



GEMEINDE
BERNECK

Strategie Siedlungsentwicklung nach innen

Vom Gemeinderat verabschiedet am 16. Dezember 2025

Inhalt

Impressum

Auftraggeber

Gemeinderat Berneck

Kontaktperson

Shaleen Mastroberardino, Gemeindepräsidentin

Bearbeitung

Stauffer & Studach Raumentwicklung
Alexanderstrasse 38, CH-7000 Chur
www.stauffer-studach.ch

Erstellung

März - September 2024, November 2025

Bearbeitungsstand

November 2025

Bildnachweise, Datenquellen und Abkürzungsverzeichnis

Siehe Dokumentende

Einleitung.....	1
Kantonale und regionale Planungen.....	3
Kommunale Vorarbeiten und Grundlagen	5

Statistische und räumliche Analysen

Porträt	6
Demografie.....	7
Wirtschaft und Mobilität.....	8
Laufende Planungen (Siedlung, Verkehr, Infrastruktur)	9
Zeitschnitte der Siedlungsentwicklung 1920 - 1960.....	11
Zeitschnitte der Siedlungsentwicklung 1960 - 2020.....	13
Kapazitätsreserven und Bedarf Wohnen gemäss Kanton.....	15
Kapazitätsreserven in unüberbauten Parzellen	17
Kapazitätsreserven in überbauten Parzellen	18
Siedlung, Gebäudealter und -belegung, Wohnungsbestand.....	19
Künftiger Flächenbedarf Arbeiten	21
Arbeits-, Misch- und Kernzonen	22
Räumliche Analyse	23

Räumliches Konzept und Strategie Siedlungsentwicklung nach innen

Übergeordnete Ziele der räumlichen Entwicklung.....	27
Siedlungsentwicklung nach Innen	29
Baulandmobilisierungs-Massnahmen der Gemeinde.....	33
Controlling.....	34
Bildnachweise / Datenquellen	35

Einleitung

Anlass

Mit der Revision des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) haben sich die raumplanerischen Rahmenbedingungen verändert: Das revidierte RPG verlangt eine Abkehr von der bisherigen Entwicklung der Siedlungen «in die Fläche» hin zur verstärkten Siedlungsentwicklung nach innen. Im Vordergrund steht das Schaffen von Siedlungen mit einer optimierten baulichen Dichte, dies unter Beibehaltung oder Schaffung neuer räumlicher Qualitäten.

Kernanliegen der Innenentwicklung sind gemäss Richtplan des Kantons St. Gallen die konsequente Mobilisierung der Reserven und Innenentwicklung. Verlangt wird, zuerst im Bestand zu verdichten und unüberbaute, bereits eingezonte Parzellen zu nutzen, bevor neue Flächen eingezont werden.

Strategie Siedlungsentwicklung nach innen

Gemäss kantonalem Richtplan ist der Nachweis einer angemessenen Siedlungsentwicklung nach innen Voraussetzung für die Genehmigung der Ortsplanungsrevision. In einer Strategie «Siedlungsentwicklung nach innen» müssen die Gemeinden diese Gebiete im bebauten Bestand festlegen, die sich für die innere Verdichtung eignen.

Dabei sind Kriterien wie die raumplanerische Eignung, orts- und städtebauliche Situation, Anliegen des Ortsbildschutzes, der Freiraumqualität und der sozialräumlichen Funktion zu berücksichtigen sowie Anstrengungen zur Mobilisierung der unternutzten Flächen aufzuzeigen.

Die vorliegende Strategie leitet im **Analyseteil** her, wo Handlungsbedarf und Potenziale der Innenentwicklung liegen. Im **Strategieteil** zeigt das Konzept der räumlichen Entwicklung, wie sich die Gemeinde in den nächsten 15 – 25 Jahren entwickeln soll. Der **Strategieplan** identifiziert die Schwerpunktgebiete und Prioritäten der Siedlungsentwicklung nach innen mit den Strategieansätzen «Bewahren», «Aufwerten», «Weiterentwickeln» und «Umstrukturieren» gemäss kantonaler Wegleitung.

Kantonale und regionale Planungen

Kantonale, regionale bzw. überkommunale Planungen bilden einen Rahmen für die Ortsplanung und werden bei vorliegender Strategie als Grundlage beigezogen. Auf kantonaler Ebene sind dies vor allem der kantonale Richtplan (inkl. Raumkonzept) und auf regionaler Ebene das Agglomerationsprogramm Rheintal.

Auf den folgenden Seiten werden die übergeordneten Planungen kurz skizziert und die für Berneck relevanten Vorgaben aufgezeigt.

Ortsplanungsprozess Berneck

Der Ortsplanungsprozess Berneck erfolgt in drei Schritten (vgl. nachfolgende Grafik). Im ersten Schritt entstand das Gesellschaftsleitbild «Berneck lebt», das Grundlage für die vorliegende Strategie Siedlungsentwicklung nach innen ist. Die Strategie berücksichtigt zudem verschiedene weitere Vorarbeiten (vgl. Kapitel Vorarbeiten und Grundlagen) sowie laufende Planungen und Vorhaben.

Abb. 1: Vorgehen Ortsplanung



Diese «Strategie Siedlungsentwicklung nach innen» wird anschliessend im kommunalen Richtplan konkretisiert und dann im anschliessenden dritten Schritt in der grundeigentümerverbindlichen Nutzungsplanung umgesetzt (Gesamtrevision Zonenplan und Baureglement).

Erarbeitungsprozess

Die vorliegende Strategie wurde durch eine Projektgruppe erarbeitet, in der Gemeindepräsidium, Gemeinderat, Verwaltung und externe Fachleute vertreten sind.

Während der Erarbeitung wurde ein Sounding-Board (sog. Begleitgruppe) konsultiert, in dem verschiedene Interessensgruppen der Bevölkerung vertreten waren. Der Einbezug der breiten Gemeindebevölkerung wurde mit einer kontinuierlichen Informationsarbeit v. a. im Mitteilungsblatt «Berneck inside» und einem breiten Mitwirkungsverfahren (inkl. Infoveranstaltung, E-Mitwirkung) sichergestellt.

Die abschliessende Beratung und Verabschiebung der Strategie erfolgte durch den Gemeinderat.



Kantonale und regionale Planungen

Kantonaler Richtplan (inkl. Raumkonzept)

Der kantonale Richtplan zeigt im Raumkonzept (RKSG) eine Gesamtschau der künftigen räumlichen Ordnung des Kantons St. Gallen. Das RKSG definiert verschiedene Raumtypen sowie funktionale Handlungsräume und hält dazu Zielsetzungen und Handlungsbedarf fest. Die Gemeinde Berneck gehört gemäss RKSG zum Raumtyp **«Landschaft mit kompakten Siedlungen»** bzw. **«Tourismusgebiet»**. Der Raumtyp «Landschaft mit kompakten Siedlungen» verfügt über vorwiegend dörfliche Siedlungsstrukturen, liegt i. d. R. im Grünen, aber in gut erreichbarer Distanz zu den Zentren und zeigt eine ausgeprägte Zersiedlungsproblematik.

Im Vordergrund stehen bei diesem Raumtyp die **Siedlungsbegrenzung, die Siedlungsgestaltung sowie die Lenkung des weiteren Wachstums auf gut mit dem öffentlichen Verkehr (ÖV) erschlossene Standorte**. Dabei gelten folgende strategischen Kernaussagen:

- Zersiedelung eindämmen durch klare Abgrenzung zwischen Dorfstruktur und Kulturlandschaft.
- Siedlungsentwicklung ermöglichen (Wohnen und Arbeiten), aber konzentriert an verkehrlich gut erschlossenen Standorten.
- Regionale ÖV-Angebote ausbauen und Anbindung an Zentren optimieren.
- Dorfkerne aufwerten.

Weiter nennt das RKSG u. a. folgenden Handlungsbedarf:

- Klare Siedlungsränder schaffen und Übergänge zwischen Siedlung und Kulturlandschaft gestalten.
- Regionale Wirtschaft zur Entfaltung bringen und gleichzeitig eine hohe Wohn- und Landschaftsqualität erhalten.
- Siedlungspotenziale innerhalb der bestehenden Bauzone und im ÖV-Einzugsgebiet aktivieren.
- Dorfkerne im Einklang mit dem Schutz des historischen Erbes aufwerten und Ortsdurchfahrten gestalten.

Aufgrund der Lage im Handlungsräum Rheintal ergibt sich für Berneck u. a. folgender weiterer Handlungsbedarf:

- Das Angebot des ÖV über die Grenze hinweg und in Richtung Bodensee verbessern.
- Region der kurzen Wege durch gezielte Förderung von Fuss- und Veloverkehr unterstützen.
- Siedlungen klar begrenzen sowie Verdichtungspotenziale und geeignete Baulandreserven in Zentren und entlang von wichtigen Linien des ÖV gezielt nutzen.
- Kultur- und Naturlandschaften der Hanglagen und Talebene verknüpfen und schützen.

Kantonales Gemeindeporträt Berneck

Eine weitere Vorgabe ist das vom Kanton im August 2017 erstellte Gemeindeporträt Berneck, das Basis für die Siedlungsgebietsdimensionierung (Planungshorizont 25 Jahre) ist und dazu Aussagen zu Kapazitätsreserven und zu aktuellen wie prognostizierten Bevölkerungs- und Beschäftigungszahlen enthält.

Der Kanton stellt die Bauzonendimensionierungszahlen (Planungshorizont 15 Jahre) in einem separaten Tool zur Verfügung und aktualisierte diese Zahlen im November 2021 (vgl. Kapitel Kapazitätsreserven und Bedarf Wohnen gemäss Kanton). Gemäss diesen kantonalen Vorgaben sind in Berneck im Rahmen der anstehenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung (Zonenplan, Baureglement) grundsätzlich keine Neueinzonungen möglich. Der Fokus liegt somit auf der Siedlungsentwicklung nach innen mit der Nutzung von bestehenden Reserven.

Regionale Planungen

Die regionale bzw. überkommunale Planung und damit auch die Abstimmung der Planung mit den Nachbargemeinden wird v. a. über folgende Institutionen sichergestellt:

- Verein St. Galler Rheintal (u. a. mit den Fachgruppen Siedlung und Landschaft sowie Verkehr)
- Verein Agglomeration Rheintal (als Trägerin des Agglomerationsprogramms Rheintal mit 23 beteiligten Gemeinden im St. Galler und im Vorarlberger Rheintal)

Berneck ist Mitglied beider Vereine und liegt im Perimeter des Agglomerationsprogramms.

Verein St. Galler Rheintal

Der Verein St. Galler Rheintal vereint politische und wirtschaftliche Organisationen des Rheintals in einer gemeinsamen Trägerschaft. Er initiiert, unterstützt und begleitet Ideen und Projekte auf regionaler Ebene in den Bereichen Wirtschaft, Siedlung und Landschaft, Standortmarketing, Energie und Verkehr. In den Bereichen Verkehr, Siedlung und Landschaft bestehen u. a. folgende strategischen Ziele:

- Öffentlicher Verkehr (ÖV): Dichteres ÖV-Netz und abgestimmter Taktfahrplan innerhalb der Region sowie nach Vorarlberg und St. Gallen bis 2025.

- Velo- und Fussverkehr: Sicheres und attraktives Netz an Velo- und Fusswegen für Arbeit, Freizeit und Einkauf bis 2028.
- Bahnausbaustritte 2035 und 2040: Einforderung einer optimalen Anbindung an S-Bahn- und Fernverkehrsnetz.

Das Buskonzept Rheintal 2025 (Umsetzung per Ende 2024) schafft ein verbessertes ÖV-Angebot in der Region. Dank dem Rundkurs via Gempen- und Auerstrasse werden in Berneck Gebiete neu an den ÖV angebunden.

Agglomerationsprogramm Rheintal

Die Agglomerationsplanung Rheintal verfolgt mit langfristigem Zeithorizont das Ziel einer grenzüberschreitend abgestimmten Siedlungsentwicklung und Verkehrsplanung. Das Agglomerationsprogramm 4. Generation (AP4) ist das erste Rheintaler Agglomerationsprogramm, das vom Bund unterstützt wird. Im Wesentlichen verfolgt das AP4 folgende strategischen Stossrichtungen:

- Eine qualitätsvolle und differenzierte Siedlungsentwicklung nach innen;
- Weiterentwicklung des Verkehrssystems, v. a. die Förderung des Veloverkehrs und Aufwertung der Lebensadern (Ortsdurchfahrten);
- Erhalten der identitätsstiftenden Qualitäten des Landschafts- und Kulturlandraums, mit dem Schlüsselprojekt Hochwasserschutz Alpenrhein.

Das AP4 (Beitragssumme 23,6 Mio. Franken) wird von 2024 bis 2028 umgesetzt.

Das Agglomerationsprogramm 5. Generation (AP5) wurde ab Mitte 2022 erarbeitet. Schwerpunkte bei der Erarbeitung waren z. B.:

- Siedlung: Etablierung Entwicklungsschwerpunkte in den urbanen Räumen (Themen: Wohn-/Mischnutzung, Bahnhofsgebiete, Arbeiten)
- Klima: Klimawandelanpassungskonzept und Ergänzung AP mit Teilstrategie Klima
- Fussverkehr: Ergänzung und Aktualisierung der Schwachstellenanalyse
- Parkraum: Lancierung Prozess Regionales Parkraummanagement Naherholung

Die öffentliche Mitwirkung zum Entwurf des AP5 erfolgte von September bis November 2024.

Das AP5 wurde im Juni 2025 beim Bund eingereicht. Die Prüfung und der Beschluss zum AP folgen bis Ende 2027 durch den Bund, gefolgt von der Massnahmenumsetzung von 2028 – 2032.

Kongruenz der Innenentwicklungsstrategie

Die vorliegende Innenentwicklungsstrategie nimmt diese kantonalen und regionalen Ziele auf. Gleichzeitig tragen die Massnahmen auf Stufe Region und Agglomeration zur Zielerreichung auf kommunaler Ebene bei. Synergien zwischen Kanton, Region und Gemeinde sind damit gesichert.

Kommunale Vorarbeiten und Grundlagen

Gesellschaftsleitbild

Das Gesellschaftsleitbild «Berneck lebt» entstand als erster Schritt im Ortsplanungsprozess und soll die kommunale Entwicklung der nächsten 10 bis 25 Jahre massgeblich beeinflussen. Dazu sind Leitziele in folgenden neun Handlungsfeldern festgehalten:

- Lebensraum
- Dorfleben
- Schule
- Jugend und Familie
- Alter
- Wirtschaft
- Mobilität
- Naherholung
- Gemeinde

Gemeindeentscheide und -vorhaben orientieren sich dabei an drei übergeordneten Grundsätzen:

- Finanzen: Verantwortungsvolle Finanzpolitik, langfristige Finanzplanung
- Nachhaltigkeit: Nachhaltige Entwicklung und Umsetzung von Projekten
- Zusammenarbeit: Regionale Zusammenarbeit zu Gunsten der Bernecker Bevölkerung

Sowohl die Leitziele der neun Handlungsfelder wie auch die übergeordneten Grundsätze sind Grundlage für vorliegende Strategie Siedlungsentwicklung nach innen.

Energiekonzept Berneck 2023

Die Gemeinde Berneck ist seit 2009 als Energiestadt zertifiziert, treibt ihre Aktivitäten im Energiebereich voran und konnte die bei den Re-Zertifizierungen erreichte Punktzahl stetig erhöhen (2022: 58,9 %).

Am 16. April 2024 genehmigte der Gemeinderat Berneck das neue «Energiekonzept Berneck 2023». Die Genehmigung und öffentliche Auflage des gleichzeitig erarbeiteten Energieplans erfolgen zusammen mit der Ortsplanungsrevision bzw. mit dem Richtplan.

