Gemeinde Oberuzwil

Projekt Nr. 2.067.3.002.04 12. März 2021

Testgebiete

Vertiefungsbericht zur Strategie Siedlungsentwicklung nach innen

ERR Raumplaner AG

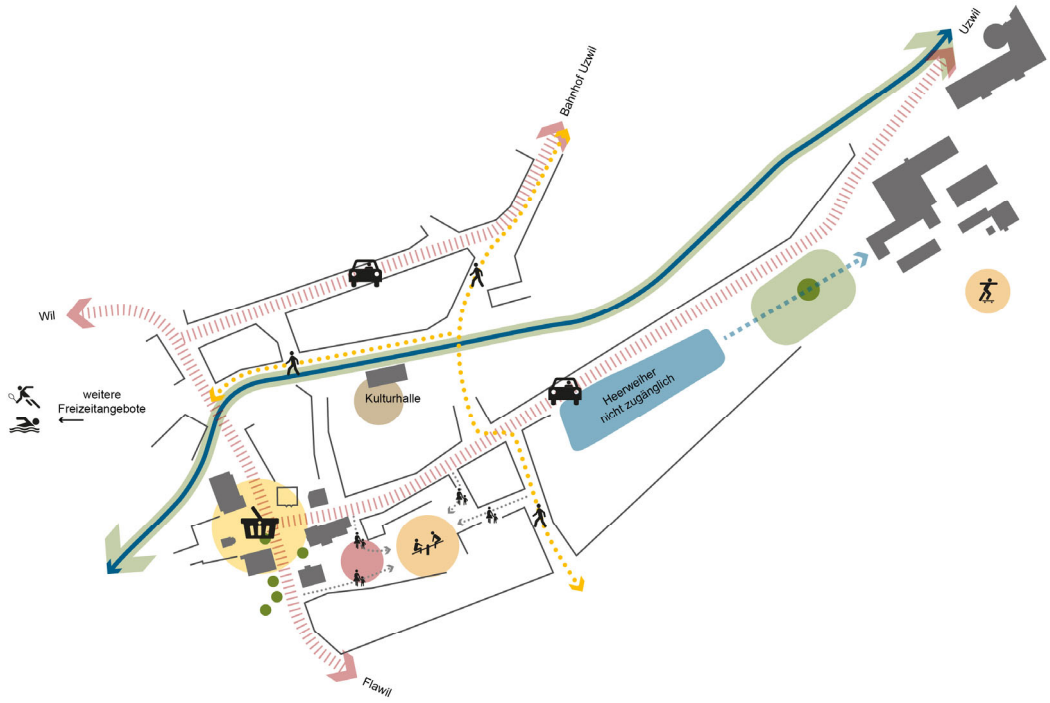
Teufener Strasse 19 I 9001 St.Gallen I T +41 (0)71 227 62 62 I info@err.ch I www.err.ch

Inhaltsverzeichnis

1 Gebiet Neugasse / Heerweiher und Umgebung 2
1.1 Ausgangslage 2
1.2 Entwicklungsmöglichkeiten Teilgebiet West 5
1.2.1 Rahmenbedingungen 5
1.2.2 Bebauungsidee 6
1.3 Entwicklungsmöglichkeiten Bereich Ost 8
1.3.1 Erkenntnisse und Rahmenbedingungen 8
1.3.2 Konzeptioneller Umgang mit historischer Bedeutung des Heerweihers 8
1.3.3 Entwicklungsidee 9
1.4 Abschätzung zusätzliche Einwohner 10
2 Gebiet Riggenschwil 11
2.1 Einleitung 11
2.2 Ausgangslage 11
2.3 Aufgewerteter Weiler 11
2.4 Konzeptioneller Umgang 13
2.4.1 Sanierung (gelb) 13
2.4.2 Umnutzung (blau) 14
2.4.3 Nachverdichtung (rot) 15
2.4.4 Neubau / Ersatzbau (grün) 15
2.4.5 Allgemein: Gebäudestellung und architektonische Gestaltung 16
2.5 Abschätzung zusätzliche Einwohner 16
3 Gebiet Freudenberg / Stutzenbühlstrasse 17
3.1 Ausgangslage 17
3.2 Bebauungsidee 18
3.3 Referenzen Terrassenhäuser 19
3.4 Abschätzung zusätzliche Einwohner 20
4 Gebiet Flawilerstrasse / Morgenstrasse 21
4.1 Ausgangslage 21
4.2 Bebauungsidee 21
4.3 Abschätzung zusätzliche Einwohner 24

1 Gebiet Neugasse / Heerweiher und Umgebung

1.1 Ausgangslage

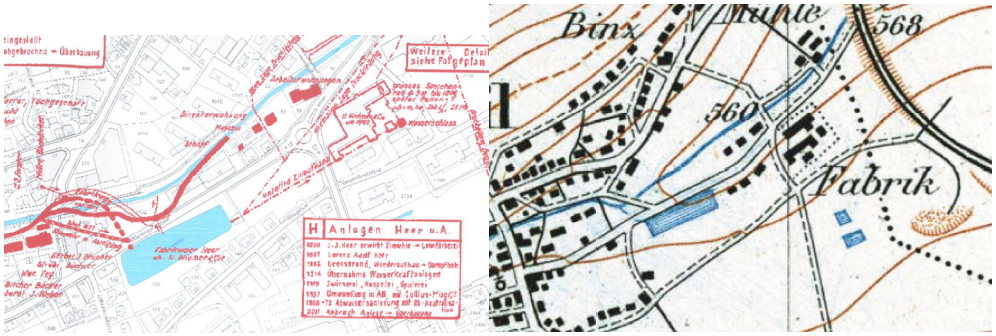


Das leicht nach Nordwesten geneigte Betrachtungsgebiet liegt teils im Ortskern der Gemeinde, teils unmittelbar östlich davon. Im östlichen Bereich liegen der Heerweiher und eine unbebaute Wiese (Ottikerpark). Ein angemessener Umgang mit diesen bestehenden Freiflächen setzt ein übergeordnetes Konzept voraus. Deshalb ist in einem ersten Schritt die zukünftige Nutzung im Gebiet zu bestimmen. Erst danach kann der Umgang mit den einzelnen vorhandenen Freiflächen und die Nutzungsintensität geklärt werden. Entscheidend für die zukünftige Nutzung sind Lagefaktoren wie vorhandene Verkehrsbeziehungen, bestehende Nutzungen und die Umgebungsqualität. Die Faktoren werden in den Folgeabschnitten kurz analysiert.

