaten Parkplätze des AVIA-Gebäudes. Zudem können die Mitarbeitenden der Firma Streuli via der Einstellgarage Frohsinn auf das westliche und südliche Betriebsgelände zu- und wegfahren. Das westliche und südliche Betriebsgelände ist auch über die Route Eisenbahn-/Gallusstrasse erreichbar. Die Einfahrt wird im Besonderen für die Lieferfahrten (Lieferwagen) der Streuli Pharma AG genutzt, da die Laderampen an der westlichen Gebäudefront angeordnet sind. Der dritte Zugang ab der Bahnhofstrasse stellt die Erschliessung für wenige Mitarbeiterparkplätze und die Besucher/innen der Firma dar sowie die Hauptanlieferung der LKW.

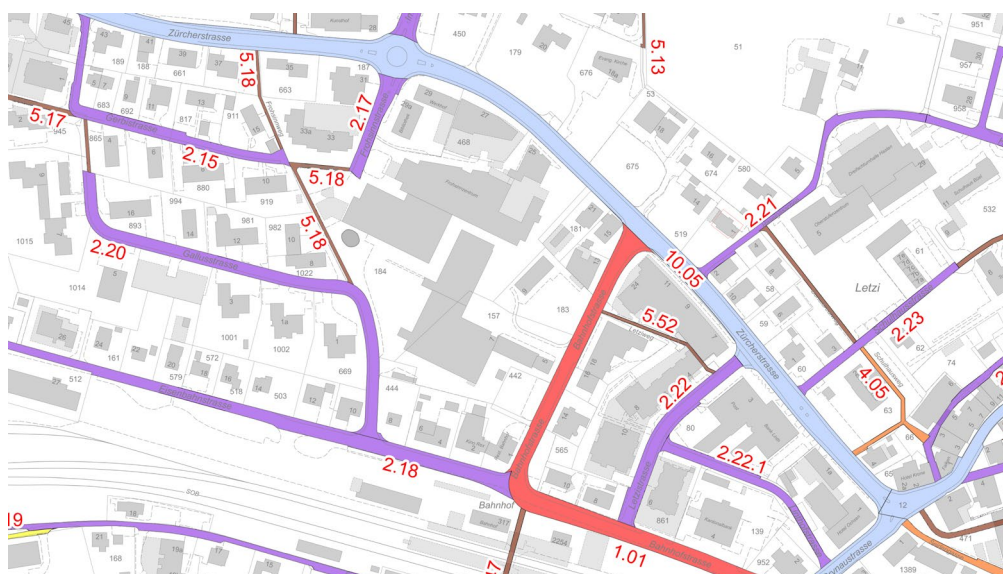


Abbildung 7: Strassenklassie- rung

Geoportal
(05/2024)

	Nationalstrasse (Bund)	10.05:	Zürcherstrasse
	Kantonsstrasse (Kanton)	1.01:	Bahnhofstrasse
	Gemeindestrasse 1. Klasse	2.17:	Frohsinnstrasse
	Gemeindestrasse 2. Klasse	2.18:	Eisenbahnstrasse
	Gemeindestrasse 3. Klasse	2.20:	Gallusstrasse
	Weg 1. Klasse	5.18:	Frohsinnweg
	Weg 2. Klasse		
	Weg 3. Klasse		



4.3 Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr

Das Planungsgebiet befindet sich in der ÖV-Güteklasse A (Bundesamt für Raumentwicklung) und ist somit sehr gut an den öffentlichen Verkehr angebunden. Die ÖV-Erschliessung bildet somit ausgezeichnete Voraussetzungen für eine Arealentwicklung.



Abbildung 8:
ÖV-Güteklassen
ARE (05/2024)

4.4 Erschliessung MIV sowie Fuss- und Veloverkehr

Fussgänger/innen und Radfahrer/innen gelangen vorwiegend über den Zugang ab der Bahnhofstrasse auf das Firmengelände. Eine offiziell quer durch das Areal führende West-Ost-Verbindung existiert nicht - die dennoch stattfindenden Bewegungen (insbesondere Schüler/innen) werden jedoch toleriert. Der Zugang zum EKZ-Frohsinn erfolgt direkt ab der Zürcherstrasse.



Abbildung 9:
Fuss- und Velo-
verkehr
Geoportal
(05/2024)



4.5 Naturgefahren / Oberflächenabfluss

Im Planungsgebiet besteht eine Restgefährdung durch Hochwasser, und bei Starkniederschlägen ist aufgrund des Oberflächenabflusses mit einer Fliesstiefe von mehr als 0.25 m zu rechnen. Allfällige Objektschutzmassnahmen sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen.

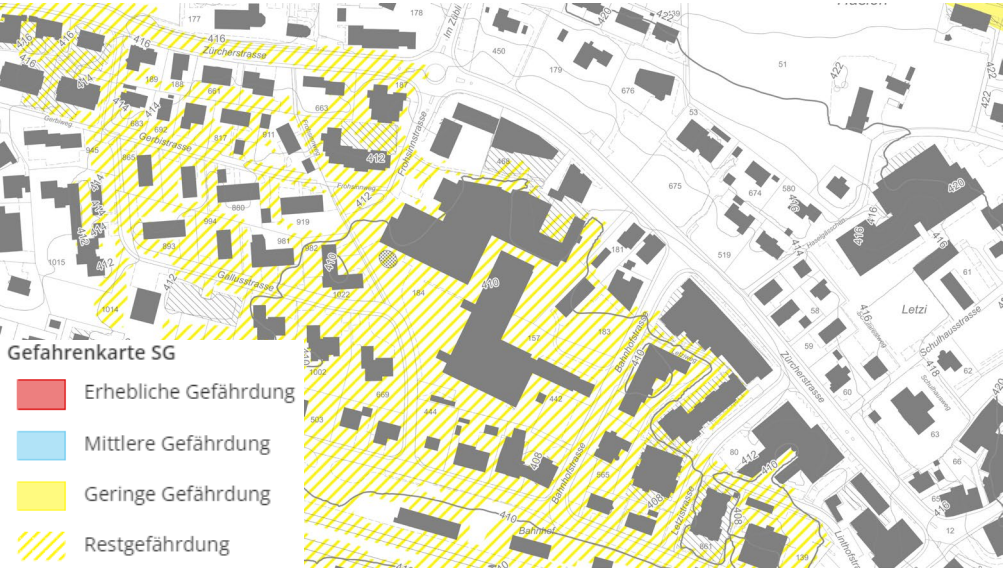


Abbildung 10:
Gefährdung
Hochwasser

Geoportal
(05/2024)

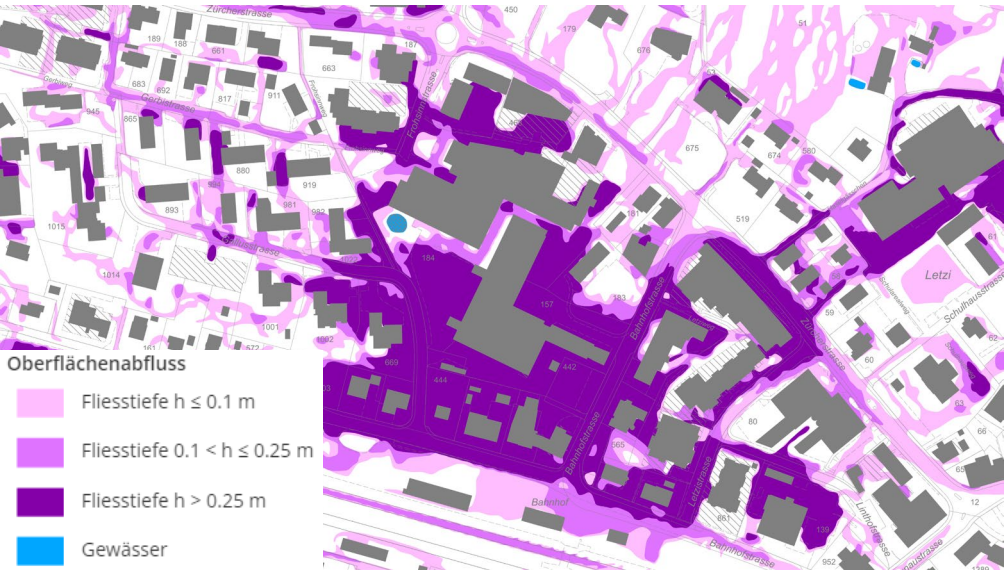


Abbildung 11:
Gefahrenkarte
Oberflächenab-
fluss

Geoportal
(05/2024)



4.6 Gewässerschutz

Das Planungsgebiet wird von keinem Gewässer durchquert, liegt jedoch gemäss Gewässerschutzkarte gänzlich im Gewässerschutzbereich Au. Angrenzende Untersuchungen (östlich der Bahnhofstrasse) zeigen, dass der Grundwasserstrom von Nordost nach Südwest fliesst und sich zwischen 0 bis 2.5 m unter Terrain bewegt. Bei der Erstellung von Untergeschossen ist auf die Durchlässigkeit des Grundwasserstroms zu achten.

4.7 Grundwasserschutz

In der Grundwasserschutzkarte ist im Bereich des Planungsperimeters ein Grundwasserleiter mit einer Mächtigkeit von 0-2 m eingetragen. Die Gemeinde Uznach bezieht ihr Trinkwasser zu einem bedeutenden Teil aus Grundwasservorkommen. Diesem ist darum bei jedem Planungsschritt allerhöchste Aufmerksamkeit zu schenken. Dies gilt nicht nur für den Bau einer Tiefgarage. Beim Bau von Bauten und Anlagen in Grundwassergebieten sind das kantonale Merkblatt AFU 173 sowie die Bundesgesetzgebung (Gewässerschutzgesetz sowie Gewässerschutzverordnung) zu berücksichtigen. Die entsprechenden Nachweise sind im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.

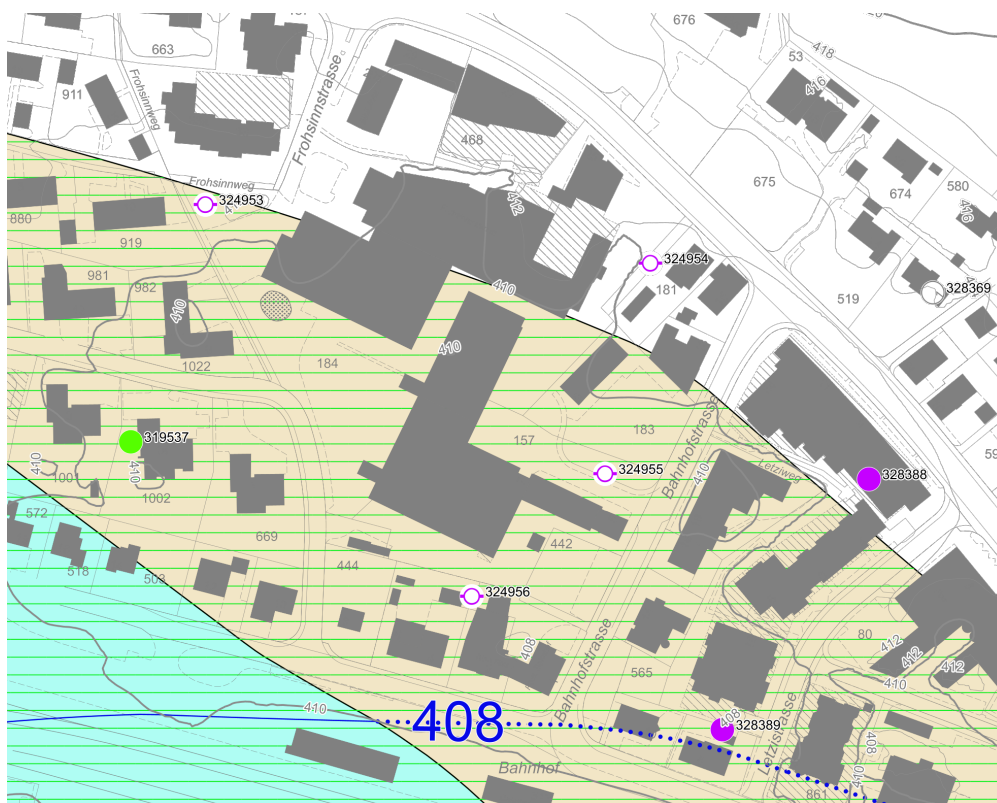


Abbildung 12:
Grundwasser-
schutzkarte

Geoportal
(05/2024)



4.8 Kataster der belasteten Standorte

Innerhalb des Areals befindet sich beim blauen Gebäude eine kleine Fläche, die im Kataster der belasteten Standorte eingetragen ist (Kategorie C). Es besteht kein unmittelbarer Sanierungs- oder Überwachungsbedarf. Weitere Massnahmen sind erst bei Vorliegen eines Bauvorhabens bzw. einer effektiven Nutzungsänderung durchzuführen.

