

Zonenpläne und 4D-Visualisierungen der drei Szenarien

Ortsplanrevision Flawil
Stand 7. August 2025

Webseite: www.ortsplanung-flawil.ch

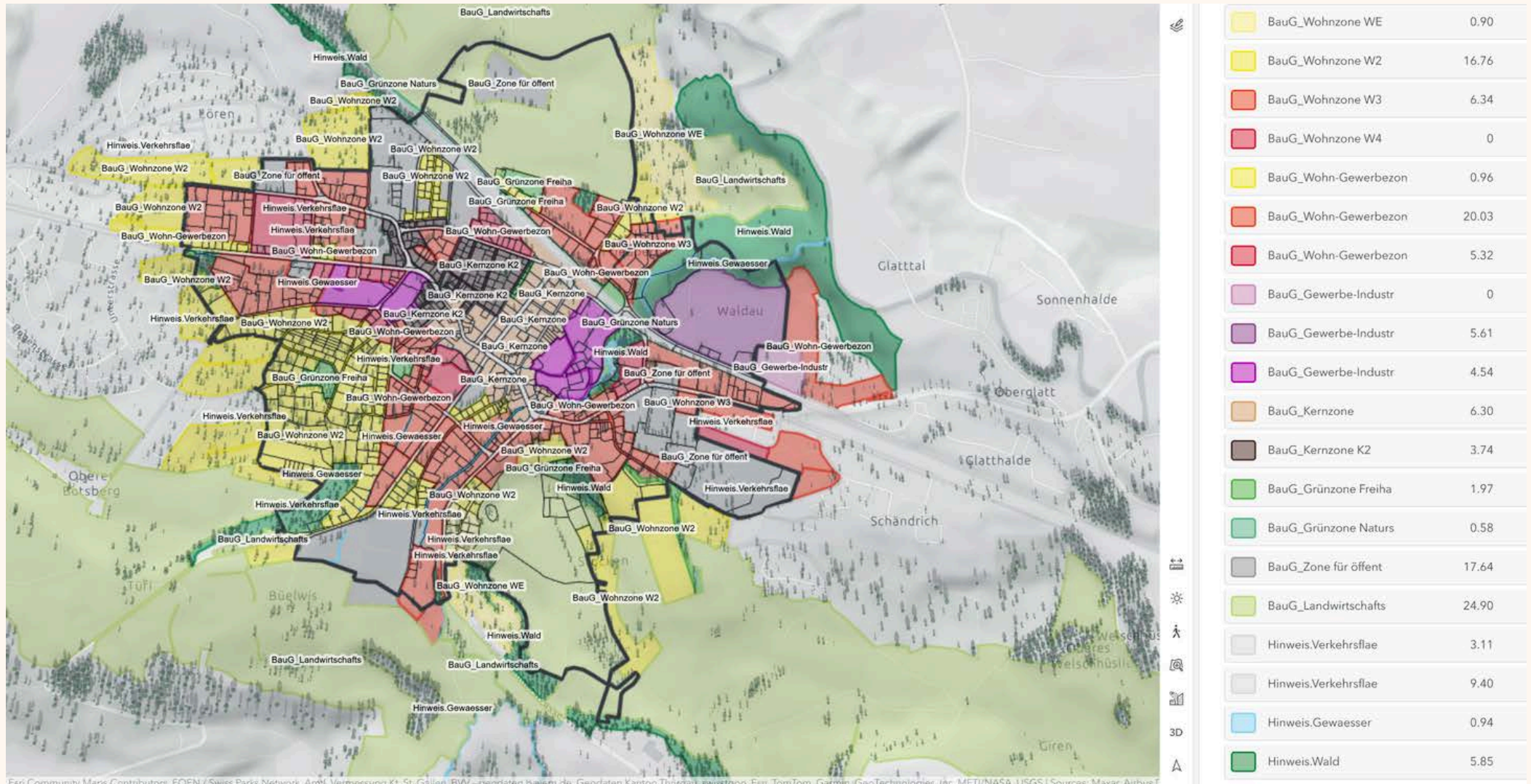


Inhaltsverzeichnis

| | |
|-------------------------------------|--------------|
| Flawil 2022..... | Seiten 3-6 |
| Hinweise zu den drei Szenarien..... | Seiten 7-8 |
| Szenario 1..... | Seiten 9-15 |
| Szenario 2..... | Seiten 16-24 |
| Szenario 3..... | Seiten 25-31 |
| Drei Szenarien in Zahlen | Seite 32 |

Aktueller Zonenplan Flawil

Im aktuellen Zonenplan ist in schwarz der Perimeter markiert, in dem drei Szenarien geprüft werden.