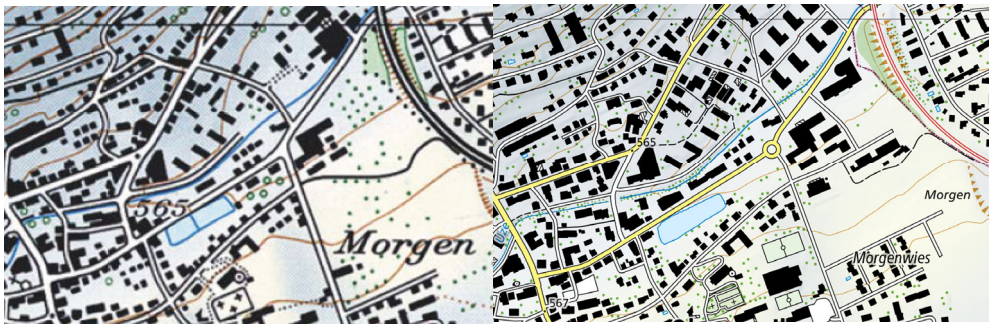
Unmittelbar durch den Ortskern führt eine Kantonsstrasse, welche Wil mit Flawil verbindet. Ab dieser Strasse führen zwei Hauptstrassen, die Bahnhof- und die Wiesentalstrasse, vom Ortskern in Richtung Osten. Die teilweise neu sanierte, stark befahrene Wiesentalstrasse (Gemeindestr. 1. Klasse) führt parallel zum Bach Uze nach Uzwil und weist damit eine Verbindungsfunktion auf. Die Neugasse, welche das gesamte Gebiet gegen Süden begrenzt, wie auch die Lelechtenstrasse, welche die beiden Teilgebiete West und Ost trennt, dienen als Gemeindestrassen 2. Klasse der Erschliessung.

Im Bereich des Knotens Wiler-/Flawiler-/Wiesentalstrasse liegen mehrere Geschäfte. Als weitere Nutzungen mit öffentlichem Charakter im Umfeld des Gebiets sind eine Kulturhalle (Alte Gerbi), ein Skaterpark, die Primarschule mit Mehrzweckhalle (Breiti) und die katholische Kirche zu nennen. Östlich des Gemeindehauses befinden sich ein Parkplatz und ein Spielplatz in einem von den Hauptstrassen kaum einsehbaren Hof. Auf dem Parkplatz, auf welchem jeweils der Jahrmarkt stattfindet, ist eine Sammelstelle integriert. Drei Bäume am Rand des Spielplatzes sind geschützt. Die Abfolge von Parkplatz und Spielplatz mit deren Zugängen bildet eine Fusswegverbindung in Ost-West-Richtung.

Weiter östlich befindet sich der Heerweiher. Der Weiher liegt gegenüber der Wiesentalstrasse leicht erhöht, ist optisch wenig ansprechend und nicht zugänglich (Privateigentum). Die Entstehung des Weihers steht im Zusammenhang mit der Fabrik östlich der Morgenstrasse (vgl. nachfolgende Abb.). Zwischen Weiher und Fabrik liegt eine Wiese mit eindrücklichen Einzelbäumen (Ottikerpark). Zwei der Bäume, eine Blutbuche und eine Ulme, sind geschützt. Die Wiese war während vieler Jahre bis 1989 überbaut (vgl. nachstehende Kartenausschnitte). Nördlich der Wiesentalstrasse gegenüber des Heerweihers sind in den Erdgeschossen der Gebäude vorwiegend wenig frequentierte Gewerbenutzungen und in den Obergeschossen Wohnräume untergebracht.



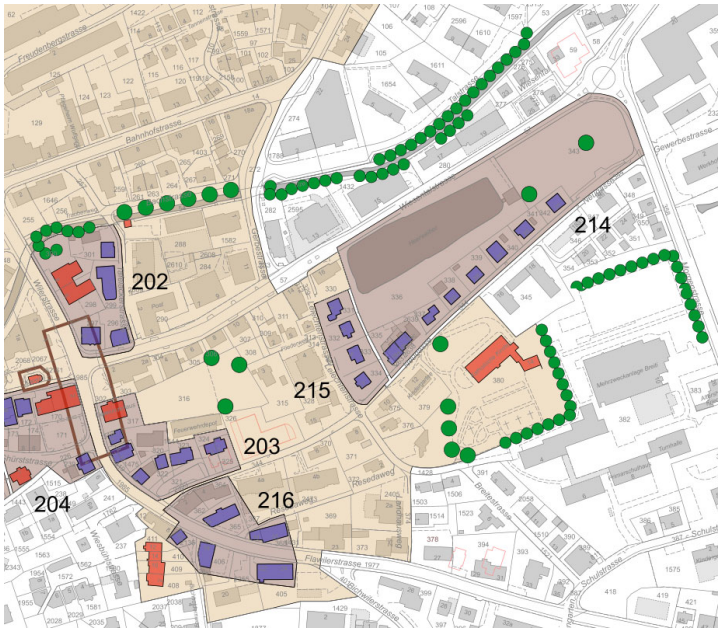
1878 (Siegfriedkarte)



1989 (Landeskarte) 2015 (Landeskarte)

Der Bereich zwischen dem Gemeindehaus und der Neugasse wie auch der östliche Gebietsteil gelten gemäss Schutzverordnung (2013) als geschützte Baugruppen (OSA, Nrn. 203, 214, 215 → vgl. nachfolgende Abbildung) mit teilgeschützten Kulturobjekten. Damit sind die charakteristischen Strukturen, insbesondere die Volumetrie, die Stellung und Massstäblichkeit der

Bauten, die Fassaden- und Dachgestaltung sowie die Materialisierung und Farbgebung zu wahren. Abbrüche von Bauten sind nur unter bestimmten qualitativen Voraussetzungen zulässig. Bestehende, das Ortsbild oder einzelne Bauten prägende Anlagen oder Freiräume sind zu erhalten (vgl. Art. 6, Abs. 2+3 SchuVo).



Kulturobjekt Gebäude
Kulturobjekt Gebäude Teilschutz
Archäologisches Schutzgebiet
Ortsbildschutzgebiet A / geschützte Baugruppe
Ortsbildschutzgebiet B / sensible Ortsgebiete
Baumreihe
Hecke-, Feld- und Ufergehölz
Einzelbaum, Baumgruppe

Geschützte Baugruppen (OSA):
203: Gemeindehaus
214: Neugasse
215: Lelechtenstrasse

Schutzverordnung (2013)

