

## Planungsbericht Ortszentrum als 10-Minuten-Nachbarschaft

Ortsplanrevision Flawil  
Stand 7. August 2025

Webseite: [www.ortsplanung-flawil.ch](http://www.ortsplanung-flawil.ch)



## **Inhaltsverzeichnis**

Blick in die Vergangenheit .....	3
Warum wir gemeinsam die Zukunft der Gemeinde gestalten .....	4
Was aktuell geplant wird: Fokus auf das Ortszentrum .....	5
Relevanz des Ortszentrums .....	6
Eine 10-Minuten-Nachbarschaft in Flawil bedeutet .....	7
Anforderungen an 10-Minuten-Nachbarschaften .....	8
10-Minuten-Nachbarschaften gibt es bereits .....	9
Die Gemeinde Flawil als Pionierin im Kanton St. Gallen .....	10
Mehr Dichte bedeutet mehr lokal gestützte Wirtschaft .....	11
Was an den Partizipationen diesen Herbst zur Diskussion steht: Die drei Szenarien .....	12
Szenario 1: Weiter wie bisher .....	13
Szenario 2: Hochwertige Innenentwicklung .....	14
Szenario 3: 10-Minuten-Nachbarschaft .....	15
Neue Zonen für die Szenarien 2 und 3 .....	16
„Weiter wie bisher“ mit Szenario 1 oder ”nachhaltiger Wandel“ mit Szenarien 2 und 3 .....	17
Qualität .....	18
Neue Artikel im Baureglement zur Sicherung der Qualität .....	19
Preisgünstiger Wohnraum .....	20
Identität dank Denkmalschutz .....	21
Fazit .....	22
Impressum .....	23

## Blick in die Vergangenheit

In der Vergangenheit hat die Gemeinde ihr Bevölkerungswachstum vor allem auf der «grünen Wiese», also am Siedlungsrand, realisiert. Eine eigentliche Innenentwicklung fand bisher kaum statt.

Mit der laufenden Ortsplanungsrevision und den vorgeschlagenen Szenarien 2 und 3 bietet sich nun die Chance für einen echten Paradigmenwechsel: weg von der nach aussen gerichteten Siedlungserweiterung, hin zu einer gezielten, qualitätsvollen Innenentwicklung.

Der Vergleich der Abbildungen 1 und 2 unten zeigt deutlich, wie sich die Zersiedlung in früheren Jahrzehnten vollzogen hat. Diese historische Entwicklung macht den Handlungsbedarf für eine nachhaltigere Raumnutzung heute umso sichtbarer.



Abbildung 1: Flawil 1942



Abbildung 2: Flawil 2022

## Warum wir gemeinsam die Zukunft der Gemeinde gestalten

Flawil ist heute ein attraktiver Wohn- und Arbeitsort mit einem lebendigen Zentrum, aktiven Vereinen, guter Verkehrsanbindung und hoher Lebensqualität. Doch auch wenn vieles gut ist, es gibt Anzeichen für Veränderungen, die zum Handeln auffordern.

Einige Erdgeschosse im Dorfzentrum stehen leer, traditionsreiche Läden und Restaurants mussten schliessen und einzelne Gebäude sind baufällig oder wirken vernachlässigt. Diese Entwicklungen zeigen: Stillstand kann schleichend zur Abwärtsspirale werden. Flawil braucht neuen Schwung, der belebt, anzieht und neue Perspektiven eröffnet.

Ziel der laufenden Ortsplanung ist es, die Gemeinde Flawil nachhaltig weiterzuentwickeln und gleichzeitig ihren Charakter zu bewahren. Dabei setzt die Planung im Ortszentrum auf eine Kombination aus Quantität und Qualität:



**Quantität**, um Wohnraum zu schaffen. Dieser bringt neue Bewohnende, Fussverkehr und Kundschaft für das Zentrum und damit eine Nachfrage für Läden und Arbeitsplätze.



**Qualität**, um diesen Raum so zu gestalten, dass er Gemeinsinn, Nachhaltigkeit und Aufenthaltsqualität fördert.



## Was aktuell geplant wird: Fokus auf das Zentrum

Die laufende Partizipation bezieht sich auf die künftigen Planungsvorgaben für das in Abbildung 3 unten dargestellte Zentrumsgebiet von Flawil. Der Perimeter umfasst die Kreisfläche im 500-Meter-Radius des Zentrums und alle von der Kreisfläche angeschnittenen Parzellen sowie bestimmte Entwicklungsorte.

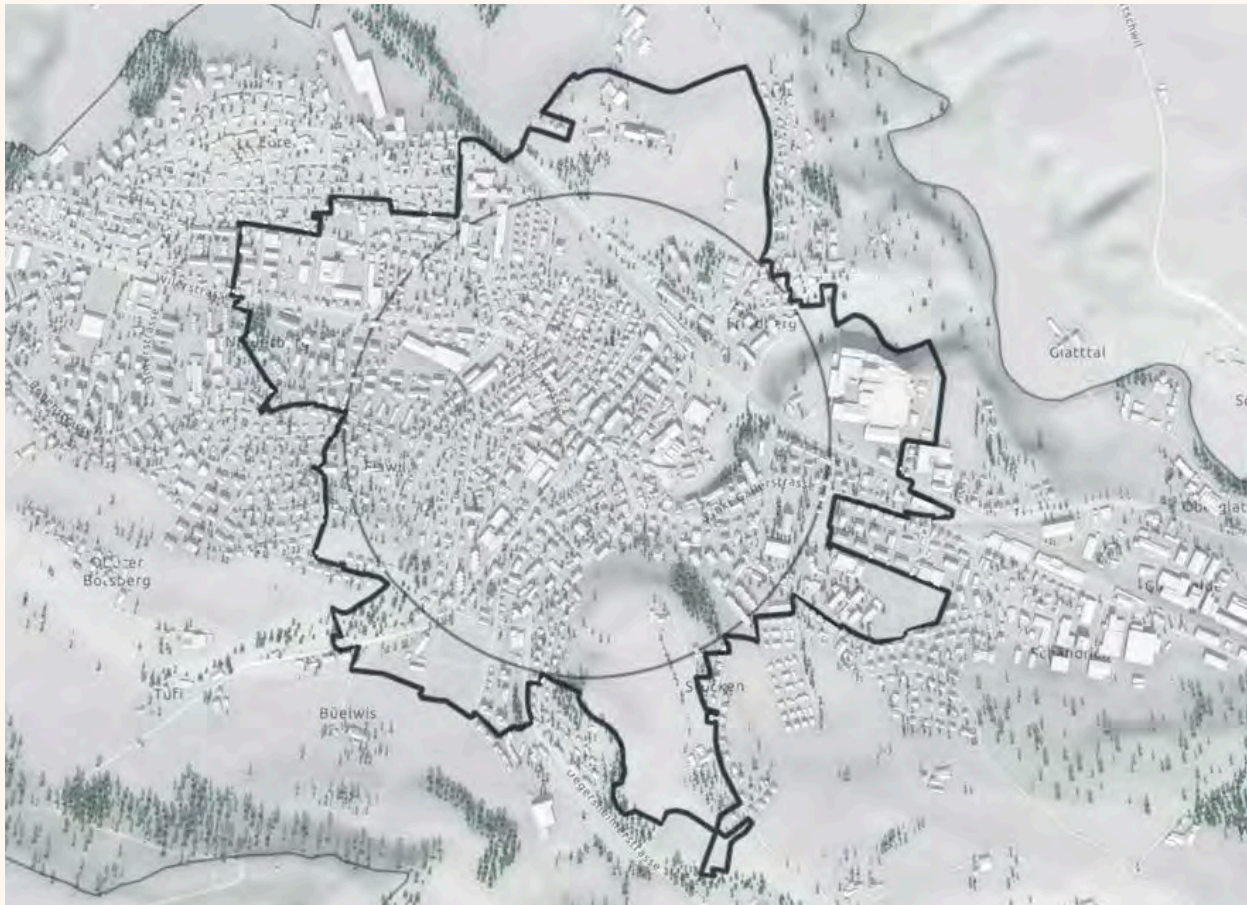


Abbildung 3: Schwarz und fett eingezeichnet ist der Perimeter, innerhalb dessen drei Szenarien geprüft werden.