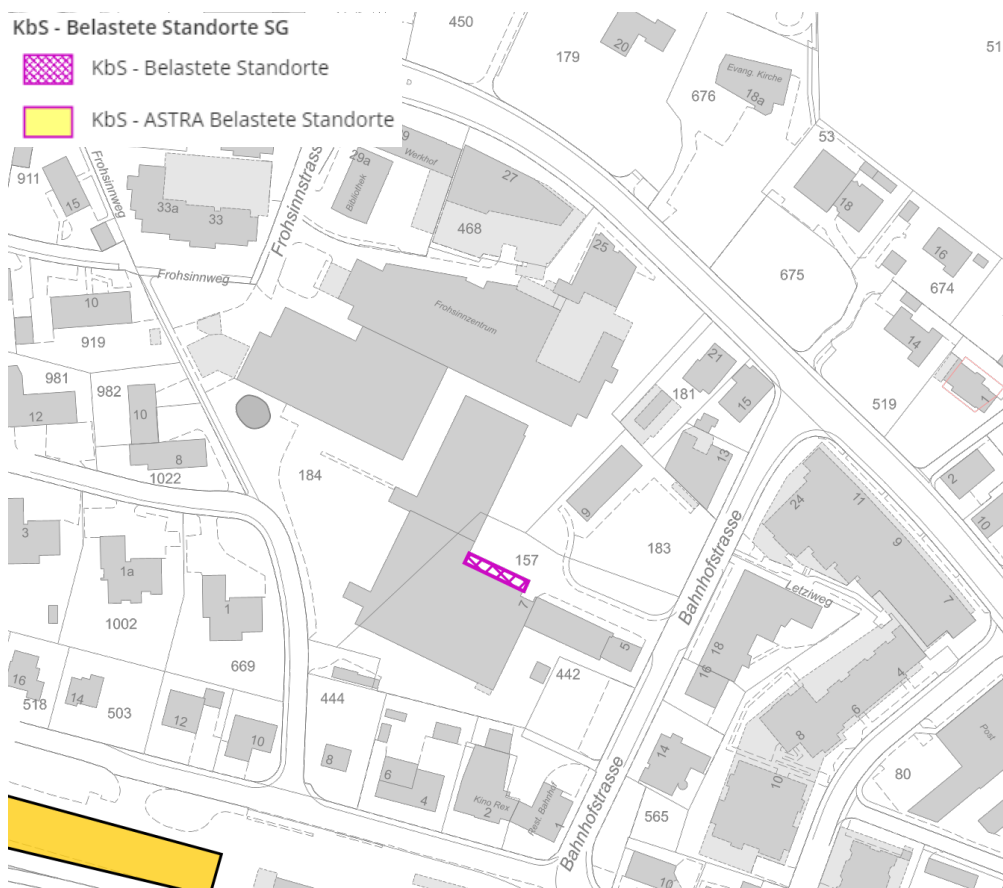


Abbildung 13:
Kataster belasteter Standorte

Geoportal
(05/2024)



4.9 Lärm

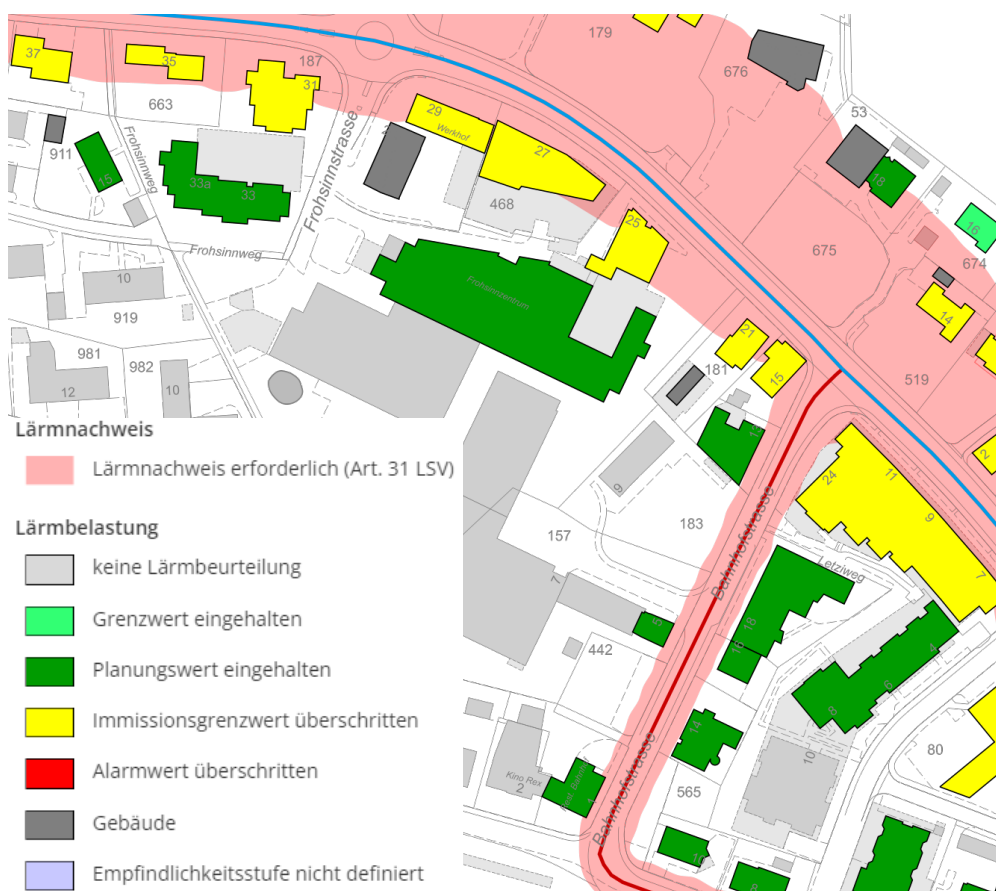
Im Zusammenhang mit den Bauabsichten östlich des Werkhofs (Tankstelle sowie darüberliegende Wohnungen) wurde mittels Lärmnachweis geprüft, ob die Anforderungen der Lärm-schutzverordnung (LSV) erfüllt werden können. Der Nachweis hat gezeigt, dass mit verschiedenen Massnahmen (Anordnung der Räume oder verglaste Balkone und Laubengänge) die Anforderungen für Wohnnutzungen in Obergeschossen gegenüber der Zürcherstrasse erfüllt werden können. Bei den übrigen Strassen, die das Areal umfassen, wird aufgrund des deutlich tieferen Verkehrsaufkommens davon ausgegangen, dass die Anforderungen der Lärm-schutzverordnung eingehalten werden können. Im Sondernutzungsplanverfahren sind die Lärmauswirkungen durch einen allfälligen Mehrverkehr und den Umgang damit aufzuzeigen.

Kap. 3.9:
Masterplan Are-
alentwicklung
Streuli

ERR AG
(05/2018)

Abbildung 14:
Lärmbelastungs-
kataster

Geoportal
(05/2024)



5 Masterplan Streuli-Areal

5.1 Masterplan Arealentwicklung Streuli

Aufgrund des vorliegenden Richtprojektes Architektur des Masterplanes ergeben sich für die weitere Planung verschiedene Rahmenbedingungen, die im nachfolgenden Masterplan aufgezeigt und mit entsprechenden Handlungsabsichten ergänzt sind. Mit dem Masterplan werden die wesentlichen Punkte für eine Neuüberbauung des Streuli-Areals geklärt. Er bildet eine umfassende Grundlage, soll durch Varianzverfahren in der Qualität vertieft gesichert und mittels Teilzonenplan, Teilstrassenplan und Sondernutzungsplan umgesetzt werden.

5.1.1 Allgemeine Handlungsabsichten

Die Chance, mit der Überbauung des Streuli-Areals einen entscheidenden Beitrag zur Entwicklung von Uznach zu leisten, soll gleichzeitig auch mit der Entwicklung einer starken Identität des neuen Stadtteils einhergehen. Die Bebauung mit dem grossen, mittig gelegenen Freiraum wertet nicht nur die unmittelbar angrenzende Nachbarschaft auf, sondern wird zusammen mit der neu gestalteten Eisenbahn- und Bahnhofstrasse sowie dem Lindenplatz zu einem lebendigen Teil des Zentrums von Uznach.

Im Bereich des Bahnhofs, im südöstlichen Teil des Areals, zeugt die Überbauung mit ihren Arkaden und Geschäftszonen im Erdgeschoss von urbanem Charakter. Der dort angesiedelte Hochpunkt definiert gemeinsam mit dem Bahnhofsgebäude und dem Bahnhofplatz den Auftakt zum Zentrum von Uznach. Gleichzeitig agiert das Areal als Schnittstelle für die neu gestalteten Promenaden Eisenbahnstrasse und Bahnhofstrasse. Neben den gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss zur Deckung der Grundversorgung und zum Teil zur Stärkung des öffentlichen Charakters des Parks sollen die Obergeschosse der Bauvolumen mit unterschiedlichsten Wohnformen für jede Lebenssituation belebt werden.



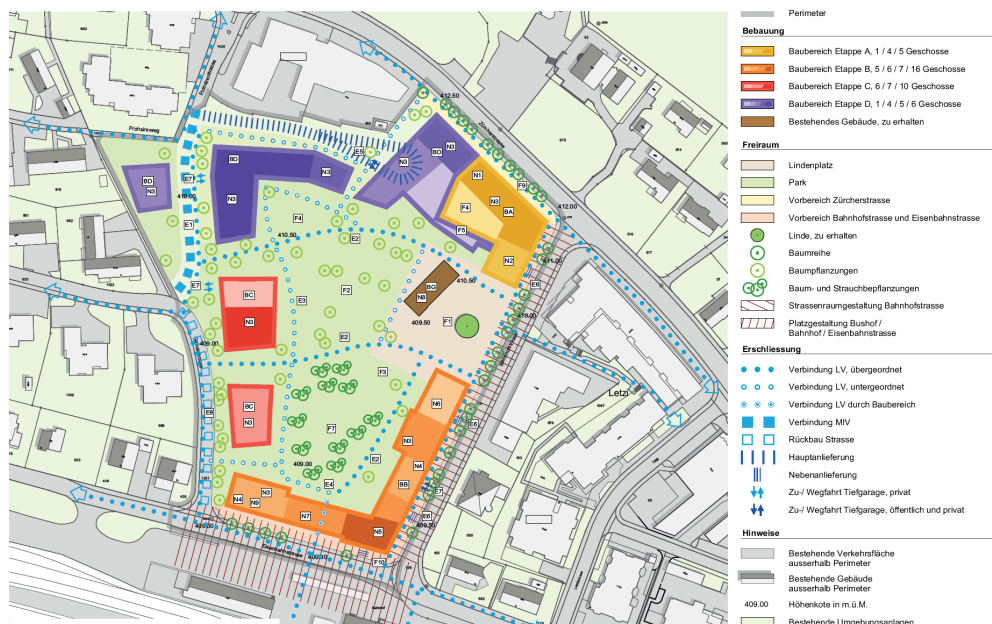


Abbildung 15:
Masterplan Arealentwicklung
Streuli

ERR AG
(05/2018)

5.1.2 Dialogverfahren Streuli Park Nord

Für den nördlichen Teil des Areals wurde auf Basis des Masterplans ein Dialogverfahren mit dem Planerteam von Carlos Martinez Architekten, dem Verfasser des Masterplans, und einem Begleitzentrum durchgeführt, um das Richtprojekt Architektur aus dem Masterplan nochmals zu überprüfen, um dieses zu bestätigen, zu präzisieren und wo notwendig mit Begründung von diesem abzuweichen. Das Dialogverfahren wurde im Oktober 2024 mit der Schlussbesprechung abgeschlossen, wobei das vorliegende Richtprojekt als Grundlage für die Erarbeitung des Sondernutzungsplans dient. Abbildung 16 zeigt den Betrachtungsperimeter des Dialogverfahrens. Weitere Details sind der Beilage (vgl. Kap. 18.5) zu entnehmen.

