

Gemeinde Eschenbach

Quartieranalyse

05. Juli 2024

Inhalt

	Seite
1 Ausgangslage	4
1.1 Anlass	4
1.2 Ziel	4
1.3 Vorgehen	5
2 Quartiereinteilung	5
3 Inhalt Quartieranalyse	5
3.1 Potential zur Innenverdichtung	6
3.2 Eignung zur Innenverdichtung	6
3.3 Innenentwicklungsstrategie	6
3.3.1 Bewahren / Erhalten	6
3.3.2 Aufwerten / Erneuern	7
3.3.3 Weiterentwickeln	7
3.3.4 Umstrukturieren	7
3.3.5 Neuentwickeln	Fehler! Textmarke nicht definiert.
3.4 Analyse und Bewertung	8
4 Erläuterungen	9
4.1 Merkmalskatalog Faktenblätter	9
4.2 Instrumente für Umsetzung von Massnahmen	10
4.2.1 Kommunalen Richtplan	10
4.2.2 Kommunale Rahmennutzungspläne	10
4.2.3 Sondernutzungspläne	10
4.2.4 Schutzverordnung	11
4.2.5 Vertragsraumordnung	11
4.2.6 Einordnung und Gestaltung	11
4.3 Legenden	12
5 Faktenblätter Quartierbeurteilung	13
Eschenbach, Zentrum	14
Eschenbach, Schönenweg	16
Eschenbach, Bildstöckli	18
Eschenbach, Fätzikon	20
Eschenbach, Wiesengrün	22
Eschenbach, Rütistrasse	24
Eschenbach, Gütschweg	26
Eschenbach, Feldstrasse	28
Eschenbach, Twirren	30
Eschenbach, Mettlen, Gublen, Zeughaus	32
Ermenswil, Kern	34
Ermenswil, Arbeitsplatzgebiete	36
Ermenswil, Rösslihalde	38
Neuhaus, Gesamtbetrachtung	40
Neuhaus, Letten	42

Neuhaus, Kern	44
Neuhaus, Hinterwis	46
St.Gallenkappel, Kern	48
St.Gallenkappel, Geretingen	50
St.Gallenkappel, Holz	52
Rüeterswil	54
Walde	56
Lütschbach	58
Bürg, Gesamtbetrachtung	60
Goldingen, Gesamtbetrachtung	62
Goldingen, Egligen	64
Gibel	66

1 Ausgangslage

1.1 Anlass

Das Raumplanungsgesetz¹ und die kantonale Richtplanung verlangen eine konsequente Siedlungsentwicklung nach innen. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision hat die Gemeinde aufzuzeigen, wie die Gemeinde diesen Auftrag umsetzen kann. In einem ersten Schritt soll das Verdichtungs- und Umnutzungspotenzial quartierweise eruiert und beurteilt werden. Basierend auf dieser Analyse sind Massnahmen zur Nutzung des Potenzials aufzuzeigen.

RPG Art. 1 Ziele der Raumplanung

1 Bund, Kantone und Gemeinden sorgen dafür, dass der Boden haushälterisch genutzt und das Baugebiet vom Nichtbaugebiet getrennt wird. 5 Sie stimmen ihre raumwirksamen Tätigkeiten aufeinander ab und verwirklichen eine auf die erwünschte Entwicklung des Landes ausgerichtete Ordnung der Besiedlung. Sie achten dabei auf die natürlichen Gegebenheiten sowie auf die Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft.

2 Sie unterstützen mit Massnahmen der Raumplanung insbesondere die Bestrebungen:

- a die natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft, Wasser, Wald und die Landschaft zu schützen;*
- a^{bis} die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken, unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität;*
- b. kompakte Siedlungen zu schaffen;*
- b^{bis} die räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft zu schaffen und zu erhalten;*
- c. das soziale, wirtschaftliche und kulturelle Leben in den einzelnen Landes-teilen zu fördern und auf eine angemessene Dezentralisation der Besiedlung und der Wirtschaft hinzuwirken;*
- d. die ausreichende Versorgungsbasis des Landes zu sichern;*
- e. die Gesamtverteidigung zu gewährleisten;*
- f. die Integration von Ausländerinnen und Ausländern sowie den gesellschaftlichen Zusammenhalt zu fördern.*

1.2 Ziel

Mit der vorliegenden Quartieranalyse wird gebietsweise eine Beurteilung des heutigen Bebauungsstands und des theoretischen Potentials der Innenentwicklung vorgenommen. Die Analyse zeigt pro Quartier:

- den Ausgangszustand,
- das Potential und die Eignung zur Innenverdichtung,
- die Entwicklungsziele,
- den Strategieansatz der Innenentwicklung und
- die mögliche Umsetzung des Strategieansatzes.

Die Ergebnisse werden im Kommunalen Richtplan behördenverbindlich festgelegt.

¹ Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG); SR 700

1.3 Vorgehen

Unter Berücksichtigung der heutigen Nutzungszonen und Baustruktur wurde eine Quartiereinteilung vorgenommen sowie mittels GIS-Analysen je Quartier die wichtigsten Parameter ermittelt wie:

- Einwohner- und Arbeitsplatzdichte (E/ha bzw. A/ha)
- Raumnutzerdichte (E + A/ha)
- Bauperiode (Zeitraum der Erstellung der Bauten)
- Gebäudetypologie (Ein- und Mehrfamilienhäuser, Wohngebäude mit Nebennutzungen, Gebäude mit teilweiser Wohnnutzung)

Anschliessend wurden die Quartiere mit einer Ortsbegehung beurteilt.

2 Quartiereinteilung

Das Siedlungsgebiet von Eschenbach wurde für die engere Betrachtung in Quartiere unterteilt. Die Abgrenzung der Quartiere richtet sich stark nach den Nutzungszonen des Zonenplans.

Die Abgrenzung der einzelnen Quartiere ist Kapitel 5 zu entnehmen.

3 Inhalt Quartieranalyse

Kriterium	Beschreibung
Nutzungszone	Nutzungszone gemäss rechtskräftigem Zonenplan
Lage	Hang- oder Tallage, Exposition
Baustruktur	EFM, MFH
Geschossigkeit	Heute vorherrschende Geschossigkeit
Ortsbild	Bezug zum Orts- und Strassenbild sowie zur Schutzverordnung (Ortsbilschutzgebiet, Schutzobjekte)
Freiraum	Freiräume und Durchgrünung des Quartiers
Erschiessung ÖV	ÖV-Gütekategorie nach Bundesamt für Raumentwicklung (ARE)
Erschliessung MIV	Anbindung des Quartiers ans übergeordnete Strassennetz
Einwohnerdichte ist	Aktuelle Einwohnerdichte in Einwohner pro ha [E/ha]
Dichteziel	Einwohner pro Hektare gemäss kantonalen Vorgaben
Entwicklungspotential	

3.1 Potential zur Innenverdichtung

Kurzbeurteilung, inwiefern das Quartier ein Potential zur Innenverdichtung aufweist. Folgende Kriterien werden für die Innentwicklung definiert. Gebiete zur Innenentwicklung eignen sich, wenn:

- die effektive Dichte niedriger ist als die maximal zulässige,
- die effektive Geschossigkeit niedriger ist als die maximal zulässige,
- die durchschnittliche Nutzerdichte pro Zonentyp nicht erreicht wird (Unterbelegung),
- diese zentrumsnah sind, das heisst, nahe an öffentlichen Einrichtungen und der Nahversorgung (Dorf der kurzen Wege),
- diese gut an den öffentlichen Verkehr und das übergeordnete Strassennetz angebunden sind,
- bestehende städtebauliche Defizite aufweisen und
- die bestehenden Baustruktur aus ortsbaulicher Sicht geändert werden kann (EFH zu MFH).