Die Ortsplanung ist keine Entscheidung hinter verschlossenen Türen, sie entsteht gemeinsam. Flawil beteiligt sich am Referenzprojekt des Bundesamts für Wohnungswesen (BWO) und wird vom ETH-Spin-off «Resilientsy» fachlich begleitet. Die Bevölkerung wird aktiv in den Prozess eingebunden.

### Partizipationsveranstaltungen:

**3. September** und **21. Oktober 2025**, jeweils ab 19:30 Uhr im Lindensaal in Flawil. Dabei werden drei Szenarien vorgestellt und mit der Bevölkerung weiterentwickelt. Vorab zu den Partizipationsveranstaltungen sind die Szenarien ab **8. August 2025** auf der Gemeinde und online auf [www.ortsplanung-flawil.ch](http://www.ortsplanung-flawil.ch) einsehbar.

### HINWEIS:

Für das gesamte Gemeindegebiet insbesondere ausserhalb des Ortszentrumsgebiets erfolgt eine Mitwirkung ab 2026.

## Relevanz des Ortszentrums

Das in Abbildung 3 oben eingezeichnete Ortszentrum entscheidet darüber, wie pulsierend die Gemeinde sein kann: Welche Erdgeschossnutzungen möglich sind, wie Räume gestaltet werden, wie dicht gebaut wird und was es braucht, damit das Zentrum mit Leben gefüllt wird.

## Ortszentrum heute

Heute erfüllt das Zentrum von Flawil nicht die Voraussetzungen einer 10-Minuten-Nachbarschaft. Es fehlen ausreichend viele Einwohnende sowie arbeitstätige Personen in Gehdistanz, die über den ganzen Tag hinweg konsumieren und das Zentrum beleben könnten. Die fehlende Nutzungsdurchmischung sowie eine geringe Zahl an Begegnungen im Alltag führen dazu, dass der öffentliche Raum wenig genutzt und unzureichend auf soziale Interaktion ausgerichtet ist. Zudem fehlt es an einer spürbaren steigenden Nachfrage für Angebote und Nutzungen, was das Zentrum zusehend weniger attraktiv und lebendig erscheinen lässt.

## Prosperierendes Ortszentrum von morgen

Je näher sich das Ortszentrum den Merkmalen einer 10-Minuten-Nachbarschaft annähert, desto nachhaltiger und anziehender wird das Ortszentrum für Bewohnende, für Besuchende sowie für Arbeitgeber, die von einer lebendigen Umgebung und kurzen Wegen für Mitarbeitende profitieren.



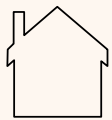
Abbildung 4: 10-Minuten-Nachbarschaft



## Eine 10-Minuten-Nachbarschaft in Flawil bedeutet...

- ✓ neue Impulse für ein **lebendiges Zentrum**;
- ✓ **attraktiver Wohnraum**, der für alle Generationen bezahlbar bleibt;
- ✓ Wege und Infrastrukturen, die den **Alltag erleichtern**;
- ✓ Lebensräume, die **Begegnung und Gemeinschaft** ermöglichen;
- ✓ neue Nutzungen und Ideen für ein **prosperierendes Morgen**.

Dafür braucht es:



- mehr ortstypische Gebäude
- mehr fünf- und sechsgeschossige Gebäude
- keine Hochhäuser



- Förderung öffentlicher Erdgeschossnutzungen
- Anreize zu hoher Baukultur und attraktiven öffentlichen Räumen
- Pflichtanteil an kostengünstigem Wohnraum



- ökologische Anforderungen an Grünräume
- Balance zwischen Schutz der Ortsidentität, Bauen im Bestand und Innenentwicklung
- keine Parkplatzpflicht



Abbildung 5: Flawil auf dem Weg hin zu einer 10-Minuten-Nachbarschaft im Szenario 3 in rund 15 Jahren.

## Anforderungen an 10-Minuten-Nachbarschaften

In Abbildung 6 unten ist ersichtlich, dass das Ortszentrum heute auf einer Kreisfläche mit einem 500-Meter-Radius über 3'600 Einwohnende und 1'500 Beschäftigte in Vollzeitäquivalenten (VZÄ) verfügt:



Abbildung 6: Heutige Dichte auf der Kreisfläche mit einem 500-Meter-Radius im Ortszentrum Flawil

Für eine 10-Minuten-Nachbarschaft fehlen im Ortszentrum auf der Kreisfläche mit einem 500-Meter-Radius rund 6'400 zusätzliche Einwohnende sowie etwa 3'500 Beschäftigte in Vollzeitäquivalenten. Auf der Abbildung 7 unten sind die Mindestanforderung an eine 10-Minuten-Nachbarschaft ersichtlich; es ist wissenschaftlich erwiesen, dass mindestens 10'000 Einwohnende und rund 5000 Beschäftigte in Vollzeitäquivalenten für eine funktionierende 10-Minuten-Nachbarschaft erforderlich sind.



Abbildung 7: Mindestanforderungen an 10-Minuten-Nachbarschaften



## 10-Minuten-Nachbarschaften gibt es bereits

In der Schweiz existieren bereits funktionierende 10-Minuten-Nachbarschaften. Es handelt sich dabei um attraktive und prosperierende Standorte, die ein lebenswertes sowie nachhaltiges Alltagsleben ermöglichen. Beispiele hierfür sind die in den Abbildungen 8 und 9 verorteten Quartiere rund um den Bahnhof Vevey (10'000 Einwohnende und 7'000 Beschäftigte auf einer Fläche mit einem 500-Meter-Radius) und beim Lindenplatz in Altstetten (10'000 Einwohnende und 4'500 Beschäftigte auf einer Fläche mit einem 500-Meter-Radius). Die Gemeinde Flawil verfügt im Bereich rund um den Bahnhof über Potenzial, sich zu einer solchen Nachbarschaft zu entwickeln.



Abbildung 8: 10-Minuten-Nachbarschaft in Vevey



Abbildung 9: 10-Minuten-Nachbarschaft in Zürich-Altstetten

## Die Gemeinde Flawil als Pionierin im Kanton St. Gallen

Nicht nur in der Gemeinde Flawil besteht die Sorge um ein aussterbendes Zentrum. Dies ausgelöst durch geschlossene Läden und Restaurants sowie eine fehlende städtebauliche Dynamik. Diese Sorge betrifft auch andere Gemeinden, etwa St. Gallen. Wie in Abbildung 10 unten ersichtlich ist, weist auch St. Gallen an seinem zentralsten Einkaufsort eine ähnlich tiefe Wohnraumdichte auf wie Flawil.