5.1.3 Studienauftrag Streuli Park Süd

Für den südlichen Teil des Areals wurde ein Studienauftrag mit sechs teilnehmenden Fachbüros durchgeführt. Ziel des Studienauftrags war die Weiterentwicklung des Richtprojekts Architektur aus dem Masterplan 2018. Der Studienauftrag wurde Ende Oktober 2024 abgeschlossen, und das daraus resultierende Siegerprojekt dient als Grundlage für die Erarbeitung des Sondernutzungsplans. Abbildung 16 zeigt den Betrachtungsperimeter des Studienauftrags. Weitere Details sind der Beilage (vgl. Kap. 18.6) zu entnehmen.



Dialogverfahren Streuli Park Nord

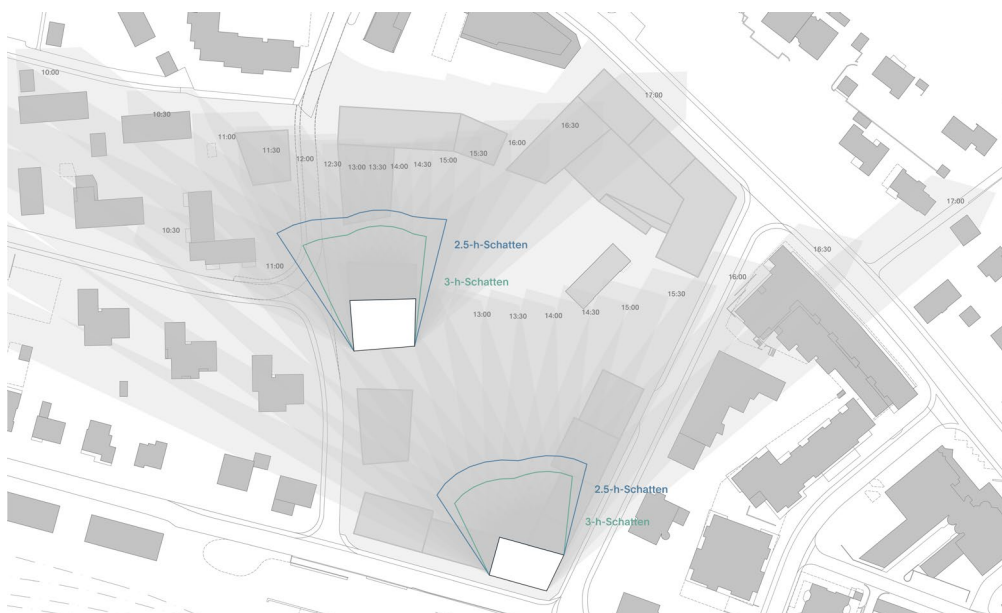


Studienauftrag Streuli Park Süd

**Abbildung 16:**
Perimeter Vari-
anzverfahrenMettler Entwickler
(05/2024)

5.2 Schattenwurf

Im Rahmen der Erarbeitung des Masterplans wurde eine Schattenstudie erarbeitet. Diese erbringt den Nachweis, dass die gesetzlichen Bestimmungen betreffend den Schattenwurf durch das Richtprojekt Architektur Stand 2018 (Hochpunkte mit 52 m, Bahnhofstrasse resp. 32 m, Gallusstrasse) aus dem Masterplan eingehalten werden. Für das definitive Architekturprojekt – gemäss Baureglement ist eine maximale Gesamthöhe von 60.0 m zulässig – ist dieser Nachweis im Sondernutzungsplanverfahren zu erbringen.

**Abbildung 17:**
Schattenstudie
Masterplan (mitt-
lerer Wintertag)Carlos Martinez
Architekten
(05/2018)

6 Teilzonenplan

6.1 Konzept

Das heute industriell und gemischt genutzte Areal soll umstrukturiert und zukünftig einer neuen Nutzung zugeführt werden. Das Richtprojekt Architektur von Carlos Martinez Architekten aus dem unterzeichneten Masterplan von 2018 dient als Grundlage für die Projektentwicklung. Von Frühling bis Herbst 2024 wurden parallel zwei qualitätssichernde Verfahren für die Weiterentwicklung des Richtprojekts Architektur aus dem Masterplan durchgeführt. Die daraus resultierenden Richtprojekte dienen als Grundlage für die Schwerpunktzone gemäss Art. 19 PBG. Aufgrund der langen Verfahrensdauer der Gesamtrevision der Rahmennutzungsplanung soll der Teilzonenplan Streuli-Areal vorgelagert erarbeitet und letztendlich in Vollzug gesetzt werden. Aus Sicht der Verfahrenskoordination ist es wünschenswert, wenn der Teilzonenplan Streuli-Areal vor der Auflage der Gesamtrevision der Rahmennutzungsplanung durch den Gemeinderat in Vollzug gesetzt werden kann. Da es sich beim vorliegenden Teilzonenplan nicht um eine Anpassung auf Basis des alten Baugesetzes (sGS 731.1; bis 30. September 2017) handelt, sondern um eine vorgezogene Anpassung an das PBG (sGS 731.1; ab 01. Oktober 2017), muss das Teilzonenplanverfahren aber nicht zwingend vor der Auflage der Gesamtrevision abgeschlossen sein.

6.2 Schwerpunktezone (SPZ)

Die angestrebte Arealentwicklung erfüllt die in Kapitel 7.2.2 beschriebenen Anforderungen vollends – eine Schwerpunktzone ist die zielführende Grundnutzungszone. Bei der Schwerpunktzone gemäss Art. 19 PBG handelt es sich um eine neue Zonenart. Die Bestimmungen lauten wie folgt:

¹ *Schwerpunktzonen ermöglichen die Neuüberbauung von Siedlungsgebieten, die zur Umstrukturierung bestimmt sind.*

² *Die politische Gemeinde:*

- a) * *legt im Rahmennutzungsplan die Nutzungsart und die Grenzabstände an den Zonengrenzen fest;*
- b) * *kann im Rahmennutzungsplan weitere Massangaben für Hauptbauten nach art. 79 dieses Erlasses festlegen.*

³ *Für Schwerpunktzonen besteht abweichend von Art. 7 Abs. 3 Bst. c dieses Erlasses eine unbefristete Pflicht zum Erlass von Sondernutzungsplänen. **

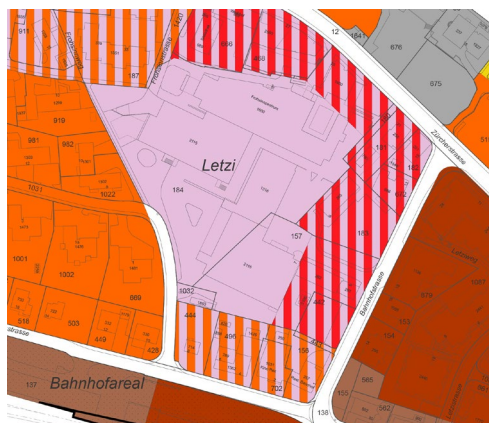
⁴ *Die Politische Gemeinde kann im Rahmennutzungsplan eine andere Zonenart nach Art. 12 ff. dieses Erlasses festlegen, die auf Bauvorhaben im betroffenen Gebiet bis zum Vorliegen des Sondernutzungsplans nach Abs. 3 dieser Bestimmung Anwendung findet. **



6.3 Umzonung

Die nachfolgende Abbildung zeigt eine Gegenüberstellung des rechtskräftigen Zonenplans der Gemeinde Uznach sowie die geplante Umzonung in die Schwerpunktzone.

Zonenplan, rechtskräftig



	W2	Wohnzone
	W3	Wohnzone
	WG3	Wohn- und Gewerbezone
	WG4	Wohn- und Gewerbezone
	GI A	Gewerbe - Industriezone A
	Oe	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
	K C	Kernzone C
	K B	Kernzone B

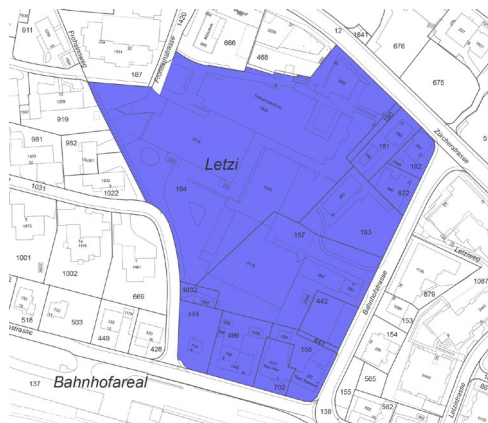
Nichtbauzone

	UeG	Übriges Gemeindegebiet
--	-----	------------------------

weitere Festlegungen

	Lärmempfindlichkeitsstufe
	Lärmvorbelastung gemäss LSV

Teilzonenplan Streuli-Areal



	SPZ SA	Schwerpunktzone Streuli-Areal
--	--------	-------------------------------

**Abbildung 18:
Umzonung**

ERR AG
(14.03.2025)

Ein Einbezug der Liegenschaften Nrn. 468 und 666 an der Zürcherstrasse ist geprüft und aus nachfolgenden Gründen verworfen worden. Zu Beginn der Entwurfsphase zum Masterplan Streuli-Areal wurde der Überbauungsplan AVIA / Werkhof vom AREG genehmigt. Es war somit bereits in der frühen Entwurfsphase offensichtlich, dass die beiden Liegenschaften auf Jahrzehnte hinaus nicht verfügbar sein würden. Weiter sind die Liegenschaften nicht in Besitz der Streuli Immobilien AG. Die Liegenschaft Nr. 666 steht im Eigentum der Gemeinde und wird als Bibliothek und Werkgebäude mit Entsorgungspark genutzt. Zur Zeit ist keine Absicht bekannt, die Bibliothek oder den Werkhof aufzuheben. In der Folge wurde auf eine Integration der beiden Liegenschaften in den Masterplan verzichtet. Die gewählte Abgrenzung der Schwerpunktzone ist folgerichtig.



6.4 Flächenbilanz

Die Anpassungen der Zonenflächen gemäss Teilzonenplan zeigen sich wie folgt:

Thema	Parzellen-Nrn.	Zonentyp	Fläche [m ²]	Total [m ²]
Umzonung	Gesamtperimeter	WG3 → SPZ	3'896	28'624
		WG4 → SPZ	8'105	
		GI A → SPZ	16'623	

Der Teilzonenplan umfasst insgesamt eine Fläche von 28'624 m², die umgezont wird. Der neue Stand der Zonenflächen wird in nachfolgender Tabelle dargestellt:

Thema	Parzellen-Nrn.	Zonentyp	Fläche [m ²]	Total [m ²]
Umzonung	Gesamtperimeter	SPZ ViB	28'508 116	28'624

Weitere Details zur Flächenbilanz sind der Beilage (20.2 – Flächenbilanz) zu entnehmen.

6.5 Zonenkapazität

6.5.1 Ausgangslage Zonenplankapazität

Mit der Umzonung von 28'624 m² wird der für die Kapazitätsberechnung relevante Anteil der Bauzone wesentlich vergrössert. Die Kapazität des Zonenplans wird deutlich erhöht.

In den Gemeindeporträts (Grundlage zum kant. Richtplan, dat. August 2017) wird für die Gemeinde Uznach (Raumtyp: urbaner Verdichtungsraum) eine spezifische Mediandichte von 57 Einwohner / Hektare über alle kapazitätsrelevanten Zonentypen ausgewiesen. Für die Zonierung gemäss rechtskräftigem Zonenplan gelten folgende Mediandichtevorgaben:

- Wohn-Gewerbezone WG3: 60 EW/ha
- Wohn-Gewerbezone WG4: 78 EW/ha
- Gewerbe-Industriezone GI A: nicht kapazitätsrelevant

Basierend auf diesen Kennzahlen ergibt sich für das Streuli-Areal gemäss heutiger Zonierung eine Kapazität von rund 90 Personen.

6.5.2 Zukünftige Zonenplankapazität

Gemäss Richtprojekt Architektur aus dem Masterplan (2018) sollen auf dem Areal rund 350 Wohneinheiten entstehen. Unter Annahme einer durchschnittlichen Wohnungsbelegung von 2.0 Personen resultiert folglich eine theoretische Kapazität von rund 700 Personen. Diese Grössenordnung wurde mit den Resultaten aus dem Studienauftrag Streuli Park Süd sowie dem Dialogverfahren Streuli Park Nord bestätigt.