Mit dem Energiekonzept passt die Gemeinde Berneck ihre Ziele an die Zielsetzung der 2'000-Watt-Gesellschaft an und steht im Einklang mit dem Netto-Null-Ziel 2050 von Bund und Kanton. Mit Horizont 2050 werden folgende Leitlinien und Zielbilder festgehalten:

- Der Gebäudepark von Berneck wird energetisch vorbildlich modernisiert;
- erneuerbare Energieträger werden den fossilen grundsätzlich verzogen und der Einsatz von fossilen Energieträgern wird stetig reduziert;
- der Energiebedarf im Sektor Mobilität wird durch Stärkung von Fuss- und Veloverkehr und vom öffentlichen Verkehr gesenkt;
- das vorhandene Solarenergiepotenzial (Dach, Fassade) wird bis 2050 zu 50 % ausgeschöpft (jährliche Stromproduktion von 18,5 GWh).

Hochwasserschutz

In den Legislaturzielen 2025 – 2028 hält der Gemeinderat den Hochwasserschutz – wie bereits in den vorhergehenden Legislaturzielen – als wichtiges Ziel fest. Die Hochwasserschutzprojekte sollen prioritär umgesetzt werden, um den Siedlungs- und Nutzungsraum wirksam zu schützen. Von zentraler Bedeutung ist dabei das Hochwasserschutzprojekt Littenbach-Äächerli, das von den Gemeinden Au und Berneck gemeinsam getragen wird (vgl. laufende Planungen, S. 9).

Bestehender Kommunaler Richtplan

Der rechtskräftige kommunale Richtplan wurde vom Gemeinderat im Jahr 2011 beschlossen. Der kommunale Richtplan ist aufgrund der aktuellen gesetzlichen Vorgaben zu überarbeiten.

Kongruenz der Strategie für Innenentwicklung

Die vorliegende Strategie für Innenentwicklung berücksichtigt die Zielsetzungen der vorliegenden kommunalen Planungen bzw. wird im Abgleich mit diesen Planungen erarbeitet.

Porträt

Gemeinde Berneck

Die Gemeinde Berneck besteht aus einem gut erhaltenen historischen Ortskern mit der kleinstädtischen Neugass, angrenzenden bäuerlich geprägten Ortsteilen, Wohn- und Arbeitsgebieten sowie verschiedenen Weilern. Ende 2024 zählte die Gemeinde Berneck 3'950 Einwohnerinnen und Einwohner. Der Dienstleistungsbereich, das Gewerbe und die Industrie bieten zusammen gut 2'200 Arbeitsstellen bzw. über 1'800 Vollzeitstellen (Stand 2021).

Lage

Die Gemeinde liegt im unteren Rheintal zwischen zwei Hügelzügen in einem geschützten Taleinschnitt, wo dank mildem Klima seit dem 9. Jahrhundert Weinbau betrieben wird. Die ländlich geprägte Gemeinde gilt gemäss Raumkonzept des Kantons St. Gallen als «Landschaft mit kompakten Siedlungen».

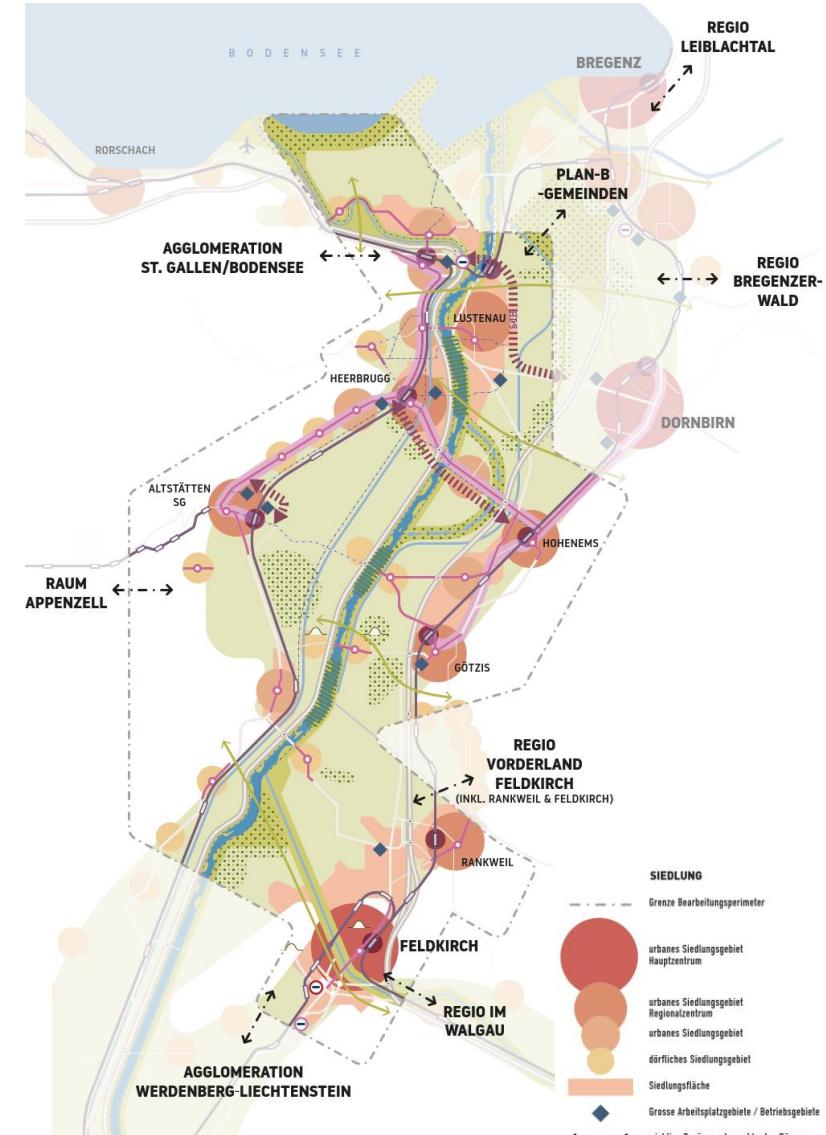
Berneck liegt unmittelbar beim urbanen Verdichtungsraum Au/Heerbrugg/Widnau, gehört zur Agglomeration Rheintal und damit zu einer dynamischen, innovativen Region. Vor Ort und in der Umgebung besteht damit ein breites und hochwertiges Arbeitsplatzangebot. Gut erreichbar sind auch weitere wichtige Wirtschaftsräume wie St. Gallen oder das nahe Ausland (FL, A, D).

Entstehung und Entwicklung

Berneck wurde urkundlich erstmals im Jahr 892 erwähnt und für das Jahr 1210 ist die Bezeichnung «Bernanc» nachweisbar. Nach wechselhafter Herrschaft war Berneck von 1490 bis 1798 Teil der eidgenössischen Landvogtei Rheintal. Im Jahr 1805 wurde Berneck eine eigene politische Gemeinde. Der Ort erhielt um 1500 das Marktrecht, worauf ein vielfältiges Handwerk und Gewerbe entstanden. Die Landwirtschaft mit Weinbau, Acker-, Obstbau und Milchwirtschaft blieben aber wichtige Erwerbsgrundlagen. 1848 zerstörte ein Grossbrand Teile der heutigen Neugass. Danach entstand planmäßig ein neuer Dorfkern, mit der dominanten Hauptachse und orthogonalem Bebauungsmuster. Dank guter Verkehrslage (u. a. 1897 elektrische Strassenbahn Altstätten-Berneck) setzte sich nach 1900 die Stickereiindustrie durch. Nach 1970 erlebten Industrie, Gewerbe und Dienstleistungen einen grossen Aufschwung.

Vielseitiger Wohn- und Arbeitsort

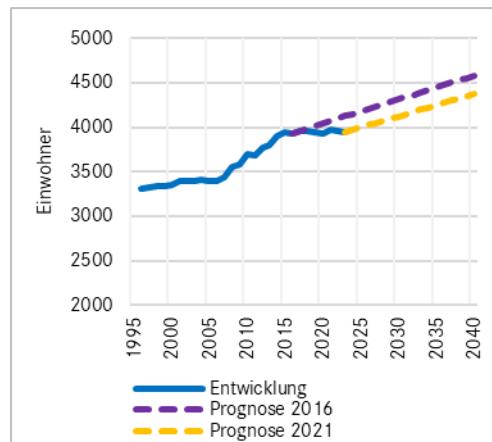
Heute ist Berneck eine attraktive Gemeinde an gut erschlossener Lage und hohen Wohn- und Lebensqualitäten, vielfältigen Naherholungsmöglichkeiten und einer intakten Natur. Die Bevölkerung profitiert zudem von einem breiten Arbeitsplatz- und Versorgungsangebot in der Gemeinde und in der nahen Umgebung.



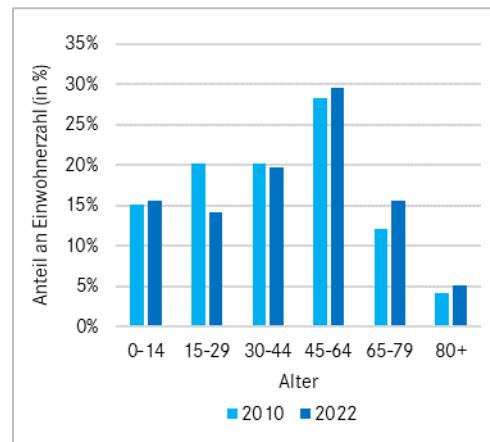
Zukunftsbild Agglomerationsprogramm Rheintal (Stand: Einreichung AP5, Juni 2025)

Demografie

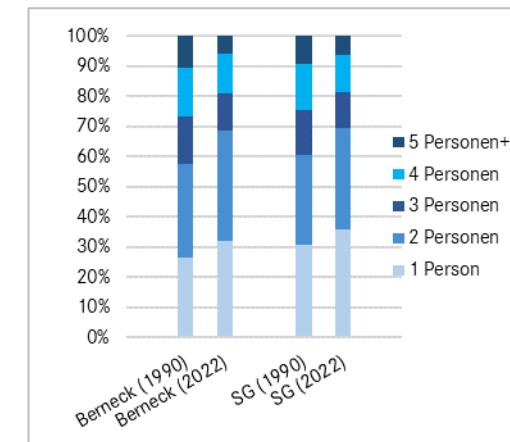
Bevölkerungsentwicklung



Altersstruktur



Haushaltgrösse



Entwicklung und aktuelle Situation

- Zunahme der Anzahl Einwohner*innen (EW) von 3315 auf 3935 EW (+ 620) von 1996 – 2016.
- Stagnation der Einwohner*innenzahl von 2016 – 2023 (+ 13 EW)
- Durchschnittliche Zunahme pro Jahr + 23 EW (+ 0,65 % pro Jahr).

Ausblick

- Gemäss kantonalem Datenblatt (2016) prognostiziertes Wachstum der Einwohner*innenzahl bis 2040 um 647 EW.
- Einwohner*innenzahl gemäss aktuellen Zahlen (2022) im Jahr 2030 bei gut 4140 EW bzw. im Jahr 2040 bei rund 4400 EW.
- Durchschnittliche jährliche Zunahme bei + 27 EW.

Entwicklung von 2010 bis 2022

- Leichte Zunahme bei der Altersgruppe der bis 14-Jährigen von 15 % auf 16 % der Bevölkerung (SG: 15,5 %).
- Starke Abnahme bei der Altersgruppe der 15- bis 29-Jährigen von 20 % auf 14 % der Bevölkerung (SG: 20 %).
- Stagnation bei den 30- bis 45-Jährigen bei knapp 20 % der Bevölkerung (SG: 21 %).
- Zunahme bei den über 45-Jährigen von 44 % auf 50 % der Bevölkerung (SG: 46 %).

Ausblick

- Zahlenmäßig starke Zunahme bei den über 65-Jährigen, verbunden mit entsprechender Nachfrage nach altersgerechten Wohnformen und Pflegeleistungen.

Entwicklung von 1990 bis 2022

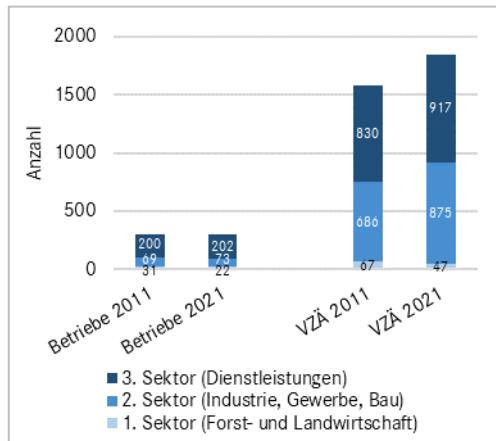
- Abnahme der durchschnittlichen Haushaltgrösse von 2,6 auf 2,3 Personen (SG: von 2,5 auf 2,2 Personen) in den Jahren 1990 - 2022.
- 69 % aller Haushalte sind 1- oder 2-Personenhaushalte (SG: 69 %), mit 46 % der Gesamtbevölkerung in diesen Haushalten.

Ausblick

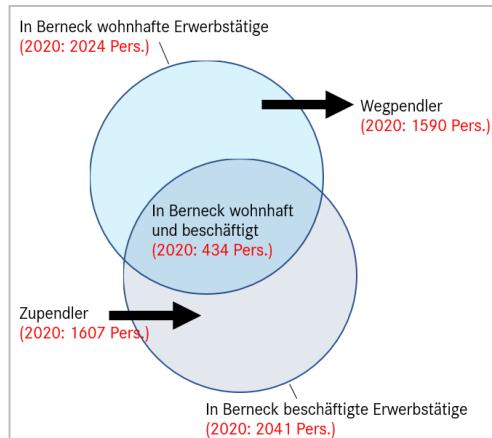
- Bei zunehmender Alterung dürfte der Anteil der 1- und 2-Personenhaushalte weiter ansteigen.
- Zunehmender Bedarf an (auch preislich) attraktiven kleineren und mittleren Wohnungen.

Wirtschaft und Mobilität

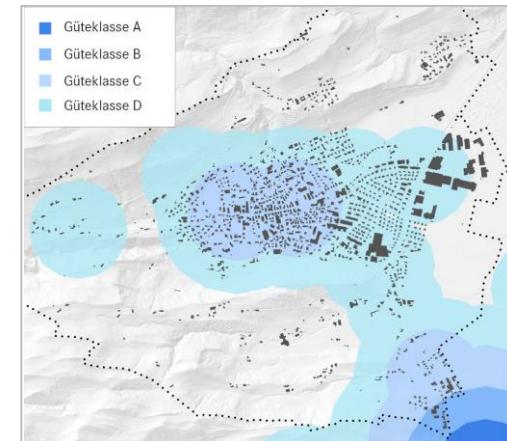
Betriebe / Vollzeitäquivalente (VZÄ)



Pendlerverhalten



Verkehr



Entwicklung und aktuelle Situation

- Von 2011 – 2021 stabile Anzahl Betriebe mit gleichzeitiger Zunahme der durchschnittlichen Betriebsgrösse von 5,3 auf 6,2 VZÄ (SG: 6 VZÄ).
- Beschäftigungszunahme (von 1583 auf 1839 VZÄ) erfolgte v. a. im 2. Sektor (Industrie, Gewerbe) und etwas weniger ausgeprägt im 3. Sektor (Dienstleistungen).
- Stand 2021: 1. Sektor (Landwirtschaft) mit 2,6 % der VZÄ (SG: 3,2 %), 2. Sektor (Bau, Gewerbe, Industrie) mit 47 % der VZÄ (SG: 34 %), 3. Sektor mit 50 % der VZÄ (SG: 63 %).

Ausblick

- Die Wirtschafts- und Beschäftigungslage bleibt abhängig von der Entwicklung der grösseren Arbeitenden im Industriebereich.

Pendlersituation

- Im Jahr 2020 halten sich Weg- und Zupendler*innen die Waage.
- Die Wegpendler*innen sind v. a. im übrigen Wahlkreis Rheintal (56 %), in der Stadt St. Gallen (15 %) sowie im Fürstentum Liechtenstein und Appenzell Ausserrhoden (je 5 %) beschäftigt.
- Die Zupendler*innen stammen v. a. aus dem übrigen Wahlkreis Rheintal (62 %), dem grenznahe Ausland (11 %), dem Appenzell Ausserrhoden (6 %) und dem Wahlkreis Rorschach (5 %).