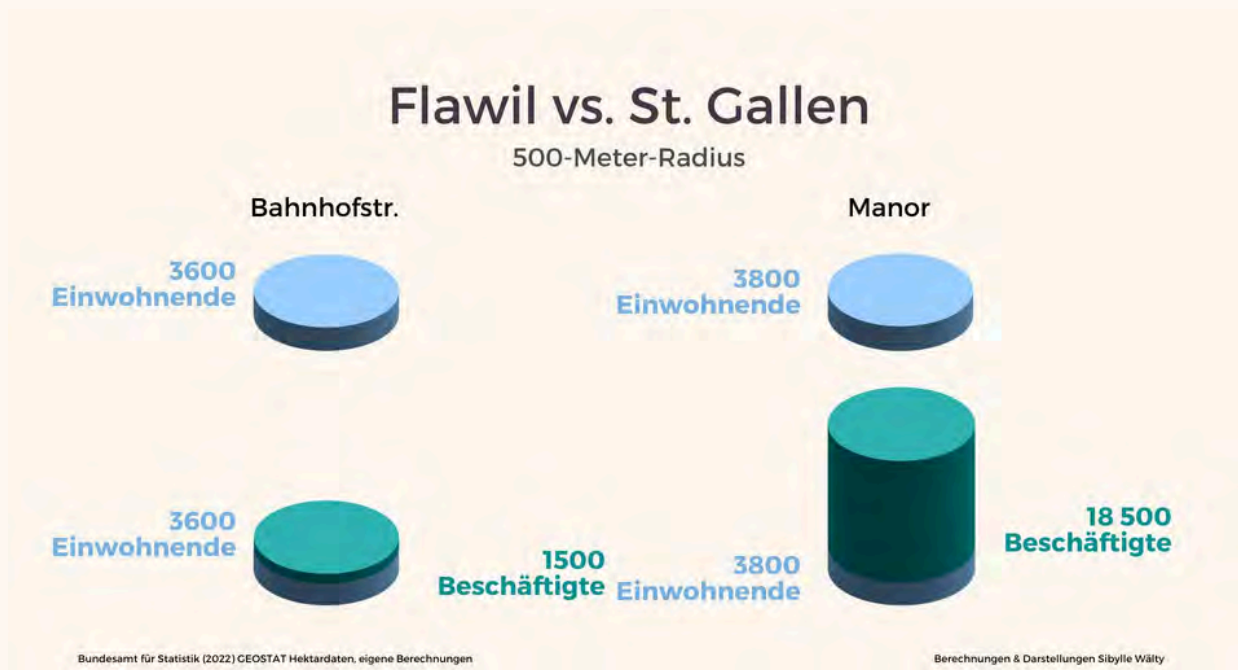


Abbildung 10: Vergleich der Dichte beim Bahnhof Flawil und St. Gallen

Orte mit einer so geringen Wohnraumnutzung wie beim Bahnhof in Flawil und in St. Gallen können unter heutigen Bedingungen – geprägt von Homeoffice, flexiblen Mobilitätsmustern und verändertem Konsumverhalten – keine lebendigen Quartiere mehr sein. Was früher funktionierte, weil wir weniger mobil waren und uns mit einem kleineren Angebot zufrieden gaben, braucht heute neue räumliche Konzepte.

Städte und Gemeinden, die künftig wirtschaftlich, sozial und ökologisch prosperieren wollen, müssen Wohnraumdichte und Beschäftigtendichte gemeinsam denken und planen. Dies datenbasiert, qualitativ hochwertig und unter Einbezug der Bevölkerung. Das stellt eine strukturelle Herausforderung für die Raumplanung dar und erfordert eine Transformation.

Die Gemeinde Flawil kann in diesem Kontext eine Pionierrolle im Kanton St. Gallen einnehmen. Mit der Ermöglichung sogenannter „10-Minuten-Nachbarschaften“ im Sinne des Szenario 3 könnte sie beispielhaft aufzeigen, wie prosperierende und nachhaltige Entwicklung konkret funktionieren kann.



## Mehr Dichte bedeutet mehr lokal gestützte Wirtschaft

Flawil kann ihr Ortszentrum so weiterzuentwickeln, dass es über die nächsten 100 Jahre attraktiver, lebendiger und zukunftsfähiger wird. Ein Zeitraum von 100 Jahren mag lang erscheinen; doch in der Raumplanung ist ein solch weiter Horizont sinnvoll. Denn die Planung von Siedlungsstrukturen und die anschliessende Bautätigkeit wirken über Generationen hinweg. Was heute geplant wird, prägt die Lebensqualität unserer Kinder und Enkelkinder.

Konkret sollen in einem Radius von 500 Metern um das Zentrum in rund 100 Jahren etwa 10'000 Menschen wohnen und rund 5'000 Vollzeitbeschäftigte arbeiten können. Damit entstehen kurze Alltagswege, das Zentrum kann sich verstärkt auf lokale Kundschaft stützen und Flawil wird als Wohn- und Arbeitsort zunehmend attraktiver wahrgenommen.

Abbildung 11 unten zeigt eindrücklich: In sogenannten „10-Minuten-Nachbarschaften“ verdoppelt sich die Zahl der zu Fuss zurückgelegten Wege, während Autofahrten um rund zwei Drittel abnehmen. Das ist kein Wunschenken, sondern statistisch belegt und passiert ganz ohne Zwang oder Verbote.

Menschen, die zu Fuss unterwegs sind, gehören zu den treuesten Kundinnen und Kunden des lokalen Gewerbes. Eine Siedlungsstruktur, die kurze Wege ermöglicht und den Fussverkehr fördert, bildet damit die Grundlage für lebendige Erdgeschosszonen und ein funktionierendes, lebendiges Zentrum.

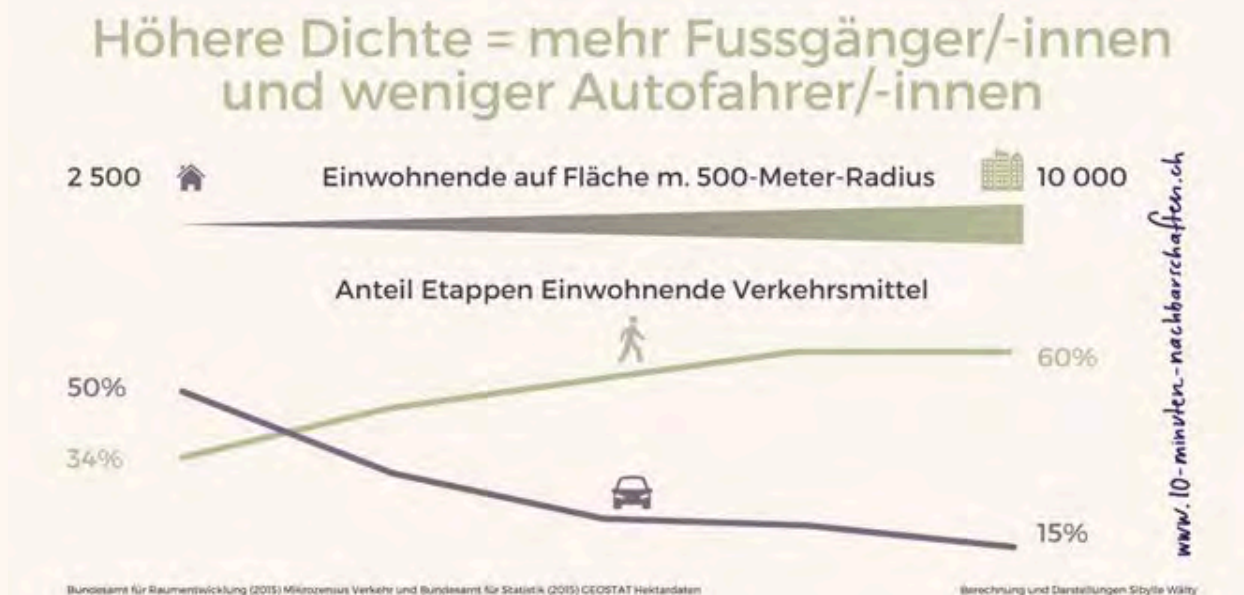


Abbildung 11: Dichte und Mobilitätsverhalten

Die rund 5'000 Vollzeitbeschäftigten müssen nicht in Flawil oder in der 10-Minuten-Nachbarschaft wohnen. Doch je mehr sich das Ortszentrum einer 10-Minuten-Nachbarschaft annähert, desto höher ist die Wahrscheinlichkeit, dass Menschen, die in Flawil arbeiten, sich auch dafür entscheiden, in der Gemeinde zu wohnen.