3.2 Eignung zur Innenverdichtung

Beschreibung, inwiefern sich das Quartier zur Innenverdichtung eignet. Folgende Kriterien werden für die Innentwicklung definiert. Gebiete zur Innenentwicklung eignen sich, wenn:

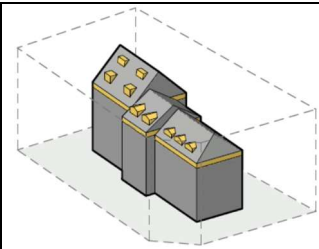
- eine massvoll verdichtete Bebauung mit der Umgebung verträglich ist,
- das Gebiet nicht am Siedlungsrand liegt,
- das historische Ortsbild oder schützenswerte Bauten nicht beeinträchtigt werden und
- die Flächen in der Ebene oder geringer Hanglage liegen.

3.3 Innenentwicklungsstrategie

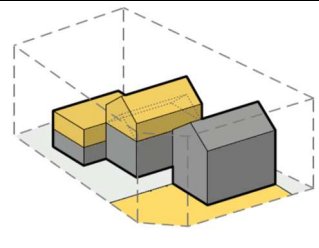
Zur Erreichung der gewünschten Entwicklung wird, sofern ein Handlungsbedarf besteht, eine Strategie festgelegt. Diese Strategieansätze werden vom Merkblatt "Strategie Siedlungsentwicklung nach Innen" des Amtes für Raumentwicklung des Kantons St.Gallen übernommen und ergänzt mit dem Ansatz "Belassen".

Das Siedlungsgebiet der Gemeinde Eschenbach wird in verschiedene Gebiete unterteilt. Die Gebiete werden anschliessend auf ihr Verdichtungspotenzial hin analysiert und einem der folgenden Strategieansätzen zugewiesen:

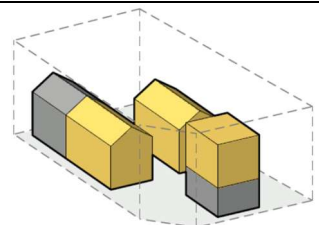
3.3.1 Bewahren / Erhalten

	Ziele	Umsetzung/Instrumente
	• Erhaltung der heutigen Siedlungsstrukturen • Aufwertung vorhandener Qualitäten • Schützen erhaltenswerter Bebauung, Strukturen und Qualitäten • Baulücken schliessen	• Vorgaben im Baureglement • Grundeigentümergegespräche • Hausanalyse

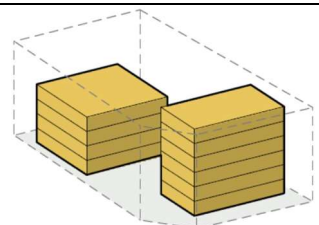
3.3.2 Aufwerten / Erneuern

	Ziele	Umsetzung/Instrumente
	• Massvolle Ergänzungen unter Berücksichtigung der bestehenden Siedlungsstrukturen • Historische Bauten mit Bedeutung für das Ortsbild erhalten • Behebung von städtebaulichen Mängeln • Aufwertung des Aussenraums	• Städtebauliches Konzept • Grundeigentümergegespräche • Hausanalyse

3.3.3 Weiterentwickeln

	Ziele	Umsetzung/Instrumente
	• Ausnutzen von planungsrechtlichen und technischen Reserven • Weiterentwicklung städtebaulicher Muster • Erhöhung der Dichte mit Teilersatz der Bauten	• Konzeptstudien, Testplanung • Grundeigentümergegespräche • Rahmennutzungsplanung

3.3.4 Umstrukturieren

	Ziele	Umsetzung/Instrumente
	• Teilersatz/Ersatz der Ursprungsnutzung • Schaffung gänzlich neuer Strukturen • Dichte höher als in bestehender Bauzone	• Konzeptstudien, Testplanung • Grundeigentümergegespräche • Ideenwettbewerb

3.4 Analyse und Bewertung

	Siedlung und Freiraum
1	Siedlungsqualität Was weist das Quartier für eine Siedlungsqualität auf?
2	Qualität öffentlicher Raum Wie gut sind Aufenthaltsqualität, Strassenraumqualität und Sicherheit?
3	Freiraumqualität Sind im Quartier Freiräume vorhanden und wie ist deren Qualität?

	Erschliessung
4	Motorisierter Verkehr Wie gut ist das Quartier für den motorisierten Verkehr erschlossen und ins bestehende Verkehrsnetz eingebunden (leistungsfähiges MIV-Netz, Anschlüsse ans übergeordnete MIV-Netz)?
5	Öffentlicher Verkehr Wie gut ist das Quartier mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen (ÖV-Güteklasse, Distanz zu gut bedienten Haltestellen, Liniennetz)?
6	Alltagsinfrastruktur Ist die Alltagsinfrastruktur wie Läden für Güter des täglichen Bedarfs und Schulen in Fussgängerdistanz vorhanden?

	Raumplanung
7	Erneuerungsbedarf / Bauliche Qualität Wie ist der bauliche Zustand und der Erneuerungsbedarf der Bauten?
8	Innenentwicklung / Entwicklungspotential Welches theoretische Entwicklungspotential in Form von Einwohnerkapazitäten ist vorhanden? Wird die Geschossigkeit der aktuellen Rahmennutzungsplanung ausgenutzt?
9	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen Lässt die aktuelle Rahmennutzungsplanung eine Entwicklung zu? Welche öffentlich-rechtliche Einschränkungen (Sondernutzungsplanungen, Ortsbild) sind im Quartier vorhanden?

	Gesellschaft
10	Attraktivität Quartier Ist das Quartier attraktiv (Topografie, Besonnung, negative Einflüsse wie Verkehrs- und Nachbarschaftslärm, Konflikte)?
11	Identität Quartier Hat das Quartier ein Alleinstellungsmerkmal (Unterscheidungsmerkmal zu anderen Gebieten)? Wie wird das Quartier von aussen wahrgenommen?
12	Nutzerstruktur / Nutzungsvielfalt Wird das Quartier durch unterschiedliche Nutzer und Nutzerinnen genutzt? Gibt es eine Nutzungsvielfalt? Ein hoher Nutzungsmix erhöht die Interaktion zwischen den Nutzenden und schafft somit gute Voraussetzungen für lebendige Siedlungen.