1.2 Entwicklungsmöglichkeiten Teilgebiet West

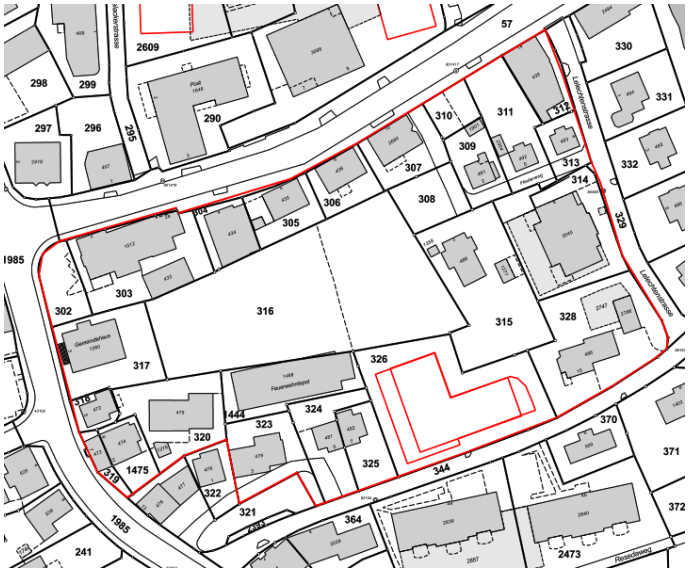
In den nachfolgenden Ausführungen wird im Teilgebiet West der Schutzaspekt zugunsten der Auslotung des Innenentwicklungspotentials etwas in den Hintergrund gerückt. Eine detaillierte Interessenabwägung zwischen dem Erhalt bestehender Bauten und der Erstellung gut eingepasster, qualitätsvoller Neu-/Ersatzbauten ist im Rahmen weiterer Planungsschritte vorzunehmen.

1.2.1 Rahmenbedingungen

Für die Entwicklung des Gebiets hat die Gemeinde folgende relevanten Rahmenbedingungen und Informationen zur beabsichtigten Entwicklung bekanntgegeben:

- Der Spielplatz muss an heutiger Lage und in derselben Dimension erhalten bleiben.
- Der Parkplatz ist zu erhalten.
- Für das Gemeindehaus bestehen Erweiterungsabsichten. Zur Diskussion steht ein neues Bauvolumen in Richtung Hof.
- Die Gemeinde hat einzelne Grundstücke südlich des Gemeindehauses gekauft oder beabsichtigt einen Kauf. Auf diesen Grundstücken soll eine gezielte Entwicklung im öffentlichen Interesse erfolgen.



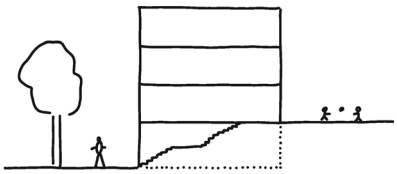


1.2.2 Bebauungsidee

An der Wiesentalstrasse werden parallel zur Strasse ausgerichtete Baukörper angeordnet. Da die Tiefe der bestehenden Grundstücke keine zweite Baureihe zulässt, werden im Sinne einer haushälterischen Bodennutzung abgewinkelte Baukörper vorgeschlagen. Die Strassen- als auch die Gebäudeabstände werden gering gehalten, damit ein gefasster, klar definierter Strassenraum an der Wiesentalstrasse entstehen kann. Mittels Ausrichtung der Wohnräume gegen Süden kann auch die Wohnhygiene und die Privatsphäre gewährleistet werden. Der Park- und der Spielplatz werden im heutigen Umfang erhalten. Die geschützten Bäume können ebenfalls fortbestehen. Der Parkplatz könnte optisch durch eine Zweiteilung in eine oft benutzte, asphaltierte und eine wenig benutzte, grüne Fläche (Schotterwiese o.ä.) redimensioniert werden. Das Gemeindehaus wird durch einen Anbau erweitert.

Aufgrund der bestehenden Parzellierung südlich des Parkplatzes können bei einer verdichteten Bauweise mit Mehrfamilienhäusern weder eine einheitliche Struktur noch qualitative Aussenräume geschaffen werden. Ohne Kooperation unter den Grundeigentümern kann auf dem Grundstück des heutigen Feuerwehrdepots aufgrund der geringen Tiefe des Grundstücks kein wirtschaftliches Mehrfamilienhaus erstellt werden. Somit drängt sich zur Ermöglichung einer qualitativen Neubebauung in verdichteter Bauweise inklusive angrenzendem Freiraum eine Anpassung der Parzellenstruktur auf.

Durch die südlich des Parkplatzes vorgeschlagene Neubebauung (Ersatzbauten für Feuerwehrdepot und westlich angrenzendes Gebäude) durch zwei Baukörper mit einem durchgehenden Sockel – allenfalls mit gewerblicher Nutzung – entsteht ein gefasster Raum gegenüber dem Park- und Spielplatz.



Für die beiden südlich der Neubauten liegenden Wohnhäuser (Parz. 323 - 325), die als Teil einer geschützten Baugruppe eingangs der Neugasse gelten, werden hingegen keine neuen Gebäude (Ersatzbauten) vorgeschlagen.

Entlang der Wiesentalstrasse, die in diesem Abschnitt einem starken Erneuerungsprozess unterworfen ist (vgl. Areal Gerbe / Clientis Bank gegenüber), sind drei Neubauten angedacht, zwei davon L-förmig. In den Erdgeschossen ist wie heute eine gewerbliche Nutzung zweckmässig, zumindest strassenseitig. Ansonsten sollen auch diese Neubauten dem Wohnen dienen.



1.3 Entwicklungsmöglichkeiten Bereich Ost

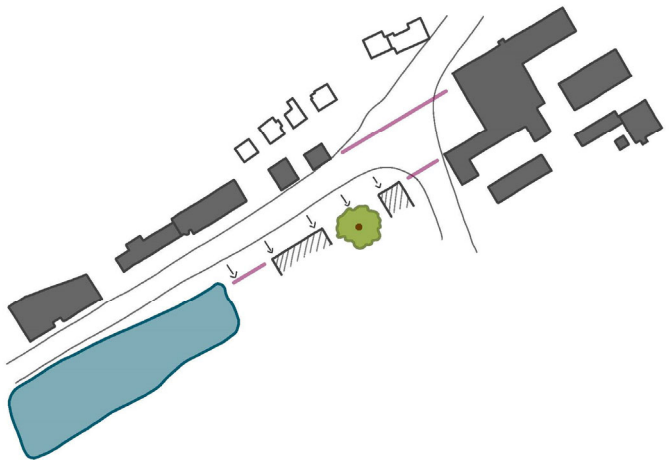
1.3.1 Erkenntnisse und Rahmenbedingungen

Für die Entwicklung dieses Teilgebiets konnten folgende Informationen gewonnen werden, welche als Rahmenbedingungen dienen:

- Der Heerweiher ist in seiner Geschichte eng mit der Fabrik verbunden. Sofern der Weiher bestehen bleibt, ist der Bezug optisch zu erhalten. Weitere zu erhaltende Sichtachsen sind nicht vorhanden. Ebenfalls denkbar ist ein Teilrückbau des Weihers.
- Auf der unbebauten Wiese (Ottikerpark) standen bis ins Jahr 1989 Bauten. Eine allfällige Bebauung ist somit auch historisch begründet.
- Die grossgewachsene, geschützte Blutbuche im Zentrum der Wiese ist zu erhalten. Eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern zwischen Strasse und Baum ist aus Platzgründen nicht realistisch.
- Eine bauliche Entwicklung unmittelbar östlich der Lelechtenstrasse scheint in absehbarer Zeit nicht realistisch zu sein (neu sanierte Gebäude etc.)