6.6 Baureglement – Schwerpunktzone Streuli-Areal

Für die Schwerpunktzone Streuli-Areal ist das rechtskräftige Baureglement der Gemeinde Uznach mit einem geänderten Ingress und entsprechendem Artikel zu ergänzen:

Ingress

Enthält das Baureglement vom 30. März 1984 sowie die Nachträge vom 28. Januar 1988, 7. Januar 1994, 18. Juli 2002, 13. Oktober 2011, ~~und~~ 28. Dezember 2017 und XY. Monat 202J.

Der Gemeinderat der Politischen Gemeinde Uznach erlässt gestützt auf das Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (BauG) sowie in Anwendung von Art. 5 des Gemeindegesetzes, das nachstehende:

Mit der Fussnote 1 zu Art. 6^{bis}: «Ergänzt zum Baureglement der Gemeinde Uznach vom 28. Dezember 2017 und erlassen vom Gemeinderat der Politischen Gemeinde Uznach gestützt auf Art. 3 Abs. 1 des kantonalen Gemeindegesetzes (sGS 151.2; abgekürzt GG) in Verbindung mit Art. 31 der Gemeindeordnung Uznach sowie Art. 1 und Art. 7 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (sGS 731.1; abgekürzt PBG)».

Art. 6^{bis} Schwerpunktzone Streuli-Areal¹

¹ Die Schwerpunktzone «Streuli-Areal» bezweckt die Umstrukturierung des durch Industrie und Mischnutzung geprägten Areals nach den Entwicklungszielen der Gemeinde Uznach. Sicherzustellen sind:

- a) eine Zentrumsüberbauung von hoher städtebaulicher, architektonischer und freiräumlicher Qualität auf Basis des richtungsweisenden «Masterplan Streuli (2018)»; der konkrete Nachweis für das Projekt ist über ein qualitätssicherndes Verfahren zu erbringen;
- b) die Realisierung eines rund 1.0 ha grossen durchwegten Parks als Spiel- und Begegnungsbereich, der der Öffentlichkeit zugänglich gemacht wird;
- c) die Stärkung der lokalen Verkehrsbeziehungen durch neue direkte Wegverbindungen;
- d) die Realisierung eines vielfältigen und attraktiven Wohnraumangebots mit standort- respektive bedarfsgerechtem Parkierungsangebot;
- e) die Ansiedelung von Betrieben insbesondere zur Zentrumsversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs.

² Zulässig sind Wohnnutzungen und höchstens mässig störende gewerbliche Nutzungen aus den Bereichen Gastronomie, Unterhaltung, Konsum, Gesundheitsversorgung, täglicher Bedarf, Tourismus oder Dienstleistung.

³ Die zulässige Überbauung und die Sicherung der Projektqualitäten werden in einem oder mehreren Sondernutzungsplänen – allenfalls zusätzlich mit einem Teilstrassenplan – festgelegt. An den Zonengrenzen ist ein Grenzabstand von wenigstens 4.0 Metern einzuhalten, sofern Strassenabstände oder ein Sondernutzungsplan in der Folge eines qualitätssichernden Verfahrens nichts anderes bestimmen.

⁴ Im südöstlichen Bereich der Schwerpunktzone (Raum Verzweigung Eisenbahn- / Bahnhofstrasse) ist im Rahmen des städtebaulichen Hochhauskonzepts Uznach



(24.11.2020) die Errichtung eines Hochhauses mit einer maximalen Gesamthöhe von 60.0 m zulässig. Es gelten die erhöhten Anforderungen gemäss Art. 104 und Art. 105 PBG.

⁵ Spätestens 15 Jahre nach Inkraftsetzung der Schwerpunktzone sind die Gebäude und Anlagen des bestehenden Industriebetriebs (Streuli Pharma resp. Immobilien AG) zurückzubauen. Die Etappierung sowie die zeitliche Erstellung des Parks ist im Sondernutzungsplanverfahren zu sichern. Rechtsmittelverfahren gegen die Sondernutzungspläne verlängern die Frist von 15 Jahren um maximal 5 Jahre. Solange gilt für die bestehenden Bauten und Anlagen die Bestandesgarantie nach Art. 109 und Art. 110 PBG.

6.7 Arbeitszonenmanagement

Mit der angestrebten Umzonung der Gewerbe-Industriezone GI A in eine Schwerpunktzone wird die Arbeitszone der Gemeinde Uznach um rund 1.6 ha reduziert. Eine Ersatzeinzonung dieser Fläche an einem alternativen Standort in der Gemeinde ist gemäss Richtplanbeschluss S21 – Arbeitszonenbewirtschaftung des Kantons St.Gallen nicht zulässig. Die Gemeinde Uznach ist sich dieser Tatsache bewusst. Aufgrund der sehr sorgfältigen Prüfung dieses Schritts und der Einbettung der Arealentwicklung Streuli in die Gesamtrevision der Ortsplanung ist dieser Sachverhalt gewollt.



7 Verhältnis zur Gesamtrevision der Ortsplanung

7.1 Gesetzliche Grundlagen

Das neue Planungs- und Baugesetz (PBG) wurde per 01. Oktober 2017 in Kraft gesetzt. Der Kanton St.Gallen hat die Gemeinden mittels Kreisschreiben (dat. 08. März 2017) über die Übergangsrechtlichen Bestimmungen im Planungs- und Baugesetz (PBG) informiert. In Kapitel 1 d) wurde initial festgehalten, dass für die Dauer der Gesamtrevision der Ortsplanung und bis Vorliegen der an das PBG angepassten Rahmennutzungsplanung keine Teilrevisionen mittels Teilzonenplan möglich sind.

Es hat sich rasch gezeigt, dass diese Praxis einen sehr nachteiligen Einfluss auf die Handlungsfähigkeit der Gemeinden hat. Infolgedessen wurde mit dem 1. Nachtrag PBG per 01. September 2020 der massgebende Art. 175 PBG entsprechend ergänzt, damit vorgezogene Teilrevisionen der Rahmennutzungsplanung im Grundsatz wieder möglich sind. Dazu wurden folgende Grundsätze festgehalten:

- Das Bundesrecht ist einzuhalten und bei einer vorgelagerten Teilrevision darf kein Präjudiz für die anstehende Gesamtrevision erfolgen;
- Dem Grundsatz der ortsplanerischen Gesamtsicht ist Rechnung zu tragen.

Im Kanton St.Gallen hat sich die Praxis etabliert, dass ein erlassener Richtplan inkl. vorgängig erarbeiteter Strategie zur Siedlungsentwicklung nach innen eine hinreichende Basis für den Erlass von Teilzonenplänen bildet. Diese Grundlagen sind in der Gemeinde Uznach (vgl. nachfolgende Kapitel) vorliegend.

7.2 Strategie Siedlungsentwicklung nach innen

7.2.1 Konzept der räumlichen Entwicklung

Das Konzept der räumlichen Entwicklung zeigt auf, wie sich die Gemeinde Uznach in den kommenden 15 - 25 Jahren entwickeln soll, und macht Aussagen zur Nutzungsverteilung (Wohnen, Arbeiten, Mischnutzung) und zum Umgang mit der Bau-/ Nicht-Bauzone im Abgleich zur übergeordneten Verkehrserschliessung. Der kommunale Richtplan und insbesondere der «Masterplan Fortschreibung 2019» der Gemeinde Uznach dienen als Grundlage bei der Erarbeitung des Konzeptes der räumlichen Entwicklung (erl. 28. September 2022).



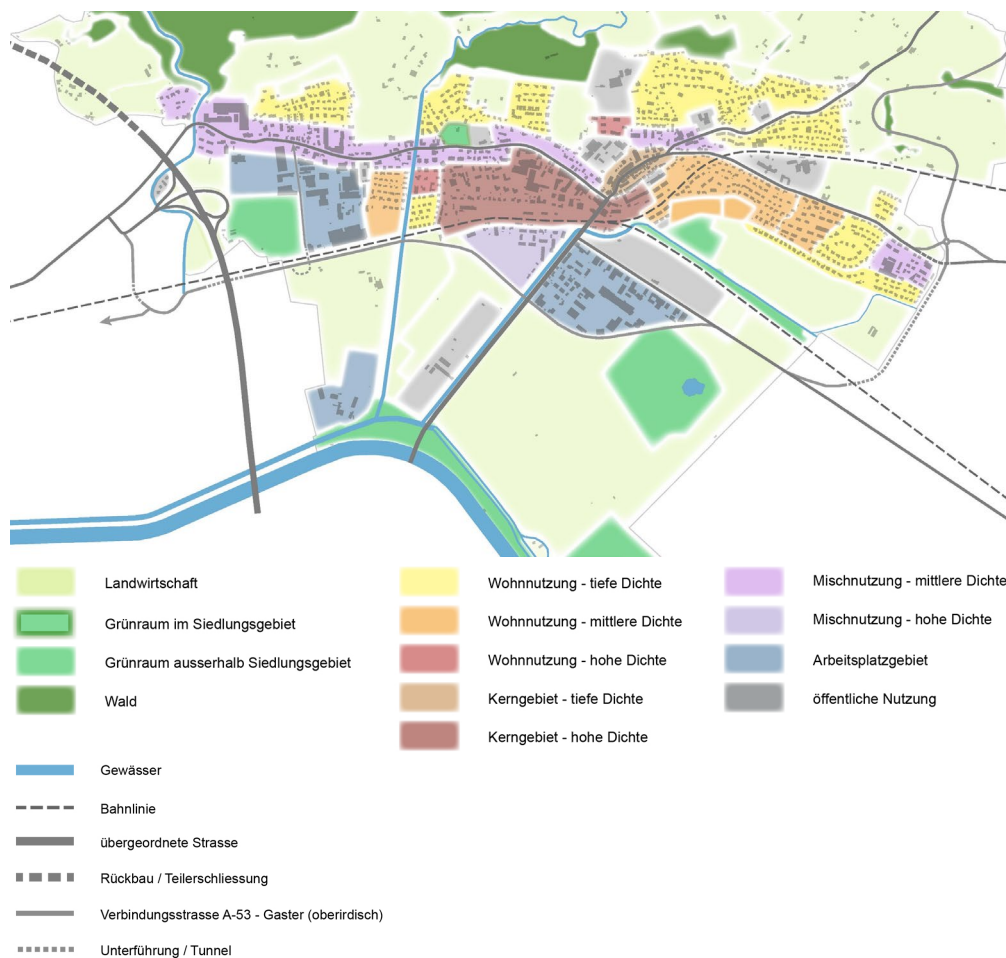


Abbildung 19:
Konzept der
räumlichen Ent-
wicklung

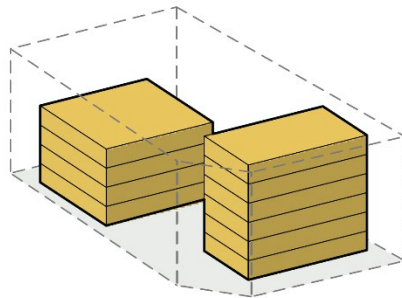
ERR AG
(09/2022)

Im Konzept der räumlichen Entwicklung ist das Streuli-Areal dem «Kerngebiet – hohe Dichte» zugewiesen. Die Konzeption des Richtprojekts Architektur aus dem Masterplan erfüllt die kommunalen Vorgaben in jeder Hinsicht.



7.2.2 Handlungsstrategie Siedlungsentwicklung nach innen (2022)

Der Kanton St.Gallen hat einen Leitfaden «Strategie Siedlungsentwicklung nach innen» publiziert, in welchem die vier Handlungsstrategien für eine Siedlungsentwicklung nach innen detailliert beschrieben werden. Zentral für die vorliegende Planung ist die Strategie «Umstrukturieren», welche nachfolgend erläutert wird.



Gebiete mit Potenzial zum Teil- oder Totalersatz der Ursprungsnutzung

Kernelement: Typologische Neuinterpretation eines Areals, neue Nutzungsansätze

Erläuterung / Interpretation: Der Charakter eines Areals oder eines Quartiers ändert sich vollkommen, typische Entwicklung bei Umnutzungen von Industriebrachen.

Nutzung und Entwicklung: Teilersatz / Ersatz der Ursprungsnutzung durch neue Nutzungsmischung bzw. eine neue Nutzung (z.B. Wohnnutzung in Industriebrachen) oder weitgehender Ersatz der bestehenden Bausubstanz ohne Nutzungsänderung; quantitative Entwicklung hoch, i.d.R. projektabhängig

Erläuterung / Interpretation: Ein Gebiet wird einer ganz neuen Nutzung zugeführt; die Bauungsstruktur erreicht neue Dimensionen, oftmals urbaner Charakter.