4 Erläuterungen

4.1 Merkmalskatalog Faktenblätter

Dichtevorgaben	
Raumtyp Eschenbach	Landschaft mit kompakten Siedlungen gemäss kantonalem Richtplan
Zieldichte	Raumtyp und zonenspezifische Zielgrösse für die Wohn-, Misch- und Kernzonen; Zieldichtevorgabe massgebend für Neueinzonungen
Einwohnerdichte	Einwohner pro Hektare (EW/ha)
W9.0	Zieldichte: 34 EW/ha
W11.5	Zieldichte: 44 EW/ha
W14.5	Zieldichte: 87 EW/ha
WG11.5	Zieldichte: 34 EW/ha
WG14.5	Zieldichte: 46 EW/ha
K12.5	Zieldichte: 41 EW/ha
K15.5	Zieldichte: 54 EW/ha
Öffentlicher Verkehr	
ÖV-Güteklasse A	Sehr gute Erschliessung
ÖV-Güteklasse B	Gute Erschliessung
ÖV-Güteklasse C	Mittelmässige Erschliessung
ÖV-Güteklasse D	Geringe Erschliessung
Strassenklassierungen	
NS	Nationalstrasse
KS	Kantonsstrasse
GS1	Gemeindestrasse 1. Klasse
GS2	Gemeindestrasse 2. Klasse
GS3	Gemeindestrasse 3. Klasse
Fuss- und Veloverkehr	
lokal	Veloweg lokal
regional	Veloweg regional
kantonal	Veloweg kantonal
Hauptexposition	
Nord	Mehrheit der Bauten gegen Norden
Ost	Mehrheit der Bauten gegen Osten
Süd	Mehrheit der Bauten gegen Süden
West	Mehrheit der Bauten gegen westen
Die Hauptexposition wird nur für Zonen mit zulässiger Wohnnutzung angegeben. In Arbeitsplatzgebieten spielt die Hauptexposition eine untergeordnete Rolle.	
Geschossigkeit	
Die Geschossigkeit wird nur für WMK-Zonen angegeben. Diese Zonen umfassen Wohnzonen, Wohn-Gewerbe-zonen und Kernzonen.	
Schutzverordnung	
OSB	Ortsbildschutzgebiet
KOG	Kulturobjekt Gebäude
KOA	Kulturobjekt Anlage

4.2 Instrumente für Umsetzung von Massnahmen

Was gibt es für Instrumente zur Qualitätssicherung der Siedlungsstruktur, zur Aufwertung der Quartiere und für die Umsetzung der Innenentwicklung.

Instrument	Verbindlichkeit		
	Behörden	Grund-eigentümer	Grundlage
Kommunaler Richtplan nach Art. 5 PBG	X		
Bebauungsrichtlinien	X		
Gestaltungsrichtlinien	X		
Rahmennutzungsplan nach Art. 7 PBG		X	
Zonenplan, Einordnungsgebot nach Art. 99 PBG		X	
Sondernutzungsplan nach Art. 23 ff PBG		X	
Schutzverordnung nach Art. 118 ff PBG		X	
Vertrag nach Art. 65 PBG		X	
Städtebauliches Konzept / Städtebauliche Studie			X
Überbauungskonzept /-studie			X
Erschliessungskonzept /-studie			X

4.2.1 Kommunaler Richtplan

Der kommunale Richtplan kann als Pflichtenheft des Gemeinderates verstanden werden und ist, im Gegensatz zur Rahmennutzungsplanung, behördenverbindlich. Im kommunalen Richtplan wird die Entwicklungsstrategie der Gemeinde für die nächsten rund 25 Jahre festgelegt. Dabei handelt es sich um eine rollende Planung und der kommunale Richtplan kann bei Bedarf regelmässig angepasst werden.

4.2.2 Kommunale Rahmennutzungspläne

Die kommunale Rahmennutzungsplanung (Zonenplan und Baureglement) sind grundeigentümerverbindlich.

4.2.3 Sondernutzungspläne

Mit dem Instrument des Sondernutzungsplans können für bestimmte Gebiete und Entwicklungsabsichten weiterführende Vorgaben gemacht werden. Für die Gemeinde sind sie ein zielführendes Instrument zur Wahrung und Umsetzung ihrer Interessen. Der Sondernutzungsplan ist grundeigentümerverbindlich.

Art. 23 PBG Allgemeine Bestimmungen

a) Zweck

¹ Die politische Gemeinde kann Sondernutzungspläne insbesondere zu folgenden Zwecken erlassen:

- a) Regelung einer besonderen Bauweise oder Gestaltung von Bauten und Aussenräumen;
- b) Entwicklung von Orts- und Quartierzentren;

c) *Planung und Bau von:*

1. *Erschliessungen sowie Entsorgungs- und Versorgungsanlagen;*
2. *Wasserbauvorhaben;*
3. *Energiegewinnungsanlagen;*
4. *Abbau- und Deponiestandorten;*
5. *Flächen für die Siedlungsausstattung;*

d) *Landsicherung für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse;*

e) *Massnahmen zugunsten des Natur- und Heimatschutzes.*

² *Sondernutzungspläne dürfen keine materielle Änderung des Rahmennutzungsplans bewirken.*

4.2.4 Schutzverordnung

In der kommunalen Schutzverordnung sind ortstypische prägende Bauten und Ortsbilder verzeichnet. Bei der Schutzverordnung handelt es sich um ein grundeigentümerverbindliches Instrument.

4.2.5 Vertragsraumordnung

Der mit dem Planungs- und Baugesetz eingeführte verwaltungsrechtliche Vertrag bietet der Gemeinde neue Möglichkeiten für grundeigentümerverbindliche Vereinbarungen.

Art. 65 PBG Verwaltungsrechtliche Verträge

¹ *Kanton und politische Gemeinde können mit Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümern verwaltungsrechtliche Verträge abschliessen, insbesondere über:*

- a) *Sicherstellung der Verfügbarkeit des Baulandes zur Überbauung, namentlich Verträge über die Entschädigungslosigkeit einer Auszonung, wenn das Land nicht innert Frist überbaut wurde;*
- b) *Erschliessung von Bauland sowie Beiträge an Bau und Unterhalt von Erschliessungsanlagen;*
- c) *Erstellung öffentlicher Infrastrukturanlagen;*
- d) *Übernahme von Planungskosten;*
- e) *Zurverfügungstellung von Anteilen an Planungsmehrwerten für bestimmte Aufgaben im öffentlichen Interesse;*
- f) *Schutz und Erhaltung von Objekten des Natur- und Heimatschutzes;*
- g) *Durchführung von städtebaulichen Qualitätssicherungsverfahren vor der Überbauung;*
- h) *minimale Baudichten;*
- i) *preisgünstiger Wohnungsbau;*
- j) *energetische Massnahmen.*

² *Eigentumsbeschränkungen aus den Verträgen werden im Grundbuch angemerkt.*

4.2.6 Einordnung und Gestaltung

Als Ergänzung zu den bereits genannten Möglichkeiten können Gemeinde gestützt auf Art. 99 PBG weitere grundeigentümerverbindliche gestalterische Vorgaben für die Bebauung von einzelnen Gebieten machen.