1.3.2 Konzeptioneller Umgang mit historischer Bedeutung des Heerweihers

Die Wiese kann gemäss Ausgangslage wieder bebaut werden. Die Bebaubarkeit ist durch den geschützten Baum stark eingeschränkt. Realistisch scheinen zwei Bauten, westlich und östlich des Baums. Der Strassenabstand steht in Abhängigkeit zum Umgang mit dem Heerweiher resp. der Idee den visuellen Bezug zwischen Weiher und Fabrik aufrechtzuerhalten. Sollte der Bezug bestehen bleiben, wäre sinnvollerweise die Ausrichtung der Fabrik und der Bauten nördlich der Wiesentalstrasse aufzunehmen. Auf jeden Fall ist eine durchgängige Fusswegverbindung südlich der Wiesentalstrasse vorzusehen.

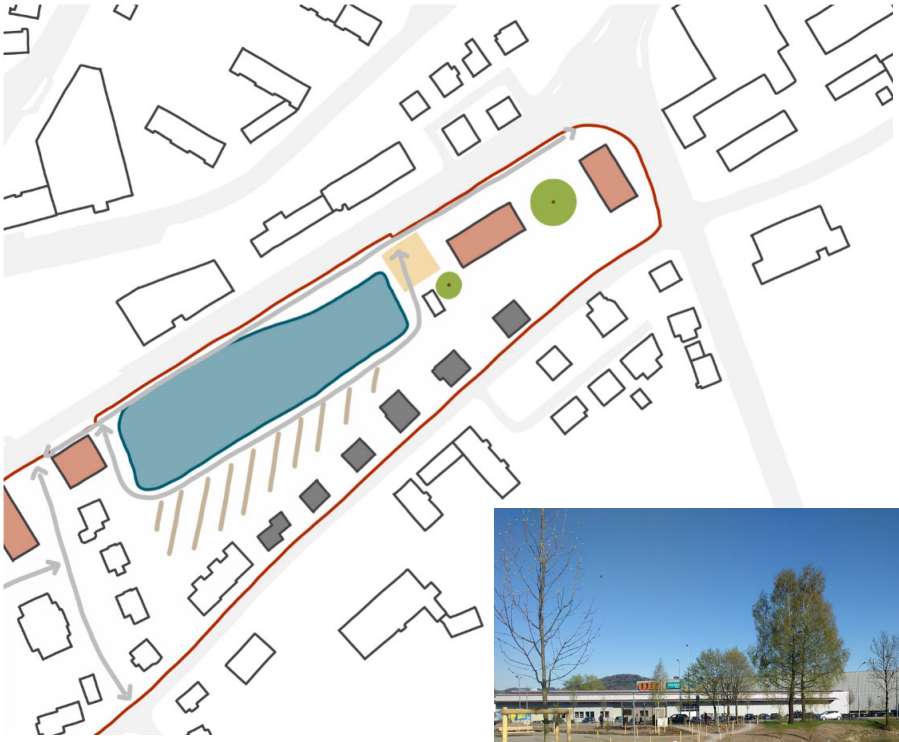


1.3.3 Entwicklungsidee

Der Heerweiher wird ökologisch aufgewertet und zugänglich gemacht. Zum einen wird ein Weg um den Weiher angelegt, zum anderen kann die Wasserfläche lokal direkt erreicht werden. Östlich des Weihers wird eine kleine Aufenthaltsfläche geschaffen. Diese kann optional durch eine öffentliche Nutzung im bestehenden Betriebsgebäude oder einen neuen Bau ergänzt werden.

Im Bereich der heutigen Wiese (Ottikerpark) werden unter Berücksichtigung der konzeptionellen Überlegungen gemäss Kap. 1.3.2 (Baumschutz, ortsbauliche Ausrichtung) zwei Längsbauten erstellt. Die Umgebungsgestaltung integriert die bestehenden Bäume bestmöglich und nimmt Bezug zum Bereich des aufgewerteten Heerweihers. Die Erschliessung und Parkierung für den motorisierten Verkehr erfolgen weitgehend unterirdisch.

Die bauliche Struktur entlang der Neugasse bleibt hingegen erhalten. Die unbebauten Flächen zwischen Einfamilienhausbauten und Heerweiher können aufgrund der Topografie und der Parzellenstruktur schlecht resp. ohne Intervention im Bestand nicht erschlossen und überbaut werden.

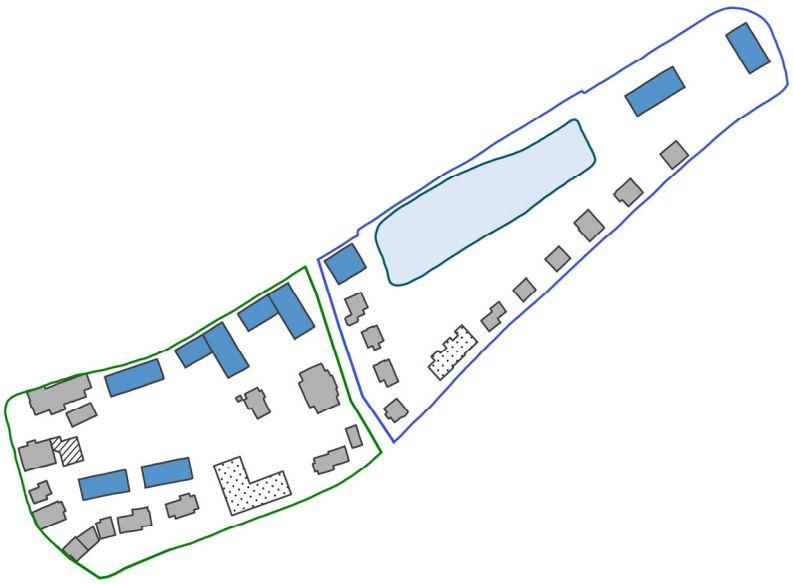




1.4 Abschätzung zusätzliche Einwohner

Um einen Eindruck zu erhalten, welcher Beitrag durch die Umsetzung der vorgenannten Entwicklungsideen an die Innenentwicklung geleistet werden kann, wurde eine überschlagmässige Rechnung durchgeführt.