## Was an den Partizipationen diesen Herbst zur Diskussion steht: Die drei Szenarien

Die drei Szenarien zeigen unterschiedliche Entwicklungspfade, die durch die Ortsplanung ermöglicht werden:

- Szenario 1: „Weiter wie bisher“
- Szenario 2: „Qualitätsvolle Innenentwicklung“
- Szenario 3: „10-Minuten-Nachbarschaft“

Die Szenarien sind keine fixen Zukunftspläne, sondern hypothetische Entwicklungen, die sich auf bestehende Immobilienzyklen, das Gebäudealter und den Zonenplan stützen. Jährlich werden in der Schweiz rund 1 % der Gebäude saniert, an- bzw. umgebaut oder neu gebaut. Auf Basis dieser Annahme, den Daten zu den Gebäudealter in der Gemeinde Flawil sowie den Rahmenbedingungen im Zonenplan wurden langfristige Prognosen erstellt. Diese müssen jedoch nicht so eintreten. Massgeblich ist immer die Entscheidung der Eigentümerschaft, ob und wie sie ihre Parzellen weiterentwickeln möchten.

In den Visualisierungen werden die Gebäude als Würfel und ohne Dächer dargestellt. In der Realität würden natürlich nicht alle Bauten in dieser Form entstehen. Viele würden mit klassischen Giebeldächern gebaut werden. Die Darstellung dient als Hilfsmittel, um sich mögliche Entwicklungen grob vorstellen zu können. Sie ersetzt kein konkretes Architektur- bzw. Bauprojekt. Die Szenarien dienen als Grundlage, um zentrale Fragen zu diskutieren:

- Wie viel Veränderung ist für Flawil wünschenswert?
- Was will man mit dem Zonenplan ermöglichen?
- Wie zukunftsfähig soll die Gemeinde in den nächsten Jahrzehnten werden?
- Was passiert, wenn wir weiter wie bisher (Szenario 1) planen?

Unten in Tabelle 1 sind das Potenzial für zusätzliche Einwohnende und Beschäftigte in Vollzeitäquivalenten für die drei Szenarien aufgelistet. Die Visualisierungen dazu sind im separaten Dossier (Zonenplan-Szenarien) oder auf [www.ortsplanung-flawil.ch](http://www.ortsplanung-flawil.ch) als Animation ersichtlich.

		2025	in rund 15 Jahren	in 30-50 Jahren	in 60-100 Jahren
<b>Szenario 1</b> "weiter wie bisher"	Einwohnende	5000	5800	6100	6300
	Beschäftigte	1600	1800	2100	2400
<b>Szenario 2</b> Qualitätsvolle Innenentwicklung	Einwohnende	5000	6300	7400	9500
	Beschäftigte	1600	2000	2300	2600
<b>Szenario 3</b> 10-Minuten-Nachbarschaft	Einwohnende	5000	6800	8600	12300
	Beschäftigte	1600	2000	2300	2600

Tabelle 1: Einwohnende und Beschäftigte im Ortszentrum Flawil in den nächsten rund 100 Jahren.

## Szenario 1: Weiter wie bisher

In Abbildung 13 ist der für das Szenario 1 erforderliche Zonenplan ersichtlich. Bei diesem Szenario erfolgt weitgehend die Harmonisierung des revidierten Bau- und Planungsgesetz, ohne dass eine zusätzliche Innenentwicklung im Vergleich zur geltenden Ortsplanung ermöglicht wird. Die Voraussetzungen für eine 10-Minuten-Nachbarschaft werden dadurch nicht geschaffen. Alltagsfunktionen bleiben über grössere Distanzen verteilt, was die Abhängigkeit vom Auto erhöht und zu einem Anstieg des motorisierten Verkehrs begünstigt. Die Zersiedelung des Gemeindegebiets wird gefördert, während das Dorfzentrum an Bedeutung verlieren und sich nicht zu einem lebendigen, urbanen Mittelpunkt weiterentwickeln kann. Die Chance, kompakte, lebensnahe Strukturen zu schaffen, bleibt in diesem Szenario ungenutzt.

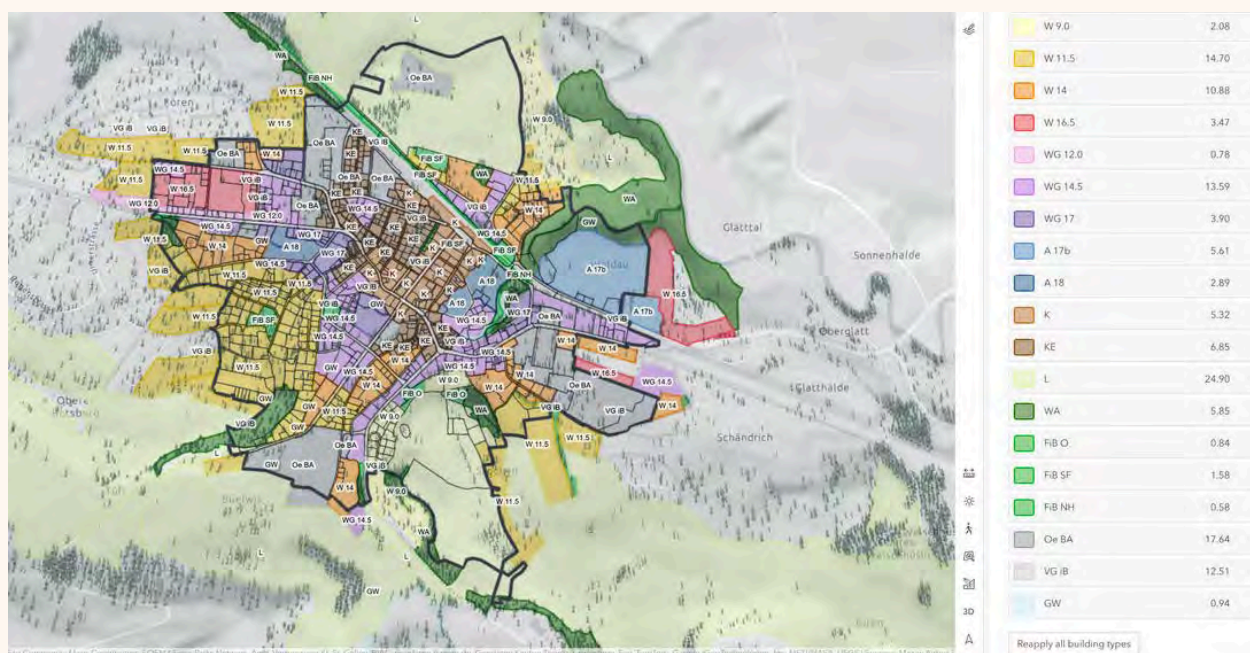


Abbildung 13: Zonenplan im Sinne des Szenarios 1

## Szenario 2: Hochwertige Innenentwicklung

In Abbildung 14 unten ist der für das Szenario 2 erforderliche Zonenplan ersichtlich. Das Szenario 2 ermöglicht eine qualitätsvolle Innenentwicklung im Ortszentrum, die zur Stärkung der bestehenden Strukturen und zur Aufwertung des Ortsbildes beiträgt. Zwar werden die Anforderungen an eine 10-Minuten-Nachbarschaft über 100 Jahre in der Gemeinde Flawil in diesem Szenario nicht erreicht, dennoch leistet die Gemeinde einen wichtigen Beitrag zu einer haushälterischen und nachhaltigen Bodennutzung. Durch Nachverdichtung und Entwicklung im Bestand schreitet die Gemeinde in Richtung Urbanität voran und schafft langfristig die Grundlage für eine kompaktere, lebenswertere Siedlungsstruktur.