Flawil 2022

Ausgangssituation aus der Vogelperspektive.



Flawil 2022

Ausgangssituation aus der Perspektive vom Weidegg-Pärkli.



Drei Szenarien: Hinweis

Wie sich Flawil verändern könnte: Szenarien über 15 und 100 Jahre

Bau- und Zonenordnungen sollten idealerweise alle 15 Jahre überprüft und angepasst werden, um eine qualitätsvolle Innenentwicklung zu ermöglichen. Doch bauliche Veränderungen geschehen in der Realität nur sehr langsam: Pro Jahr wird nur etwa 1 % des Gebäudebestands saniert, umgebaut oder ersetzt. Das bedeutet: Selbst wenn heute neue bauliche Möglichkeiten geschaffen werden, zeigen sich deren Auswirkungen oft erst über Jahrzehnte hinweg. Deshalb ist es entscheidend, dass die Bau- und Zonenordnung langfristig denkt und genügend Spielraum für eine nachhaltige Entwicklung bietet.

Was zeigen die Visualisierungen ?

Die Visualisierungen der Szenarien veranschaulichen, wie sich Flawil bei gleichbleibenden Rahmenbedingungen in 15 bzw. 100 Jahren entwickeln könnte. Sie basieren auf aktuellen Daten zum Gebäudealter in Flawil sowie dem bestehenden Zonenplan. Weil jährlich nur ein kleiner Teil des Bestands verändert wird, entfalten sich die Entwicklungspotenziale langsam aber stetig. Jede bauliche Veränderung, so klein sie auch ist, trägt langfristig zur Gestaltung des Lebensraums bei. Ob und wie ein Grundstück tatsächlich verändert wird, entscheiden letztlich die Eigentümerinnen und Eigentümer.

Drei Szenarien: Hinweis

Gelbe Gebäude als Vorstellungshilfe

Die Visualisierungen mit gelben Gebäuden ohne Giebeldächer dient als Hilfsmittel, um sich mögliche Entwicklungen grob vorstellen zu können. Sie ersetzen keine konkreten Architektur- bzw. Bauprojekte. In der Realität würden die Bauten nicht in dieser Form entstehen. Viele Gebäude würden bspw. mit klassischen Giebeldächern realisiert werden. Zudem werden nicht alle Gebäude abgerissen und neu gebaut. Stattdessen soll vielerorts eine Aufstockung oder ein Anbau gefördert werden – insbesondere dort, wo drei- oder viergeschossige Gebäude auf fünf bzw. sechs Geschosse erweitert werden können.

Szenario 1

"Weiter wie bisher"