Ausblick

- Das Pendleraufkommen innerhalb des Grossraums Kanton St. Gallen, Vorarlberg und Fürstentum Liechtenstein steigt weiter.

Öffentlicher Verkehr (ÖV)

- Das südliche Gemeindegebiet weist dank ÖV-Knoten Heerbrugg eine gute bzw. genügende ÖV-Erschliessung aus (Güteklassen B und C).
- Entlang der Achse Obereggerstrasse-Neugass-Tramstrasse-Bahnstrasse besteht eine genügende bzw. geringe ÖV-Erschliessung (ÖV-Güteklassen C und D).

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

- Gute MIV-Erschliessung dank Anschluss an Kantonsstrassen und naher Autobahn.

Langsamverkehr (LV)

- Kommunales / überkommunales Fuss- und Velowegnetz teils mit Optimierungspotenzial.

Laufende Planungen (Siedlung, Verkehr, Infrastruktur)

Liegenschaftsstrategie, Schulraumplanung



Hochwasserschutz Littenbach-Äächeli



Situation

Die Gemeinde Berneck verfügt über ein bedeutendes Portfolio an gemeindeeigenen Liegenschaften, die teils dem Finanz- und teils dem Verwaltungsvermögen zugeteilt sind. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision sind die aktuellen Nutzungen und Entwicklungsabsichten für die gemeindeeigenen Liegenschaften gesamtheitlich zu prüfen und gegebenenfalls neu festzulegen. Dabei ist der künftige Bedarf für öffentliche Nutzungen (inkl. Schule) zu berücksichtigen.

Zielsetzung / Massnahmen

Als Grundlage für die Liegenschaftsstrategie wird parallel zur Ortsplanung eine Schulraumplanung erarbeitet. Die Ergebnisse der Schulraumplanung fließen ein in das vorliegende Strategiedokument sowie die kommunale Richt- und Nutzungsplanung.

Situation

Der Gemeinderat Berneck hat in seinen Legislaturzielen 2025 – 2028 den Hochwasserschutz als wichtiges Ziel festgehalten: Die Hochwasserschutzprojekte sollen prioritär umgesetzt werden, um den Siedlungs- und Nutzungsraum bestmöglich zu schützen.

Hochwasserschutzprojekt Littenbach-Äächeli

Von zentraler Bedeutung ist dabei das Hochwasserschutzprojekt Littenbach-Äächeli, mit dem zukünftige Hochwasserschäden im Siedlungsgebiet vermieden und das Risiko für die landwirtschaftlich genutzten Überlauflächen stark reduziert werden. Das Projekt wird von den Gemeinden Berneck und Au gemeinsam getragen und vom Bund und Kanton zu zwei Dritteln finanziert. Die geschätzten Gesamtkosten belaufen sich auf rund 33 Mio. Franken.

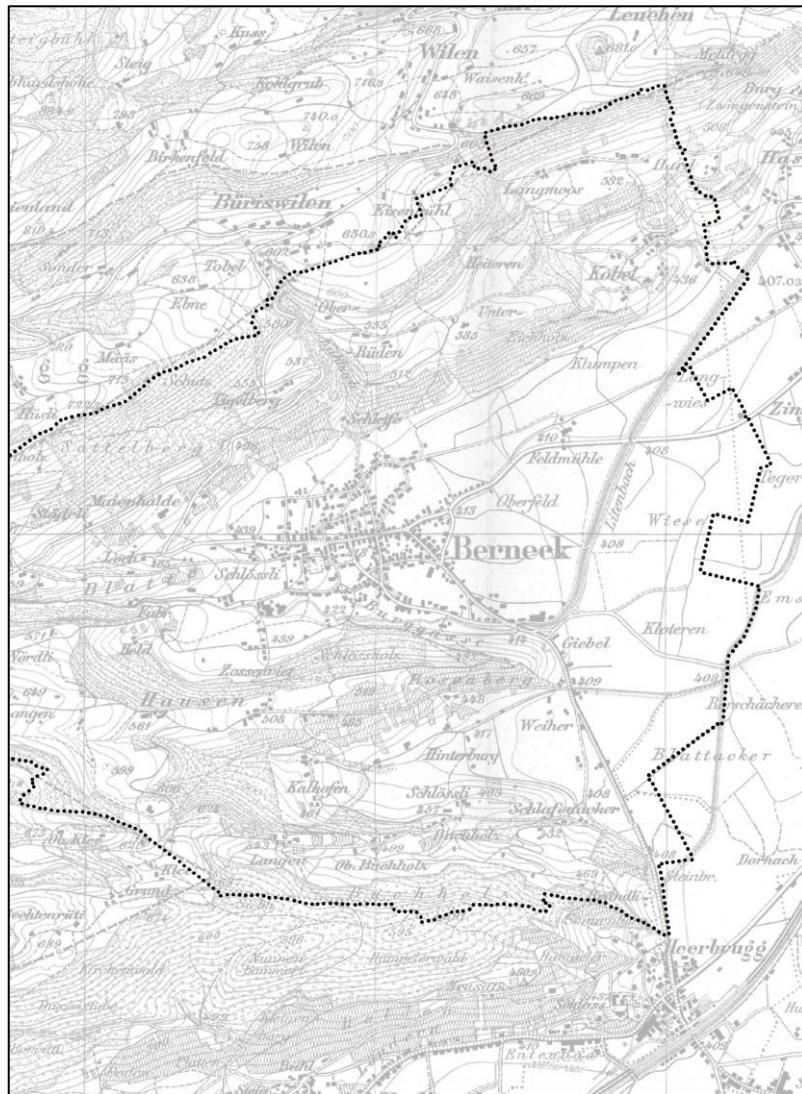
Anfang 2023 ging zum Hochwasserschutzprojekt die Stellungnahme von Bund und Kanton ein. Die Projektgruppe hat sich mit den nötigen Anpassungen sowie mit den Rückmeldungen aus der öffentlichen Mitwirkung intensiv auseinandergesetzt.

Das ergänzte Auflageprojekt Hochwasserschutz Littenbach-Äächeli soll den kantonalen und Bundesstellen im Jahr 2026 zur Freigabe für die öffentliche Auflage eingereicht werden. Die öffentliche Auflage des Gesamtprojekts erfolgt voraussichtlich im Jahr 2027.

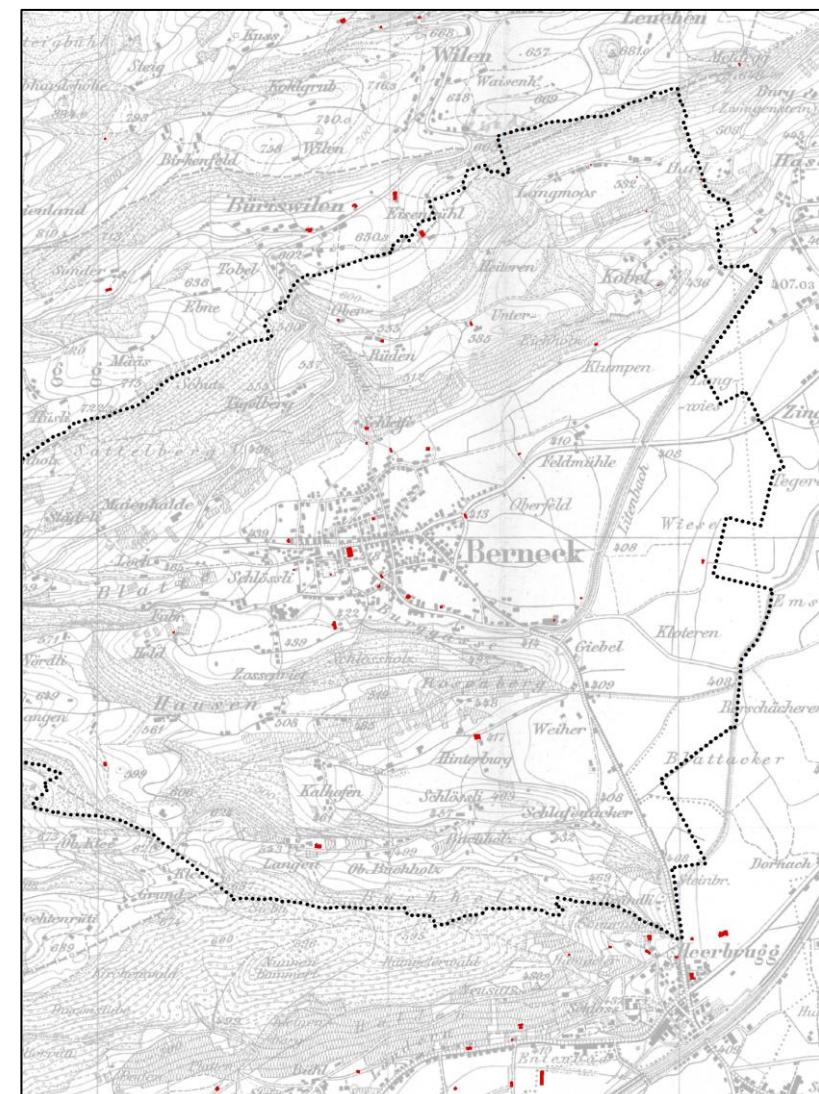


Zeitschnitte der Siedlungsentwicklung 1920 - 1960

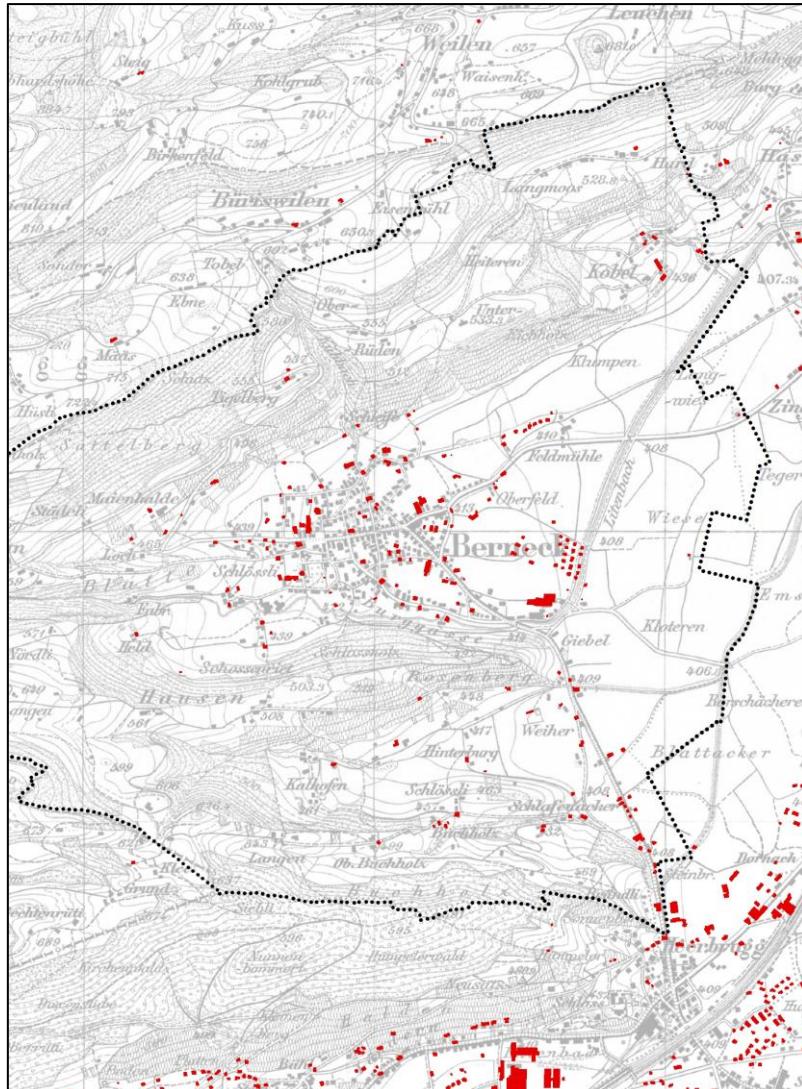
1920



1920 - 1940



1940 – 1960



Siedlung

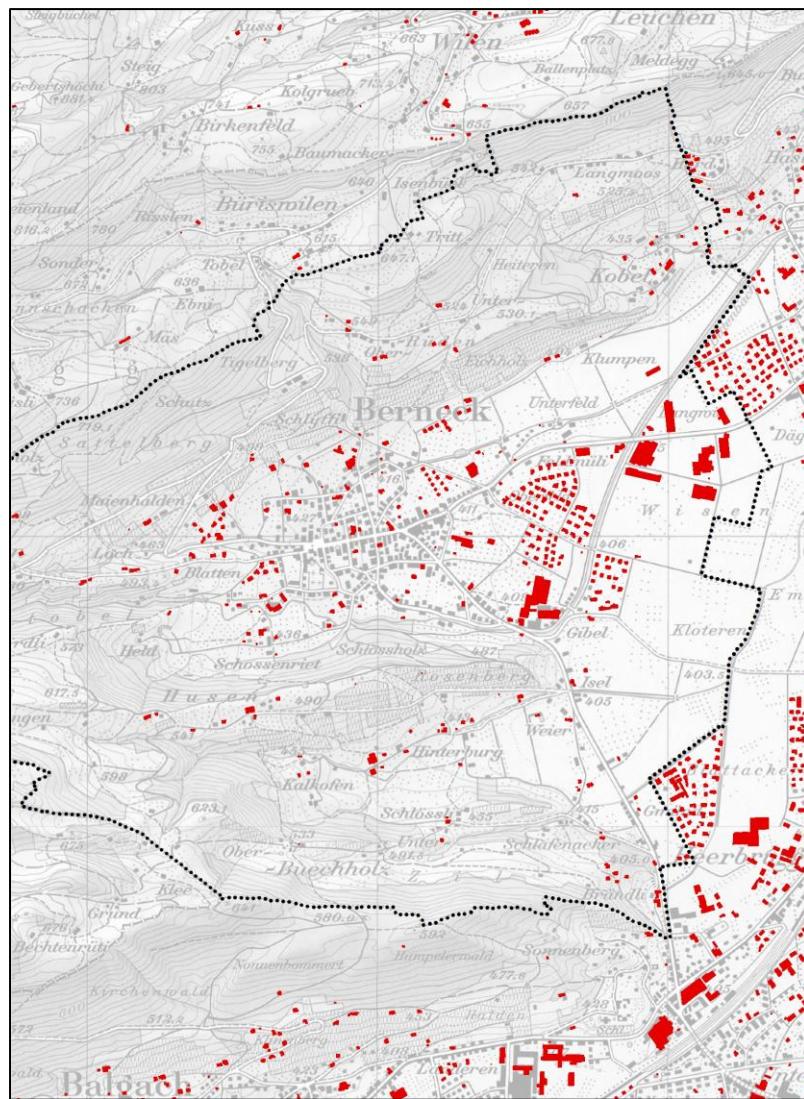
- 1920 konzentrierte sich die Siedlung im historischen Dorfkern entlang der Verkehrsachsen «Neugass» - «Wäselistrasse» im Westen und entlang der Auerstrasse und der Tramstrasse im Osten.
- 1920 – 1940: Sehr geringe Bautätigkeit entlang der historischen Haupt- und Nebenverkehrsachsen.
- 1940 – 1960: Eine einsetzende Wohnbautätigkeit konzentriert sich u. a. auf den Dorfkern. Im bisher freigehaltenen Raum zwischen der Gemeinde Berneck und der Gemeinde Au entstehen im Osten bzw. Südosten erste Bauten. Entlang des Littenbachs erfolgt im Gebiet des heutigen Areals der mobil Werke AG eine Entwicklung mit Errichtung eines Gewerbegebäudes und naher Wohnbebauung. Die Weiler Kobel, Taa, Husen und Hinterburg entwickeln sich mit Punktbauden ebenfalls.