Ortsbauliche Veränderung: Schaffung gänzlich neuer Strukturen, städtebauliche Akzentuierung unter Einbezug neuer Bauformen zur Realisierung höherer Dichten

Erläuterung / Interpretation: Es können neue städtebauliche Grundmuster implementiert werden (ohne Berücksichtigung der bisherigen Bauungsstrukturen). Die Möglichkeiten gemäss rechtskräftigem Rahmennutzungsplan reichen nicht, um die gewünschte Entwicklung zu realisieren; Um- und Aufzonungen sind zwingend erforderlich.

Mögliche Instrumente/ Aktivierung: Durchführung eines qualifizierten Verfahrens, Testplanung, Ideenwettbewerb, Bauungskonzept, Anpassung Nutzungsplanung

Erläuterung / Interpretation: Eine Anpassung der Rahmennutzungsplanung ist zwingend; Um- respektive Aufzonungen sind erforderlich; qualitätssichernde Verfahren und



Sondernutzungspläne sichern die gewünschte Entwicklung unter den Aspekten Städtebau, Freiraum, Erschliessung und Nutzung.

7.2.3 Qualitative Siedlungsanalyse

Die qualitative Siedlungsanalyse ist das Produkt der Ortsbegehung und der Berücksichtigung der Schutzverordnung der Gemeinde. Nachfolgend sind sämtliche Gebiete mit Bild und Text beschrieben. Dabei handelt es sich um die gleichen Gebietsabgrenzungen wie beim Beilageplan «Strategie Siedlungsentwicklung nach innen». Die zuvor vorgeschlagene und mit dem Gemeinderat erarbeitete Strategie der Siedlungsentwicklung nach innen wurde geprüft und falls erforderlich angepasst. Das Streuli-Areal ist Bestandteil des Gebiets «Zentrumsentwicklung».

Zentrumsentwicklung

Primärnutzung: Mischnutzung / Industrie

Umstrukturieren	Bestand	Bestand
		
		
		



Quartierbeschreibung:

- Heterogene Zonierung
- Kantonale Zielvorgaben nicht oder nur knapp erfüllt
- Mehrheitlich ältere Bausubstanz
- Sehr unterschiedliche Gebäudetypen
- Baulandreserven aufgrund von Umnutzungen
- Auslagerung von flächenintensiven Nutzungen
- Gute bis sehr gute ÖV-Erschliessung
- Aussagen in den übergeordneten Planungsinstrumenten vorhanden (vgl. Kap. 11)

Das Gebiet um den Bahnhof ist heute sehr heterogen. Im Osten dominieren Dienstleistungsbetriebe, im Zentrum die Produktionsgebäude von Streuli Pharma und im Westen entlang der Eisenbahnstrasse Wohnbauten.

Mit der möglichen Auslagerung der Streuli Pharma AG und der Entwicklung des Bahnhofsareals ergibt sich ein bedeutendes Entwicklungspotential. Die Entwicklungsabsichten im Seidenhof an der Webereistrasse sind bekannt. Für das Gebiet Eisenbahnstrasse – Bahnhofstrasse und das Streuli-Areal werden mögliche Entwicklungsszenarien geprüft.

Im Gebiet zwischen der Gallusstrasse und der Eisenbahnstrasse hat die Entwicklung teilweise bereits begonnen. So werden einzelne Einfamilienhäuser durch moderne, voluminöse Wohnbauten ersetzt. Einzelne Mehrfamilienhäuser wurden aufwändig saniert.

Ziele: Entwicklung des Bahnhofsgebietes zu einem dynamischen Quartier mit hoher Dichte und Nutzungsdurchmischung (Wohnen und Arbeiten), Schaffung von attraktiven öffentlichen Freiräumen, Förderung des Langsamverkehrs

Massnahmen: Auftragsvergabe Entwicklungsstudie Bahnhof- / Eisenbahnstrasse, Begleitung der möglichen Arealentwicklung Streuli, Umsetzung Masterplan Schubiger Areal / Im Seidenhof

Umsetzungshorizont: mindestens 10 bis 25 Jahre



7.2.4 Fokusgebiete

Ein wichtiger Bestandteil der Innenentwicklungsstrategie ist das Ausscheiden von Fokusgebieten. Diese Gebiete sind identisch mit den zuvor beschriebenen Gebieten oder Teilgebieten davon. Aufgrund der Lage und deren Wichtigkeit will die Gemeinde eine aktive Rolle einnehmen. Der Fokus liegt dabei primär auf der baulichen Entwicklung. Beim Gebiet Usserhirschland ist diese aber eng mit einem Erschliessungskonzept verbunden.

Die (Aus-)Wahl der Umsetzungsmassnahmen und die Priorisierung sind für eine erfolgreiche Entwicklung essenziell. Bei den Umsetzungsmassnahmen wird zwischen formellen und informellen Massnahmen bei der Umsetzung zwischen folgenden Zeithorizonten unterschieden:

1. Priorität: kurzfristig Start < 5 Jahre
2. Priorität: mittelfristig Start in 5 – 10 Jahren
3. Priorität: langfristig Start > 15 Jahren

Der Gemeinderat hat anlässlich des Workshops vom 05. Juni 2019 in der Gemeinde Uznach folgende Gebiete als Fokusgebiete identifiziert. Die Priorisierung erfolgte unter der Annahme, dass die bekannten Innenentwicklungsprojekte wie gewünscht realisiert werden können. Der Gemeinderat behält bei sich Verzögerungen oder Nicht-Realisierung eine Neubeurteilung vor.

Fokusgebiete der 1. Priorität

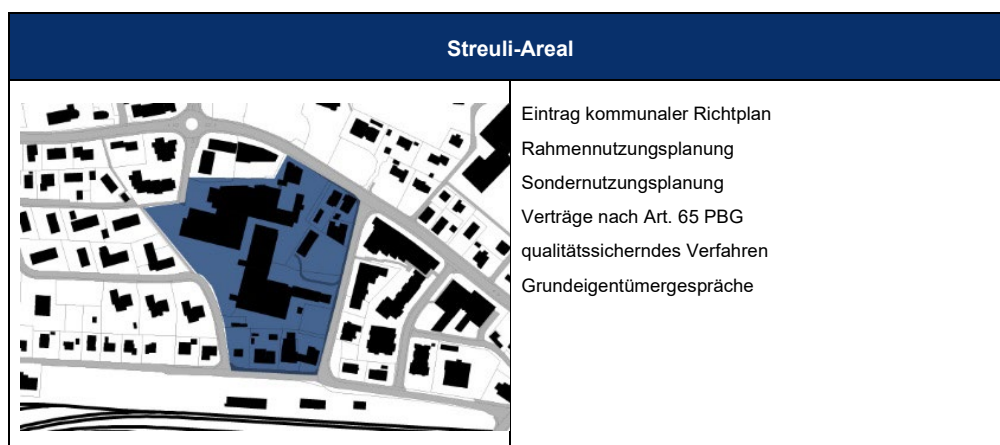


Abbildung 20:
Fokusgebiet
Streuli-Areal

ERR AG
(09/2022)



7.3 Kommunaler Richtplan

Im kommunalen Richtplan (behördenverbindlich) ist festgehalten, wie die räumliche Entwicklung der Gemeinde Uznach erfolgen soll. Das Gesamtdossier wurde am 28. September 2022 vom Gemeinderat erlassen und anschliessend vom Kanton St.Gallen zur Kenntnis genommen.

Der kommunale Richtplan macht verschiedene direkte respektive indirekte Aussagen zum Areal Streuli. Die nachfolgende Abbildung zeigt den relevanten Ausschnitt der Richtplankarte.

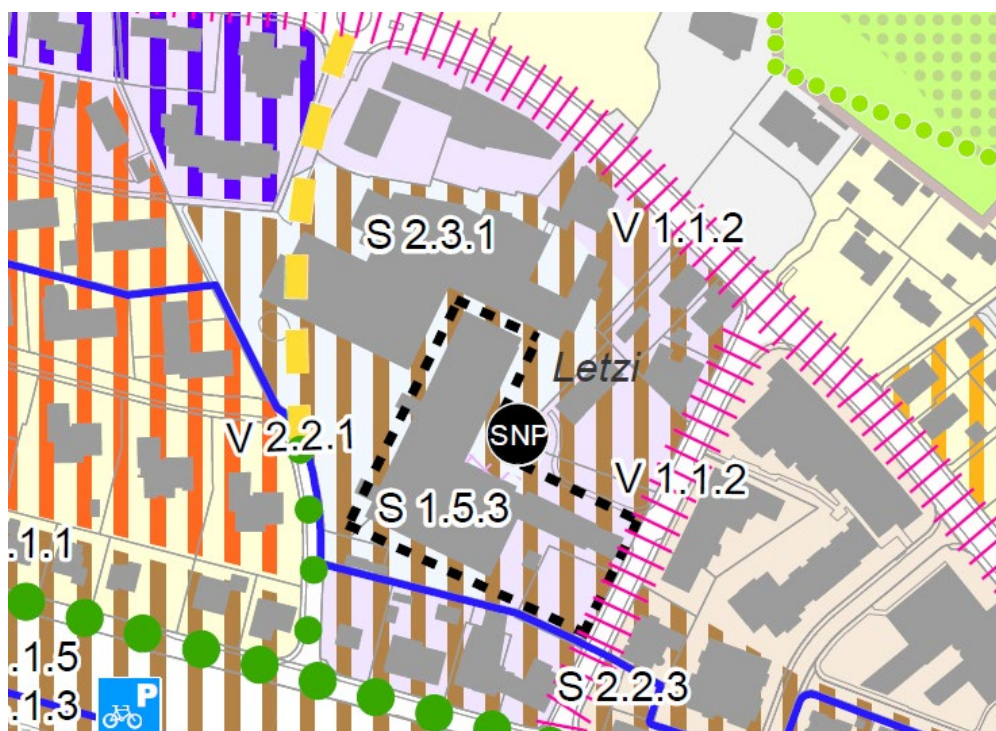


Abbildung 21:
Ausschnitt kommunaler Richtplan Uznach

ERR AG
(09/2022)

7.3.1 Indirekte Beschlüsse

Die einleitenden Richtplanthemen (S 1.1. – Regionalzentrum Uznach / S 1.2 – Gemeindeentwicklung) machen Aussagen auf strategischer Ebene, wie sich die Gemeinde entwickeln und ihre Funktion als Regionalzentrum im Linthgebiet stärken soll.

7.3.2 Direkte Beschlüsse

Wie der Abbildung 21 zu entnehmen ist, betreffen einige Richtplanbeschlüsse unmittelbar das Streuli-Areal.

Das Plangebiet ist als «Entwicklungsgebiet Zentrum» vermerkt und unterliegt der räumlichen Entflechtung sowie der Sondernutzungsplanpflicht. Die vorliegende Planung stützt sich auf die Richtplanbeschlüsse S 1.5.3, S 2.3.1, V 1.1.2 und V 2.2.1, welche ebenso durch den Masterplan Arealentwicklung Streuli berücksichtigt werden.



Das heutige Industrieareal und das angrenzende Wohn- und Gewerbegebiet sollen gemäss dem Masterplan Arealentwicklung Streuli umstrukturiert werden. Diese Entwicklung umfasst Wohnräume mit einem standortgerechten Parkierungsangebot und grosszügigen öffentlichen Freiräumen, gewerbliche Nutzungen im Sockelgeschoss entlang verkehrsreicher Strassen sowie eine Quartiersversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs. An der Schnittstelle zum neu zu gestaltenden Bahnhofplatz besteht die Möglichkeit, städtebauliche Akzente, wie beispielsweise ein Hochhaus, zu setzen.

Die Strassenräume entlang der Hauptverkehrsachsen und im Städtchen sollen so gestaltet werden, dass die Verkehrssicherheit erhöht und die Wohn- sowie Aufenthaltsqualität nachhaltig verbessert wird. Ein wesentlicher Bestandteil dieser Gestaltung sind klimaresistente, ökologisch wertvolle Grünelemente wie Baum- und Kreiselbepflanzungen. Bei der Strassenraumgestaltung sind die anerkannten Normen zu berücksichtigen, und wo möglich und sinnvoll, wird das Tempo zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität reduziert.