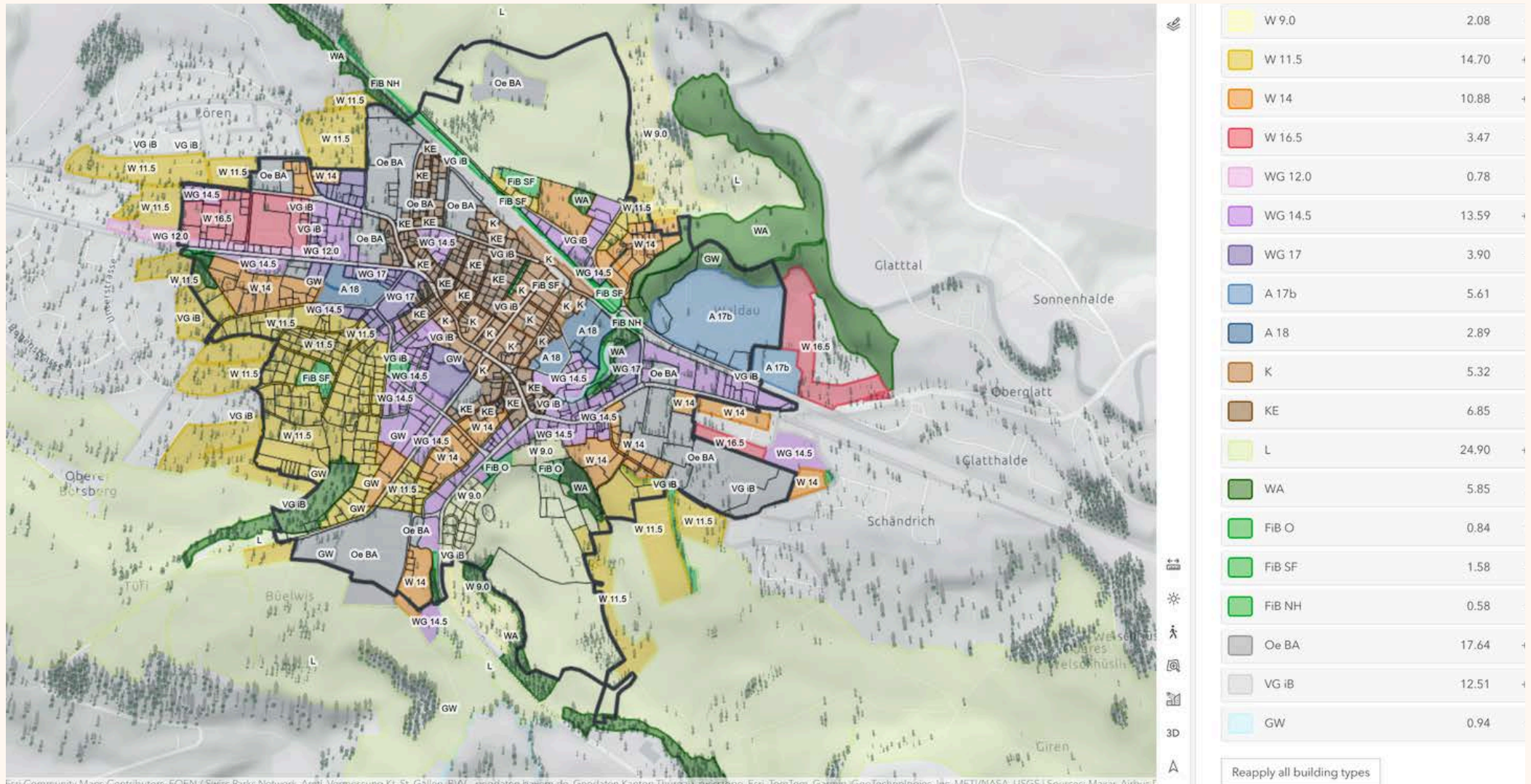
In diesem Szenario erfolgt die Entwicklung der Gemeinde ohne gezielte qualitätsvolle Innenentwicklung im Ortszentrum. Die Voraussetzungen für eine 10-Minuten-Nachbarschaft werden dadurch nicht geschaffen. Alltagsfunktionen bleiben über grössere Distanzen verteilt, was die Abhängigkeit vom Auto erhöht 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, urbaneren Mittelpunkt weiterentwickeln kann. Die Chance, kompakte, lebensnahe Strukturen zu schaffen, bleibt in diesem Szenario ungenutzt.

QR-Code scannen, um zu den Animationen zu gelangen:



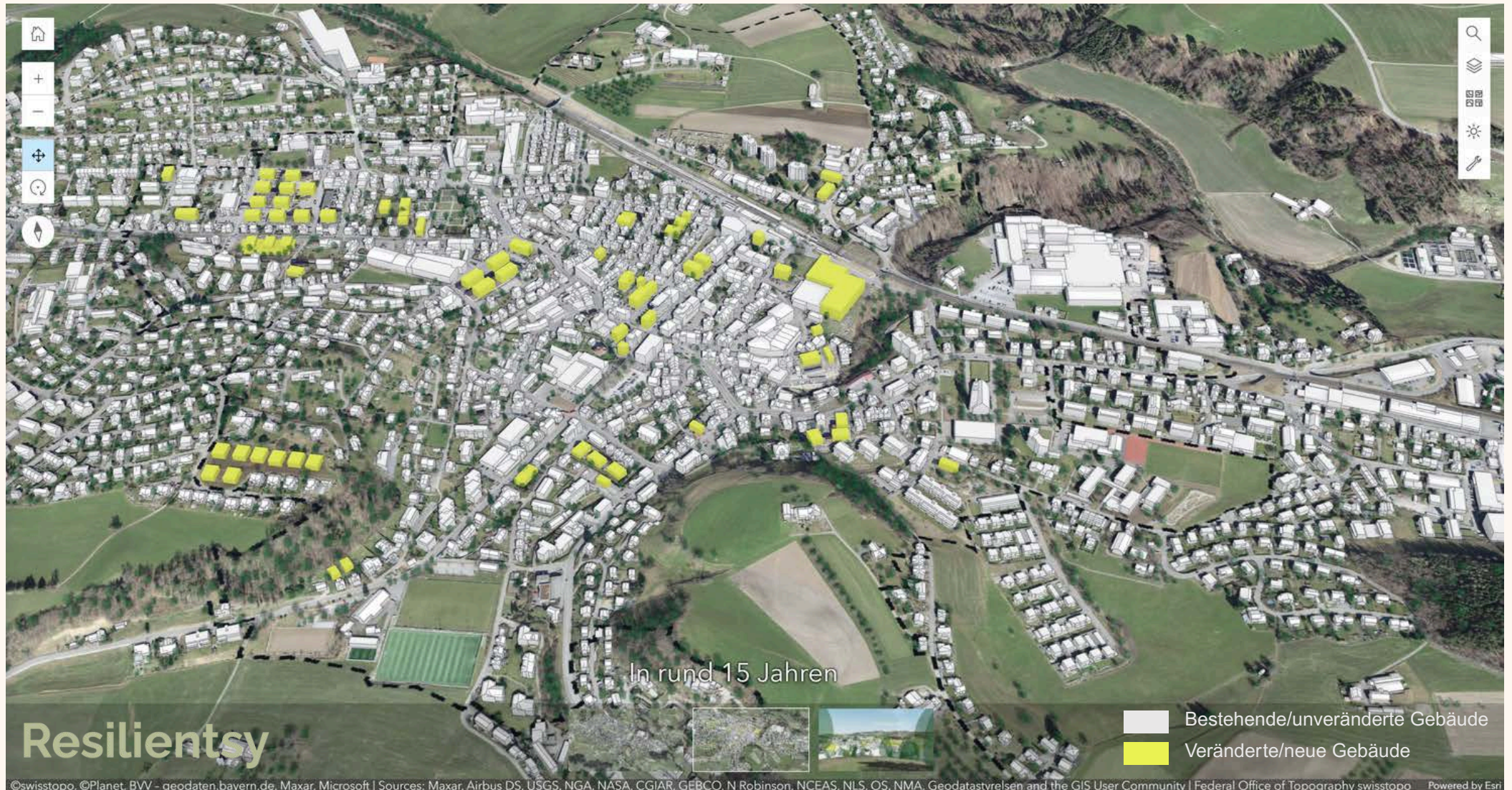
Zonenplan Szenario 1

Dargestellt ist ein Zonenplan, wie er für das Szenario 1 "Weiter wie bisher" erforderlich wäre.



Szenario 1 in 15 Jahren

Dargestellt ist Flawil aus der Vogelperspektive gemäss Szenario 1
“Weiter wie bisher” in rund 15 Jahren.



Szenario 1 in 30 - 50 Jahren

Dargestellt ist Flawil aus der Vogelperspektive gemäss Szenario 1
“Weiter wie bisher” in rund 30 bis 50 Jahren.



Szenario 1 in 60 - 100 Jahren

Dargestellt ist Flawil aus der Vogelperspektive gemäss Szenario 1
“Weiter wie bisher” in rund 60 bis 100 Jahren.



Szenario 1 in 15 Jahren

Dargestellt ist Flawil vom Weidegg-Pärkli gemäss Szenario 1
"Weiter wie bisher" in rund 15 Jahren.



Szenario 1 in 30 - 50 Jahren

Dargestellt ist Flawil vom Weidegg-Pärkli gemäss Szenario 1
"Weiter wie bisher" in rund 30 bis 50 Jahren.



Szenario 1 in 60 - 100 Jahren

Dargestellt ist Flawil vom Weidegg-Pärkli gemäss Szenario 1
"Weiter wie bisher" in rund 60 bis 100 Jahren.