Art. 99 PBG Grundsatz

¹ *Die Erstellung von Bauten und Anlagen, die das Orts- oder Landschaftsbild verunstalten oder Baudenkmäler beeinträchtigen, ist untersagt.*

² *Die politische Gemeinde kann für Kern- und Schutzzonen sowie für weitere konkret bezeichnete Gebiete vorschreiben, dass Bauten und Anlagen so gestaltet und eingeordnet werden, dass mit der Umgebung zusammen eine gute Gesamtwirkung entsteht.*

4.3 Legenden

Zonenplan

	Wohnzone niedrige Dichte (Gesamthöhe $x \leq 12m$)		Wohn Gewerbe Zone hohe Dichte (Gesamthöhe $x > 15.5m$)
	Wohnzone niedrige Dichte (Gesamthöhe $x \leq 12m$)		Wohn Gewerbe Zone hohe Dichte (Gesamthöhe $x > 15.5m$)
	Wohnzone niedrige Dichte (Gesamthöhe $x \leq 12m$)		Kernzone
	Wohnzone mittlere Dichte (Gesamthöhe $12m < x \leq 15.5m$)		Kernzone
	Wohnzone mittlere Dichte (Gesamthöhe $12m < x \leq 15.5m$)		Kernzone
	Wohnzone mittlere Dichte (Gesamthöhe $12m < x \leq 15.5m$)		Kernzone
	Wohnzone hohe Dichte (Gesamthöhe $x > 15.5m$)		Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
	Wohnzone hohe Dichte (Gesamthöhe $x > 15.5m$)		Intensiverholungszone Sport iB
	Arbeitszone		Intensiverholungszone Tourismus und Freizeit iB
	Arbeitszone		Freihaltezone Sport und Freizeit iB
	Arbeitszone		Intensiverholungszone aB
	Wohn Gewerbe Zone niedrige Dichte (Gesamthöhe $x \leq 12m$)		Freihaltezone Ortsplanung iB
	Wohn Gewerbe Zone niedrige Dichte (Gesamthöhe $x \leq 12m$)		
	Wohn Gewerbe Zone niedrige Dichte (Gesamthöhe $x \leq 12m$)		
	Wohn Gewerbe Zone mittlere Dichte (Gesamthöhe $12m < x \leq 15.5m$)		
	Wohn Gewerbe Zone mittlere Dichte (Gesamthöhe $12m < x \leq 15.5m$)		
	Wohn Gewerbe Zone mittlere Dichte (Gesamthöhe $12m < x \leq 15.5m$)		
	Wohn Gewerbe Zone hohe Dichte (Gesamthöhe $x > 15.5m$)		

Ausnützungsgrad

Ausnützungsgrad im Vergleich zur Mediandichtevorgabe des Kantons

	Raum+ Flächen
	Mediandichte deutlich nicht erreicht (<50%)
	Mediandichte nicht erreicht (<75%)
	Mediandichte knapp nicht erreicht (<100%)
	Mediandichte erreicht (>=100%)

Bauperiode

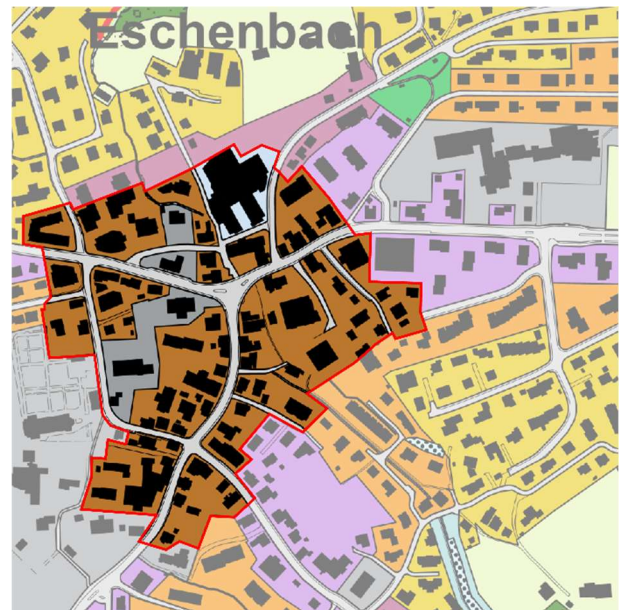
	keine Angabe
	vor 1919
	1919 bis 1960
	1961 - 1980
	1980 - 2000
	nach 2000

5 Faktenblätter Quartierbeurteilung

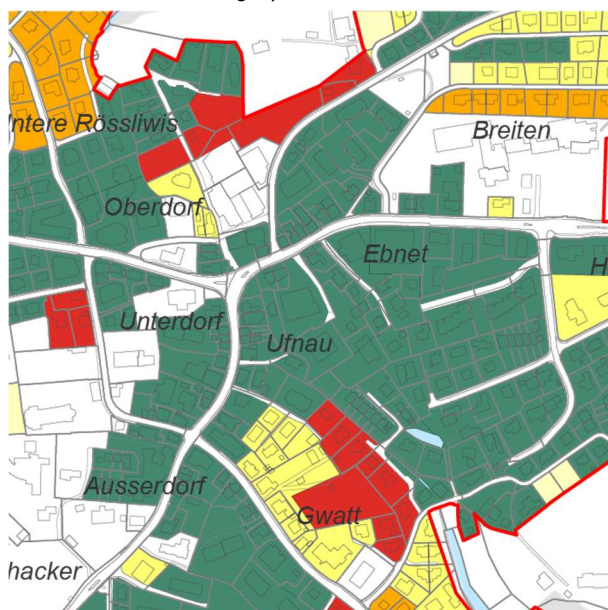
Quartier	Eschenbach, Zentrum	Nr.	ES-1.0
Nutzungszone:	K 15.5, OeBA, A 16.0		
Hauptexposition:	variabel		
Baustruktur:	Wohn- und Gewerbebauten		
Geschossigkeit:	Meist dreigeschossig		
Ortsbild:	OSG, diverse KOG / KOA		
Erschliessung ÖV:	Gütekategorie C		
Erschliessung FVV:	lokal, regional, kantonal		
Erschliessung MIV:	KS, GS1, GS2		
Einwohnerdichte ist:	4-194		
Einwohnerdichte soll:	54		