Landschaft und Infrastruktur

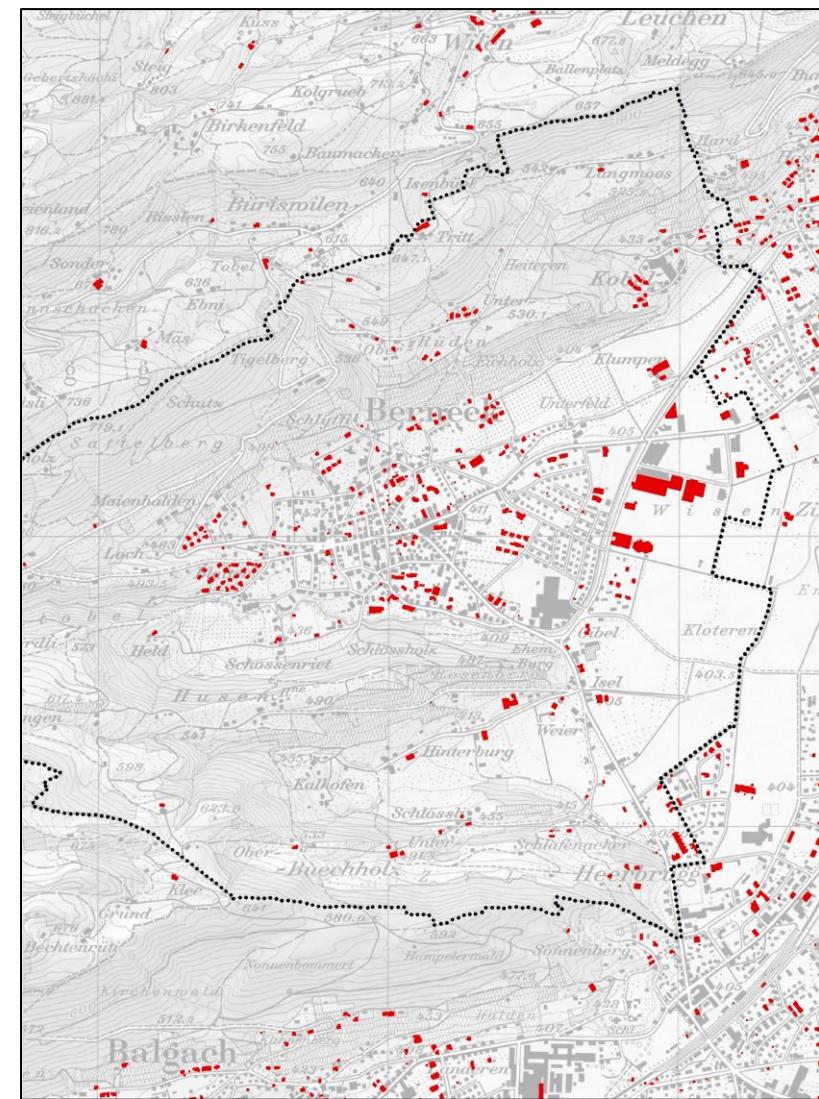
- Dank der topographischen Lage in einem geschützten Taleinschnitt am Fusse des Appenzellerlands hat dazu geführt, dass seit Jahrhunderten Weinbau betrieben wird. Das historische Siedlungsgebiet der Gemeinde liegt hauptsächlich in der Talebene. Weitere Siedlungsfraktionen bzw. Weiler befinden sich an verschiedenen weiteren geschützten bzw. Hanglagen (Weiler Kobel, Rüden, Taa, Husen und Hinterburg).
- Die historischen Strassenverläufe entsprechen weitgehend den heutigen Hauptverkehrsachsen. Eine historisch bedeutsame und auch heute noch wichtige Verbindung zwischen dem Appenzellerland und dem Rheintal führt via Obereggerstrasse – Neugass – Tramstrasse bzw. Auerstrasse durch Berneck.
- Die Entwicklung von Berneck wurde durch die Eröffnung der Bahnlinie Rheineck – Chur (1858) bzw. die Nähe zum Bahnhof Heerbrugg beeinflusst. 1897 entstand eine Strassenbahn von Altstätten über Heerbrugg nach Berneck, deren Betrieb 1940 eingestellt und durch Trolleybusse ersetzt wurde.

Zeitschnitte der Siedlungsentwicklung 1960 - 2020

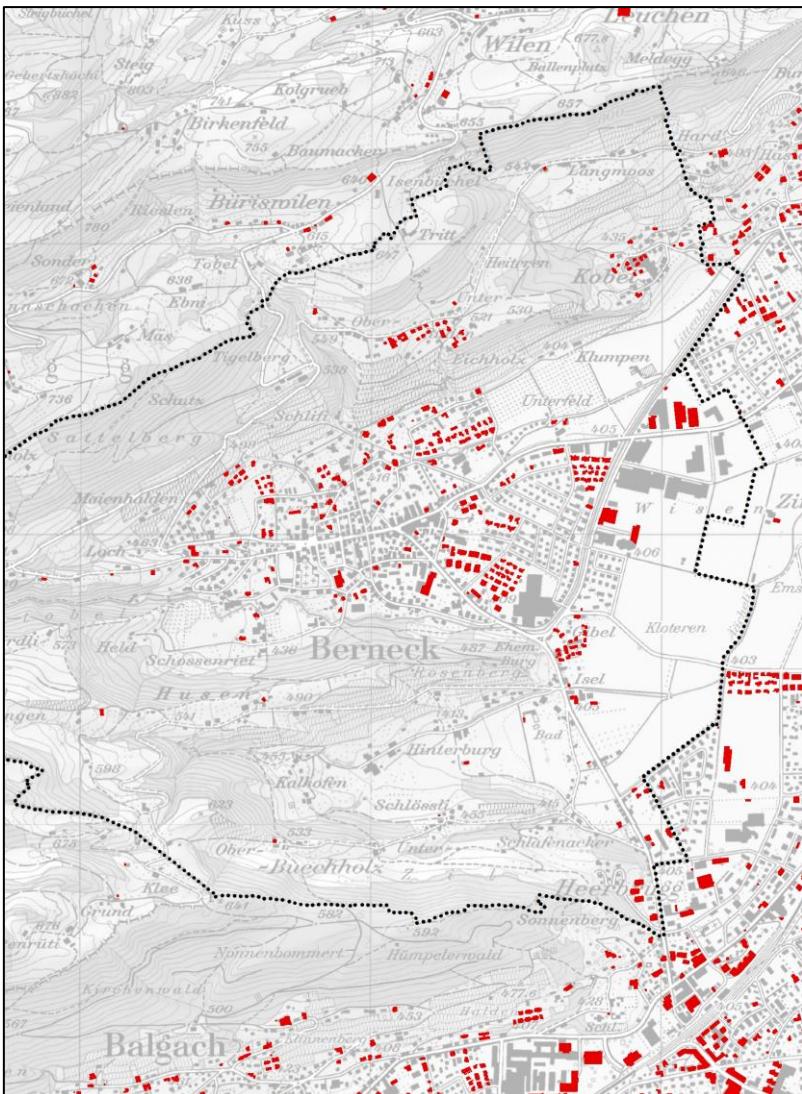
1960 - 1980



1980 - 2000



Seit 2000



Siedlung

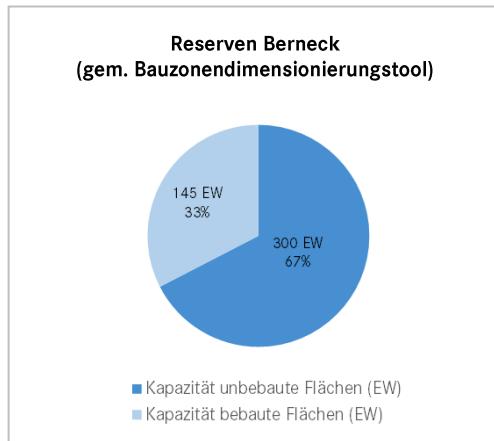
- 1960 – 1980: Starke Ausdehnung des Siedlungsgebietes mit reger Bautätigkeit entlang des Littenbachs (v. a. Wohnen sowie Arbeitsgebiet der heutigen mobil Werke AG). Entstehung von Industrie- und Gewerbegebäuden im Zwischenraum Littenbach - Gemeinde Au. Punktuelle Bebauung innerhalb des historischen Ortskerns, mehrere Bebauungen in den Hanglagen bzw. in den bestehenden Weilern.
- 1980 – 2000: Anhaltende, aber leicht abgeschwächte Bautätigkeit. Ausdehnung des Siedlungsgebiets mit der Bebauung von randlichen Hanglagen und mit der Weiterentwicklung von Industrie- und Gewerbegebäuden zwischen Littenbach und der Gemeindegrenze zu Au.
- Seit 2000: Starke Bautätigkeit im Bereich Wohnen, Nutzung des Raums zwischen bestehenden Siedlungen als Quartierergänzungen. Starke Entwicklung im Gebiet Gibel sowie der Weiler Rüden und Kobel. Moderate Weiterentwicklung des Gewerbe- und Industriegebiets.

Landschaft und Infrastruktur

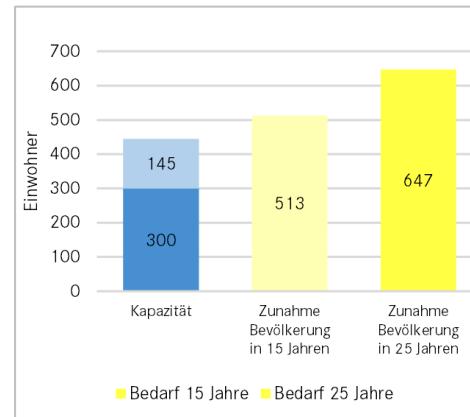
- 60er-Jahre: Bau der A13 und damit Anschluss Bernecks an das Nationalstrassennetz via die Kantonsstrassen bzw. die Gemeinden Au und Widnau.

Kapazitätsreserven und Bedarf Wohnen gemäss Kanton

Kapazitätsreserven (Wohnen) bis 2040



Vergleich Kapazitätsreserven – Bedarf



Kapazitätsreserven

- Gemäss Gemeindeporträt Berneck (erstellt vom kantonalen Amt für Raumentwicklung und Geoinformation AREG, Aug. 2017) bieten die Wohn- und Mischzonen eine Kapazität für zusätzlich total 467 Einwohner (EW).
- Die Kapazitätszahlen des Gemeindeporträts beziehen sich auf das Siedlungsgebiet (Zeithorizont 2040) und unterscheiden sich von jenen des kantonalen Bauzonendimensionierungs-Tools (Zeithorizont 15 Jahre), die 2025 aktualisiert wurden und bei insgesamt 445 EW liegen (vgl. obige Grafik). Aufgrund von zusätzlichen Reserven (z. B. in den Gebieten Hasler, Alpha Rheintal, Kloteren, mobil Werke AG) liegen die effektiven Kapazitäten höher.

Kapazitätsindex

- Vom Bauzonendimensionierungs-Tool stammen auf obiger Grafik die Kapazitätszahlen sowie das auf 15 Jahre prognostizierte Bevölkerungswachstum.
- Der Vergleich Reserven – prognostizierter Bevölkerungszuwachs ergibt einen Kapazitätsindex. Ein Index von 0 % bedeutet, dass die Reserven (in EW) dem Zuwachs entsprechen. Bei einem Minuswert liegen die Reserven (in EW) höher, bei einem Pluswert tiefer als der erwartete Bevölkerungszuwachs.
- Der Kapazitätsindex für Berneck beträgt 5 % (Siedlungsgebiet) bzw. 1.8 % (Bauzone).

Kapazitäten / Bedarf 25 Jahre

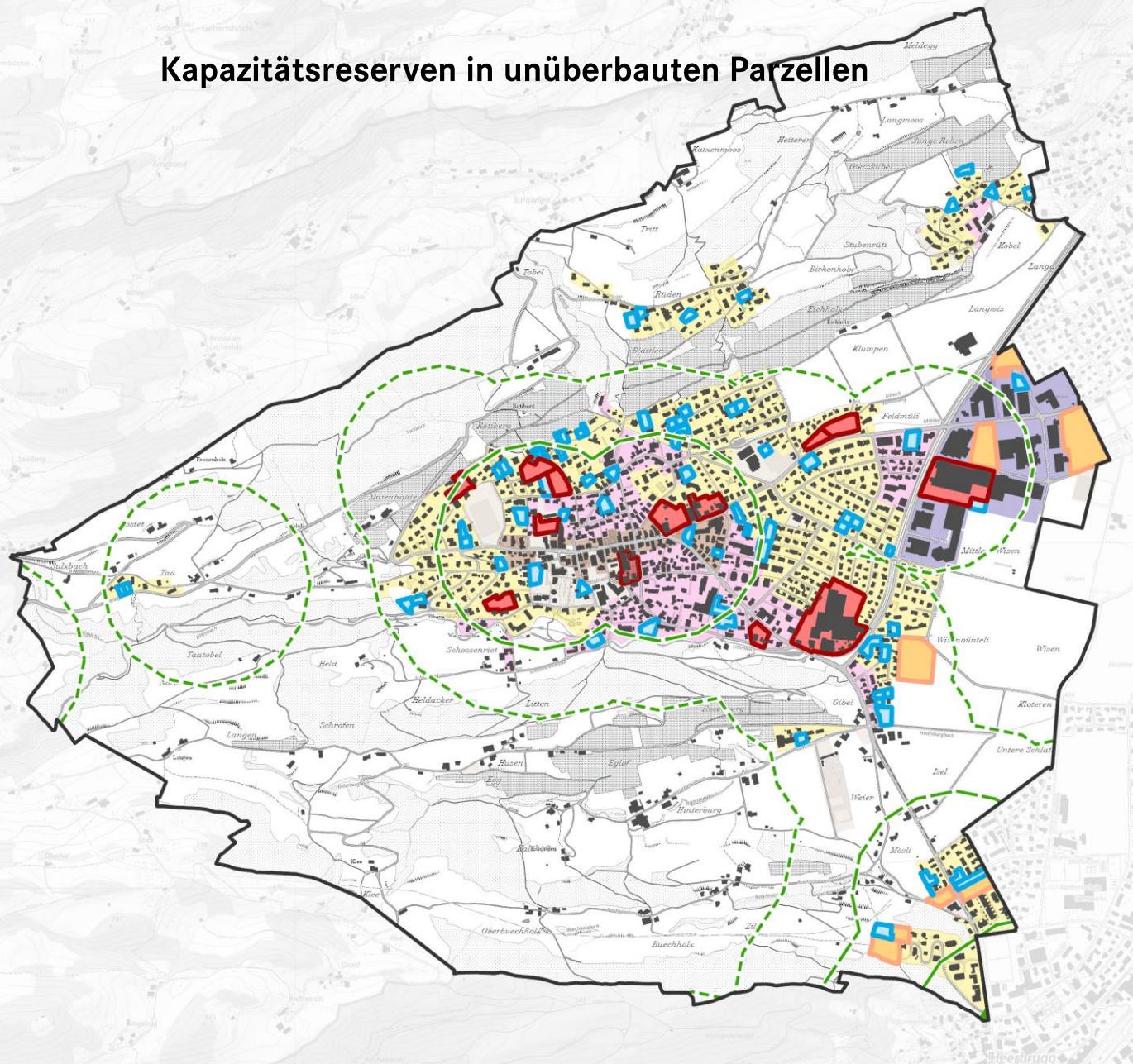
- Von 2016 – 2040 wird gemäss kantonalem Gemeindeporträt ein Bevölkerungswachstum von 647 EW erwartet.
- Der Kapazitätsindex (Siedlungsgebiet) beträgt 5.0 %. Damit kann das Siedlungsgebiet im Rahmen der kommunalen Richtplanung um bis zu 5.8 ha erweitert werden.

Kapazitäten / Bedarf 15 Jahre (Bauzone)

- Für 15 Jahre prognostiziert der Kanton ein Wachstum von 513 EW, was leicht über den Kapazitätsreserven liegt.
- Der Kapazitätsindex (Bauzone) liegt bei 1.8 %. Damit sind in der Nutzungsplanungsrevision z. B. gewisse kapazitätsrelevante Umzüge möglich.