Szenario 2

Qualitätsvolle Innenentwicklung

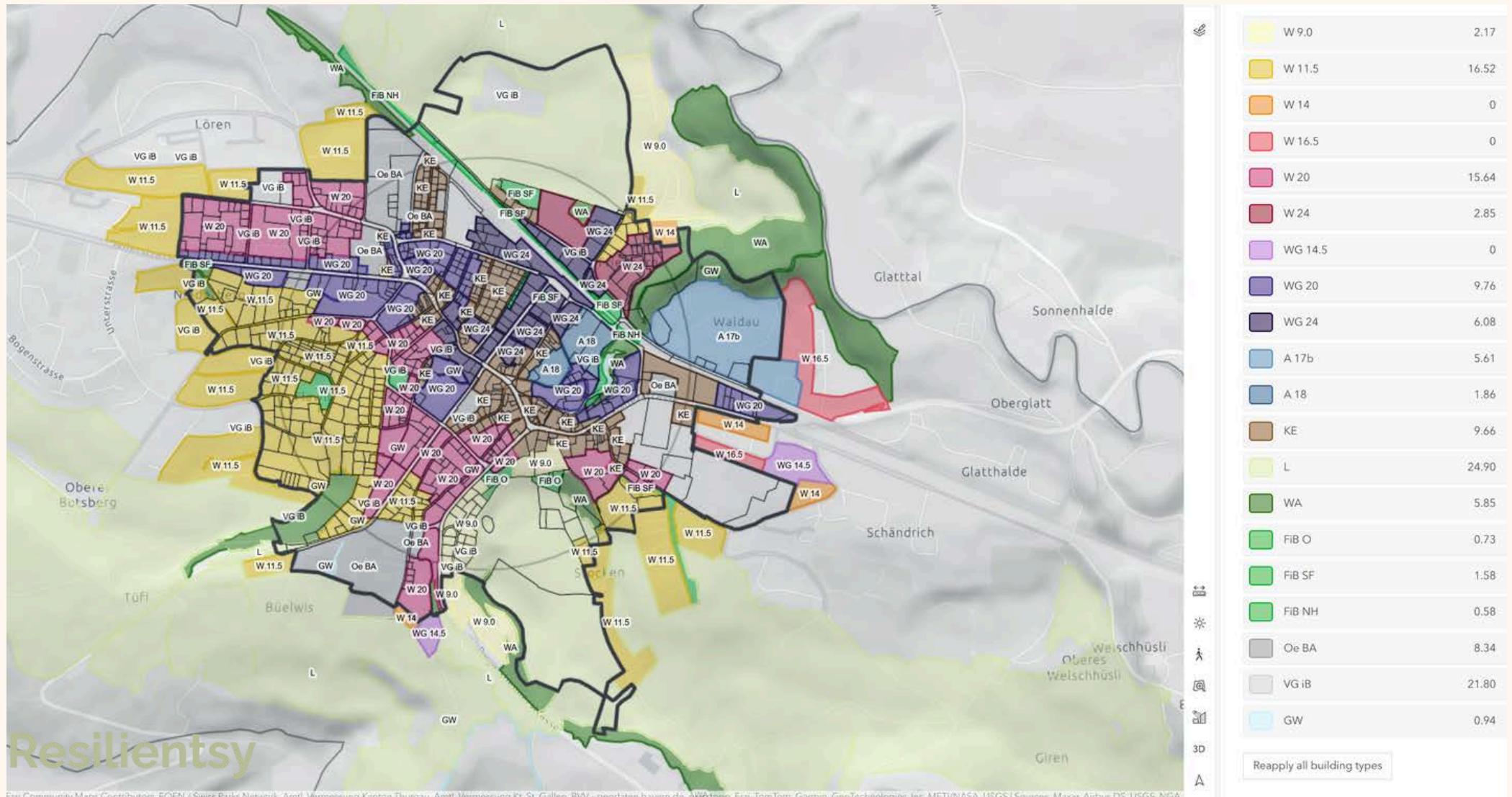
Das Szenario 2 ermöglicht eine qualitätsvolle Innenentwicklung im Ortszentrum, die zur Stärkung der bestehenden Strukturen und zur Aufwertung des Ortsbildes beiträgt. Zwar werden die Anforderungen an eine 10-Minuten-Nachbarschaft über 100 Jahre in der Gemeinde Flawil in diesem Szenario nicht erreicht, 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.



QR-Code scannen, um zu den Animationen zu gelangen:

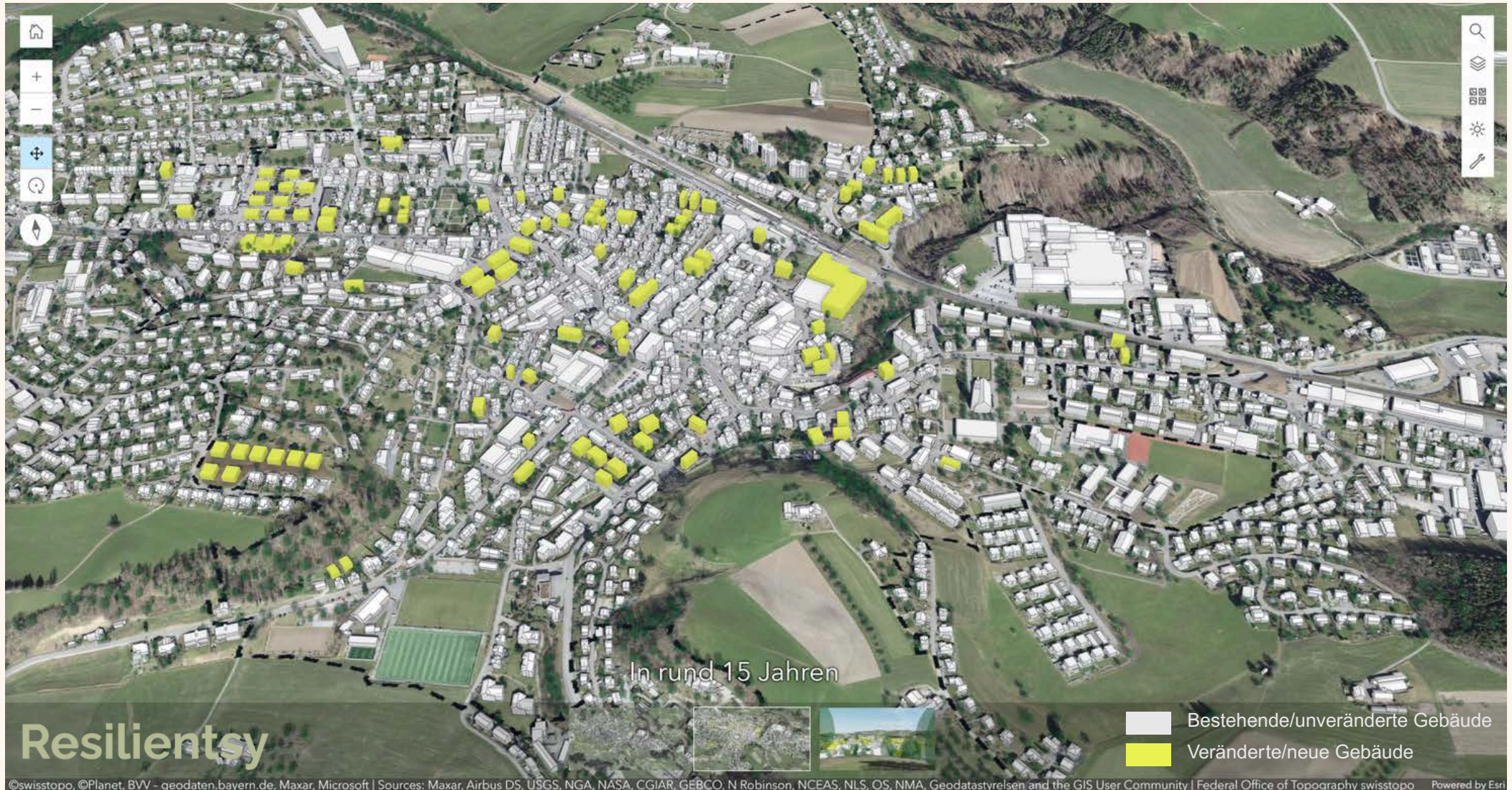
Zonenplan Szenario 2

Dargestellt ist ein Zonenplan, wie er für Szenario 2
“qualitätsvolle Innenentwicklung” erforderlich wäre.



Szenario 2 in 15 Jahren

Dargestellt ist Flawil aus der Vogelperspektive gemäss Szenario 2
“qualitätsvolle Innenentwicklung” in rund 15 Jahren.



Szenario 2 in 30 - 50 Jahren

Dargestellt ist Flawil aus der Vogelperspektive gemäss Szenario 2
“qualitätsvolle Innenentwicklung” in rund 30 bis 50 Jahren.



Szenario 2 in 60 - 100 Jahren

Dargestellt ist Flawil aus der Vogelperspektive gemäss Szenario 2
“qualitätsvolle Innenentwicklung” in rund 60 bis 100 Jahren.



Szenario 2 in 15 Jahren

Dargestellt ist Flawil vom Weidegg-Pärkli gemäss Szenario 2
“qualitätsvolle Innenentwicklung” in rund 15 Jahren.



Szenario 2 in 30 - 50 Jahren

Dargestellt ist Flawil vom Weidegg-Pärkli gemäss Szenario 2
“qualitätsvolle Innenentwicklung” in rund 30 bis 50 Jahren.



Szenario 2 in 60 -100 Jahren

Dargestellt ist Flawil vom Weidegg-Pärkli gemäss Szenario 2
“qualitätsvolle Innenentwicklung” in rund 60 bis 100 Jahren.