Gemäss GIS-Auswertung wohnen **heute ca. 100 Personen** in den zwei nachstehend dargestellten Teilgebieten. Die hellgrau grundierten Bauten sind bestehend. Zur entsprechenden Anzahl Einwohner kommt die abgeschätzte Anzahl Neubewohner in den beiden kürzlich erstellten Wohnhäusern an der Neugasse hinzu (punktiert dargestellt, ca. 50 Personen). Bei den blau dargestellten Bauten handelt es sich um Ersatz- resp. Neubauten. In den jeweils dreigeschossig vorgesehenen Baukörpern mit Attikageschossen (Attika im Plan nicht dargestellt) könnte unter Annahme eines durchschnittlichen Wohnflächenverbrauchs von 48 m^2 pro Person Wohnraum für rund 125 Personen zur Verfügung gestellt werden.* Basierend auf dem kommunalen Richtplan wird davon ausgegangen, dass insbesondere entlang der Wiesentalstrasse in den Erdgeschossen der Ersatz- bzw. Neubauten weiterhin Gewerbe / Dienstleistungen oder andere Nicht-Wohnnutzungen untergebracht werden. Der zur Diskussion stehende schraffiert dargestellte Anbau zum Gemeindehaus wird voraussichtlich nur Arbeitsnutzungen beherbergen. Gesamthaft wäre für das Gebiet eine Einwohnerzahl von ca. 230 Personen denkbar. Dies entspricht gegenüber heute einem **Plus von ca. 130 Personen**.



	Teilgebiet West	Teilgebiet Ost	Total
Einwohner heute (Stand: Dez. 2017)	72	29	101
Einwohner zukünftig, gesamthaft (Entwicklungsidee)	156	73	229
zusätzliche Einwohner (Entwicklungsidee gegenüber heute)	84	44	**128**

*Zur Ermittlung einer annehmbaren, realistischen zukünftigen Einwohnerzahl wurde folgende Berechnungsart angewendet: Die Geschossfläche wurde mit dem Faktor 0.85 multipliziert. Das Resultat der Multiplikation entspricht in etwa der Nettogeschossfläche. Pro Bewohner wurde ein Wohnflächenverbrauch von 48 m^2 angenommen. Diesen Wert hat das Bundesamt für Statistik für das Jahr 2018 als Durchschnitt für den Kanton St. Gallen ausgewiesen.

2 Gebiet Riggenschwil

2.1 Einleitung

Der Weiler* hat für die Innenentwicklung, insbesondere für die Erhöhung der Einwohnerdichte, wegen der ÖV-Erschliessungsqualität und der vorhandenen Infrastruktur eine untergeordnete Bedeutung. Insbesondere aufgrund des erhaltenswerten Ortsbildes (kantonale Bedeutung) möchte die Gemeinde den Umgang mit solchen Gebieten am Weiler Riggenschwil exemplarisch testen. Mit dem Ergebnis der Studie soll der Gemeinde ein Bild einer möglichen Entwicklung unter Berücksichtigung der erhaltenswerten Eigenheiten und Qualitäten vermittelt werden.

2.2 Ausgangslage

Der Bauernweiler Riggenschwil liegt auf einer breiten, weitgehend unverbauten Hangterrasse oberhalb der Landstrasse, welche Flawil mit Oberuzwil verbindet. Am westlichen Weilerrand liegt das geschützte Kulturobjekt «Restaurant Traube». Neben dem Restaurant und einzelnen regionaltypischen Bauernhäusern und Stallscheunen stechen keine Bauten mit besonderen architektonischen Qualitäten hervor. Insbesondere der bäuerlichen Strukturen und der ländlichen Übergänge ins baumbestandene Grasland wegen verfügt der Weiler dennoch über besondere Qualitäten und ist im kantonalen ISOS (Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz) eingetragen sowie als Ortsbild geschützt. Einige der Bauten sind in einem baulich schlechten Zustand. Nur vereinzelt wurden Gebäude saniert oder durch Neubauten ersetzt. Das grösste Defizit im Weiler besteht somit in der Bausubstanz.

2.3 Aufgewerteter Weiler

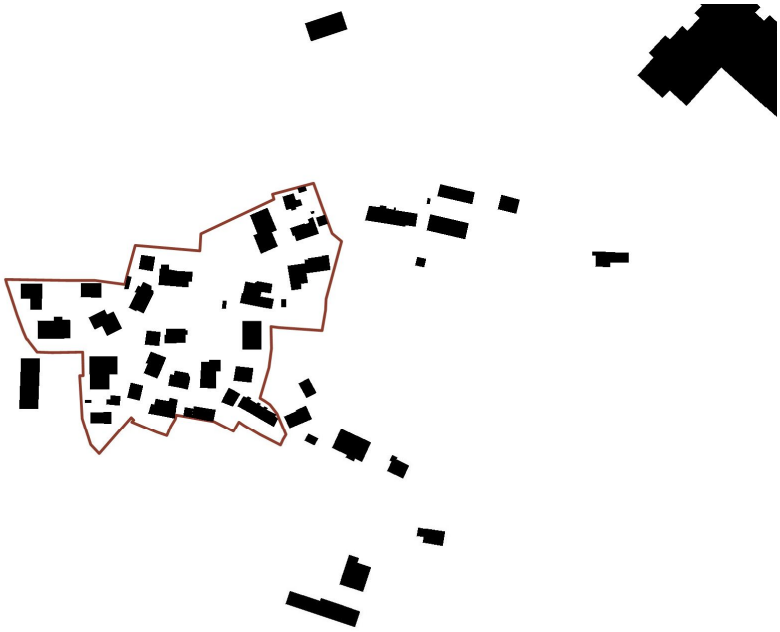
Aus den beiden nachstehenden Grafiken geht ein mögliches Bild für den Weiler nach einer Innenentwicklung hervor, die den Schwerpunkt auf die Strategie «Aufwerten» und somit auf Sanierungen bestehender Bauten legt. Ergänzend werden punktuelle Anbauten und zwei sorgfältig zu gestaltende Ersatzbauten aufgezeigt. Bei den zu ersetzenden Gebäuden handelt es sich um ein bestehendes Wohnhaus aus den 70er Jahren, das im ISOS als „störend“ eingestuft wird, sowie um eine teilweise als Garage genutzte Scheune. Im inneren Bereich des Weilers wird zudem ein Neubau auf einer heutigen Freifläche (Wiese, ohne Baumbestand) vorgeschlagen. Hinsichtlich der Nutzung steht bei diesen Massnahmen die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum im Vordergrund. Es sind aber auch zusätzliche Räume für kleingewerbliche Nutzungen verschiedenster Art denkbar.

Wichtig bei den genannten Aufwertungsmöglichkeiten ist, dass Riggenschwil in seinem heutigen Ortsbildcharakter mit seiner typischen Weilerstruktur erhalten bleibt und damit seiner kantonalen Bedeutung weiterhin gerecht wird.

* Aus baurechtlicher Sicht (Zonenplan/Baureglement) gilt für den Weiler Riggenschwil eine Dorfkernzone, also eine Bauzone, und nicht eine Weilerzone. (Für Weilerzonen gelten gemäss Schreiben des Baudepartements vom 03.05.2018 die bundesrechtlichen Bestimmungen für das Bauen ausserhalb Bauzone).