Kapazitätsreserven in unüberbauten Parzellen



Raum+ (2025)

-  Aussenreserven
 -  Baulücken
 -  Innenentwicklungspotenziale

ÖV-Güteklassen (ARE Bund 2025)

-  B: gute Erschliessung
 -  C: mittelmässige Erschliessung
 -  D: geringe Erschliessung

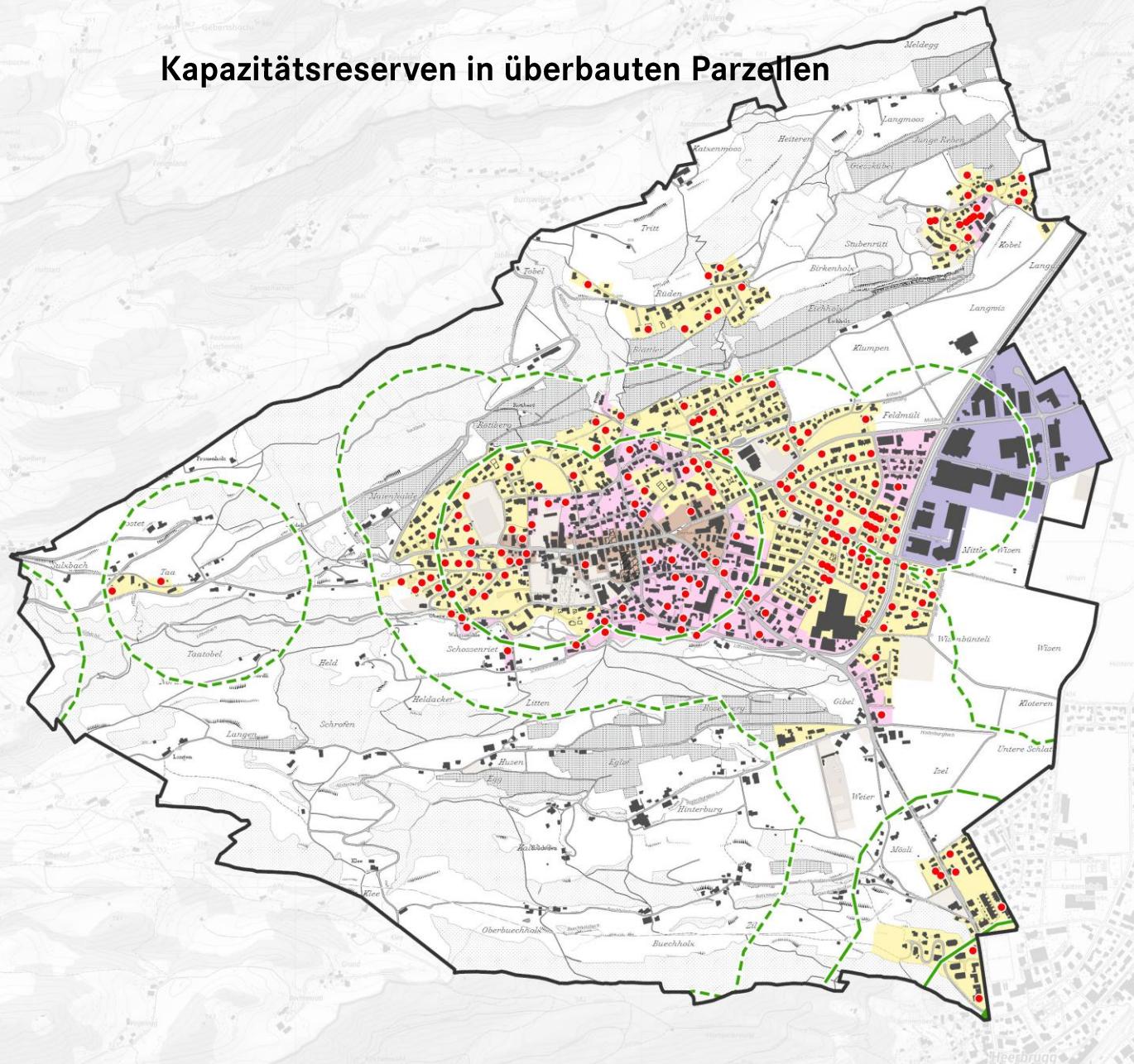
Bauzonen (2025)

- | | |
|---|------------------|
|  | Wohnzonen |
|  | Arbeitszonen |
|  | Mischzonen |
|  | Kernzonen |
|  | Weitere Bauzonen |

Kapazitäten in unüberbauten Parzellen

- Gemäss Bauzonen-Dimensionierungstool bestehen auf unbebauten Flächen Kapazitätsreserven für zusätzliche 300 Einwohner*innen (EW). Die Kapazität ergibt sich aus unbebauter Fläche multipliziert mit den kantonalen Mediandichten je Zonentyp.
 - Die Grösse der unbebauten Wohn- und Mischzone basiert auf einer Flächenpotenzialanalyse nach Methode Raum⁺ (Aktualisierung 2025). Raum⁺ unterscheidet die Reserven in der Bauzone mit folgenden Potenzialtypen:
 - a) Baulücken (200 – 2000 m²), unbebaut
 - b) Innenentwicklungspotenziale (> 2000 m²), bebaut oder unbebaut
 - c) Aussenreserven (> 2000 m²), ausserhalb des weitgehend überbauten Gebiets
 - Gemäss Übersichtsplan links verteilen sich die unüberbauten Kapazitätsreserven über das ganze Gemeindegebiet und betreffen sowohl Wohn-, Misch- und Kernzonen wie auch Arbeitszonen.
 - Bei mehreren grösseren (gemäss Raum⁺ ausgewiesenen) Reserven (z. B. Alpha Rheintal Überbauung und Hasler-Areal) sind bereits Bautätigkeiten bzw. Planungen im Gange bzw. Nutzungen festgelegt.

Kapazitätsreserven in überbauten Parzellen

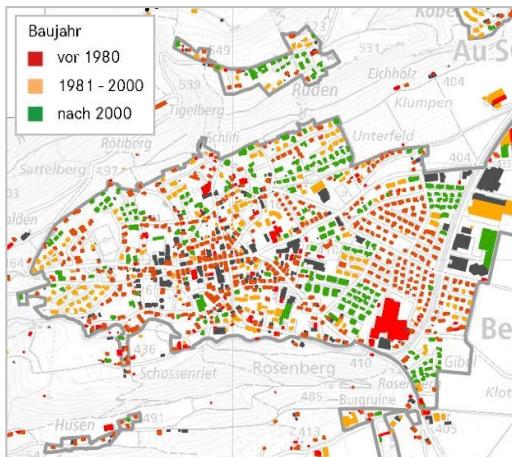


Kapazitäten in überbauten Parzellen

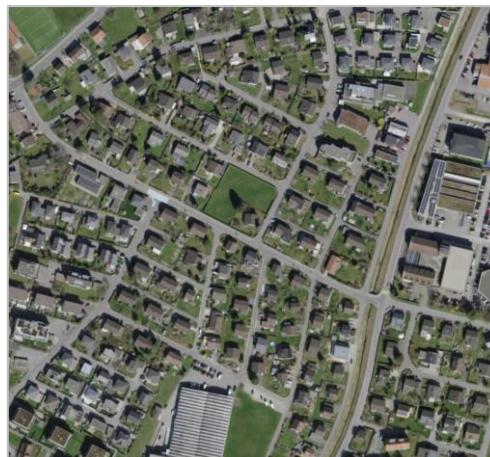
- Bebaute Flächen bieten laut Bauzonendimensionierungs-Tool Kapazitätsreserven für zusätzliche 145 Einwohner*innen (EW). Die Berechnung dieser Reserven geht davon aus, dass in der bereits überbauten Bauzone innerhalb von 15 Jahren 4 % bzw. innerhalb von 25 Jahren 5 % mehr Einwohner*innen Platz finden. Die räumliche Verteilung der Reserven bleibt damit noch offen.
- Im Übersichtsplan sind jene Parzellen mit einem roten Punkt gekennzeichnet, bei denen der Ausbaugrad weniger als 50 % beträgt. D. h., in diesen Parzellen sind weniger als 50 % der Bruttogeschossflächen realisiert, die gemäss Baureglement maximal möglich sind.
- Diese unternutzten Parzellen verteilen sich über das gesamte Gemeindegebiet. Tendenziell handelt es sich dabei um Liegenschaften mit älterer Bausubstanz / Erneuerungsbedarf.
- Eine gewisse Konzentration solcher unternutzter Parzellen findet sich im Gebiet zwischen Auerstrasse und dem Areal der mobil Werke AG. Aber auch die weiteren Wohn-, Misch- und Arbeitszonen bieten bei Erneuerungen Potenzial für eine höhere bauliche Nutzung.

Siedlung, Gebäudealter und -belegung, Wohnungsbestand

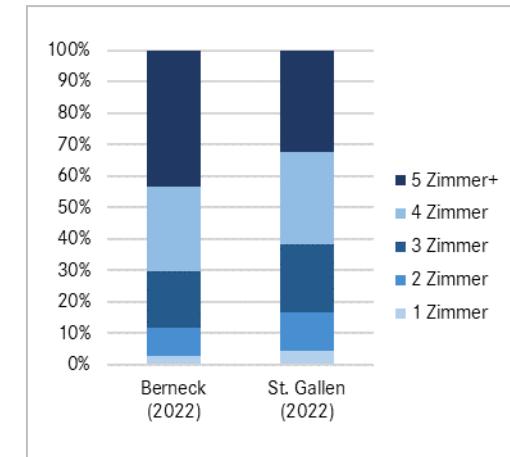
Gebäudealter



Belegung von Einfamilienhäusern (EFH)



Wohnungsangebot nach Zimmerzahl



Potenzial für höhere bauliche Nutzung

- Ein bedeutender Teil des Gebäudebestandes Wohnen wurde vor 1980 erbaut. Dies trifft auf viele Einfamilienhäuser (EFH) zu, die in den Boomjahren zwischen 1960 und 1980 entstanden sind.
- Die vor 1980 entstandenen Wohngebäude weisen mutmasslich zumindest teilweise einen Sanierungsbedarf auf. Teils dürften bauliche Erneuerungen bereits erfolgt sein.
- Absehbare Siedlungsneuerungen eröffnen bereits im Rahmen der rechtskräftigen Nutzungsplanung Chancen für eine höhere bauliche Nutzung, unterstützt durch gewisse gebietsspezifische Aufzonungen und eine grössere Wohnnachfrage.

Absehbare Eigentumswechsel bei EFH

- Gemeindewelt sind innerhalb der WMZ rund 170 EFH von 1 bis 2 Personen im Pensionierungsalter belegt (rund 25 % aller EFH). Diese EFH liegen schwergewichtet in den Wohnzonen, entstanden oft vor 1980 und weisen teilweise Sanierungsbedarf auf.
- Bei diesen EFH erfolgt kurz- bis mittelfristig ein Eigentumswechsel. Neubelegungen (z. B. durch Familien) und Sanierungen mit erhöhter baulicher Dichte bieten ein beachtliches Wohnraum- und Einwohnerpotenzial.
- Damit der Eigentumswechsel erfolgen kann, sind attraktive Wohnalternativen nötig.

Zusammenfassung Wohnungsangebot

- Der Gesamtwohnungsbestand umfasst 1922 Wohnungen (Stand 2022).
- In Berneck besteht ein überdurchschnittlicher Anteil an grossen Wohnungen bzw. an Einfamilienhäusern von über 5 Zimmern (43 % des Wohnungsangebots; SG: 32 %).
- Dies widerspiegelt den grossen Anteil von Einfamilienhäusern am gesamten Gebäudepark.
- Ein grösseres Angebot an attraktiven Wohnungen mittlerer Grösse (3 bis 4 Zimmer) könnte den Eigentums- / Generationenwechsel bei Einfamilienhäusern unterstützen.



Künftiger Flächenbedarf Arbeiten

Ausgangslage, Bedarf

Die Gemeinde Berneck verfügt über zahlreiche erfolgreiche und dynamische Unternehmen und Betriebe mit insgesamt gut 2'200 Arbeitsstellen.

Gemäss kantonalem Richtplan ist die Gemeinde kein wirtschaftlicher Entwicklungsschwerpunkt von kantonaler oder regionaler Bedeutung. Die übergeordneten Vorgaben verlangen, dass auch im Bereich Arbeiten primär Nutzungsreserven identifiziert und genutzt werden müssen. Einzonenungen sind gegebenenfalls möglich bei einem standortgebundenen Erweiterungsbedarf von ortsansässigen Betrieben bzw. unter gewissen Bedingungen bei Verlagerungsbedarf von ortsansässigen Betrieben.

Arbeitsgebiete, Nutzungsreserven

Die Gemeinde Berneck verfügt über ein grosses zusammenhängendes Arbeitsgebiet (Areal Musterplatz / Neufeld). Weiter bestehen umfangreiche Kern- und Mischgebiete, die Gewerbe- und Dienstleistungstätigkeiten ebenfalls erlauben.

Im Arbeitsgebiet Musterplatz / Neufeld bestehen nur beschränkte Nutzungsreserven.

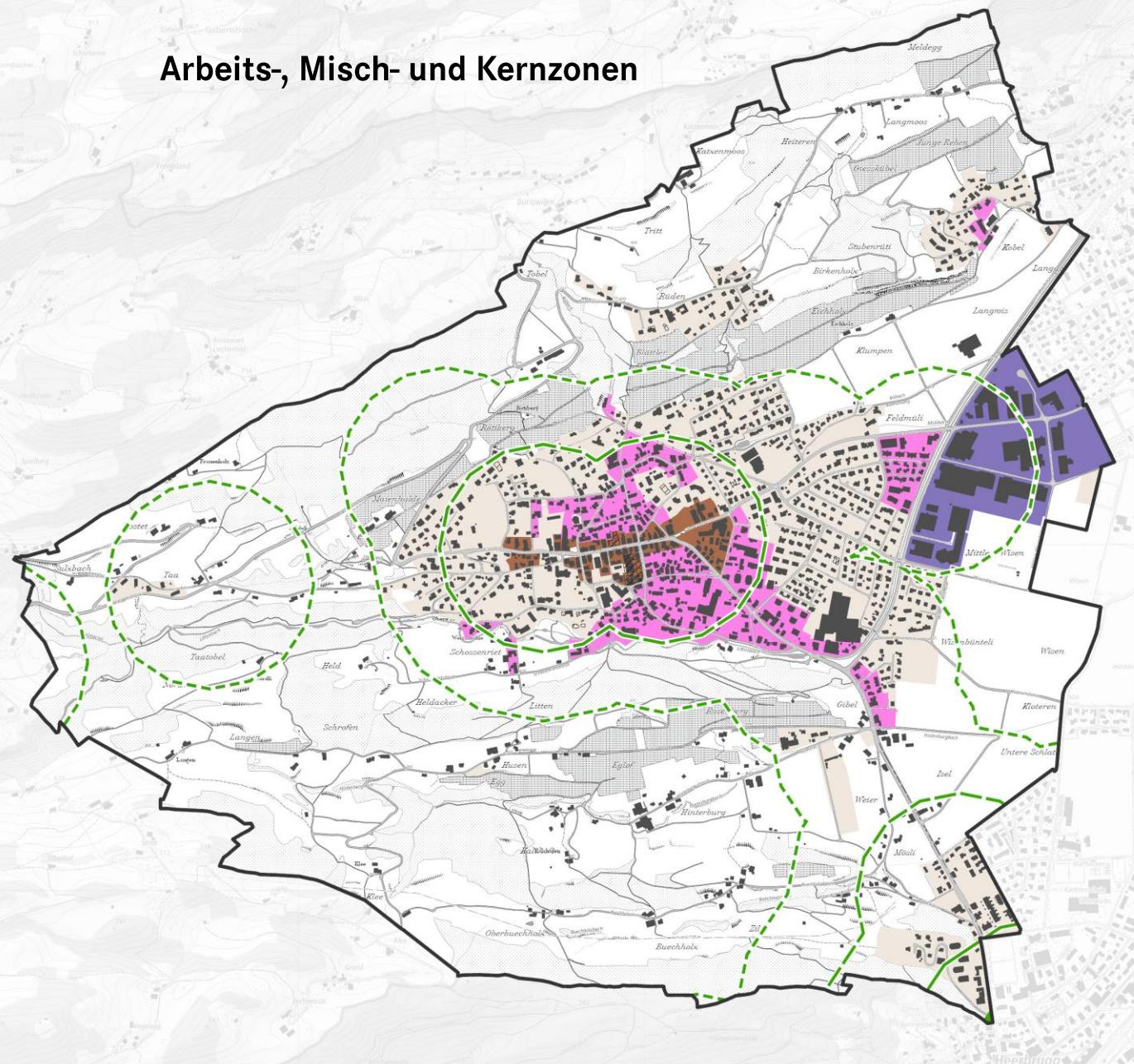
- Die noch unverbauten Flächen gehören grösstenteils den ansässigen Unternehmen für deren Erweiterungen.
- Die einzige unverbaute Arbeitszone, deren Nutzungszweck noch zu bestimmen ist, befindet sich im Eigentum der Ortsgemeinde (Parzelle Nr. 128). Die Ortsgemeinde ist in Gesprächen zur standortgebundenen Erweiterung eines ansässigen Unternehmens.