Der Masterplan Arealentwicklung Streuli sieht zudem eine Verlängerung der Frohsinnstrasse bis zur Gallusstrasse vor. Das neue Verbindungsstück wird als Gemeindestrasse 2. Klasse klassiert, wodurch der Bahnhofplatz von Verkehr aus dem Quartier der Gallusstrasse entlastet und der Verkehr aus der Gerbi direkter ins übergeordnete Strassennetz geführt wird. Es ist zu prüfen, ob die bestehende Gallusstrasse zwischen dem Einlenker der verlängerten Frohsinnstrasse bis zur Eisenbahnstrasse von einer Gemeindestrasse 2. Klasse in einen Gemeindeweg 2. Klasse umklassifiziert werden sollte.

Innerhalb des Siedlungsgebiets befinden sich derzeit Betriebe (vgl. Richtplanbeschluss S 1.5.3), die nicht der angestrebten zukünftigen Entwicklung einzelner Gebiete entsprechen und aufgrund ihrer Emissionen die Wohnqualität beeinträchtigen. Bei Neuansiedlungen von Betrieben und Ausbauvorhaben ist zu prüfen, ob der Standort für diese Art von Betrieb geeignet ist und den längerfristigen Entwicklungsabsichten der Gemeinde entspricht.

7.4 Fazit

In den vorangegangenen Kapiteln wurde ausführlich erläutert, wie die angestrebte Arealentwicklung in die Revision der Ortsplanung eingebettet ist. Die in Kapitel 7.1 beschriebenen Anforderungen für der Gesamtrevision vorgezogene Teilrevisionen der Rahmennutzungsplanung sind vollends erfüllt.



8 Interessenabwägung

8.1 Verhältnis zur übergeordneten Gesetzgebung und Planung

Die vorliegende Planung berücksichtigt die übergeordnete Gesetzgebung und Planung vollumfänglich. Der Teilzonenplan berücksichtigt insbesondere die Vorgaben aus dem rechtskräftigen kantonalen Richtplan und dem Gemeinderichtplan.

8.2 Ermittlung der relevanten Interessen

In nachfolgender Tabelle ist dargestellt, welche Interessen für die vorliegende Planung relevant sind. Die hier vorliegende Interessenabwägung fokussiert sich primär auf die übergeordneten Faktoren. Dies aus dem Grund, dass im Anschluss an den Teilzonenplan Streuli-Areal auch ein Sondernutzungsplan Streuli-Areal erarbeitet werden wird. Viele thematische Aspekte respektive Interessen können erst nach Vorliegen der Richtprojekte aus dem Dialogverfahren resp. dem Studienauftrag in ausreichender Tiefe beschrieben werden. Eine Beschreibung und Abwägung dieser Interessen ist richtigerweise im Planungsbericht zum Sondernutzungsplan Streuli-Areal vorzunehmen.

Untersuchte Interessen	relevant
Haushälterische Bodennutzung / Siedlungsentwicklung nach Innen / Schaffung kompakter Siedlungen (Art. 1 RPG)	X
Trennung Baugebiet vom Nichtbaugebiet (Art. 1 RPG)	
Räumliche Voraussetzungen für die Wirtschaft schaffen und erhalten (Art. 1 RPG)	X
Förderung des sozialen, wirtschaftlichen und kulturellen Lebens (Art. 1 RPG)	X
Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen (Art. 1 RPG; Boden, Luft, Wasser, Wald, Landschaft)	X
Gewährleistung der Gesamtverteidigung (Art. 1 RPG)	
Förderung der Integration von Ausländerinnen und Ausländern sowie des gesellschaftlichen Zusammenhalts (Art. 1 RPG)	
Schutz von Landschafts- und Ortsbildern sowie Natur- und Kulturdenkmälern (Art. 1 NHG) - Bundesinventar schützenswerter Ortsbilder von nationaler Bedeutung (ISOS) - Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN) - Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) - kantonale/kommunale Schutzobjekte	X



Schutz der einheimischen Tier- und Pflanzenwelt sowie ihrer biologischen Vielfalt und ihrem natürlichen Lebensraum (Art. 1 NHG; Moorlandschaften, Hoch- und Flachmoore, Auen, Amphibienlaichgebiete)	
Sicherung der ausreichenden Versorgungsbasis des Landes (Art. 1 RPG) und Erhaltung von Landwirtschaftsflächen, insb. Fruchtfolgeflächen (Art. 3 RPG)	
Einordnung von Siedlungen, Bauten und Anlagen in die Landschaft (Art. 3 RPG)	X
Freihaltung und öffentlicher Zugang See- und Flusssufer (Art. 3 RPG)	
Erhaltung naturnaher Landschaften und Erholungsräume (Art. 3 RPG)	
Erfüllung der Waldfunktion (Art. 3 RPG)	
ÖV-Erschliessung von Wohn- und Arbeitsgebieten (Art. 3 RPG)	X
Schonung der Wohngebiete vor schädlichen/lästigen Einwirkungen (Art. 3 RPG; Luftverschmutzung, Lärm, Erschütterungen, Licht, nicht-ionisierende Strahlung, belastete Standorte, Störfallvorsorge)	X
Erhalt und Schaffung von Rad- und Fusswegen (Art. 3 RPG)	X
Siedlungen mit vielen Grünflächen und Bäumen (Art. 3 RPG)	X
Sachgerechte Standorte für öffentliche oder im öffentlichen Interesse liegende Bauten und Anlagen (Art. 3 RPG)	
Schutz vor Naturgefahren (Waldgesetz und Bundesgesetz über den Wasserbau)	
Weitere Bundesinteressen, z.B. Gewässerschutz, ... - Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (GSchG) - Gewässerschutzverordnung (GSchV)	
Interessen der Anstösserinnen und Anstösser (Mehrbelastungen durch Schattenwurf oder Mehrverkehr, Wohnhygiene, Eigentumsgarantie, Planbeständigkeit, Verhältnismässigkeit etc.)	X
Interessen der Grundeigentümerschaft (Mehrausnützung, Eigentums- und Bestandsgarantie, Planbeständigkeit, Verhältnismässigkeit, Wohnhygiene etc.)	X



8.3 Bewertung der Relevanz

Die vorgängig ermittelten Interessen werden nachfolgend gewichtet und entsprechend in eine Rangfolge geordnet (je weiter oben, desto wichtiger):

Rangfolge	Untersuchte Interessen
1	Haushälterische Bodennutzung / Siedlungsentwicklung nach Innen / Schaffung kompakter Siedlungen (Art. 1 RPG)
1	Räumliche Voraussetzungen für die Wirtschaft schaffen und erhalten (Art. 1 RPG)
1	Förderung des sozialen, wirtschaftlichen und kulturellen Lebens (Art. 1 RPG)
1	Einordnung von Siedlungen, Bauten und Anlagen in die Landschaft (Art. 3 RPG)
1	ÖV-Erschliessung von Wohn- und Arbeitsgebieten (Art. 3 RPG)
1	Siedlungen mit vielen Grünflächen und Bäumen (Art. 3 RPG)
2	Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen (Art. 1 RPG; Boden, Luft, Wasser, Wald, Landschaft)
2	Schutz von Landschafts- und Ortsbildern sowie Natur- und Kulturdenkmälern (Art. 1 NHG) - kantonale/kommunale Schutzobjekte
2	Schonung der Wohngebiete vor schädlichen/lästigen Einwirkungen (Art. 3 RPG)
2	Erhalt und Schaffung von Rad- und Fusswegen (Art. 3 RPG)
3	Interessen der Anstösserinnen und Anstösser
3	Interessen der Grundeigentümerschaft

Die oben dargestellte Gewichtung der Interessen orientiert sich im Grundsatz an deren Herkunft. Bundesinteressen werden stärker gewichtet als kantonale oder kommunale Interessen, und letztere werden wiederum stärker gewichtet als Interessen der anstossenden Parteien oder jene der Grundeigentümerschaft.



8.4 **Auswirkungen auf die ermittelten Interessen**

Nachfolgend werden im Rahmen der Interessenabwägung die relevanten betroffenen Interessen beurteilt und abgewogen.

Ermittelte Interessen	Beurteilung
Haushälterische Bodennutzung / Siedlungsentwicklung nach Innen / Schaffung kompakter Siedlungen (Art. 1 RPG)	Der Masterplan zeigt auf, wie das bereits der Bauzone zugewiesene Areal zeitgemäss genutzt werden kann. Die räumliche Konzentration der Bauten mit für Uznach neuen Gebäudehöhen und städtebaulichen Akzenten spielt eine grosse Fläche für eine öffentliche Parkanlage frei. So gelingt es, sowohl eine hohe Dichte von Einwohnenden und Arbeitnehmenden an zentraler Lage zu etablieren als auch eine zeitgemässe Siedlungsqualität zu schaffen.
Räumliche Voraussetzungen für die Wirtschaft schaffen und erhalten (Art. 1 RPG)	Die angestrebte Reduktion der Gewerbe-Industriezone GI A wirkt sich vordergründig nachteilig auf die Wirtschaft aus. Unter Anbetracht der zukünftig angestrebten Nutzung kann eine Verschiebung weg vom produzierenden Gewerbe hin zum dienstleistungsorientierten Gewerbe festgestellt werden. Unter Umständen dürften an gleichem Standort zukünftig mehr Personen beschäftigt sein. Die Siedlungsentwicklung der letzten Jahrzehnte hat dazu geführt, dass der heutige Betriebsstandort inzwischen eine Insel im Siedlungsgebiet darstellt. Dieser Umstand kann sich nachteilig auf eine Entwicklung des produzierenden Gewerbes auswirken. Insofern sind eine Auslagerung des Betriebs und der Wechsel zu einem dienstleistungsorientierten Wirtschaftsstandort folgerichtig.
Förderung des sozialen, wirtschaftlichen und kulturellen Lebens (Art. 1 RPG)	Die angestrebte Arealentwicklung sieht ein vielfältiges Nutzungsangebot an zentraler Lage vor. Dem sozialen Aspekt wird insbesondere mit einem öffentlichen Aufenthaltsort und einem breiten Wohnungsangebot Rechnung getragen. Dieses Angebot fördert die soziale Durchmischung. Der wirtschaftliche Aspekt wird durch die Ansiedelung von Betrieben und Unternehmen aus dem Dienstleistungssektor berücksichtigt. Der produzierende Sektor hingegen wird zukünftig nicht mehr vertreten sein. Für das kulturelle Leben werden sehr gute Voraussetzungen geschaffen, zum einen durch ein vielfältiges Angebot und zum anderen durch die öffentlich zugänglichen Flächen.
Einordnung von Siedlungen, Bauten und Anlagen in die Landschaft (Art. 3 RPG)	Das Richtprojekt Architektur aus dem Masterplan mit den neuen städtebaulichen Akzenten setzt einen neuen Massstab für die Gemeinde Uznach. Folglich ist insbesondere bei der Umsetzung der geplanten Hochpunkte auf eine vorzügliche Einordnung in die Siedlung und Landschaft zu achten. Im Rahmen des Masterplans wurde ein umfassendes Variantenstudium über mögliche städtebauliche Typologien erarbeitet. Das Richtprojekt des Masterplans 2018 zeigt die resultierende Bestvariante. Das Hochbauamt des Kantons St.Gallen hat damals die städtebauliche Vorzüglichkeit des Richtprojekts bestätigt. Die unabhängig von der Gemeinde Uznach in Auftrag gegebene Hochhausstudie hat die Standorte der potenziellen Hochpunkte bestätigt. Das resultierende Richtprojekt Architektur aus dem Masterplan wurde im Jahr 2024 mit einem Dialogverfahren und einem selektiven Studienauftrag weiterentwickelt. Ziel ist eine Weiterentwicklung des