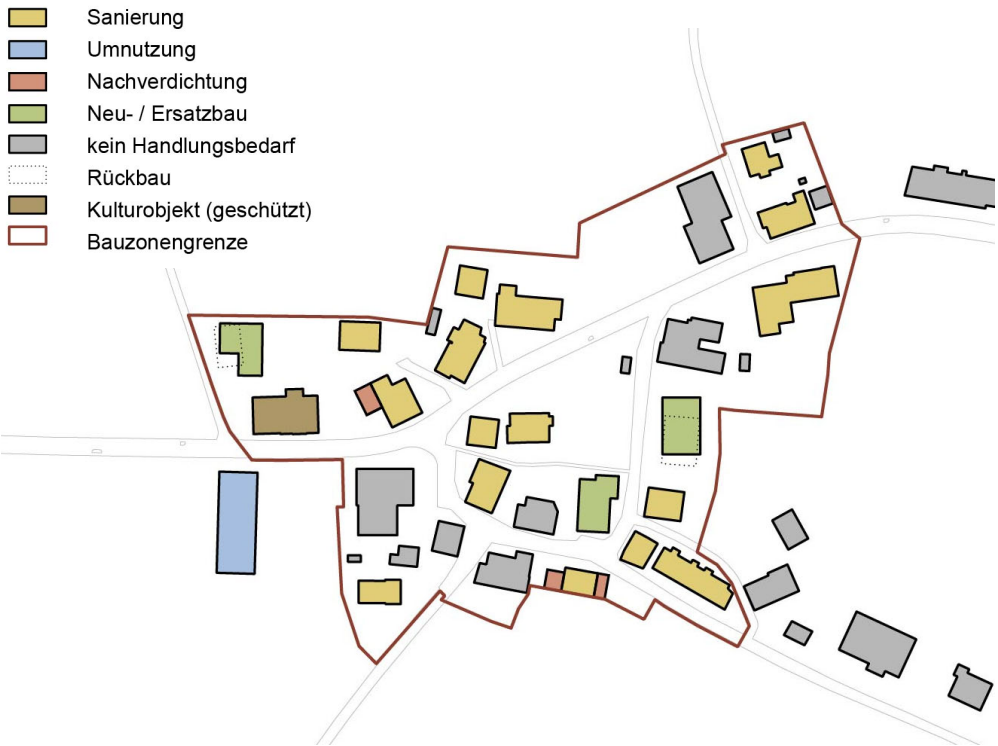
Die unbebaute Parzelle nördlich der in Ost-West-Richtung verlaufenden Strasse, welche schöne Ausblicke vom öffentlichen Raum in die Ferne Richtung Norden ermöglicht, soll als Wiesland erhalten bleiben. Ebenso wird die Erhaltung der von Obstbäumen geprägten Gartenanlage (Wiese) im Zentrum von Riggenschwil als wichtig für den Charakter und die Qualität des Weilers erachtet.





2.4 Konzeptioneller Umgang

Um die Bausubstanz im Weiler zu verbessern, können Bauten qualitätsvoll saniert werden. Da diese Studie im Rahmen der Innenentwicklung durchgeführt wird, werden zusätzlich Umnutzungen der bestehenden Bausubstanz sowie punktuelle Ersatz- und Neubauten vorgeschlagen, was eine intensivere Nutzung des Bodens innerhalb der Bauzone ermöglicht. Welche Massnahmen wo sinnvoll erscheinen, geht aus der nachfolgenden Grafik und den Folgekapiteln hervor.



Da Riggenschwil wie erwähnt ein Ortsbild von kantonaler Bedeutung aufweist, ist zu empfehlen, dass bei allen nachfolgend vorgeschlagenen baulichen Anpassungen frühzeitig die kantonale Denkmalpflege beigezogen wird.

2.4.1 Sanierung (gelb)

Bei der Sanierung von Gebäuden ist auf den Fortbestand von ortstypischen Elementen und Formen sowie eine angemessene, möglichst traditionelle Materialisierung zu achten (vgl. auch Kap. 2.4.5).

2.4.2 Umnutzung (blau)

Bestehende landwirtschaftliche Bauten müssen nach Aufgabe eines Betriebs nicht zwingend durch einen Neubau ersetzt werden. Die Umnutzung der Baute stellt insbesondere bei charakteristisch wertvollen Bauten eine willkommene Alternative dar.



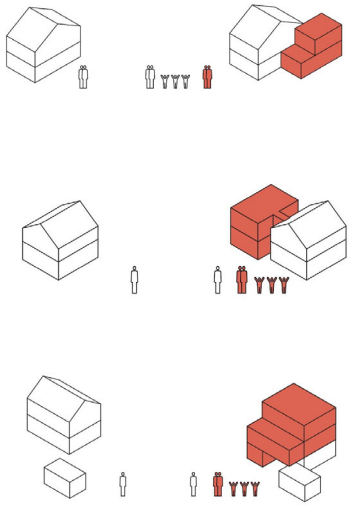
vorher / nachher (exemplarisch)



2.4.3 Nachverdichtung (rot)

Aufstockung oder Anbau stellen eine bodensparende Möglichkeit für die Nachverdichtung bebauter Grundstücke dar. Damit auch längerfristig eine effektive Nachverdichtung gewährleistet wird - und nicht einfach die Wohnfläche pro Person vergrössert wird - sind Wohneinheiten zu schaffen, die auch unabhängig voneinander genutzt werden können (Erschliessung etc.). Ein grosses Innenentwicklungspotential liegt zudem in den Dachgeschossen. Das Potential der oftmals schlecht belichteten Dachgeschosse kann durch den Einbau von Dachgauben ausgeschöpft werden.





2.4.4 Neubau / Ersatzbau (grün)

Können die heutigen Wohnkomfortvorstellungen durch eine Sanierung nicht erreicht werden, ist ein Ersatzbau erforderlich. In solchen Fällen ist zu prüfen, ob durch eine Grenzbereinigung oder den Zusammenschluss mit Nachbargrundstücken eine bessere Bebauungslösung erreicht werden kann. Bei Neubauten sind die Hinweise unter Kapitel 2.4.5 zu berücksichtigen.



2.4.5 Allgemein: Gebäudestellung und architektonische Gestaltung

Bei sämtlichen baulichen Eingriffen ist dem dörflichen Kontext Rechnung zu tragen. Dies hat einerseits durch die Gebäudestellung und andererseits mit einer angemessenen architektonischen Gestaltung zu erfolgen.

Es sollen die typischen dörflichen Abfolgen von Engstellen und offenen Räumen auf engstem Raum entstehen. Dazu haben die Bauten abgewinkelt zueinander zu stehen. Ähnliche Baukörper insbesondere mit gleicher Ausrichtung sind in unmittelbarer Nachbarschaft zu vermeiden.