Gleichzeitig möchte eine Gruppe von Bernecker Betrieben nach Möglichkeit einen Gewerbepark realisieren. Mit Ausnahme der erwähnten Ortsgemeindeparzelle bestehen jedoch keine unverbauten Arbeitszonen.

Weiter bestehen im erweiterten Dorfkern kleinräumlichere Umstrukturierungsmöglichkeiten für eine intensiviertere Nutzung und damit gewisse beschränkte Nutzungsreserven.



Arbeits-, Misch- und Kernzonen

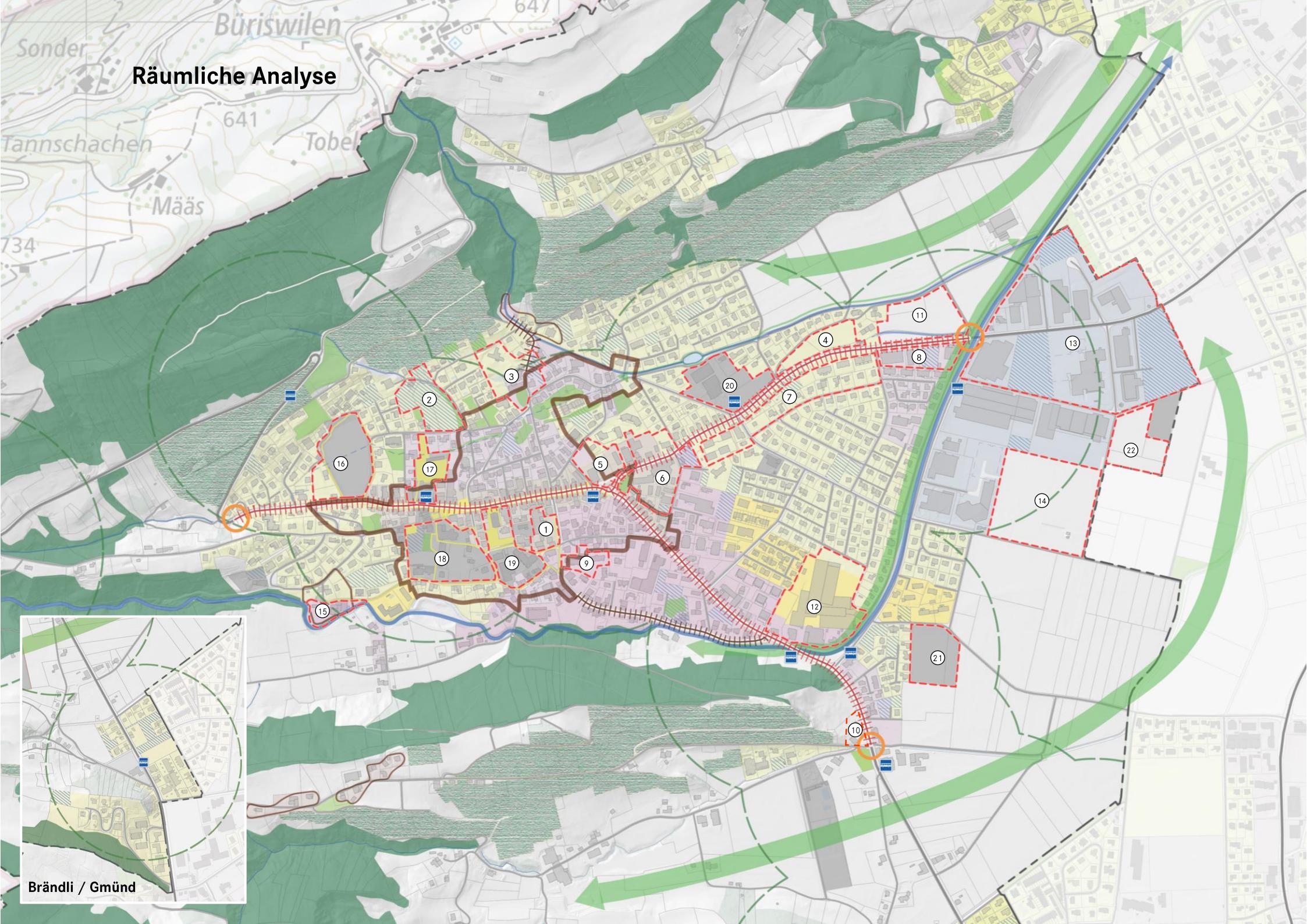


Arbeitszonen (2025)

- Arbeitszonen
 - Mischzonen
 - Kernzonen
 - Weitere Bauzonen

ÖV-Güteklassen (ARE Bund 2025)

- B: gute Erschliessung
 - C: mittelmässige Erschliessung
 - D: geringe Erschliessung



Räumliche Analyse

Ausgangslage mit allgemeinen Erkenntnissen

- Historischer Ortskern, historische Bausubstanz / -struktur, Ortsbild von nationaler Bedeutung.**
 - Intakte Strukturen im Dorfkern
 - Bereiche historischer Bausubstanz ausserhalb Zentrum
 - Historische Strassenbebauung (Wäselistrasse – Burggass, Schlifistrasse)
- Kern- / Dorfkernzone**
 - Dorfkern, mit Neugass als kleinstädtisch geprägter Geschäftsstrasse und mittlerer/hoher Dichte
- Wichtiger Grün- und Freiraum**
 - Reben- und Waldgürtel um das Hauptsiedlungsgebiet
 - Siedlungsgliedernde Grün- und Freiräume, teils entlang Gewässer (v. a. Littenbach)
 - Potenzial: Freihaltung von Freiräumen bzw. attraktive Gestaltung Ufer / Wege entlang Littenbach
- Wohnzonen (mittlere und mässige/niedrige zulässige bauliche Dichten) mit mehreren attraktiven, durchgrünen Wohngebieten**
 - V. a. seit 60er-Jahren starke Wohnbautätigkeit (v. a. EFH) als Treiber der Siedlungsentwicklung.
 - Zahlreiche EFH vor 1980 erbaut und von 1 – 2 Personen bewohnt, teils unternutzte Parzellen mit erheblichen Nutzungsreserven
- Misch- (Wohnen/Gewerbe) bzw. Gewerbe-Industrie-Zonen**
 - Mischzonen v. a. um historischen Kern und entlang von Hauptverkehrsachsen
 - Gewerbe-Industrie-Zone Neufeld / Musterplatz
- Öffentliche Infrastruktur**
 - Kirche, Schul- und Sportanlagen, Mehrzweckhalle, Alters- und Pflegeheim «Zentrum im Städtli»
- Öffentlicher Raum**
 - Wichtige Aufenthaltsräume v. a. in direkter Umgebung des Rathauses, Neugass mit Trennwirkung.
 - Verminderte Aufenthaltsqualität aufgrund Verkehr (Kantonsstrasse, Parkierungen)
 - Potenzial: Aufwertung öffentliche Räume, gegebenenfalls Begegnungszone mit Fussgängervortritt
- Unbebaute Bauzonenreserven gemäss Raum+ (Stand Ende 2021) bzw. zusätzlicher Erhebung**

Verkehr / Mobilität

- Verkehrsorientiert gestaltete Hauptverkehrsachsen zwischen Berneck und Au bzw. Heerbrugg, Potenzial: Aufwertung Siedlungsgebiet / Dorfkern dank siedlungsverträglicher Strassengestaltung / Beruhigung**
- Dorfeingang**
- ÖV-Haltestellen (Bus)**
- ÖV-Gütekasse D (geringe Erschliessung), mit Berücksichtigung der verbesserten ÖV-Erschliessung mit Buskonzept Rheintal 2025**

Gebiete mit besonderen Erkenntnissen (Wohnen, Mischnutzung)

- ① Planung Gebiet Hasler**
 - Kernzone mit mittlerer zulässiger Dichte (K3), zentrale Lage, alte, teils brachliegende Bausubstanz, flächenintensive Nutzung (Tankstelle)
 - Potenzial: Qualitätsvolle bauliche Erneuerung mit erhöhter Dichte i.R. des Bauprojekts (Nutzungen: publikumsorientierte Nutzung im EG, Wohnen in OG, effiziente Parkierung mit Tiefgarage).
- ② Gebiet Benzenstrasse**
 - Grosse Bauzonenreserve in Wohnzone mit mässiger bzw. niedriger zulässiger Dichte (W2b, WE) am Rand des historischen Kerns, eingedolter Bach am östlichen Rand, vorliegendes Baugesuch für Parz. Nr. 2596
 - Potenzial: Qualitätsvolle Bebauung (Wohnen) bei leicht erhöhter Dichte, mit effizienter Bebauung und Erschliessung, Grünräumen, gegebenenfalls öffentlichen Nutzungen
- ③ Gebiet Schlifistrasse**
 - Wohn- bzw. Wohngewerbezone mässiger/niedriger Dichte (W2, WE, WG2), ältere Bausubstanz, teils unbebaut, Restaurant Traube, stillgelegte Fleischproduktionsanlage
 - Potenzial: Qualitätsvolle bauliche Erneuerung / Ergänzung mit Nutzung Bauzonenreserven (Wohnen)
- ④ Gebiet Feldmüli West**
 - Unbebautes Areal am Dorfeingang, mit mässiger zulässiger Dichte (W2b)
 - Potenzial: Qualitätsvolle Wohnnutzung bei mittlerer baulicher Dichte nach Gesamtkonzept (Bebauung, Erschliessung, Grünraum)
- ⑤ Planung Alpha Rheintal**
 - Areal mit Geschäfts- und Wohnhäusern an zentraler Lage, mittlere bzw. mässige zulässige Dichte, zurzeit grosse oberirdische Parkierung, teils Ortsbildschutzgebiet
 - Potenzial: Hochwertige bauliche Weiterentwicklung bzw. Erneuerung i. R. der laufenden Planung (vorgesehene Nutzungen: Neubau Alpha Rheintal Bank, Wohnhäuser, effiziente Parkierung mit Tiefgarage)
- ⑥ Gebiet Brocki (Parzellen Nr. 268, 408, 410, 594 und 1054)**
 - Areal an zentraler Lage, Kern-, Wohn- und Mischzone mittlerer bzw. mässiger zulässiger Dichte (K3, WG3, W2b), teils gewerbsliche Nutzung, mit älterer Bausubstanz und Nutzungsreserven, wichtiger Ankunftsорт
 - Potenzial: Qualitätsvolle Weiterentwicklung bzw. Reservennutzung (Wohnen, Gewerbe) nach Gesamtkonzept (effiziente Bebauung und Erschliessung, Ankunftsort, öffentlicher Raum)
- ⑦ Gebiet Auerstrasse West**
 - Wohnzone mässiger Dichte (W2b) an gut erschlossener Lage (Kantonsstrasse), teils mit älteren Einfamilienhäusern und erhebliche Nutzungsreserven im Rahmen des rechtskräftigen Baureglements (Mehrfamilienhäuser möglich)
 - Potenzial: Qualitätsvolle bauliche Weiterentwicklung mit Wohnzone mittlerer Dichte (Aufzonung)
- ⑧ Gebiet Auerstrasse Ost**
 - Wohn-Gewerbezone mässiger Dichte (WG2) an gut erschlossener Lage (Kantonsstrasse), gewerbliche Nutzung, teils starke Unternutzung (offene Abstell-/Lagerflächen)
 - Potenzial: Qualitätsvolle, effiziente Nutzung (Wohnen, Gewerbe) bei mittlerer bis hoher Dichte (Aufzonung)
- ⑨ Gebiet Alterswohnungen**
 - Wohn-Gewerbezone mit mittlerer Dichte (WG3) mit Alterswohnungen
 - Potenzial: Bereitstellung von weiteren Alterswohnungen (Möglichkeiten zu prüfen)
- ⑩ Ensemble Fürstenhaus**
 - Geschütztes Kulturobjekt Nr. 154 in der Landwirtschaftszone, an gut erschlossener Lage (Kantonsstrasse) und angrenzend an bestehende Bauzone
 - Potenzial: Qualitätsvolle Weiterentwicklung mit Zuweisung der bebauten Fläche zu Mischzone (Wohnen/Gewerbe)
- ⑪ Siedlungsverweiterungsgebiet Feldmüli Ost**
 - Landwirtschaftsgebiet (grosssteils Fruchtfolgefäche), an attraktiver Lage zwischen Mül- und Kübach, an bestehendes Wohngebiet angrenzend, mit guter MIV- und ausreichender ÖV-Erschliessung (dank neuem Runkkurs via Gempern- und Auerstrasse)
 - Potenzial: Entwicklungsgebiet für Wohnen bzw. Wohnen-Gewerbe (1. Bautiefe) mit erhöhter baulicher Dichte und Bebauung nach Gesamtkonzept (Bebauung, Erschliessung, Gestaltung Siedlungsrand)
- Gebiete mit besonderen Erkenntnissen (Arbeiten)**
- ⑫ Gebiet mobil Werke AG**
 - Produktionsbetrieb in Wohn- bzw. Wohngewerbezone mittlerer zulässiger Dichte (WG3, W3), ältere, teils erneuerte Bausubstanz, prominente Lage am Dorfeingang
 - Potenzial: Mittelfristige Umstrukturierung mit qualitätsvoller Wohn- und Wohngewerbenutzung von erhöhter Dichte nach Gesamtkonzept (Bebauung, Erschliessung, Frei- / Grünraum)
- ⑬ Industriegebiet Musterplatz / Neufeld**
 - Arbeitsgebiet an gut erschlossener Lage (Kantonsstrasse, Autobahn), grosssteils effiziente, dichte Nutzung, Reserveflächen für Betriebserweiterungen bzw. -verlagerungen (Parz. Nr. 128), teils angrenzend an Wohngebiet der Gemeinde Au (Thematik Emissionen)
 - Potenzial: Bauliche Weiterentwicklung und Reservennutzung nach Gesamtkonzept (effiziente Bebauung, Erschliessung, Berücksichtigung Siedlungsgebiete)

- 14 Siedlungserweiterungsgebiet Mittlere Wisen
- Landwirtschaftsgebiet (Fruchtfolgefläche), angrenzend an bestehendes, effizient genutztes Arbeitsgebiet, gut mit MIV und ausreichend mit ÖV erschlossene Lage
 - Potenzial: Erweiterung Arbeitsgebiet für einheimische Gewerbe- und Industriebetriebe (Betriebserweiterungen oder -verlagerungen)

Gebiete mit besonderen Erkenntnissen (ZöBA, div. Nutzungen)

- 15 Gebiet Mühle
- Areal mit Mühle-Betriebsgebäude (ausser Betrieb) und altem historischem Ensemble in Wohn-Gewerbezone mittlerer zulässiger Dichte (WG3), ruhige, landschaftlich reizvolle Lage
 - Potenzial: Nutzungsklärung und bauliche Weiterentwicklung bzw. Umnutzung (z. B. für Wohn-, gewerbliche, öffentliche oder kulturelle Zwecke)

- 16 Gebiet Sportplatzweg / Hinterdorf
- Fussballplatz in ZöBA, westlich angrenzende Wohnbauten (Nutzung als Schülerhort, teils als Sportplatz-Garderobe) in Wohnzone von mässiger zulässiger Dichte, bedeutende Nutzungsreserven
 - Potenzial: Qualitätsvolles Wohnen mit Reservennutzung bei leicht erhöhter Dichte nach Gesamtkonzept (Bebauung und Erschliessung), langfristige Verlagerung des Fussballplatzes (sofern keine Gewässerraumauscheidung Lochbach)

- 17 Gebiet Hirschenwiese / Werkhof
- ZöBA mit wichtiger Funktion als öffentliche Freifläche (u. a. Nutzung für verschiedene Anlässe), zahlreiche oberirdische, künftig bewirtschaftete Parkplätze, Werkhof sowie Kinderspielplatz an zentraler Lage
 - Potenzial: Umstrukturierung mit attraktiver Platzgestaltung (hohe Aufenthaltsqualität, Begrünung) und einer effizienten Parkierung.