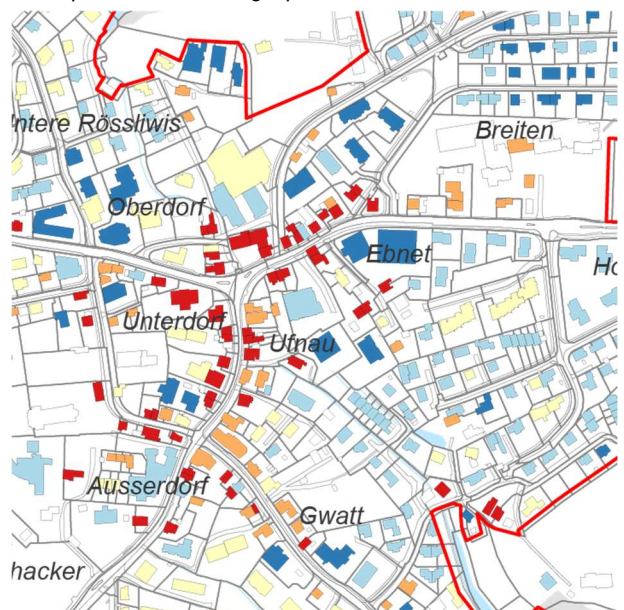
Orthofoto MST 1:7'500, geoportal.ch



Zonenplan MST 1:7'500, geoportal.ch

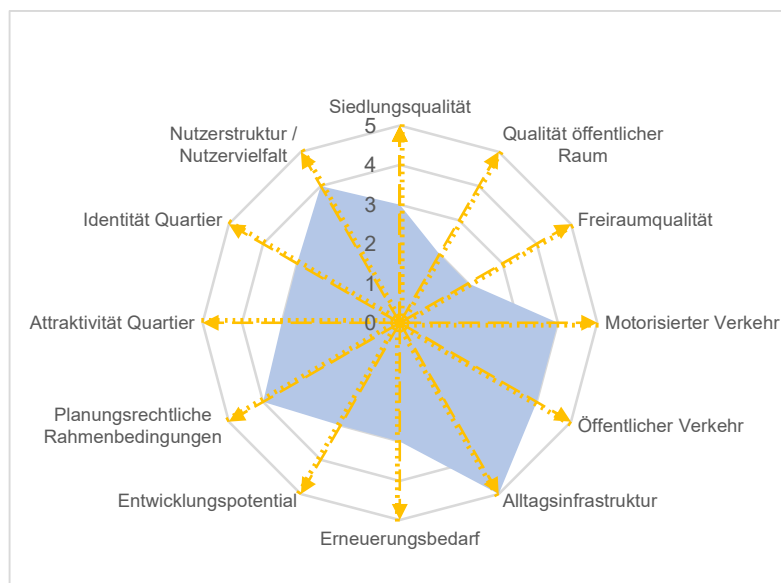


Raumnutzerdichte MST 1:7'500, ERR Raumplaner AG



Bauperiode MST 1:7'500, ERR Raumplaner AG

Analyse und Bewertung



Strategieansatz

- ☐ Bewahren / Erhalten
- ☒ Aufwerten / Erneuern
- ☐ Weiterentwickeln
- ☒ Umstrukturieren
- ☐ Neuentwickeln

Beurteilung und Strategie

Stärken

- Gutes Angebot an Läden für den täglichen Bedarf
- Viele geschützte Bauten in unterschiedlichem Zustand
- Hohe Nutzerdichte (Mediandichte erreicht)

Schwächen

- Freiräume (wenig Grünflächen / Grünelemente)
- Separate Fuss- und Radwegverbindungen
- MIV Verkehr im Zentrum (Kreuzung)
- Weitläufige Parkierungsflächen
- Dorfstrasse wird als "Schlauch" wahrgenommen

Potenzial

- Erneuerung und Aufwertung alter Liegenschaften
- Industriebrache Areal Eibert (alte Druckerei) als Umstrukturierungsareal
- Aufwertung Verkehrsflächen im Zentrum
- Aufwertungspotenzial Rössligass

Umsetzung / Massnahmen

- Betriebs- und Gestaltungskonzept
- Begegnungszone im Kern (Rössligass)
- Verkehrsberuhigung / Verkehrsentsflechtung
- Umzonung Areal Eibert mit Sondernutzungsplan zur Sicherung der qualitativen Anforderungen
- Fokus auf FVV
- Prüfung Tempo 30 auf Hauptstrasse
- Parkierungsflächen umnutzen
- Erhalt bauliche Zeitzeugen
- Erarbeitung Gesamtkonzept unter Berücksichtigung des öffentlichen Interesses

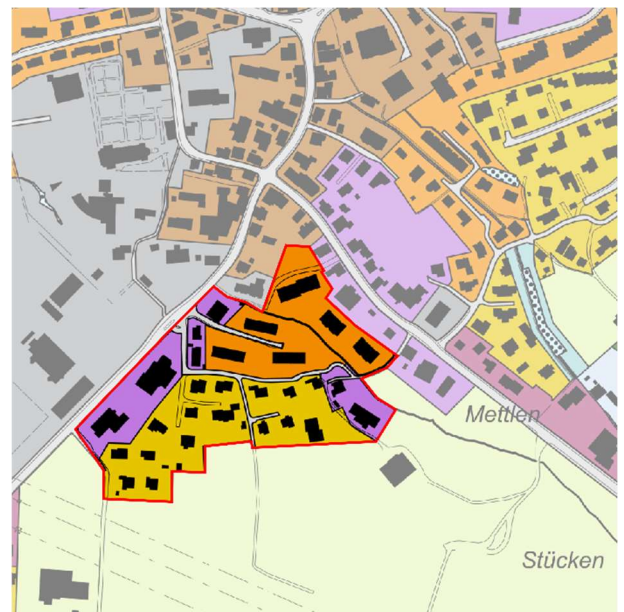
Raumplanerisches Fazit

Aufgrund der Beurteilung des Gebiets ist in einem nächsten Arbeitsschritt eine vertiefte Auseinandersetzung erforderlich. Die Erarbeitung eines Gesamtkonzept mit den Schwerpunkten Städtebau (Setzung, Volumetrie) und Freiraumgestaltung ist zu empfehlen. Daraus resultierende Erkenntnisse können in Bebauungs- respektive Gestaltungsrichtlinien einfließen, welche bauwilligen Grundeigentümern vorgelegt werden können. Eine eigentümerverschreibende Umsetzung dieser Leitlinien ist mit einem Sondernutzungsplan möglich. Erfahrungen aus anderen St.Galler Gemeinden haben allerdings gezeigt, dass mit einem Gestaltungsbeirat mit Fachpersonen aus den Gebieten Architektur und Landschaftsarchitektur zufriedenstellende Ergebnisse erzielt werden können. Bauwillige Grundeigentümer stellen ihr Bauvorhaben in einer frühen Phase dem Gestaltungsbeirat vor. Im Dialog wird das Vorhaben beurteilt und für die Gemeinde besteht somit die Möglichkeit, ihre Anliegen einzubringen.

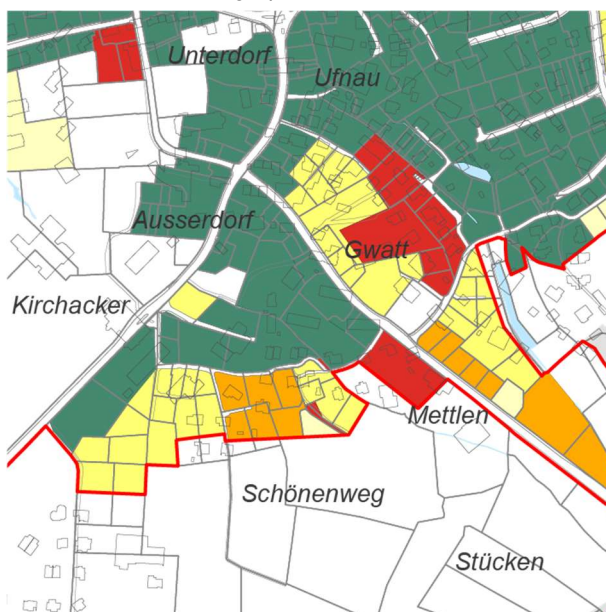
Quartier	Eschenbach, Schönenweg	Nr.	ES-1.1
Nutzungszone:	W 14.5, W 11.5, WG 14.5		
Hauptexposition:	Süd		
Baustruktur:	MFH, EFH, Wohn-Gewerbebauten		
Geschossigkeit:	zwei- und dreigeschossig		
Ortsbild:	-		
Erschliessung ÖV:	Gütekategorie C		
Erschliessung FVV:	lokal, regional, kantonal		
Erschliessung MIV:	GS2, GS3		
Einwohnerdichte ist:	126-129 / 26-35 / 43-56		
Einwohnerdichte soll:	87 / 44 / 46		