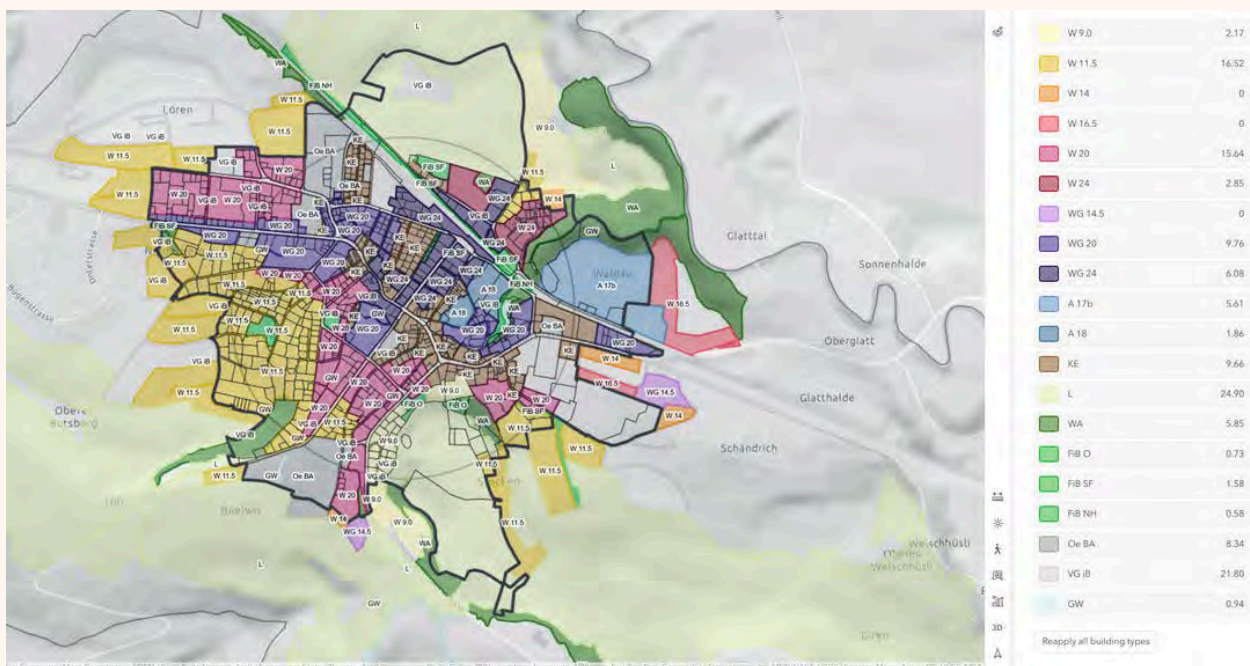


Abbildung 14: Zonenplan im Sinne des Szenarios 2



### Szenario 3: 10-Minuten-Nachbarschaft

In Abbildung 15 unten ist der für das Szenario 3 erforderliche Zonenplan ersichtlich. Das Szenario 3 schafft die Voraussetzungen dafür, dass sich die Gemeinde langfristig zu einer 10-Minuten-Nachbarschaft entwickeln kann. Durch eine gezielte, qualitätsvolle Innenentwicklung im Ortszentrum sowie eine kompakte, funktional durchmischte Siedlungsstruktur wird eine nachhaltige und schrittweise Transformation unterstützt. Über einen Zeitraum von 60 bis 100 Jahren kann so ein lebendiges, fussläufig erschliessbares Umfeld entstehen, in dem die zentralen Einrichtungen des täglichen Lebens – wie Nahversorgung, Bildung, Betreuung, Freizeit und Mobilität – in kurzer Distanz erreichbar sind. Das Szenario fördert damit eine haushälterische Bodennutzung und begleitet die Gemeinde auf dem Weg zu mehr Urbanität und Lebensqualität.

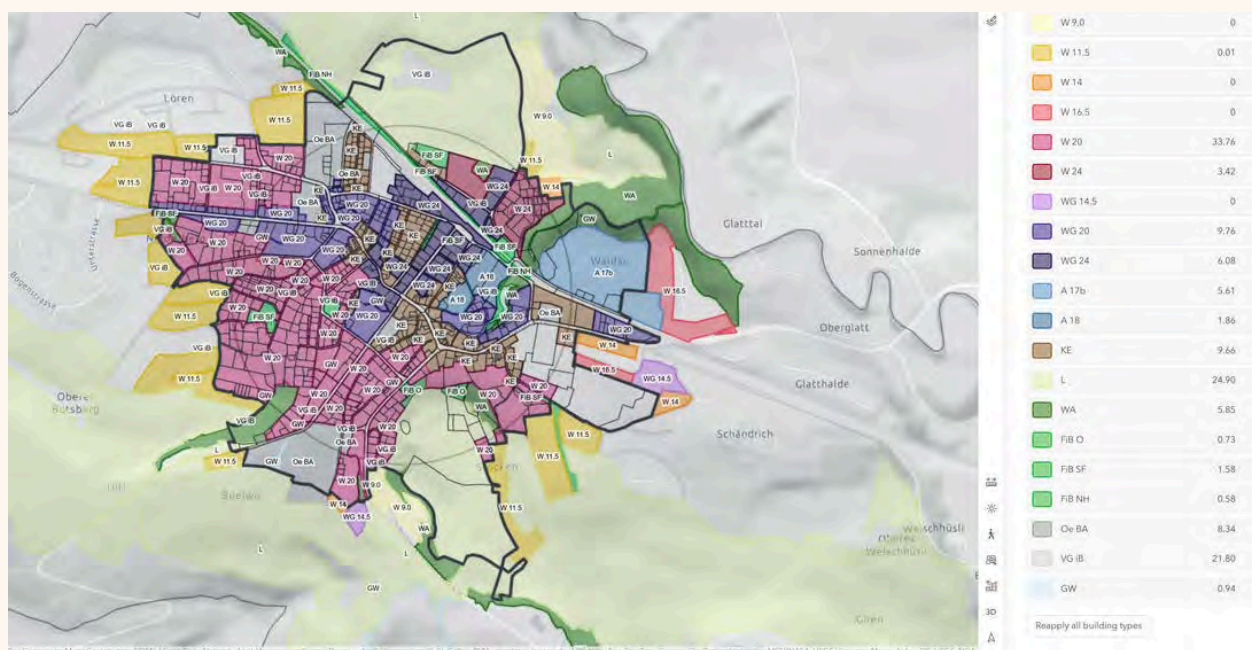


Abbildung 15: Zonenplan im Sinne des Szenarios 3

## Neue Zonen für die Szenarien 2 und 3

Ausserhalb der Kernzone erlaubt die aktuelle Ortsplanung bislang keine Bebauung mit mehr als vier Geschossen. Solche Gebäude sind jedoch längst Teil des Ortsbilds etwa in der Kernzone und zeigen, dass höhere Bauten an bestimmten Lagen in Flawil gut funktionieren.