Szenario 3

10-Minuten-Nachbarschaft

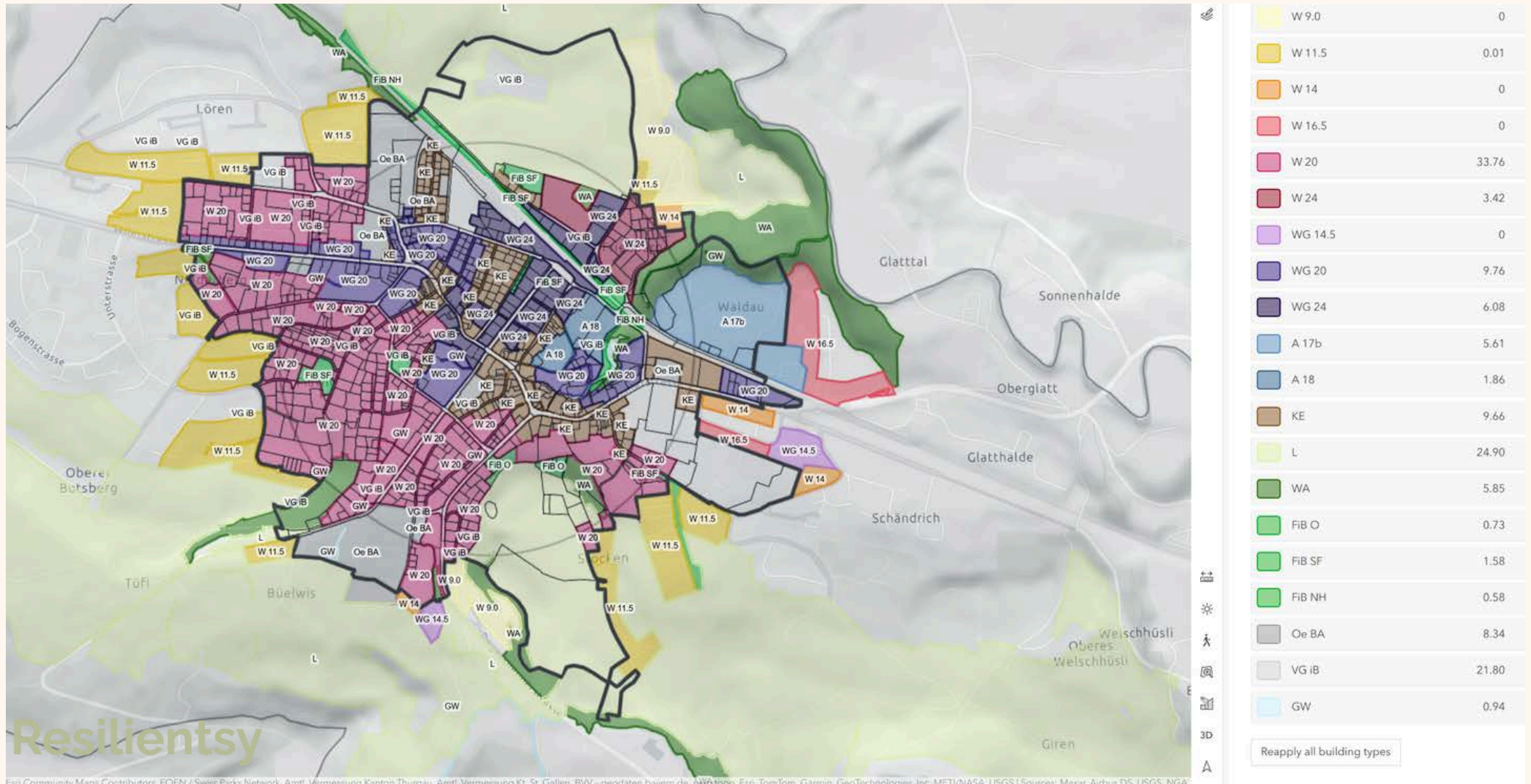
Das Szenario 3 schafft die Voraussetzungen dafür, dass sich die Gemeinde langfristig zu einer 10-Minuten-Nachbarschaft entwickeln kann. Durch eine gezielte, qualitätsvolle Innenentwicklung im Ortszentrum sowie eine kompakte, funktional durchmischte Siedlungsstruktur wird eine nachhaltige und schrittweise 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.



QR-Code scannen, um zu den Animationen zu gelangen:

Zonenplan Szenario 3

Dargestellt ist ein Zonenplan, wie er im Szenario 3
“10-Minuten-Nachbarschaft” erforderlich wäre.



Szenario 3 in rund 15 Jahren

Dargestellt ist Flawil aus der Vogelperspektive gemäss Szenario 3
“10-Minuten-Nachbarschaft” in rund 15 Jahren.



Szenario 3 in 30 - 50 Jahren

Dargestellt ist Flawil aus der Vogelperspektive gemäss Szenario 3
"10-Minuten-Nachbarschaft" in rund 30 bis 50 Jahren.



Szenario 3 in 60 - 100 Jahren

Dargestellt ist Flawil aus der Vogelperspektive gemäss Szenario 3
“10-Minuten-Nachbarschaft” in rund 60 bis 100 Jahren.



Szenario 3 in rund 15 Jahren

Dargestellt ist Flawil vom Weidegg-Hügel gemäss Szenario 3
"10-Minuten-Nachbarschaften" in rund 15 Jahren.