Orthofoto MST 1:7'500, geoportal.ch



Zonenplan MST 1:7'500, geoportal.ch

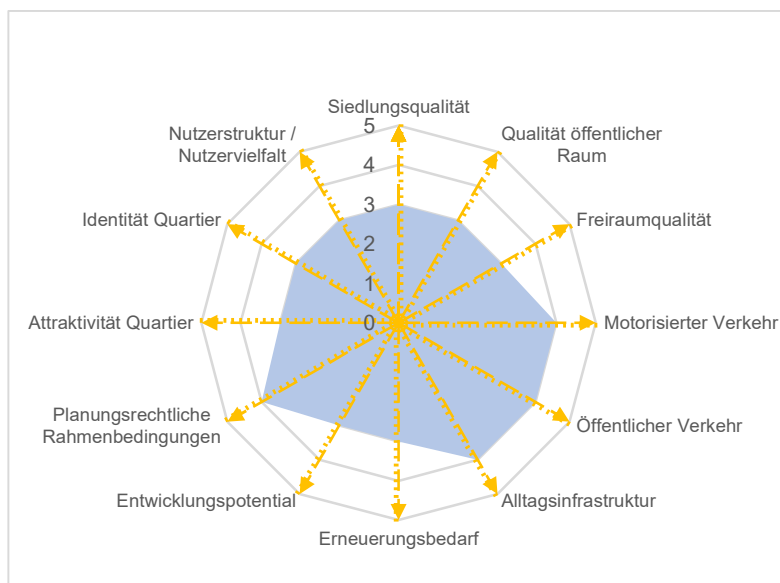


Raumnutzerdichte MST 1:7'500, ERR Raumplaner AG



Bauperiode MST 1:7'500, ERR Raumplaner AG

Analyse und Bewertung



Strategieansatz

- ☐ Bewahren / Erhalten
- ☒ Aufwerten / Erneuern
- ☐ Weiterentwickeln
- ☐ Umstrukturieren
- ☐ Neuentwickeln

Beurteilung und Strategie

Stärken

- Teilweise ruhiges Wohnquartier
- Staffelung der Gebäudehöhen zur Landschaft

Potenzial

- Zusammenhängende Überbauung
- Verdichtungspotential in der W 11.5, allenfalls Aufzonung
- Quartier verträgt dichtere Bebauung

Schwächen

- Mediandichte teilweise nicht erreicht
- Beeinträchtigung durch Stromleitung

Umsetzung / Massnahmen

- Sondernutzungsplanpflicht für Neubebauung prüfen
- Realisierung Erweiterungs- und Ersatzbauten im Rahmen der Rahmennutzungsplanung
- Umzonung der Wohn-Gewerbezone im Osten prüfen (heute Getränkehandel)
- Aufzonung W 11.5 prüfen

Charakterisierung Bestand

Im nördlichen Bereich des Gebiets stehen drei Mehrfamilienhäuser aus der Bauperiode 1961 – 1980 im Verbund. Aufgrund der äusseren Erscheinung dürfte die Bebauung eher in den 1960er Jahren erstellt worden sein. Ein Ersatz anstelle einer aufwändigen Sanierung ist denkbar. Eine Sondernutzungsplanpflicht ist prüfenswert.

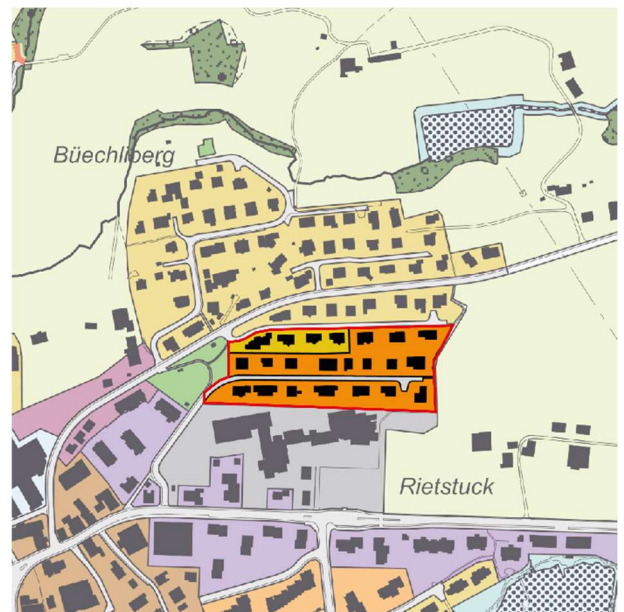
Der südliche Teil des Gebiets ist durch Einfamilienhäuser mit weitläufigen Gärten geprägt. Die daraus resultierende Höhenstaffelung zur Landschaft hin ist richtig.

Die gewerblich genutzten Flächen entlang der Rapperswilerstrasse sind richtig, wohingegen die Zonierung der Wohn-Gewerbeflächen im Osten zu überprüfen ist. Eine Umzonung in Wohnnutzung ist naheliegend.

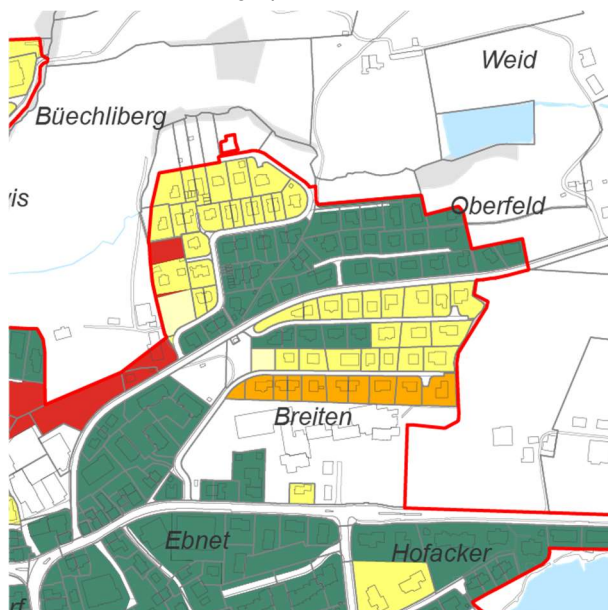
Quartier	Eschenbach, Bildstöckli	Nr.	ES-1.2
Nutzungszone:	W 11.5, W 14.5		
Hauptexposition:	Südhang		
Baustruktur:	Ein- und Mehrfamilienhäuser		
Geschossigkeit:	zwei- und dreigeschossig		
Ortsbild:	-		
Erschliessung ÖV:	Gütekategorie C		
Erschliessung FVV:	kantonal		
Erschliessung MIV:	GS2		
Einwohnerdichte ist:	50 / 55-67		
Einwohnerdichte soll:	44 / 87		