Damit die Vision einer 10-Minuten-Nachbarschaft Realität werden kann – mit kurzen Wegen, dichter Nutzung und lebendigen Erdgeschossen – braucht es solche ortstypischen, höher verdichteten Gebäude an mehr Standorten. Die neue Ortsplanung gemäss den Szenarien 2 und 3 sieht deshalb gezielt neue Zonen vor:

- In der Wohnzone 20.0 und Wohn-Gewerbezone 20.0 sollen künftig fünf Geschosse möglich sein.
- In der Wohnzone 24.0 und Wohn-Gewerbezone 24.0 sollen künftig sechs Geschosse möglich sein.

Zur Sicherstellung der **Qualität** sind in diesen Zonen vorgesehen:

- Grünflächenziffern,
- bei Neubauten in Wohn- und Geschäftszonen Pflichthöhen für überhöhte Erdgeschosse und
- es soll ein Anreizartikel für hochwertige Gestaltung in Art. 34 des Baureglements erlassen werden (siehe ausformulierter Reglements-vorschlag auf [Seite 19](#)).

Die neuen Vorgaben für diese Zonen entsprechen den Bestimmungen in der Tabelle 2 unten:

	Grenzabstand	Grosser Grenzabstand	Gesamthöhe	Fassadenhöhe	Winkelmass für Dachraum (auf Längsseite)	Bruchteil je Fassadenabschnitt	Talseitige Fassadenhöhe	Gebäudelänge	Gebäudebreite	Grünflächenziffer	Abgrabungen	Bei Neubauten Pflichthöhen für Erdgeschosse	Empfindlichkeitsstufe
Masseinheit	m	m	m	m	°		m	m	m	m <sup>2</sup> /m <sub>2</sub>	m	m	
Wohnzone 20.0	4.00	4.00	20.00	16.00	45	1/3	-	21.00	14.00	0.40	0.40	-	II
Wohnzone 24.0	4.00	4.00	24.00	16.00	45	1/3	-	21.00	14.00	0.40	0.40	-	II
Wohn-Gewerbezone 20.0	4.00	4.00	20.00	16.00	45	1/3	-	21.00	14.00	0.40	0.40	3.5	III
Wohn-Gewerbezone 24.0	4.00	4.00	24.00	16.00	45	1/3	-	21.00	14.00	-	0.40	3.5	III

Tabelle 2: Neue Zonen zur Ermöglichung von einer 10-Minuten-Nachbarschaft im Ortszentrum von Flawil.

## „Weiter wie bisher“ mit Szenario 1 oder ”nachhaltiger Wandel” mit Szenarien 2 und 3

Szenario 1 steht für ein „Weiter wie bisher“. Es begünstigt eine Siedlungsentwicklung, die Zersiedelung fördert, den Autoverkehr weiter ansteigen lässt und ein zunehmend lebloses Ortszentrum zur Folge hat. Dieses Szenario bedeutet folglich ein schleichender Wandel hin zum reinen Schlafdorf. Zudem steht dieses Szenario im Widerspruch zu den verfassungsmässigen Zielen der Raumplanung, dem Gebot einer haushälterischen Bodennutzung. Es verstösst gegen die Vorgaben des Bundesrechts.

Szenarien 2 und 3 hingegen eröffnen die Chance auf einen nachhaltigen Wandel: Sie reduzieren den Flächenverbrauch, fördern klimafreundliche Mobilitätsformen, stärken die lokale Wirtschaft, und unterstützen eine kompakte Dorfstruktur, die ein nachhaltiges Leben begünstigt. Zudem schaffen sie Räume für Begegnung und soziale Durchmischung, senken den CO<sub>2</sub>-Ausstoss und tragen aktiv zur Mobilitätswende bei. Im Zentrum steht dabei ein belebtes Ortszentrum als Herzstück einer zukunftsfähigen Gemeinde.

Szenario	Kurzbeschreibung	Einwohner-potenzial	Dichte	Flächenverbrauch pro Person	Mobilität	Versorgung	Klimauswirkungen	Soziale Durchmischung	CO <sub>2</sub> -Emissionen
<b>1. Weiter wie bisher</b>	Nur kleine Verdichtung	Vergleich zum heutigen Potenzial +0%	gering	bleibt hoch	autozentriert	eingeschränkt	wenig resilient	eher gering	<div>✗ Netto-Null</div> <div>✗ Mobilitätswende</div>
<b>2. Qualitätsvolle Innenentwicklung</b>	Transformative Entwicklung ausser in EFH-Quartieren	+ 72 %	hoch, nicht überall	sinkend	fussgängerfreundlich	vollwertig	punktuell verbessert	fördernd	<div>✓ Netto-Null</div> <div>✓ Mobilitätswende</div>
<b>3. 10-Minuten-Nachbarschaft</b>	Transformative Entwicklung	+ 124%	hoch, aber gestreut	sinkend auf Niveau 1980er Jahre	fussgängerfreundlich	vollwertig	klimaanangepasst	fördernd	<div>✓ Netto-Null</div> <div>✓ Mobilitätswende</div>

Tabelle 3: Vor- und Nachteile der drei Szenarien



## Qualität

Qualität entsteht nicht zufällig. Sie wird durch klare Vorgaben und gemeinsames Engagement geplant. Ferner bedeutet Qualität nicht, dass alles neu gebaut werden muss. Vielmehr sind Anbauten und Aufstockungen auf bestehenden Strukturen ausdrücklich erwünscht. Die Planung schafft Anreize, damit bestehende Gebäude weiterentwickelt und sinnvoll ergänzt werden können. So bleibt der gewachsene Charakter des Ortes erhalten und wird gleichzeitig behutsam und nachhaltig weitergebaut.

## Massnahmen der Qualitätssicherung

Die Massnahmen der Qualitätssicherung umfassen, wie der Tabelle 4 unten entnommen werden kann, sowohl die Qualität auf dem Grundstück als auch jene im öffentlichen Raum.