In die architektonische Gestaltung sind neuinterpretierte ortstypische Baustile oder -elemente aufzunehmen. Neben einer angemessenen Dachform (z.B. Vordächer) sind insbesondere die Materialisierung und die Fassadengestaltung (Anordnung und Verhältnis der Fenster) von entscheidender Bedeutung.



2.5 Abschätzung zusätzliche Einwohner

Heute wohnen gemäss GIS-Auswertung 67 Personen innerhalb des betrachteten Gebiets (Bauzone; Stand 2017). In einem geplanten grösseren Mehrfamilienhaus im Nordosten (östlich an unüberbaute Fläche grenzend, im Plan in Kap. 2.4 grau dargestellt), das sich zurzeit im Baubewilligungsverfahren befindet, dürften weitere rund 10-15 Einwohner hinzukommen.

Aus einer sehr groben Abschätzung geht hervor, dass basierend auf dem Plan und den Ausführungen in Kap. 2.4 in Riggenschwil in den drei Ersatz- bzw. Neubauten Wohnraum für rund 21 zusätzliche Einwohner bereitgestellt werden könnte.

Unter diesen Annahmen sind längerfristig gesamthaft **rund 30 zusätzliche Einwohner** denkbar.

3 Gebiet Freudenberg / Stutzenbühlstrasse

3.1 Ausgangslage

Das Gebiet liegt an einem Südosthang und ist mehrheitlich durch Einfamilienhäuser sowie vereinzelte Terrassen- und Mehrfamilienhäuser überbaut. Aufgrund des steilen Geländes ist eine Bebauung geringerer baulicher Dichte sinnvoll. Eine solche wird von der Gemeinde angestrebt. Bei einer zukünftigen Bebauung ist stets die exponierte Lage und die damit verbundene Fernwirkung von baulichen Eingriffen im Gebiet zu beachten. Die unbebauten Flächen sind heute für den Fall einer zukünftigen Bebauung unzureichend erschlossen. Neben den topografischen Herausforderungen wird eine längerfristige Erschliessung der Flächen durch die Parzellenstruktur erschwert. In den meisten Fällen setzt die Erschliessung einen Ausbau der bestehenden sowie neuer Verkehrsflächen auf privaten Grundstücken voraus. Insbesondere eine zweckmässige Erschliessung an einer tiefen Stelle der Freiflächen scheint daher schwierig. Teilweise setzt die Erschliessung der Flächen gar den Rückbau von Bauten voraus.

Sofern die Freiflächen zukünftig überbaubar sein sollen, muss seitens Gemeinde aktiv gehandelt werden. Entweder sind Grundstücke zu erwerben oder Dienstbarkeiten mit privaten Grundeigentümern zu vereinbaren.



3.2 Bebauungsidee

Für das Gebiet wird eine Bebauung in den heutigen Strukturen angestrebt. In den höher gelegenen Arealen sind ausschliesslich Punkt- und Terrassenbauten vorgesehen. Lange, parallel zum Hang verlaufende und hohe Baukörper sind aufgrund der starken Fernwirkung und der eingeschränkten Aussicht zu vermeiden. Die harmonische Einbettung in die Umgebung wird durch eine starke Durchgrünung verbessert. Auf tiefer gelegenen Flächen, wie auf dem heutigen Sägerei-Areal oder in der Nähe der Bahnhofstrasse, sind aus ortsbaulicher Sicht auch höhere und längliche Bauten verträglich. In diesen Bereichen werden solche Bauten wegen der Topografie (Sägerei-Areal auf Plateau, Bahnhofstrasse am Hangfuss) und den Baukörpern in deren näheren Umgebung nicht negativ in Erscheinung treten.

Die Parkierung im Zusammenhang mit Neubauten soll in gebäudeübergreifenden Tiefgaragen realisiert werden. Die Erschliessung der Tiefgaragen hat an der tiefst möglichen Stelle der Areale zu erfolgen (schwarzer Pfeil).



3.3 Referenzen Terrassenhäuser

Mit Terrassenhäusern kann an Hanglagen eine hohe bauliche Dichte erzielt werden. Darüber hinaus bietet die Typologie einen hohen Grad an Privatsphäre sowie Aussicht, ähnlich eines Einfamilienhauses. Durch die Kombination von flächiger Bauweise und Exposition an den Hängen sind die Bauten im Landschaftsbild stark präsent. Eine gute Einfügung in die Umgebung ist somit von zentraler Bedeutung. Die Verwendung von erdigen Materialien und Farbtönen sowie eine starke Durchgrünung bieten gute Voraussetzungen für eine ästhetisch hochwertige Bebauung.



3.4 Abschätzung zusätzliche Einwohner

Im Rahmen der aufgezeigten Bebauungsidee werden lediglich zwei Wohnbauten rückgebaut. In diesen beiden Bauten wohnen heute gesamthaft 5 Personen. Als Ersatz werden zwei Terrassenhäuser (rot) erstellt, welche rund 15 Personen Wohnraum bieten. Alle weiteren Bauten sind auf heute unbebauten Flächen angeordnet (blau, grün) oder ersetzen nicht durch Wohnen genutzte Objekte (gelb). In den blau grundierten Bauten wird Wohnraum für ca. 35, in den gelb grundierten für ca. 50 und in den grün grundierten Häusern für ca. 10 Personen geschaffen. Gesamthaft könnte somit **zusätzlicher Wohnraum für ca. 110 Personen** geschaffen werden. Bei gleichbleibender Bewohnerzahl in den bestehenden Bauten könnten im Gebiet somit ca.180 Personen anstatt der heutigen 68 Personen wohnen.

Die Ermittlung der Einwohnerzahl wurde mittels leicht überdurchschnittlichem Wohnflächenbedarf pro Person durchgeführt. Dadurch wurde auf die vorherrschende Gebäudetypologie eingegangen, welche insbesondere in Quartieren mit mehrheitlich älterer Bevölkerung für einen erhöhten Flächenverbrauch pro Person bekannt ist. Die effektive Einwohnerzahl kann je nach Bewohnerschaft (Familie, Ehepaar, Alleinstehende) stark variieren.



4 Gebiet Flawilerstrasse / Morgenstrasse

4.1 Ausgangslage

Das Gebiet liegt an der Flawilerstrasse, einer Ausfallachse (Kantonsstrasse) aus dem Dorf. Entsprechend der Funktion der Strasse ist die Lärmproblematik zu berücksichtigen (bestehende Überschreitung der Immissionsgrenzwerte). Im westlichen Teilgebiet sind heute Gewerbe- und Wohnnutzungen angesiedelt. Eine grössere Fläche liegt brach. Sie wird von einer der ansässigen Autogaragen als Parkplatz genutzt. Die Flächen östlich der Morgenstrasse dienen ausschliesslich dem Wohnen. Die meisten Bauten im Gebiet sind aufgrund deren baulichen Zustands noch nicht zwingend zu ersetzen.