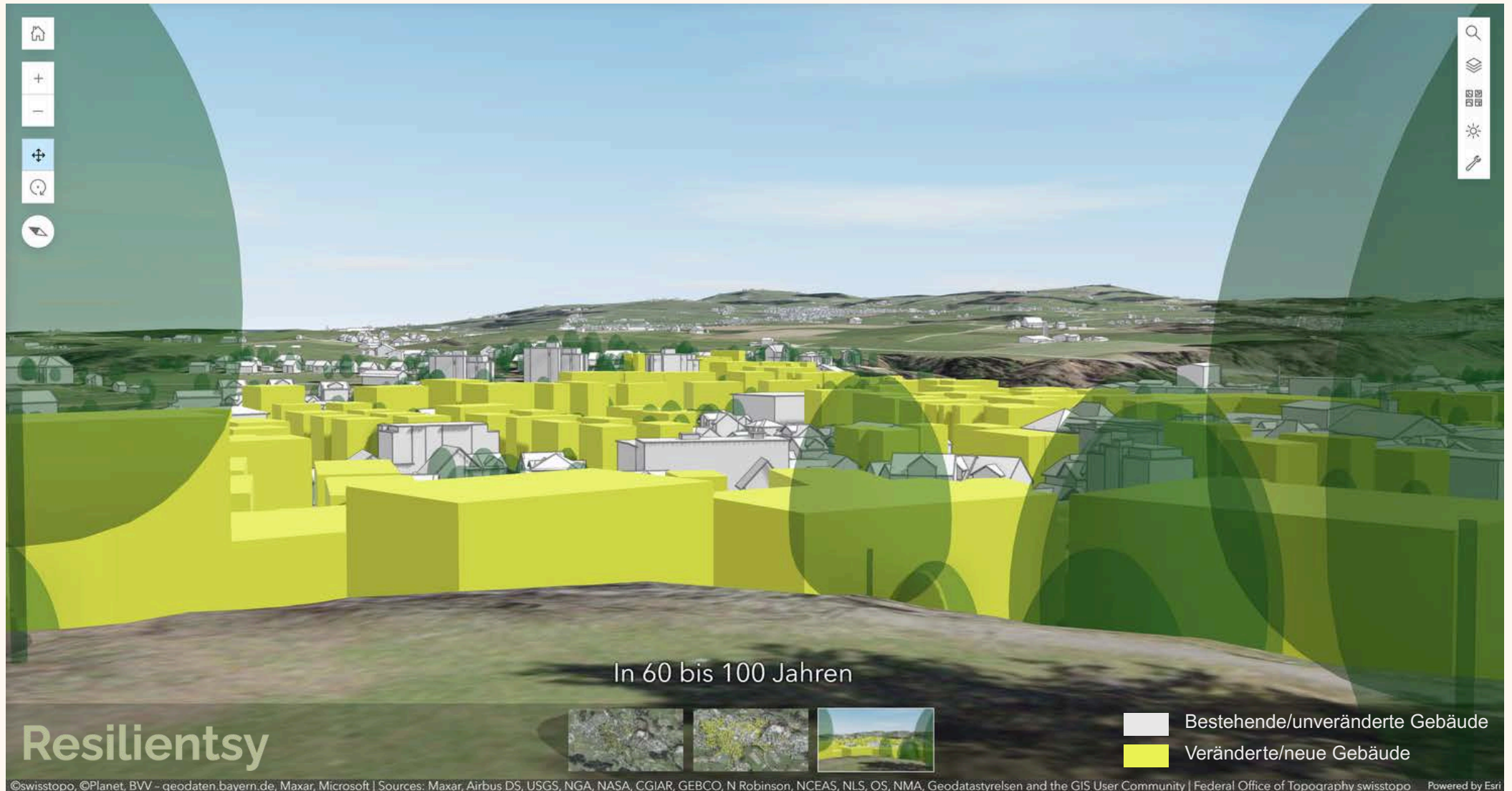
Szenario 3 in 30 - 50 Jahren

Dargestellt ist Flawil vom Weidegg-Pärkli gemäss Szenario 3
"10-Minuten-Nachbarschaft" in rund 30 bis 50 Jahren.



Szenario 3 in 60 - 100 Jahren

Dargestellt ist Flawil vom Weidegg-Pärkli gemäss Szenario 3
"10-Minuten-Nachbarschaft" in rund 60 bis 100 Jahren.



Drei Szenarien in Zahlen

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

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

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 Mauerer 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

Kontakt:

www.resilientsy.ch

www.linkedin.com/company/resilientsy

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

hello@resilientsy.ch

+41 79 305 57 77