	bestehenden Richtprojekts und eine Verfeinerung der bereits vorliegenden Qualität. Die Resultate der beiden Verfahren sind in den jeweiligen Schlussberichten (vgl. Beilagen 18.5 und 18.6) beschrieben.
ÖV-Erschliessung von Wohn- und Arbeitsgebieten (Art. 3 RPG)	Das Streuli-Areal grenzt im Süden unmittelbar an den Bahnhofplatz. Der Bahnhof Uznach mit den zahlreichen Zug- resp. Busverbindungen ist die Verkehrsdrehscheibe im Linthgebiet. Mit der ÖV-Gütekategorie A verfügt das Plangebiet über eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Verkehr. Die übergeordneten Vorgaben werden vollends erfüllt.
Siedlungen mit vielen Grünflächen und Bäumen (Art. 3 RPG)	Durch eine stärkere Nutzung der heute ausgeschiedenen Bauzone und eine verdichtete Bauweise werden neue Anforderungen an die Siedlungsqualität gestellt. Siedlungsinterne Grün- und Freiflächen mit intensiver Bepflanzung gewinnen an Bedeutung. Dies zum einen, um den Bewohnenden eine angemessene Wohnumfeldqualität zu bieten, und zum anderen durch spürbar werdende klimatische Faktoren. Die Messresultate der letzten Jahrzehnte lassen darauf schliessen, dass die Sommermonate in unseren Gefilden tendenziell wärmer werden und Starkniederschlagsereignisse häufiger werden dürften. Die grosse Parkanlage mit stattlicher Bepflanzung wirkt sich positiv auf das Regenwassermanagement und das Mikroklima aus (Verdunstung / Schatten und dadurch geringere Erwärmung).
Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen (Art. 1 RPG; Boden, Luft, Wasser, Wald, Landschaft)	Im Grundsatz bedeutet ein solches Bauprojekt einen grossen Eingriff in die natürlichen Lebensgrundlagen. Aufgrund der Tatsache, dass es sich um die Umstrukturierung eines bestehenden Industrie- und gemischt genutzten Areals handelt, wiegt der Eingriff bei weitem nicht so schwer wie bei einer Entwicklung auf der grünen Wiese. Im Rahmen der Projektentwicklung ist insbesondere der Grundwasserthematik eine grosse Beachtung zu schenken.
Schutz von Landschafts- und Ortsbildern sowie Natur- und Kulturdenkmälern (Art. 1 NHG) kantonale/kommunale Schutzobjekte	Innerhalb des Planungsgebiets befinden sich mit dem Gelben Haus und dem Restaurant Bahnhof zwei Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung. Das Richtprojekt Architektur aus dem Masterplan zeigt auf, wie das Gelbe Haus als Zeitzeuge in das neue Quartier integriert werden kann. Das an den Bahnhofplatz grenzende Restaurant soll nicht erhalten werden. Aufgrund der prominenten Lage und des schlechten baulichen Zustands soll es abgebrochen werden. Eine sorgfältige Interessenabwägung hat unter Einbezug des Heimatschutzes, Sektion SG-AI bereits stattgefunden. Der Heimatschutz stützt im entsprechenden Fachbericht den Abbruch des Restaurants. Die geplanten städtebaulichen Akzente haben potenziell einen Einfluss auf Schutzobjekte, beispielsweise die Kirche im Städtli. Im Rahmen der Hochhausstudie wurde von unabhängiger Stelle nachgewiesen, dass Hochpunkte am Standort die Wahrnehmung des Schutzobjekts nichts übermässig beeinträchtigen.
Schonung der Wohngebiete vor schädlichen/lästigen Einwirkungen (Art. 3 RPG)	Die Belastung der angrenzenden Wohngebiete durch schädliche resp. nachteilige Auswirkungen wird insbesondere während der Bauphase wahrnehmbar sein. Aufgrund des zukünftig angestrebten Nutzungsmixes und der Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss LSV ist nach Vollen- dung der Bauphase nicht mit übermässigen Auswirkungen zu rechnen.



Erhalt und Schaffung von Rad- und Fusswegen (Art. 3 RPG)	Im Masterplan wird aufgezeigt, wie die quartierinternen Wegbeziehungen gestärkt werden können. Dies soll durch den Ausbau bestehender Verbindungen resp. den Bau von neuen Wegverbindungen erreicht werden. Die angestrebten Massnahmen wirken sich positiv auf die Durchlässigkeit des Areals und die Schulwegsicherheit aus.
Interessen der Anstösserinnen und Anstösser	Die angestrebte Umsetzung der Arealentwicklung hat divergierende Einflüsse auf die Nachbarschaft. Insbesondere während der Bauphase ist mit nachteiligen Einflüssen zu rechnen. Ebenfalls denkbar sind in gewissem Mass Beeinträchtigungen durch Schattenwurf und Mehrverkehr. Andererseits profitiert die Nachbarschaft in grossem Masse durch den öffentlichen Park und das vielfältige Angebot des neuen Quartiers. Durch die sehr sorgfältige und umfassende Planung werden die Interessen der Nachbarschaft adäquat berücksichtigt. Das Richtprojekt Architektur aus dem Studienauftrag sieht eine maximale Gesamthöhe von 60.0 m vor. Der entsprechende Nachweis über die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben betreffend den Schattenwurf ist im Rahmen des Sondernutzungsplans erneut zu erbringen. Der Verzicht auf ein zweites Hochhaus wirkt sich positiv auf die Interessen der Anstossenden aus.
Interessen der Grundeigentümerschaft	Die Grundeigentümerschaft hat ein grosses Interesse an einer Arealentwicklung. Mit der angestrebten Entwicklung kann für die Grundeigentümerschaft ein Mehrwert geschaffen werden. Aufgrund der Arealgrösse und dem daraus resultierenden grossen öffentlichen Interesse werden auch sehr hohe Anforderungen an die Arealentwicklung gestellt. Insgesamt überwiegen für die Grundeigentümerschaft die positiven Aspekte.

8.5 Geprüfte Alternativen

Wie in der Ausgangslage beschrieben handelt es sich beim Streuli-Areal um eine einzigartige Gelegenheit für eine Umstrukturierung eines heute industriell genutzten Areals. Einen Alternativstandort für die Umsetzung der Vision Streuli innerhalb der Gemeinde Uznach gibt es nicht. Daher war eine Prüfung von Alternativen in diesem Punkt nicht möglich.

Im Zuge der Erarbeitung des Richtprojekts Architektur für den Masterplan wurde ein umfassendes Variantenstudium bezüglich städtebaulicher Aspekte gemacht. Die vorliegende Konzeption mit durchlässiger Blockrandbebauung und dem grossen öffentlichen Park hat sich dabei als Bestvariante herauskristallisiert. Die vorzügliche Qualität wurde vom Hochbauamt des Kantons St.Gallen bestätigt und wurde im Zuge des abgeschlossenen Dialogverfahrens resp. des Studienauftrags weiter verfeinert.

8.6 Resultat der Interessenabwägung

Bei dieser Planung stehen sich im Grundsatz eine konsequente Siedlungsentwicklung nach innen und die Interessen der Nachbarschaft gegenüber. Mit dem Teilzonenplan Streuli-Areal soll die planungsrechtliche Grundlage für die Arealentwicklung geschaffen werden. Den heute vorliegenden Richtprojekten aus dem Dialogverfahren resp. dem Studienauftrag liegt ein



langjähriger Planungsprozess zu Grunde, um das heute industriell und gemischt genutzte Areal einer zeitgemässen Nutzung zuzuführen.

Für die Umsetzung ist eine Schwerpunktzone gemäss Art. 19 PBG erforderlich. Wie in Kapitel 6.2 beschrieben wurde, ist die Schwerpunktzone die geeignete Zone für dieses Vorhaben. Die im Gesetz genannten Kriterien werden vollends erfüllt. Ebenfalls erfüllt werden die gesetzlichen Rahmenbedingungen hinsichtlich der der Gesamtrevision vorgezogenen Teilrevision der Rahmennutzungsplanung. Wie in Kapitel 7 umfassend erläutert, wird mit dem Teilzonenplan Streuli-Areal kein Präjudiz für die laufende Gesamtrevision der Rahmennutzungsplanung geschaffen. Vielmehr ist diese ein zentrales Element der konsequenten Siedlungsentwicklung nach innen. An der Umsetzung des Projekts besteht ein hohes öffentliches und politisches Interesse mit dem Ziel, die Gemeinde Uznach in ihrer Funktion als Regionalzentrum im Linthgebiet zu stärken.

Dass das Richtprojekt Architektur aus dem Masterplan 2018 resp. die weiterentwickelten Richtprojekte Architektur aus dem Dialogverfahren resp. dem Studienauftrag (2024) das Erscheinungsbild der Gemeinde Uznach prägen und auch für die Nachbarschaft wesentliche Veränderungen kommen werden, ist unbestritten. Die sorgfältige Planung und die mehrstufige Qualitätssicherung zeigen jedoch auch, dass das Vorhaben zeitgemäss und verträglich ist. Ein interessanter Nutzungsmix mit Wohn- und Arbeitsraum an zentralster und bestens mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Lage bietet für die Gemeinde Uznach einen grossen Mehrwert. Durch die räumliche Konzentration der Bauten und der Schaffung neuer städtebaulicher Strukturen ist es möglich, einen rund 1.0 ha grossen öffentlichen Park zu realisieren. Insbesondere dieser Park wurde im Rahmen der Mitwirkung zum kommunalen Richtplan der Gemeinde Uznach ausgesprochen positiv aufgenommen. Eine grossflächige Parklandschaft im urbanen Gebiet ist zeitgemäss und bietet gewichtige Vorteile hinsichtlich der Wohnumfeldqualität und des Mikroklimas / Regenwassermanagements. Für die heute auf dem Areal verorteten Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung kann eine ausgewogene Lösung präsentiert werden. Das sich in gutem baulichen Zustand befindende Gelbe Haus wird als Zeitzeuge in das neue Quartier integriert, das in die Jahre gekommene Restaurant Bahnhof muss weichen. Der Heimatschutz Sektion SG-AI stützt dieses Vorgehen.

Die berechtigten Interessen der Nachbarschaft werden in unterschiedlichem Masse tangiert. Einerseits sind insbesondere in der Bauphase gewisse nachteilige Einflüsse zu erwarten, andererseits ergeben sich nach Vollendung auch neue Möglichkeiten. Sehr positiv auf die Interessen der Nachbarschaft wirkt sich die Tatsache aus, dass das Streuli-Areal östlich der intensiv genutzten Wohngebiete liegt. Insbesondere Beeinträchtigungen, z.B. durch Schattenwurf oder Einschränkungen bei der Aussicht, werden dadurch deutlich reduziert. Die Interessen der Grundeigentümerschaft werden zu einem sehr hohen Mass berücksichtigt.

Abschliessend kann festgehalten werden, dass am Standort ein zeitgemässes Projekt umgesetzt werden soll. An der Umsetzung besteht neben dem privaten Interesse auch ein grosses öffentliches und politisches Interesse, um die Attraktivität der Wohn- und Arbeitsgemeinde Uznach zu stärken. Die übergeordnete Gesetzgebung wird eingehalten und die hohe Qualität in sämtlichen Bereichen rechtfertigt die vorgesehene Mehrausnützung.



9 Kantonale Vorprüfung

Der Teilzonenplan Streuli-Areal wurde dem AREG zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Die Rückmeldungen der kantonalen Amtsstellen sind im weiteren Projektverlauf zu berücksichtigen und umzusetzen.

Mit dem Schreiben vom 28. Februar 2025 hat das AREG Stellung zur vorliegenden Planung genommen. Die nachfolgende Tabelle fasst die zwingenden Aspekte (z) sowie die daraus resultierenden Änderungen zusammen.

Rückmeldung AREG	Resultierende Änderung
3 Allgemein	
3.1.1 Vorzug als Teilzonenplan	
(Z) Es ist aus Sicht der Verfahrenskoordination wünschenswert, dass der Teilzonenplan möglichst vor der Gesamtrevision der Rahmennutzungsplanung abgeschlossen wird. Da es jedoch beim Teilzonenplan nicht um eine Anpassung auf Basis des alten Baugesetzes handelt, sondern um eine vorgezogene Anpassung an das PBG muss das Teilzonenplanverfahren nicht zwingend vor der Auflage der Gesamtrevision der Rahmennutzungsplanung abgeschlossen sein. Kap. 6.1 des Planungsberichts ist entsprechend anzupassen.	Das Kapitel 6.1 wurde angepasst.
3.2.1 Abstimmung kantonalen Richtplan (KRP)	
(Z) Für die Umzonung von einer Arbeitszonen resp. einer Gewerbe- und Industriezonen in eine Mischzone definiert der KRP Voraussetzungen. Im Planungsbericht werden die Voraussetzungen ansatzweise in der Interessenabwägung thematisiert. Es ist konkret zu benennen, wie die Voraussetzungen erfüllt werden.	Das Kapitel 3.3.2 wurde hinzugefügt.
(Z) Die Verfügbarkeit der Entwicklungsflächen und die Entwicklungsfristen sind durch die Gemeinde sicherzustellen. Der Nachweis muss zur Genehmigung vorliegen.	Der Gemeinderat sieht keinen Bedarf für einen zusätzlichen verwaltungsrechtlichen Vertrag nach Art. 65 PBG, da die relevanten Themen bereits im Teilzonenplan und Baureglement geregelt sind. Die Anteile an Planungsmehrwerten für öffentliche Aufgaben müssen im Sondernutzungsplanverfahren geklärt werden. Diesbezüglich wurde bereits das Gespräch mit dem AREG gesucht, und die Vorgehensweise wurde bestätigt. Sollte keine Regelung im Sondernutzungsplan erfolgen, ist ein verwaltungsrechtlicher Vertrag erforderlich.



