

# «Einfamilienhaus-Teppiche sind vorbei»

**Raumplanung** Baugesetz fertig revidiert, Vernehmlassung zum Richtplan Siedlung abgeschlossen: Der Kanton St. Gallen ist gut auf Kurs, sagt Kantonsplaner Ueli Strauss-Gallmann. Trotzdem bleibt in der Raumentwicklung einiges umstritten.

WZ, 10.11.16

Interview: Marcel Eisener

Jeli Strauss, Sie waren im Sommer im Kanu auf dem Yukon in Kanada unterwegs. Der ideale Erholungsort für einen Schweizer Raumplaner? Nicht nur für einen Raumplaner! Es ist eine phantastische Naturlandschaft, nurzende Kilometer sieht man da keinen Menschen, sondern nur Wälder, Gewässer, Tiere, oder wenigstens Tierspuren. Das Wolfsgeheul war ungeheuer eindrücklich. Oder um es so zu sagen: Dichtestress kennen dort nur die Fische.

**Nun stecken Sie längst wieder im lichten raumplanerischen Alltag. Was ist derzeit Ihre grösste Baustelle?** Die Arbeit läuft parallel auf mehreren «Baustellen». Intensiv arbeiten wir am Richtplan zum ersten Kapitel Siedlung. Die Vernehmlassung ist ausgewertet, Anfang Dezember legen wir den Bericht und die wichtigsten Kritikpunkte an einer Klausur der Regierung vor. Im Januar 2017 soll der neue Richtplan dem Bund zur Genehmigung eingereicht werden.

**Wo zeichnen sich die zentralen Konflikte ab?**

Sie ist wie gehabt: Den Umweltherbänden ist der Entwurf zu lasch, den Wirtschaftsvertretern zu strikt. Strittige Punkte sind etwa die Arbeitszonebeziehung, die «angemessene» ÖV-Zerschliessung oder das Konzept mit Haupt-, Regional- und Nebenzentren. Vor allem Altstätten wehrt sich gegen die Zuteilung als Nebenzentrum. Hier müssen wir, als ein Beispiel, vielleicht ein Modell mit nur zwei Zentrumsbegriffen wählen.

**Ohne ins Detail zu gehen: Um was geht es bei den Arbeitszonen?**

Im Grunde um die Frage, welche Erweiterungen zulässig sind ohne Richtpländerungen. Wir haben 2500 Quadratmeter vorgeschlagen, da wären kleinere Anbauten von Industriebetrieben möglich. Wirtschaftsvertreter beklagen das als kleinlich. Die Frage ist nun: Wollen wir diese Richtzahl ausweiten und risieren, dass der Bund uns zurückpfeift?

**Vom Spannungsfeld zwischen Bundesvorgaben, Kantonsrichtlinien und Gemeindevünschen ist bei der Umsetzung des Raumplanungssetzes oft die Rede.**

Ja, aber grundsätzlich haben wir uns an die Vorgaben. Das Feedback des Bundes ist sehr positiv – sowohl auf unser Raumkonzept als auch auf den Richtplan-Entwurf. Wenig wurde bemängelt, wie die «konservative» Auslegung der ÖV-Erchlussungsgebiete mit Halbstundenakt. Was aber eben manche Bürgerliche vereins als zu einschränkend empfinden.

**Sie im Frühjahr 2019 müssen die kantonalen Richtpläne dem nationalen Gesetz angepasst sein. Wo teilt dem St. Gallen im Vergleich mit anderen Kantonen?**

Wir sind gut auf Kurs und werden im Sommer 2017 sogar sehr gut aufgestellt sein, mit dem total revidierten Planungs- und Baugesetz und dem revidierten Richtplan Teil Siedlung. Andere Kantone mögen einen Schritt weiter sein mit dem Richtplan, dafür sind sie mit dem Baugesetz im Rückstand. Darum ist es auch erfreulich, dass das Referendum nicht ergriffen wurde, obwohl allseits «mittlere Unzufriedenheit» herrschte. Bis beide Instrumente stehen, braucht es sehr viel, man schaue nur nach Appen-



Beispielhafte Verdichtung: Im Städtli Lichtensteig wurde in den letzten Jahren Wohnraum für 190 neue Einwohner geschaffen.

Bild: PD

zell Ausserthoden mit dem Gezänk um die Mehrwertabgabe, oder in den Thurgau, wo sie das Gesetz früh aufgleisten, aber jetzt Mängel korrigieren müssen.

**Ziel des neuen Raumplanungsgesetzes und einer deutlichen Bevölkerungsmehrheit – auch in St. Gallen – ist es, die Zerschließung zu stoppen. Wie läuft es mit dem Abbau zu grossen Baulandreserven in vielen Gemeinden?**

Der Aussonnungsprozess ist noch nicht gestartet worden, aber die meisten Gemeindepäsidenten der betroffenen Gemeinden sind sehr gewillt, die Aufgabe zu erfüllen. Sie haben nun unter Führung von Mathias Müller (Lichtensteig) eine Gruppe gebildet. Vermutlich sind es am Ende noch 15 St. Galler Gemeinden, die ihre Baulanden reduzieren müssen.

**Der Kanton zeigt sich kulant – zu kulant, meinen Umwelverbände: Baulandreserven würden nicht wie vorgesehen für 15, sondern für bis zu 30 Jahre auf Vorrat genehmigt.**

Wir arbeiten dran, klar, es gibt diverse Knackpunkte, wie allein das extremste Beispiel Wildhaus mit seinen vielen Streusiedlungen zeigt. Nicht nur die Bündner – siehe Münsterthal – fragen sich: Was macht man in einer Gemeinde mit sinkender Bevölkerung? Reduziert man da alle fünf Jahre die Baulanden? Wir bemühen uns, zusammen mit den Gemeinden, bundesrechtskonforme Zonenpläne zu schaffen.