Kategorie	Unterkategorie	Ziel	Vorgabe
Qualität auf dem Grundstück	Gebäudequalität	Erscheinungsbild der kleinteiligen Struktur beibehalten	Gebäudelängen sind in W/WG20 und W/WG 24 maximal 21m. Längere Gebäude nur gestützt auf Dialogverfahren nach Anreizartikel im Sinne von Art. 34 Baureglement (siehe <a href="#">Seite 19</a> ) möglich.
		Hochwertige Gestaltung	Anreizartikel nach Art. 34 Baureglement (siehe <a href="#">Seite 19</a> )
		Reduktion von grauer Energie beim Bauen	Anreizartikel nach Art. 34 Baureglement (siehe <a href="#">Seite 19</a> )
	Gebäudeumgebung	Viel Grünfläche	Grünflächenziffer 4.0 für W/WG20.0 und W/WG24.0
		Ökologische Anforderungen an Grünflächen	Vorgaben zur Grünflächenziffer in Art. 35 Baureglement (siehe <a href="#">Seite 19</a> )
		Autofrei gedacht bzw. ohne Parkplatzpflicht	Baureglement soll keine Parkplatzpflicht mehr enthalten
	Gebäudenutzungen	öffentliche Erdgeschossnutzungen	Pflicht zur Erstellung von überhöhten Erdgeschossen für WG20.0 und WG24.0
		Pflichtanteil kostengünstiger Wohnraum	Vorschlag siehe <a href="#">Seite 20</a> .
Qualität im öffentlichen Raum	Fuss- und Radverkehr	Sichere und attraktive Fuss- und Radwege	Vorgaben im kommunalen Richtplan, Mitfinanzierung durch städtebauliche Verträge mit Grundeigentümern möglich
	Plätze mit Aufenthaltsqualität	Attraktive Umgebungsgestaltung	Vorgaben im kommunale Richtplan, Mitfinanzierung durch städtebauliche Verträge mit Grundeigentümern möglich

Tabelle 4: Massnahmen der Qualitätssicherung

## Neue Artikel im Baureglement zur Sicherung der Qualität

Unten sind jene neuen Qualitätsvorgaben aufgeführt, die für die aktuellen Szenarien relevant sind. Das vollständig überarbeitete Baureglement wird der Bevölkerung im Rahmen der Gesamtrevision ab 2026 vorgestellt.

Die drei neuen Artikel im Baureglement sollen dazu beitragen, die Siedlungsqualität in der Gemeinde Flawil nachhaltig zu verbessern. Im Rahmen der Partizipation wird mit der Bevölkerung besprochen, ob diese Vorgaben auf Zustimmung stossen und ob sie in die Gesamtrevision aufgenommen werden sollen.

### Art. 33 Einordnungsgebot

<sup>1</sup>In der Kernzone, in der Weilerzone, sowie dem im Zonenplan bezeichneten Gebiet gilt ein Einordnungsgebot gemäss Art. 99 Abs. 2 PBG.

<sup>2</sup>Bauten und Anlagen sind so zu gestalten und einzuordnen, dass zusammen mit der Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Massgebend sind namentlich folgende Kriterien:

- a) Volumetrie und Gliederung
- b) Orientierung und Dachformen
- c) Materialisierung und Detailgestaltung
- d) Einfügung in den Geländeverlauf und den grundstücksverbindenden Grünraum
- e) Gliederung, Begrünung und Materialisierung der Umgebung
- f) Minimierung der Versiegelung und dörflich-offenen Gestaltung des Vorgartens

<sup>3</sup>Dem Baugesuch ist eine der Bedeutung des Vorhabens angemessene Analyse der ortsbaulichen Situation sowie eine Erläuterung der Lösung beizufügen. In den Fassaden- und Umgebungsplänen sind angrenzende Gebäude ebenfalls darzustellen.

### Art. 34 Besonders hochwertige Gestaltung

Bei besonders hochwertiger Gestaltung von Bauten und Anlagen – insbesondere unter Berücksichtigung ökologischer Kriterien wie einer Bauweise mit geringer grauer Energie, – kann im Rahmen eines Dialogverfahrens zwischen der Bauherrschaft und der Bau- und Infrastrukturkommission wie folgt von den Vorschriften dieses Reglements abgewichen werden:

- a) Gebäude- und Gesamthöhe bis 1,5m
- b) Bruchteil Fassadenabschnitt gemäss Art. 85 PBG auf die Hälfte
- c) Gebäudelänge bis 9,0 m und für Gebäude mit öffentlichen Erdgeschossnutzungen Gebäudelängen bis 54 m
- d) Gebäudebreite bis 4,0 m und für Gebäude mit öffentlichen Erdgeschossnutzungen Gebäudelängen bis 36 m
- e) Abgrabungen um 0,5 m
- f) Grenzabstände (ohne Gebäudeabstand) um 1,0m (ausgenommen W 9,0)
- g) Abstandsprivileg von Vorbauten gemäss Art. 27 bis zur Hälfte der Fassadenlänge
- h) Abweichende Anordnung eines flächengleichen Geschosses im Dachraum
- i) Anlagenabstände

<sup>2</sup>Die Gemeinde hat im Rahmen des Dialogverfahrens die Möglichkeit, einen verwaltungsrechtlichen Vertrag nach Art. 65 PBG SG auszuarbeiten.

### Art. 35 Grünflächenziffer

[...]

<sup>4</sup>Anrechenbar sind aus einheimischen Gehölzarten bestehende Hecken und Feldgehölze, hochstämmige einheimische Bäume sowie Wiesen und begrünte Fassaden.

## Preisgünstiger Wohnraum

Transformationen, die mit den Szenarien 2 und 3 möglich werden, und der damit einhergehende Bau neuer Wohnungen können zu steigenden Mietpreisen führen. Dieser Prozess kann zur Verdrängung bestimmter Bevölkerungsgruppen führen. Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken, können gezielte Massnahmen ergriffen werden.

Drei mögliche Ansätze:

1. Im Baureglement festlegen, dass **bei Neubauten in der Zone W24.0 künftig mindestens 15 Prozent der Wohnfläche als preisgünstiger Wohnraum** zu erstellen ist, dessen Mietzins 15 bis 20 Prozent unter dem ortsüblichen Marktniveau liegt.
2. Einführung einer Vorgabe, wonach alle **Wohngebäude im Eigentum der Gemeinde Flawil preisgünstigen Wohnraum** enthalten müssen.
3. **Keine Verpflichtung für preisgünstigen Wohnraum.** Eine solche kann lediglich im Rahmen von Sondernutzungsplänen oder gestützt auf den Anreizartikel gemäss Art. 34 des Baureglements eingefordert werden.

Die Gemeinde möchte diese drei Möglichkeiten mit der Bevölkerung im Rahmen der Partizipationsveranstaltungen diskutieren, um gemeinsam eine für Flawil optimale Lösung zu finden.



## Identität dank Denkmalschutz

Ein prägendes Ortsbild und sorgfältig gepflegte historische Bauten sind nicht nur kulturelle Werte, sie stiften Identität und stärken das Zugehörigkeitsgefühl in der Bevölkerung. Deshalb spielt der Ortsbildschutz auch in der aktuellen Planung eine zentrale Rolle.

### Erhalt des Charakters der Gemeinde Flawil

Innerhalb des Perimeters der laufenden Ortsplanungsrevision bleiben grosse Flächen von einer baulichen Transformation ausgeschlossen. Diese Gebiete sind ortsbildprägend oder verfügen über schützenswerte Strukturen. In diesem Zusammenhang wird, wie in Abbildung 16 unten ersichtlich ist, auch eine grössere Fläche aus dem bisherigen Strukturschutzgebiet in die verbindlichere Ortsbildschutzgebiet überführt. Dies stellt ein klares Zeichen für den bewussten Erhalt des Charakters der Gemeinde dar.

### Entwicklung an den richtigen Standorten ermöglichen

Gleichzeitig soll mit Augenmass differenziert werden: Einige Flächen, die bisher im Strukturschutzgebiet stehen, sollen, wie in Abbildung 8 unten in pink ersichtlich ist, aus dem Schutzplan entlassen werden. Diese Gebiete bieten aufgrund ihrer mangelnden Qualität, Lage, Nutzungspotenziale und städtebaulichen Situation überwiegende Interessen an einer gezielten Verdichtung. So entsteht ein ausgewogener Planungsansatz, der Bewahrung und Entwicklung nicht als Gegensätze versteht, sondern als sich ergänzende Kräfte.