3.5 Kulturgüterschutz	
(Z) Der Teilzonenplan ist vom Kulturgüterschutz betroffen. Kap. 3.1 Planungsbericht (Tabelle) ist anzupassen.	Die Tabelle in Kap. 3.1 wurde angepasst.
4 Kartendarstellung	
(Z) Da es sich nicht um eine Einzonung handelt, ist auf eine Bemerkung zum Wald auf dem Titelblatt zu verzichten.	Das Titelblatt wurde angepasst.
(Z) Die Schwerpunktzone bedarf einen differenzierten Zonenkürzel im Hinblick auf weitere Schwerpunktzonen, z.B. «SPZ SA».	Das Kürzel wurde angepasst.
5 Baureglementsergänzung	
(Z) Die Baureglementsergänzung basiert vollständig auf dem PBG und bildet somit formell ein eigenständiger Teil im heutigen Baureglement. Aufgrund der vollständigen Unterstellung unter das PBG ist folgende Präambel der Baureglementsergänzung einzubringen: «Der Gemeinderat der Politischen Gemeinde Uznach erlässt gestützt auf Art. 3 Abs. 1 des kantonalen Gemeindegesetzes (sGS 151.2; abgekürzt GG) in Verbindung mit Art. 31 der Gemeindeordnung Uznach sowie Art. 1 und Art. 7 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (sGS 731.1; abgekürzt PBG) die folgende Ergänzung zum Baureglement der Gemeinde Uznach vom ... :»	Die Baureglementsergänzung wurde angepasst. Vgl. Kap. 6.6 / Beilage 18.2
(Z) Im Vorfeld der Vorprüfung wurden insbesondere die Zweck- und Nutzungsartbestimmungen mit Blick auf die Vermeidung einer Doppelspurigkeit geprüft. Dies hat zu einer Zusammenführung in eine Bestimmung geführt. Im Rahmen der Vorprüfung haben wir jedoch festgestellt, dass dies die Klarheit über die zulässigen Nutzungen schwächt. Entsprechend sind die Bestimmungen zur Nutzungsart und zum Zweck klar auseinander zu halten. Die Zweckbestimmungen erachten wir im Hinblick auf die weiteren Planungsschritte jedoch nach wie vor als wertvoll und wichtig.	Die Baureglementsergänzung wurde angepasst. Vgl. Kap. 6.6 / Beilage 18.2
(Z) Ein Teilstrassenplan kann die erforderlichen Sondernutzungsplanungen nicht ersetzen. Die Pflicht für einen Teilstrassenplan ergibt sich aus der Erschliessungsanforderung und schlussendlich aufgrund der kantonalen Strassengesetzgebung. Die aktuelle Bestimmung ist diesbezüglich nicht klar und deshalb zu präzisieren. Wir empfehlen, den Verweis auf den Teilstrassenplan wegzulassen. Sollte an einem Verweis auf den Teilstrassenplan festgehalten werden, ist dieser klar als solcher zu definieren (z.B.: «allenfalls zusätzlich mit einem Teilstrassenplan»).	Die Baureglementsergänzung wurde angepasst. Vgl. Kap. 6.6 / Beilage 18.2



(Z) Es ist nicht klar, was der Planausschnitt zum aktuellen Planungsstand der Arealentwicklung bezwecken soll. Gemäss Planungsbericht soll er die Etappierung aufzeigen. Der Bezug zu den Bestimmungen fehlt jedoch. Es ist auch nicht klar, wo der Plan angegliedert wird. Mit der Abbildung des Planausschnitts besteht zudem das Risiko, dass der dargestellten Baustruktur bereits eine gewisse Verbindlichkeit attestiert wird. Entsprechend empfehlen wir, auf einen Planausschnitt zu verzichten.	Der Planausschnitt wurde entfernt.
--	------------------------------------

Der Gemeinderat Uznach hat sich an der Sitzung vom 05. März 2025 zusätzlich mit folgenden hinweisenden Aspekten (h) der kantonalen Vorprüfung auseinandergesetzt. Diese werden in nachfolgender Tabelle aufgeführt:

Rückmeldung AREG	Resultierende Änderung
3 Allgemein	
3.3 Städtebauliche und architektonische Qualität	
(H) Die erforderliche städtebauliche Qualität ist in der notwendigen Sondernutzungsplanung zu sichern. Die vorausgegangenen Planungen – Masterplan Streuli-Areal, Hochhauskonzept, Studienauftrag und Dialogverfahren – bilden die inhaltliche Grundlage. Die Sondernutzungspläne sind jeweils dem fakultativen Referendum zu unterstellen.	Der Gemeinderat nimmt zustimmend Kenntnis
(H) Aufgrund der vorangegangenen Planungsschritte/-verfahren wird das AREG auf einen erneuten Beizug der kantonalen Fachkommission Städtebau verzichten.	Der Gemeinderat nimmt zustimmend Kenntnis
(H) Im Planungsbericht wird teilweise davon gesprochen, dass die beiden qualitätsbildenden Verfahren zum Areal noch in Arbeit sind, resp. noch ausstehen. Wir empfehlen, das Wording zu vereinheitlichen und entsprechend dem aktuellen Stand der Planungen anzupassen.	Der Planungsbericht (vgl. Kap. 5.1.2 und 5.1.3) wurde angepasst.
(H) Wir empfehlen in der Vorbereitung des nächsten Planungsschrittes, die Planungsgrundlagen im Gebiet Bahnhof (Resultate aus den verschiedenen qualitätsbildenden Verfahren) zugunsten einer Gesamtsicht in einer geeigneten Form zusammen zu führen mit dem Ziel, Synergien, Abhängigkeiten und Schnittstellen zu erkennen. Für die Nachfolgeplanungen wird die Abstimmung mit nebengeordneten Planungen essenziell sein.	Der Gemeinderat nimmt zustimmend Kenntnis



3.4 Erschliessung	
Es ist ein Mobilitäts- und Erschliessungskonzept im nächsten Planungsschritt (Sondernutzungsplanung) zu erstellen, welches u.a. das Verkehrsaufkommen und die Knotenbelastungen im Umfeld aufzeigt. Es wird diesbezüglich auf das Merkblatt TBA 002 Abstimmung Siedlungsentwicklung und Verkehr des kantonalen Tiefbauamts verwiesen.	Der Gemeinderat nimmt zustimmend Kenntnis
3.6 Umweltschutzrechtliche Aspekte	
(H) Gemäss der Gewässerschutzkarte liegt das Plangebiet im Gewässerschutzbereich Au und damit gemäss Art. 29 Abs. 1 der Gewässerschutzverordnung (SR 814.201; abgekürzt GSchV) in einem besonders gefährdeten Bereich. Auf Grund unserer gegenwärtigen Kenntnisse sind keine im öffentlichen Interesse liegenden Quell- oder Grundwasserfassungen unmittelbar betroffen.	Der Planungsbericht (vgl. Kap. 4.7) wurde angepasst.
(H) Es sind im nächsten Planungsschritt (Sondernutzungsplan) die Lärmauswirkungen durch den Mehrverkehr und den Umgang damit aufzuzeigen. Es ist eine Gesamtbetrachtung über das gesamte Entwicklungsgebiet erforderlich.	Der Gemeinderat nimmt zustimmend Kenntnis
(H) In den nächsten Planungsschritten (Sondernutzungsplanung und Baubewilligungsverfahren) soll das Thema der erneuerbaren Energieversorgung/-produktion berücksichtigt werden. Die Gemeinde Uznach hat bereits wichtige Grundlagen erarbeitet (Energierglement, Wärmeplanung, Energiekonzept).	Der Gemeinderat nimmt zustimmend Kenntnis
(H) Die Gemeinde hat in intensiv genutzten Gebieten auch innerhalb des Siedlungsgebiets für den ökologischen Ausgleich zu sorgen. Der ökologische Ausgleich ist im nächsten Planungsschritt (Sondernutzungsplanung) nachzuweisen und zu sichern.	Der Gemeinderat nimmt zustimmend Kenntnis



10 Information und Mitwirkung

Die Gemeinde Uznach als zuständige Behörde für das Instrument des Teilzonen ist gemäss Art. 4 des RPG und gemäss Art. 34 des PBG verpflichtet, die Bevölkerung über die laufende Planung zu informieren und eine geeignete Form der Mitwirkung zu ermöglichen.

Die öffentliche Mitwirkung hat parallel zur kantonalen Vorprüfung stattgefunden und ist wie folgt sichergestellt worden:

- Ankündigung der öffentlichen Mitwirkung im Mitteilungsblatt LinthSicht (01/2025);
- Mitwirkungsfrist von 17. Januar 2024 bis 27. Februar 2025 mit der Möglichkeit zur schriftlichen Stellungnahme an kanzlei@uznach.ch oder Gemeindekanzlei Uznach, Städtchen 10, Postfach 233, 8730 Uznach;
- Publikation aller Unterlagen auf der Homepage der Politischen Gemeinde unter www.uznach.ch/Aktuelles/Medienmitteilungen sowie Möglichkeit zur Einsichtnahme bei der Kanzlei, Rathaus 4. Stock, Städtchen 10;
- Öffentliche Informationsveranstaltung am Dienstag, 04. Februar 2025.

Die während der 40-tägigen Mitwirkungsfrist eingegangenen Stellungnahmen wurden im Gemeinderat diskutiert und beantwortet. Die Mitwirkenden haben eine persönliche Rückmeldung erhalten. In der LinthSicht vom 17. April 2025 wird die Gesamtbevölkerung in einem ausführlichen Bericht über die Erkenntnisse informiert werden. Der Gemeinderat bedankt sich für die aktive Teilnahme an der Mitwirkung.

11 Erlass Gemeinderat

Der Teilzonenplan Streuli-Areal wurde vom Gemeinderat am 05. März 2025 erlassen.

12 Öffentliche Auflage

Es ist eine öffentliche Planaufgabe gemäss Art. 41 PBG, mit einer Einsprachefrist von mindestens 30 Tagen zu vollziehen.

Der Teilzonenplan Streuli-Areal wird vom 22. April bis 21. Mai 2025 öffentlich aufgelegt.



13 Rechtsverfahren

Gegen den Teilzonenplan Streuli-Areal wurde keine Einsprache erhoben.

14 Fakultatives Referendum

Der Teilzonenplan Streuli-Areal wurde nach Art. 36 PBG und nach Art. 14 der Gemeindeordnung der Politischen Gemeinde Uznach vom 03. Juni bis 02. Juli 2025 während 30 Tagen dem fakultativen Referendum unterstellt.

Das Referendum wurde nicht ergriffen.

15 Genehmigung

Der Teilzonenplan Streuli-Areal wurde am *xy. Monat 202J* durch das AREG des Kantons St.Gallen genehmigt.

16 Rekursfrist

Gegen den Genehmigungsentscheid des AREG wurde während der 14-tägigen Rekursfrist *Rekurs / kein Rekurs* erhoben.

17 Vollzug

Der Gemeinderat von Uznach bestimmt als zuständiges Organ den Zeitpunkt des Vollzugsbeginns.

Beginn des Vollzugs des Teilzonenplans Streuli-Areal am: *xy. Monat 202J*



18 Beilagen

- 18.1 TYP Streuli-Areal, Situation 1:2'000, ERR AG, 14.03.2025
- 18.2 Bestimmungen zur SPZ Streuli-Areal, ERR AG, 14.03.2025
- 18.3 Flächenbilanz TYP Streuli-Areal, ERR AG, 14.03.2025
- 18.4 Stellungnahme Heimatschutz SG-AI, 03.04.2019
- 18.5 Schlussbericht Dialogverfahren Streuli Park Nord, Streuli Immobilien AG / Mettler Entwickler AG, 21.11.2024
- 18.6 Schlussbericht Studienauftrag Streuli Park Süd, Streuli Immobilien AG / Mettler Entwickler AG, 21.11.2024