- 18 Gebiet Schulhaus Bünt
- ZöBA an zentraler, von Kantonstrasse abgeschirmter Lage mit diversen öffentlichen Nutzungen (Schule, Kirchanlage), wertvoller Bausubstanz und Räumen von hoher Aufenthaltsqualität, teils ungenutzte Reserveflächen
 - Potenzial: Erhalt bzw. Prüfung Weiterentwicklung der öffentlichen Nutzungen in Koordination mit Schulraumplanung (Gesamtplanung Gemeinde)

- 19 Gebiet Evangelische Kirche / Bünt / Zentrum im Städtli
- ZöBA bzw. Kernzone mit diversen öffentlichen Nutzungen (Kirche, Kirchgemeindehaus, Parkierung, Mehrzweckhalle, Zentrum im Städtli, altes Sekundarschulhaus), teils wertvolle Bausubstanz und Freiräume
 - Potenzial: Hochwertige Weiterentwicklung der öffentlichen Nutzungen inkl. Umnutzung von Gemeindeimmobilien und attraktiver Platzgestaltung vor evangelischer Kirche

- 20 Schule Stäpfli
- Schul- und Sportanlagen mit gewissen Reserveflächen
 - Potenzial: Weiterentwicklung in Koordination mit Schulraumplanung (Gesamtplanung Gemeinde)

- 21 Entwicklungsgebiet Kloteren
- Gebiet in Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA), im Perimeter Hochwasserschutzprojekt Littenbach (geplante Aufschüttung am Rand Retentionsfläche zum Schutz der bestehenden Siedlung)
 - Potenzial: Entwicklungsgebiet für Wohnen mit erhöhter baulicher Dichte nach Gesamtkonzept (Bebauung, Erschliessung, Hochwasserschutz, Gestaltung Übergang zum Retentionsbecken)

- 22 Siedlungserweiterungsgebiet nördliche Wisen
- Landwirtschaftsgebiet (Fruchtfolgefläche), angrenzend bzw. unmittelbar bei bestehenden Sportanlagen (Fussball, Tennis) inkl. entsprechender Infrastruktur (Garderoben etc.)
 - Potenzial: Bei Bedarf Erweiterung Sportanlagen, gegebenenfalls als Ersatz für bestehende Sportanlagen





Übergeordnete Ziele der räumlichen Entwicklung

Die Gemeinde Berneck bietet einen attraktiven, vielseitigen Wohn- und Lebensraum und ist ein konkurrenzfähiger Standort für Dienstleistungs-, Gewerbe- und Industriebetriebe.

Qualitätsvolle Innenentwicklung fördern, Siedlungsgebiet gezielt erweitern

- Die Gemeinde Berneck schafft die raumplanerischen Rahmenbedingungen für das erwartete Bevölkerungs- und Wirtschaftswachstum der nächsten 15 – 25 Jahre.
- Das angestrebte qualitative Wachstum wird primär in den bestehenden Bauzonen realisiert. Potenziale wie Baulücken, Verdichtungs- und Umnutzungsmöglichkeiten werden konsequent mobilisiert und genutzt.
- Höhere bauliche Dichten werden insbesondere an zentralen, gut mit dem ÖV erschlossenen Lagen ermöglicht.
- Angestrebgt wird eine ortsverträgliche Siedlungsentwicklung nach innen, die qualitätsvoll und unter Berücksichtigung der Frei- und Grünraumqualitäten erfolgt. Dorfcharakter und wichtige Freiflächen sind zu wahren.
- Gezielte Siedlungsgebietserweiterungen ermöglichen bei Bedarf zusätzliche Wohn- und Arbeitsnutzungen.

Identitätsstiftenden, lebendigen Dorfkern erhalten und fördern

- Der historische Dorfkern ist identitätsstiftender Mittelpunkt der Gemeinde und attraktiver Verweilort.

- Wertvolle ortsbauliche Strukturen, historische Bausubstanz sowie Grün- und Freiräume bleiben erhalten.
- Eine qualitätsvolle Weiterentwicklung trägt zum attraktiven und belebten Dorfkern bei.
- Mit dem Wohnen verträgliches Gewerbe (z. B. Restaurationsbetriebe, Verkaufslokale, Handwerksbetriebe) verbleibt im Kerngebiet und trägt zu dessen Belebung bei.
- Die Schaffung von zukunftsgerichteten Parkierungsmöglichkeiten (Tiefgaragen) stärkt die Aufenthalts- und Wohnqualität im Dorfkern.

Vielfältiges, qualitativ hochwertiges Wohnraumangebot fördern

- Die Gemeinde betreibt eine aktive Liegenschaftspolitik und fördert die Entwicklung von qualitativ hochwertigen Wohnräumen, die gesellschaftlich und ökologisch vorbildlich sind.
- Für das Wohnen im Alter werden moderne, zentrale Wohnmöglichkeiten angestrebt. Dies trägt zum Generationenwechsel v. a. bei Einfamilienhäusern bei, womit Wohnraum für junge Familien verfügbar wird.
- Berneck bietet auch künftig eine dorfeigene Schule vom Kindergarten bis zur Primarstufe und trägt so zur Attraktivität für junge Familien bei.
- Die gesunde Altersdurchmischung der Gemeinde soll bewahrt werden.

Grün- und Freiräume sowie natürliche Lebensräume erhalten und fördern

- Die qualitativ hochwertigen Grün- und Freiräume als wichtige Naherholungsgebiete und Aufenthaltsorte schaffen Lebensqualität. Die Qualitäten werden erhalten und gefördert.
- Vielfältige und vernetzte natürliche Lebensräume bleiben erhalten und tragen zur Artenvielfalt und Biodiversität sowie zur klimaverträglichen Siedlungsgestaltung bei.
- Hochwasserschutzprojekte reduzieren das Gefährdungspotenzial und werden nach Möglichkeit mit ökologischen Aufwertungen verbunden.

Verkehr siedlungsfreundlich gestalten

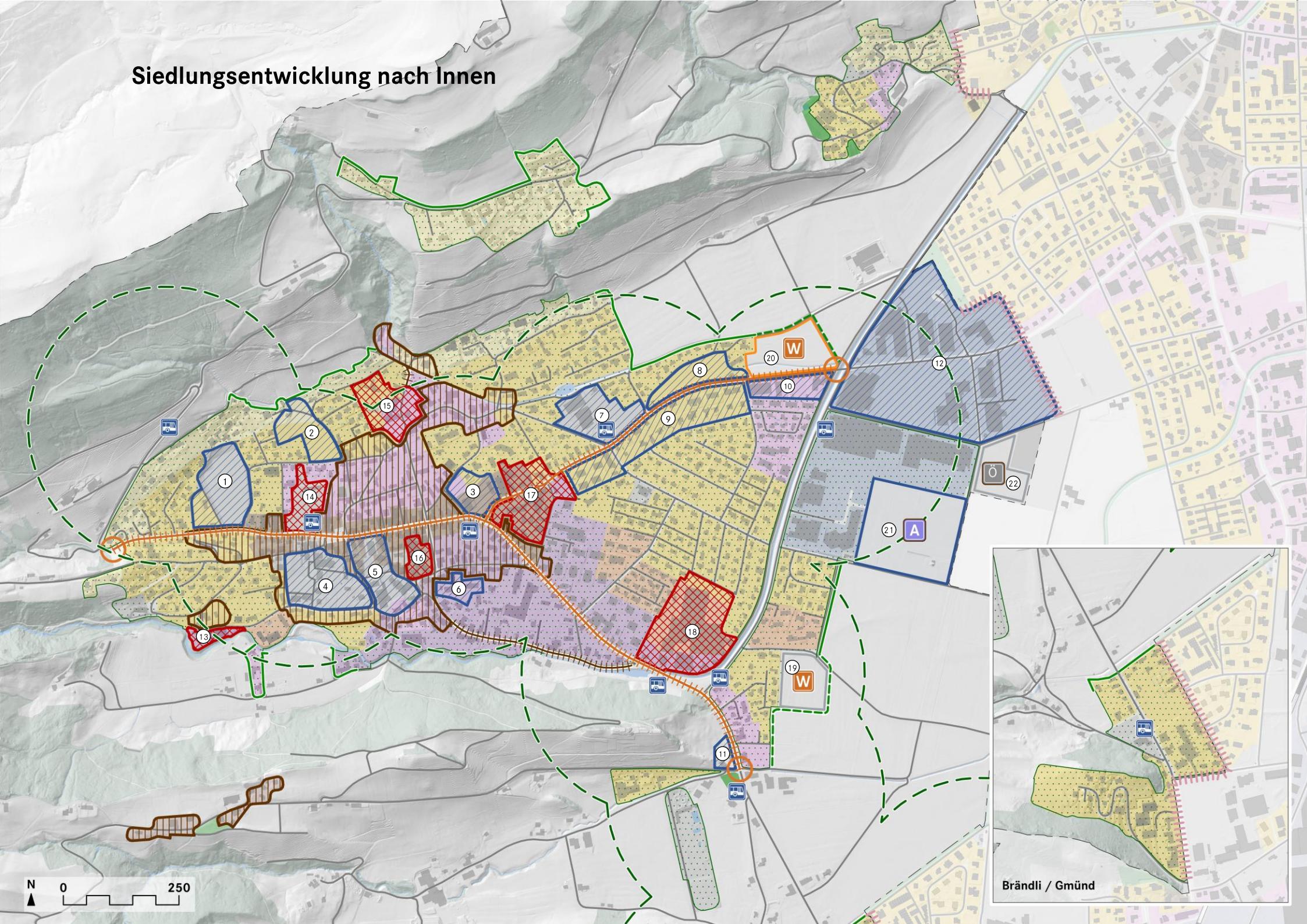
- Siedlungs- und Verkehrsentwicklung werden aufeinander abgestimmt. Das Verkehrsangebot wird auf eine kompakte Siedlungsentwicklung ausgerichtet.
- Die Aufenthaltsqualität im Straßenraum wird weiter erhöht (Dorfzentrum, Hauptverkehrsachsen). Die Bedürfnisse von Fußgänger*innen und Velofahrer*innen werden verstärkt berücksichtigt.
- Das Dorf wird besser an den öffentlichen Verkehr (ÖV) angebunden und erhält optimierte, attraktive ÖV-Verbindungen.
- Das Siedlungsgebiet, wichtige Einrichtungen und Orte wie auch die Nachbargemeinden sind für Fußgänger*innen und Velofahrer*innen sicher, direkt und hindernisfrei zu erreichen.

Attraktiven Wirtschaftsstandort erhalten

- Die Weiterentwicklung von einheimischen Gewerbe-, Industrie- und Dienstleistungsbetriebe werden nach Möglichkeit unterstützt.
- Attraktive Rahmenbedingungen ermöglichen die Ansiedlung von neuer Industrie und Gewerbe.



Siedlungsentwicklung nach Innen



Siedlungsentwicklung nach innen



Historische Gebiete mit Strategie Bewahren

- Historisches Kerngebiet
- Ziel: Ortsbauliche Strukturen und historische Bausubstanz erhalten und qualitätsvoll weiterentwickeln, Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum verbessern, Strassenräume siedlungsorientiert gestalten
- Massnahmen: Erhöhte Anforderungen an Bebauung, Grundeigentümergespräche, qualitätssichernde Verfahren



Gebiete mit Strategie Aufwerten

- V. a. Wohn-, Misch- und Arbeitsgebiete mit räumlich verteilten Baulücken (gem. Raum*), unternutzten Parzellen, teils alter Bausubstanz, schwacher Belegung und erheblichen Nutzungsreserven, mehrere attraktive Wohngebiete mit qualitätsvoller Durchgrünung
- Ziel: Heutige Bebauung qualitätsvoll erneuern und unter Nutzung der Reserven weiterentwickeln und haushälterische Bodennutzung anstreben, qualitätsvolle Durchgrünung erhalten, an geeigneten Lagen moderat höhere bauliche Dichten zulassen
- Massnahmen: Beibehalt bzw. ggf. moderate Erhöhung der heute zulässigen baulichen Dichte, Prüfung einer moderaten Grünflächenziffer für bestimmte Wohn- / ggf. Wohn-Gewerbegebiete bzw. Zonen, Grundeigentümergespräche (ggf. Bauberatung), Mobilisierungsmassnahmen bei Baulücken



Gebiete mit Strategie Weiterentwickeln

① Gebiet Sportplatzweg / Hinterdorf

- Gebiet mit Fussballplatz, Sportplatzinfrastrukturen und bedeutenden Nutzungsreserven (Wohnzone)
- Ziel: Qualitätsvolle Wohnnutzung (Bauzonenreserven) mit mässiger bzw. leicht erhöhter baulicher Dichte, Prüfung einer längerfristigen Fussballplatz-Verlagerung (Voraussetzung: keine Gewässerausweisung Lochbach)
- Massnahmen: Grundeigentümergespräche

② Gebiet Benzenstrasse

- Grosse Bauzonenreserve an attraktiver Lage (am Rand des historischen Kerns, im Übergang zu Rebbergen), vorliegendes Baugesuch für Parz. Nr. 2596
- Ziel: Qualitätsvolle Wohnnutzung bei leicht erhöhter / mittlerer baulicher Dichte anstreben, mit effizienter Bebauung und Erschliessung, Grünräumen, sorgfältig gestaltetem Siedlungsrand
- Massnahmen: Grundeigentümergespräche, Sondernutzungsplan (zu prüfen)

③ Planung Alpha Rheintal

- Areal mit Geschäfts- und Wohnhäusern an zentraler Lage
- Ziel: Bebauung im Rahmen der laufenden Planung bzw. auf Basis des durchgeföhrten Wettbewerbs realisieren (Bank, Wohnen) bei erhöhter bzw. mittlerer baulicher Dichte und mit unterirdischer Parkierungsanlage
- Massnahmen: qualitätssicherndes Verfahren (Wettbewerb), Sondernutzungsplan

④ Gebiet Schulhaus Bünt / Kath. Kirche

- Gebiet mit öffentlichen Nutzungen (Schule, Kirchanlage, Freiräume), wertvoller Bausubstanz und Reserveflächen
- Ziel: Wertvolle Substanz, Strukturen und Freiräume erhalten, Weiterentwicklung der öffentlichen Nutzungen im Rahmen der Schulraumplanung prüfen
- Massnahmen: Grundeigentümergespräche

⑤ Gebiet Evangelische Kirche / Bünt / Zentrum im Städtli

- Gebiet mit diversen öffentlichen Nutzungen (Kirche, Parkierung, Mehrzweckhalle, Zentrum im Städtli) und Umnutzungspotenzial (altes Sekundarschulhaus)
- Ziel: Öffentliche Nutzungen qualitätsvoll weiterentwickeln und attraktive Platzgestaltung vor evangelischer Kirche anstreben
- Massnahmen: Grundeigentümergespräche, qualitätssicherndes Verfahren