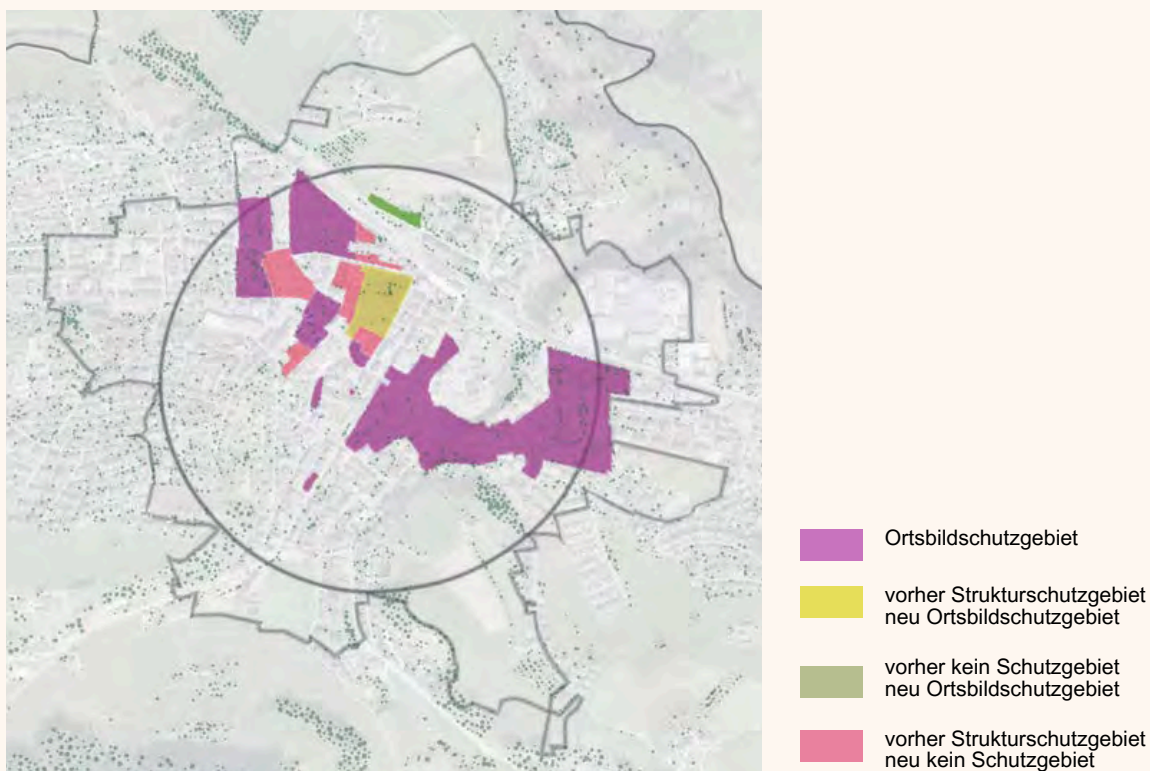


Abbildung 16: Geplante Veränderungen im Schutzplan Flawil

## Fazit

Die Gemeinde Flawil steht an einem Wendepunkt. Vieles ist gut, doch die ersten Risse im Gefüge unserer Lebensqualität sind spürbar. Die Ortsplanung bietet die Chance, jetzt zu handeln, bevor Trägheit zur Bremse wird.

Mit einer vorausschauenden, qualitätsvollen Innenentwicklung kann das Zentrum wiederbelebt, Wohnraum für kommende Generationen geschaffen und die Identität gewahrt werden. Es geht nicht um radikalen Wandel, sondern um gezielte Impulse: dort aufstocken, wo es passt; dort schützen, wo es wertvoll ist; und dort verändern, wo neue Lebendigkeit entstehen kann.

Drei Szenarien stehen zur Diskussion: „Weiter wie bisher“, „Qualitätsvolle Innenentwicklung“ und „10-Minuten-Nachbarschaften“. Während Szenario 1 auf dem eingeschlagenen Weg bleibt, markieren Szenario 2 und 3 einen echten Paradigmenwechsel – weg von der Förderung von Aussenentwicklung hin zu einer konsequenten Innenentwicklung. Nur Szenario 3 geht dabei noch einen Schritt weiter und ebnet den Weg zu nachhaltigen 10-Minuten-Nachbarschaften mit kurzen Wegen im Alltag, vielfältigen Angeboten vor Ort und einer hohen Lebensqualität für alle Generationen.

Diese Planung ist eine Einladung, gemeinsam über die Zukunft unserer Gemeinde nachzudenken. Ihre Meinung zählt, Ihre Ideen machen den Unterschied. Wir freuen uns auf Ihre Fragen, Anregungen und den Austausch mit Ihnen an den Partizipationsveranstaltungen am 3. September und 21. Oktober 2025 im Lindensaal.



Abbildung 17: Perspektive vom Weidegg-Pärkli Flawil in rund 15 Jahren auf dem Weg hin zu einer 10-Minuten-Nachbarschaft gemäss Szenario 3.

## **Bearbeitung:**

### **Planungsbüro**

- Dr. sc. Sibylle Wälty, ETH Zürich, dipl. Arch ETHZ, MSc Real Estate, Dozentin an der ETH Zürich, Keynote Speakerin & CEO Resilientsy GmbH
- Dr. iur. Miriam Lüdi, Universität Basel, Juristin für Bau-, Raumplanungs- und Umweltschutzrecht, Dozentin Universität Basel und HSO, COO Resilientsy GmbH
- Resilientsy GmbH, Kornfeldweg 6, 5400 Baden

### **Begleitung**

#### Steuerungsgruppe:

- Rolf Claude, Gemeindepräsident
- Pascal Bossart, Gemeinderat und Präsident der Bau- und Infrastrukturkommission
- René Bruderer, Geschäftsleiter Bau und Infrastruktur

#### Begleitgruppe Bundesamt für Wohnungswesen (BWO):

- Stephanie Fürer, Wissenschaftliche Mitarbeiterin BWO
- Marie Glaser, Leitung Grundlagen Wohnen und Immobilien BWO
- Pascal Häderli, Informationsbeauftragter der Gemeinde Flawil

#### Echo-Begleitgruppe:

- Cüneyd Inan, Abteilungsleiter Raumentwicklung und Kantonsplaner des Kantons Luzern
- Fabian Bauer, Abteilungsleiter Arealentwicklung von Immobilien Stadt Bern
- Yves Maurer Weisbrod, Co-Leiter der Fachstelle Geoinformation bei Bundesamt für Raumentwicklung ARE

#### Unabhängige Begleiter vom Kanton und Agglomerationsprogramm

- Renato Lenherr, Projektleiter / Kreisplaner Kanton St. Gallen
- Tobias Winiger, Leiter Agglomerationsprogramm St. Gallen - Bodensee

#### Begleitgruppe Denkmalpflege:

- Irene Hochreutener, Stv. Leiterin des Amts für Denkmalpflege des Kantons St. Gallen
- Tom Munz, Architekt

#### Begleitgruppe Raumplanung

- Jonas Schuster, Bereichsleiter Raumplanung ERR AG
- Andreas Brunner, ERR AG
- Alex Müller, mandatus gmbh

Szenarien-Bilder und Animationen powered by ESRI



# Resilientsy

Kontakt:

[www.resilientsy.ch](http://www.resilientsy.ch)

[www.linkedin.com/company/resilientsy](http://www.linkedin.com/company/resilientsy)

Dr. sc. Sibylle Wälty & Dr. iur. Miriam Lüdi

[hello@resilientsy.ch](mailto:hello@resilientsy.ch)

+41 79 305 57 77