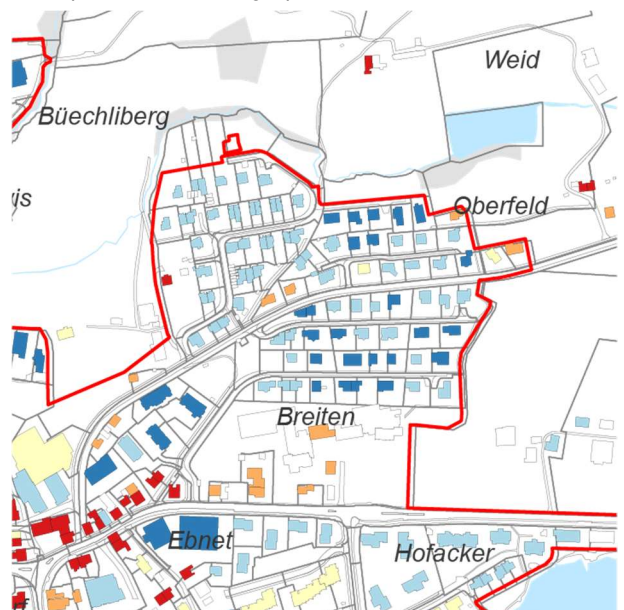
Orthofoto MST 1:7'500, geoportal.ch



Zonenplan MST 1:7'500, geoportal.ch

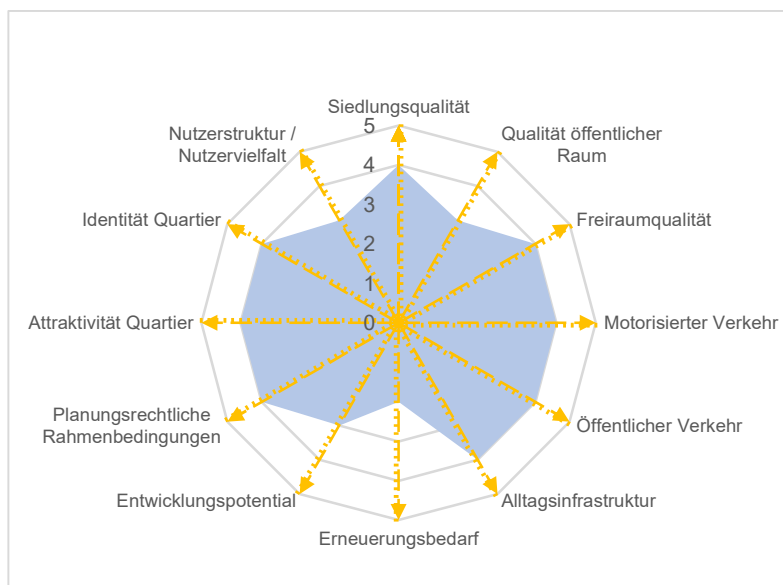


Raumnutzerdichte MST 1:7'500, ERR Raumplaner AG



Bauperiode MST 1:7'500, ERR Raumplaner AG

Analyse und Bewertung



Beurteilung und Strategie

Stärken

- Ruhiges Wohnquartier
- Gute Grundversorgung
- Keine Baulücken
- Einbettung der Bebauung

Schwächen

- Mediandichte im südlichen Teil nicht erreicht
- Bebauung nur mit Bebauungsrichtlinien gesichert

Potenzial

- Bestehende Bauten entsprechen nicht Zonierung
- Durch Erneuerung beschränktes Innenentwicklungspotential

Umsetzung / Massnahmen

- Strukturhaltung durch Einordnungsgebot

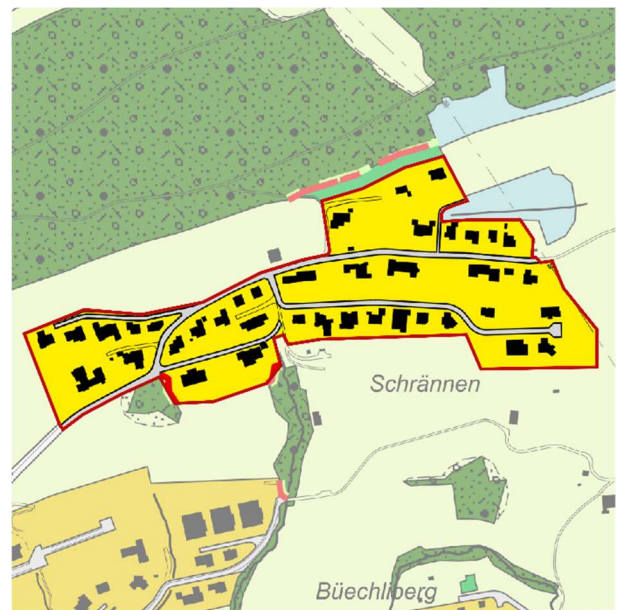
Charakterisierung Bestand

Die junge Bebauung (nach Jahr 2000) ist geprägt durch Einfamilienhäuser an leichter Hanglage. Der südliche Teil ist der Wohnzone W14.5 zugewiesen und somit der höchsten Wohnzone der Gemeinde. Die realisierten Einfamilienhäuser entsprechen somit nicht der vorgesehenen Zonierung. Folglich wird die Mediandichtevorgabe des Kantons knapp bis deutlich nicht erreicht. Eine Entwicklung ist aufgrund des geringen Gebäudealters in den nächsten Jahrzehnten ausgeschlossen. Im Osten wird das Quartier von einer weitläufigen landwirtschaftlich genutzten Fläche gesäumt.

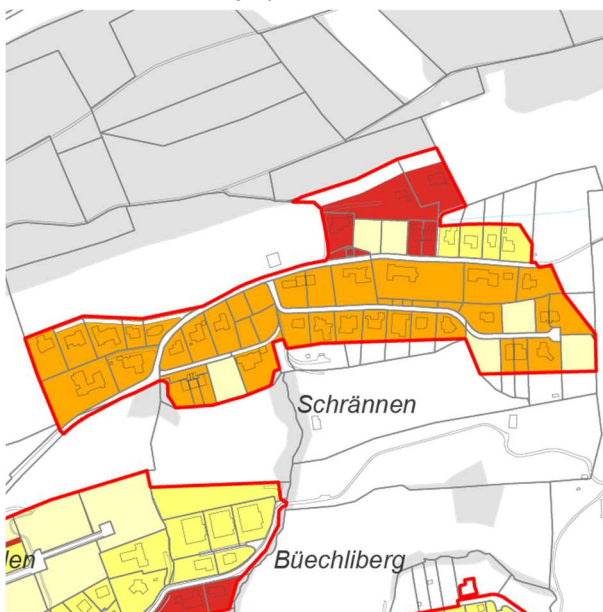
Quartier	Eschenbach, Fätzikon	Nr.	ES-1.3
Nutzungszone:	W 9.0		
Hauptexposition:	Süd		
Baustruktur:	Einfamilienhäuser		
Geschossigkeit:	eingeschossig		
Ortsbild:	KOA		
Erschiessung ÖV:	Keine Güteklasse / keine Haltestelle		
Erschliessung FVV:	kein Anschluss		
Erschliessung MIV:	GS2		
Einwohnerdichte ist:	14–29		
Einwohnerdichte soll:	34		