⑥ Gebiet Alterswohnungen

- Mischnutzungsgebiet mit Alterswohnungen (2 Gebäude)
- Ziel: Angebot an Alterswohnungen erhalten und Möglichkeiten zur Bereitstellung von weiteren Alterswohnungen prüfen
- Massnahmen: Grundeigentümergespräche, Aufzoning

⑦ Schule Stäpfli

- Schul- und Sportanlagen mit gewissen Reserveflächen
- Ziel: Öffentliche Nutzungen (Schule) in Koordination mit Schulraumplanung qualitätsvoll weiterentwickeln
- Massnahmen: Grundeigentümergespräche, qualitätssicherndes Verfahren

⑧ Gebiet Feldmüli West

- Grosse, gut erschlossene Bauzonenreserve am Dorfeingang
- Ziel: Qualitätsvolle Wohnnutzung bei mittlerer baulicher Dichte anstreben und nach Gesamtkonzept realisieren (Bebauung, ortsbauliche Einpassung, Grünraum, effiziente Erschliessung)
- Massnahmen: Grundeigentümergespräche, qualitätssicherndes Verfahren, Sondernutzungsplanpflicht

⑨ Gebiet Auerstrasse West

- Wohngebiet an gut erschlossener Lage mit Nutzungsreserven
- Ziel: Qualitätsvolle Wohnnutzung von mittlerer baulicher Dichte und teils bauliche Erneuerung anstreben
- Massnahmen: Grundeigentümergespräche, Aufzoning

⑩ Gebiet Auerstrasse Ost

- Mischnutzungsgebiet an gut erschlossener Lage mit Nutzungsreserven (u. a. offene Abstell-/Lagerflächen)
- Ziel: Areal effizient nutzen und erschliessen bei leicht erhöhter baulicher Dichte (Wohn- und gewerbliche Nutzung)
- Massnahmen: Grundeigentümergespräche, Aufzoning

⑪ Ensemble Fürstenhaus

- Geschütztes Kulturobjekt in Landwirtschaftszone, an gut erschlossener Lage und angrenzend an bestehende Bauzone
- Ziel: Historische Bausubstanz erhalten und qualitätsvoll weiterentwickeln
- Massnahmen: Zuweisung der bebauten Fläche zur Bauzone

⑫ Industriegebiet Musterplatz / Neufeld

- Arbeitsgebiet (Industrie-Gewerbezone) an gut erschlossener Lage mit Reserveflächen für Erweiterungen bzw. Verlagerungen
- Ziel: Arbeitsgebiet bei hoher baulicher Dichte und nach Gesamtkonzept weiterentwickeln (Bebauung, Erschliessung, Berücksichtigung Siedlungsgebiete/Emissionen)
- Massnahmen: Grundeigentümergespräche, qualitätssicherndes Verfahren, Sondernutzungsplan



Gebiete mit Strategie Umstrukturieren

⑬ Gebiet Mühle

- Mischnutzungsgebiet mit Mühle-Betriebsgebäude (ausser Betrieb) an ruhiger, landschaftlich reizvoller Lage, angrenzendes historisches Ensemble
- Ziel: Alternative Nutzungsmöglichkeiten für das Mühle-Betriebsgebäude klären und ggf. baulich weiterentwickeln bzw. umnutzen (z. B. Wohn-, kleingewerbliche, öffentliche oder kulturelle Nutzungen)
- Massnahmen: Grundeigentümergespräche, gegebenenfalls qualitätssicherndes Verfahren

⑭ Gebiet Hirschenwiese / Werkhof

- Wichtige öffentliche Freifläche (u. a. Nutzung für verschiedene Anlässe), mit zahlreichen oberirdischen, künftig bewirtschafteten Parkplätzen
- Ziel: Platz umstrukturieren mit attraktiver Platzgestaltung (hohe Aufenthaltsqualität, Begrünung) und effizienter Parkierung
- Massnahmen: qualitätssicherndes Verfahren, projektbezogenes Vorgehen

⑮ Gebiet Schlifistrasse

- Wohn- bzw. Mischnutzungsgebiet an attraktiver Lage mit Nutzungsreserven (Wohnzone) und Umnutzungspotenzial (Wohn-Gewerbezone)
- Ziel: Bauliche Erneuerung bzw. Reservennutzung bei leicht erhöhter bzw. mässiger Dichte anstreben (primär für hochwertige Wohnnutzung)
- Massnahmen: Grundeigentümergespräche, Sondernutzungsplan (zu prüfen für Teilgebiet westlich Schlifistrasse / bei Gesamtentwicklung)

⑯ Planung Gebiet Hasler

- Kerngebiet an zentraler, gut erschlossener Lage mit grossen Nutzungsreserven (alte, teils brachliegende Bausubstanz, flächenintensive Nutzung als Tankstelle)
- Ziel: Im Rahmen des Bauprojekts (Gesamtkonzept) bauliche Erneuerung (qualitätsvolle Mischnutzung) mit erhöhter baulicher Dichte realisieren (publikumsorientierte und Wohnnutzung, effiziente Erschliessung mit Tiefgarage)
- Massnahmen: qualitätssicherndes Verfahren, Sondernutzungsplan

⑯ Gebiet Brocki

- Kern-, Mischnutzungs- bzw. Wohngebiet an zentraler, gut erschlossener Lage, teils mit gewerblicher Nutzung, älterer Bausubstanz und starker Unternutzung
- Ziel: Bauliche Erneuerung bzw. Ergänzung (qualitätsvolle Wohn- und gewerbliche Nutzung) bei erhöhter bzw. mittlerer baulicher Dichte anstreben und nach Gesamtkonzept realisieren (Bebauung, Erschliessung, Gestaltung Ankunfts-ort, öffentlicher Raum)
- Massnahmen: Grundeigentümergespräche, qualitätssicherndes Verfahren, Sondernutzungsplan (zu prüfen, gegebenenfalls für Entwicklung von Teilgebieten)

⑯ Gebiet mobil Werke AG

- Wohn- bzw. Mischnutzungsgebiet an prominenter Lage mit Produktionsbetrieb (teils ältere, teils erneuerte Bausubstanz)
- Ziel: Mittelfristig bauliche Umstrukturierung (qualitätsvolle Wohn- und Wohngewerbenutzung) von erhöhter baulicher Dichte anstreben und nach Gesamtkonzept realisieren (Bebauung, ortsbauliche Einfügung, effiziente Erschliessung, Frei- / Grünraum)
- Massnahmen: Grundeigentümergespräche, qualitätssicherndes Verfahren, Sondernutzungsplanpflicht

Erweiterung Siedlungsgebiet

⑯ Entwicklungsgesäß Kloteren

- Gebiet für öffentliche Bauten und Anlagen, weggefährelter Bedarf an öffentlichen Nutzungen, im Perimeter Hochwasserschutzprojekt Littenbach (Aufschüttung am Rand der Retentionsfläche zum Schutz der bestehenden Siedlung), Siedlungsgebiet gemäss kantonalem Richtplan
- Ziel: Erweiterungsgebiet gemäss Bedarf und nach Gesamtkonzept (Bebauung, Erschliessung, Hochwasserschutz, Gestaltung Übergang zum Retentionsbecken) für Wohnen mit erhöhter baulicher Dichte entwickeln
- Massnahmen: qualitätssicherndes Verfahren, Sondernutzungsplanpflicht

⑯ Entwicklungsgesäß Feldmühl Ost

- Attraktive, gut mit MIV und ausreichend mit ÖV erschlossene Lage, angrenzend an bestehendes Wohngebiet
- Ziel: Entwicklungsgesäß gemäss Bedarf und nach Gesamtkonzept (Bebauung, Erschliessung, Siedlungsrand) für Wohnen bzw. Wohnen-Gewerbe (1. Bautiefe entlang Auerstrasse) mit erhöhter baulicher Dichte entwickeln
- Massnahmen: qualitätssicherndes Verfahren, Sondernutzungsplanpflicht, Erweiterung Siedlungsgebiet gemäss kantonalem Richtplan

⑯ Entwicklungsgesäß Mittlere Wisen

- Gut mit MIV und ausreichend mit ÖV erschlossene Lage, angrenzend an bestehendes Arbeitsgebiet
- Ziel: Arbeitsgebiet (Arbeitsplatzstandort kommunaler Bedeutung) gemäss Bedarf und nach Gesamtkonzept (effiziente Nutzung und Erschliessung, Siedlungsrand) erweitern
- Massnahmen: qualitätssicherndes Verfahren, Sondernutzungsplanpflicht, Erweiterung Siedlungsgebiet gemäss kantonalem Richtplan

⑯ Entwicklungsgesäß nördliche Wisen

- Gut mit MIV und ausreichend mit ÖV erschlossene Lage, angrenzend an bestehende Sportanlagen / -infrastruktur
- Ziel: Sportanlagen in Koordination mit Nachbargemeinde Au gemäss Bedarf und nach Gesamtkonzept (effiziente Nutzung und Erschliessung, Siedlungsrand) erweitern
- Massnahmen: qualitätssicherndes Verfahren, Erweiterung Siedlungsgebiet gemäss kantonalem Richtplan

Verkehr / Mobilität / Koordination

 Geplante siedlungsfreundliche Strassenraumgestaltung

 Koordination Siedlungsentwicklung mit Nachbargemeinden



Baulandmobilisierungs-Massnahmen der Gemeinde

Instrumente der Baulandmobilisierung

Das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) sieht verschiedene formelle Instrumente zur Baulandmobilisierung vor, so in:

- Art. 8: grundsätzliche Bestimmungen zur Verfügbarkeit von Bauland
- Art. 9: gesetzliches Kaufrecht
- Art. 23: Sondernutzungsplan
- Art. 65: Vertragsraumordnung

Zusätzliche informelle Massnahmen (z. B. Grundeigentümergespräche, Bauherrenberatung, aktive Bodenpolitik etc.) unterstützen diese Anstrengungen zur Baulandmobilisierung.

Baulandverflüssigung

Mittelfristig geplante Massnahmen

Folgende Massnahmen sollen nach Möglichkeit im Rahmen des laufenden Ortsplanungsprozesses aufgenommen werden:

- Information und Gespräche mit Grundeigentümern
- Prüfen von freiwilligen vertraglichen Vereinbarungen zwischen Gemeinde und Eigentümern
- Bei Bedarf und hoher Nachfrage nach Bauland: Ansetzen einer Überbauungsfrist und Ausübung Kaufrecht

Als Massnahmen zur Baulandmobilisierung stehen Öffentlichkeits-/Informationsarbeit,

Grundeigentümergespräche und freiwillige vertragliche Vereinbarungen zwischen Gemeinde und Grundeigentümern im Vordergrund.

Falls der erwünschte Mobilisierungseffekt damit nicht eintrifft, behält sich die Gemeinde bei Bedarf weitergehende, im PBG vorgesehene Schritte (Ansetzen einer Überbauungsfrist, Ausübung Kaufrecht), vor.

Weitere Mobilisierungsmassnahmen

Zusätzlich zu den erwähnten, bereits eingeleiteten Massnahmen plant die Gemeinde folgende weiteren formellen und informellen Mobilisierungsmassnahmen:

- Vertragliche Vereinbarungen zu Überbauungsfrist / Kaufrecht (PBG Art. 8 Abs. 2 lit. b) bei Umzonungen und Einzonungen.
- Sondernutzungsplan-Pflicht (PBG Art. 23) zur Sicherstellung von erhöhter Dichte und effizienter Erschliessung bei wichtigen Innenentwicklungsgebieten bzw. bei Zonenänderungen.
- Prüfung der Festlegung einer baulichen Mindestnutzung für Neu- sowie Ersatzbauten im Baureglement.
- Öffentlichkeitsarbeit, Grundeigentümer*innen gespräche und Bauherrenberatung für Gebiete mit Innenentwicklungsstrategie weiterentwickeln, umstrukturieren oder aufwerten

- Förderung eines attraktiven alternativen Wohnangebotes für Einwohner*innen im dritten Lebensabschnitt und damit gleichzeitige Förderung des Eigentümer*innenwechsels bei unterbelegten Einfamilienhäusern.

Die verschiedenen Massnahmen sind in den vorangegangenen Strategieplänen Siedlungsentwicklung nach innen bzw. in den textlichen Beschrieben je Schwerpunktgebiet detailliert festgehalten.

Controlling

Daueraufgabe Innenentwicklung

Die Umsetzung der Innenentwicklungsstrategie ist eine Daueraufgabe und erfordert gleichzeitig eine periodische Überprüfung der Massnahmenumsetzung bzw. Zielerreichung.

Controlling-System Innenentwicklung

Das Controlling-System überprüft, ob die im Rahmen dieser Innenentwicklungs-Strategie festgehaltenen Massnahmen und Ziele umgesetzt bzw. erreicht werden.

Die vorliegende Strategie wird wie aufgezeigt mit Massnahmen in verschiedenen Bereichen umgesetzt (z. B. Mobilisierung Bauland, gebietsbezogene Massnahmen, Begleitmassnahmen). Die Umsetzung wird in zweckmässiger Weise geprüft, z. B. in Bezug auf Kennzahlen wie:

- unbebaute Parzellen
- unternutzte Parzellen
- Einwohner- und Arbeitsplatzdichte

Allenfalls können je nach Bedarf weitere Kennzahlen erhoben werden (z. B. Steuersubstrat / Einwohner, Arbeitsplatzangebot, Versorgungsmöglichkeiten).

Monitoring / Controlling

Die Überprüfung erfolgt in zweierlei Hinsicht:

- **Umsetzungskontrolle:** Ein periodisches Monitoring erlaubt der Gemeinde, die Umsetzung der Massnahmen zu überprüfen, fristgerecht voranzutreiben und bei Verzug z. B. mehr zeitliche und/oder finanzielle Ressourcen zur Verfügung zu stellen.
- **Wirkungskontrolle:** Eine periodische, z. B. alle fünf bis zehn Jahre stattfindende Überprüfung, ermöglicht die Kontrolle, ob die gesetzten Ziele erreicht werden.

Überprüft wird eine beschränkte Auswahl von wichtigen Kennzahlen.

Bildnachweise / Datenquellen

Bildnachweise

- Stauffer & Studach Raumentwicklung (S. 2, 9, 32)
- Politische Gemeinde Berneck (Titelblatt, S. 9, 10, 16, 20, 21, 25, 26, 28)

Datenquellen

Bundesamt für Statistik (BFS)

- Demografie: Statistik der Bevölkerung und der Haushalte STATPOP bzw. Eidgenössische Volkszählung
- Wirtschaft: Statistik der Unternehmensstruktur STATENT
- Pendler: Daten basierend auf AHV-Register, STATPOP und STATENT
- Grenzgänger: Grenzgängerstatistik
- Gebäude- und Wohnungsregister GWR

Kanton St. Gallen (in Zusammenarbeit mit ETH Zürich)

- Erhebung Bauzonenreserven mit Raum+ (Stand: 2025)

Weitere Quellen

- Bundesamt für Raumentwicklung (ARE): ÖV-Güteklassen
- Bundesamt für Landestopografie (swisstopo): Div. Kartengrundlagen (Siegfriedkarte sowie Landeskarten 1:50'000)
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation des Kantons St. Gallen (AREG): Gemeindeporträt Siedlungsgebietsdimensionierung Berneck

Abkürzungsverzeichnis

EFH	Einfamilienhaus
EW	Einwohnerinnen und Einwohner
LV	Langsamverkehr
MFH	Mehrfamilienhaus
MIV	Motorisierter Individualverkehr
NIS	Nichtionisierende Strahlung
ÖV	Öffentlicher Verkehr
PBG	Kantonales Planungs- und Baugesetz
RKSG	Raumkonzept St. Gallen
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung
üG	Übriges Gemeindegebiet
VZÄ	Vollzeitäquivalente
WMZ	Wohn-, Misch- und Zentrumszonen