4.2 Bebauungsidee

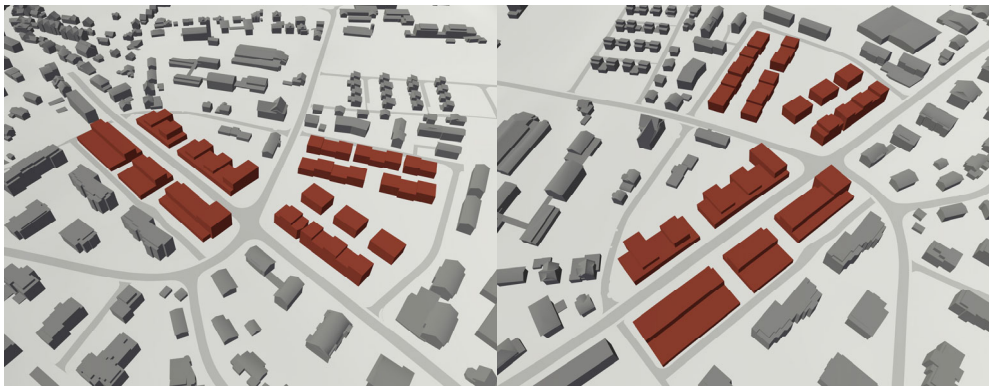
Aufgrund des baulichen Zustands der heutigen Bauten besteht für das Gebiet kein dringender Handlungsbedarf. Es scheint daher sinnvoll, eine mögliche zukünftige konzeptionelle Baustruktur ohne Berücksichtigung des Bestandes aufzuzeigen. Dank der konzeptionellen Überlegungen ist die Gemeinde auf allfällig einsetzende Entwicklungsabsichten vorbereitet und kann agieren, anstatt zu reagieren.

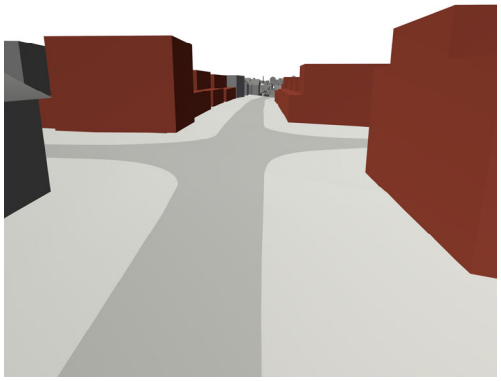
Im westlichen Teilgebiet soll die Mischnutzung beibehalten werden. Es wird an die westlichen strassenraumdefinierenden Strukturen angeschlossen. Zur Definition des Strassenraumes dienen gewerblich genutzte Sockelgeschosse. Auf den Sockelgeschossen sind beidseitig der Strasse leicht zurückversetzte Aufbauten vorgesehen, die dem Wohnen dienen. Südlich der Strasse fungieren die parallel zur Strasse angeordneten (Längs-)Bauten als Lärmriegel. Nördlich der Strasse wird der Lärmthematik mittels Zeilenbauten begegnet. Neben den geringeren Lärmimmissionen hat der Rücksprung der aufgesetzten Bauten auch einen gestalterischen Vorteil. Der Strassenraum wird gegen oben geöffnet, wodurch die Erscheinung dem Ort an der Ausfallachse gerecht wird. Am Knoten Flawiler-/Morgenstrasse wird der Auftakt der strassenraumdefinierenden Gebäudestellung mit zwei Kopfbauten akzentuiert.

Im östlichen Teilgebiet wird durch Baukörper entlang der Flawilerstrasse ein Lärmriegel geschaffen. Obschon eine Wegverbindung durch den Lärmriegel nicht zwingend erforderlich ist, macht ein mehrteiliger Lärmriegel aus städtebaulicher Sicht Sinn. Die Ausformulierung des Zwischenraums zwischen den beiden Baukörpern fusst nicht in der Architektur und ist deshalb in dieser Art auch nicht erforderlich. Vielmehr soll damit auf die Lärmthematik aufmerksam gemacht werden. Eine gute Hilfestellung zu einem zeitgemässen Umgang mit dem Thema Lärm in der Architektur entlang Strassen gibt der Leitfaden «Akustisch gute Architektur für Strassenräume» (2016) der Kantone Zürich und Basel-Stadt.

Hinter dem Lärmriegel sind Punkt- und Reihenbauten angeordnet. Durch die vielfältigen Bautypologien im Gebiet können unterschiedliche Wohntypologien für diverse Zielgruppen realisiert werden. Von zentraler Bedeutung für das baulich dichtere Gebiet ist der grosse, gut zugängliche Freiraum.







Im Gebiet wird die Erneuerung der Bauten aufgrund der vorhandenen Bausubstanz etappenweise erfolgen. Aus der nachstehenden Grafik geht eine mögliche Etappierung des Bebauungsvorschlages hervor. Die Abgrenzungen der Flächen entsprechen heutigen Parzellengrenzen.



4.3 Abschätzung zusätzliche Einwohner

Im Plangebiet wohnen heute gemäss GIS-Auswertung gesamthaft 201 Personen. 159 davon leben im Teilgebiet östlich der Morgenstrasse. In den Ersatzbauten, welche gemäss Bebauungsidee vorgesehen sind, wird Wohnraum für total ca. 320 Personen geschaffen*. Da in den Teilgebieten westlich der Morgenstrasse in den Erdgeschossen weiterhin Gewerbenutzungen (nachstehende Grafik grau dargestellt) vorgesehen sind, bleibt die Verteilung der Einwohner im Gesamtgebiet erhalten. Im Teilgebiet östlich der Morgenstrasse kann von ca. 225 Einwohnern ausgegangen werden (blau: 120 Einwohner, gelb: 55 Einwohner, violett: 50 Einwohner). Das westliche Teilgebiet mit Gewerbenutzungen bietet Wohnraum für rund 95 Personen (cyan: 45 E., grün: 50 E.). Insgesamt wird im Gebiet Wohnraum für **zusätzliche rund 120 Personen** geschaffen.



* Zur Ermittlung einer annehmbaren, realistischen zukünftigen Einwohnerzahl wurde folgende Berechnungsart angewendet: Die Geschossfläche wurde mit dem Faktor 0.85 multipliziert. Das Resultat der Multiplikation entspricht in etwa der Nettogeschossfläche. Pro Bewohner wurde ein Wohnflächenverbrauch von 48 m^2 angenommen. Diesen Wert hat das Bundesamt für Statistik für das Jahr 2018 als Durchschnitt für den Kanton St. Gallen ausgewiesen.