**Ein «Vorgeplänkel» liefert Neckertal, das aufgrund der Fusion seinen Zonenplan noch vor dem Richtplan revidiert. Pro Natura hat Einsprache erhoben, unter anderem, weil die Drei-Orts-Gemeinde fragwürdige Umzonungen macht und trotz Be-**

**völkerungsschwund wachsen will, vor allem mit Einfamilienhäusern.** Ich kann die Positionen nachvollziehen, auf beiden Seiten. Die fusionierte Gemeinde bemüht sich um Klärungen, es gilt hier vor allem, den Kern von Brunnen und Mogselsberg zu entwickeln. Das lässt sich nicht mit der Stadt St. Gallen vergleichen, in einer Landgemeinde ist schon eine Umnutzung von drei auf vier Geschosse ein grosser Schritt.

**Trotzdem: Man setzt ernsthaft noch immer auf neue Einfamilienhäuser?** Nein, neue Einfamilienhaus-Zonen an Siedlungsrandern, das ist grundsätzlich vorbei. Anders gesagt: Es werden auf der grünen Wiese keine Einfamilienhaus-Teppiche mehr ausgerollt. Und weil die Umwelverbände gemäss jüngstem Bundesgerichtsurteil in einem Fall in Adligenswil bei Neuenzimmern direkt einspracheberechtigt sind, stehen die Gemeinden und der Kanton unter noch genauerer Beobachtung.

**Gefragt ist innere Entwicklung. Gibt es da erfreuliche Ansätze?** Auf jeden Fall, beispielsweise Lichtensteig mit seinem Netzwerk Altstadt und Gassenclub, das hat im alten Städtchen



Ueli Strauss-Gallmann, Leiter Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (Areg) des Kantons St. Gallen. Bild: PD

bereits 190 neue Einwohner gewonnen. Mathias Müller plant dort vorbildlich unter Einbezug der Bevölkerung. Andere gute Beispiele sind Schänis, Kirchberg und Oberriet, wo Architekturstudenten Ideen entwickelten, oder Degersehim, das Quartier um Quartier anschaut. Und es gäbe noch viele mehr zu nennen, etwa Wattwil mit guten Arealentwicklungen. Urbanere Gemeinden wie Uzwil sind gewillt, den Druck auf die Verdichtung aufrechtzuerhalten, und jene mit eigenem Stadtentwickler, also Wil, Gossau und Rorschach, sind ohnehin im Vorteil.

**Rorschach hat jüngst den Raumplanungspreis Nordostschweiz 2016 erhalten, für sein «Project urban» im Löwenquartier.**

Ein hervorragendes Projekt der qualitativen innerstädtischen Verdichtung, und ähnlich gut unterwegs ist Wil im Lindenhofquartier. Die Stadt Rorschach führt den Anschutz von Bund und Kanton erfreulicherweise mit eigenen Mitteln weiter und hat die Quartierarbeiten bei der Stadtentwicklung angesiedelt.

**Eigentlich müsste der Kanton einen reisenden «Verdichtungsberater» anstellen.**

Jedenfalls müssen wir die Gemeinden noch näher begleiten. Es sind Städteplaner gefragt, aber auch Sozialraumexperten, Denkmalschützer und so weiter. Als Gemeindepräsident ist man gut beraten, auf Interventionen im Geschosswohnungsbau im Zentrum zu setzen. Und Nutzungen weitsichtig zu planen: Was heute eine Kinderspielfläche ist, wird dereinst zum Begegnungsraum für ältere Menschen. Und umgekehrt: Das Potenzial für Umnutzungen ist gross, auch in den kleineren Gemeinden: Die Hälfte unserer 60 000 Einfamilienhäuser im Kanton ist mit ein bis zwei Personen be-

legt, und wiederum die Hälfte davon sind Über-65-Jährige. Es kommen in den nächsten Jahren also bis zu 15 000 Einfamilienhäuser auf den Markt.

**Salopp gesagt: Wo heute Alte wohnen, sollen wieder Kinder rein?** Ja, Gemeinden wie Waldkirch, der Ort mit prozentual den meisten Einfamilienhäusern, müssen altersgerechte Wohnungen für höhere Ansprüche bauen. Denn die Einwohner wollen ja im Alter im Dorf bleiben. Oder wie mein Zürcher Amtskollege sagt: Unser grösstes Verdichtungspotenzial sind Einfamilienhäuser. Wenn die wieder frei «gespielt» werden können und in ihnen vier Personen wohnen statt nur eine, dann ist das auch die erwünschte Verdichtung.

**«Raumplanung bewegt», pflegte ihr früherer Chef Willi Haag zu sagen. Und sie bleibt ständig in Bewegung ...**

Und das auf jedem Quadratmeter, kann man zugespitzt sagen. Das nächste grosse Thema wird der Kulturlandschutz: Wie gehen wir mit unserem Kulturland um? Es sind da nationale Initiativen in der Pipeline, bei denen erneut auch das Volk eine Richtung vorgeben muss.

**Von wegen Wahrnehmung der Ostschweiz: Wie standen Sie eigentlich zum Expo-Projekt 2027?**

Ich bedauere sehr, dass der Kredit zur Vorstudie abgelehnt worden ist. Eine Expo hätte mir Ideen wie dem Knotenpunkt Winkel-Herisan oder durchgehenden Seewerwegen viele Impulse verschaffen, gerade in der Raumentwicklung. Es wäre eine geistige Aufbruchstimung entstanden, wir hätten Grenzen und föderale Strukturen hinterfragen können. Schade, so ist es halt: Wir sind in der Ostschweiz oft präfig unterwegs, das Freidenkertum ist nicht gefragt.