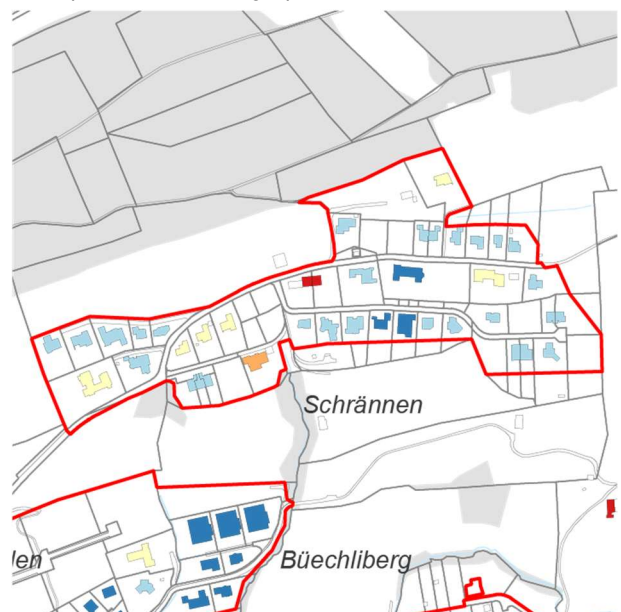
Orthofoto MST 1:7'500, geoportal.ch



Zonenplan MST 1:7'500, geoportal.ch

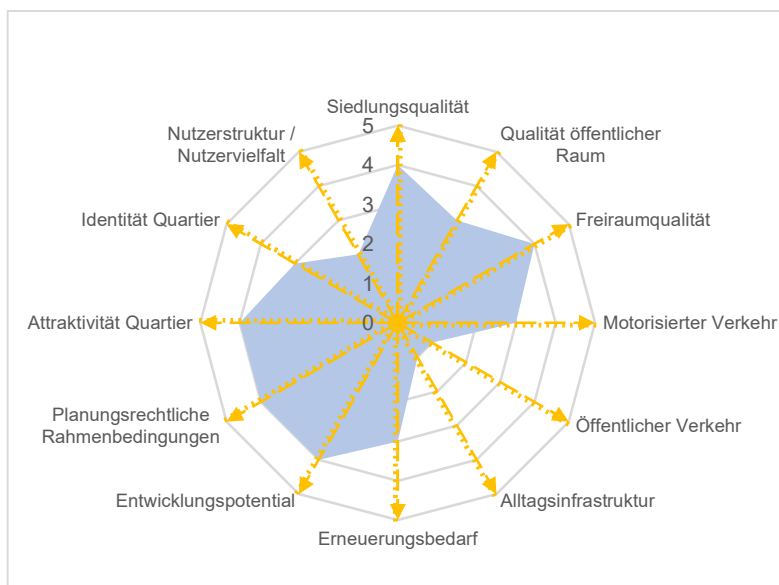


Raumnutzerdichte MST 1:7'500, ERR Raumplaner AG



Bauperiode MST 1:7'500, ERR Raumplaner AG

Analyse und Bewertung



Strategieansatz

- ☐ Bewahren / Erhalten
- ☒ Aufwerten / Erneuern
- ☐ Weiterentwickeln
- ☐ Umstrukturieren
- ☐ Neuentwickeln

Beurteilung und Strategie

Stärken

- Attraktive, ruhige Wohnlage mit weitreichender Aussicht

Schwächen

- Keine Anbindung an den ÖV
- Mediandichte nicht erreicht
- grosse Bauvolumen an exponierter Lage im Falle eines Neubaus möglich
- Umgang mit Terrainveränderungen

Potenzial

- Diverse Baulücken

Umsetzung / Massnahmen

- Strukturhaltung durch Einordnungsgebot

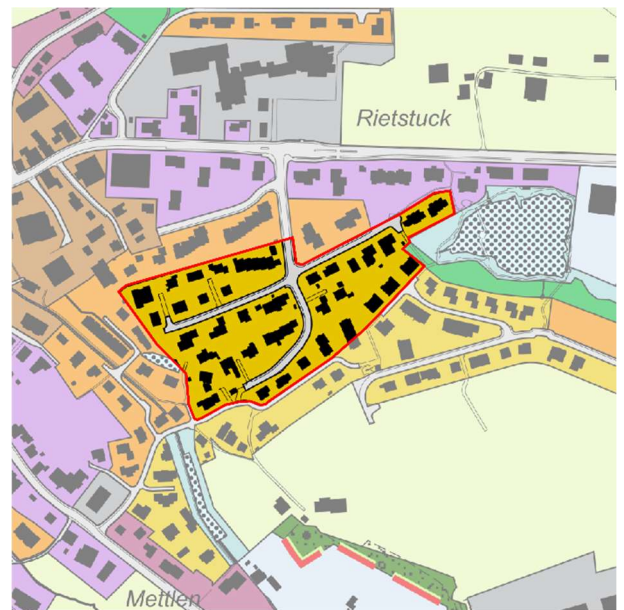
Charakterisierung Bestand

Fätzikon liegt nördlich von Eschenbach an schönster Hanglage mit weiter Fernsicht. In diesem Quartier befinden sich mehrheitlich grosszügige Einfamilienhäuser. Folge dessen wird die Mediandichte in dieser zweigeschossigen Wohnzone W 11.5 nicht erreicht. Gewisse Parzellen besitzen eine überdurchschnittliche Grösse, was bei Neu- oder Ersatzbauten zu überdimensionierten Gebäudekuben führen kann.

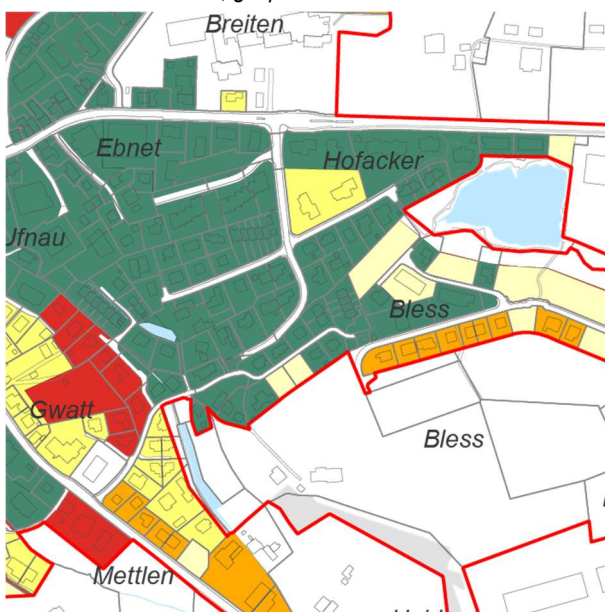
Quartier	Eschenbach, Wiesengrün	Nr.	ES-1.4
Nutzungszone:	W 11.5		
Hauptexposition:	Primär Süd		
Baustruktur:	Ein- und Mehrfamilienhäuser		
Geschossigkeit:	zweigeschossig		
Ortsbild:	-		
Erschliessung ÖV:	Güteklasse D		
Erschliessung FVV:	lokal		
Erschliessung MIV:	GS2		
Einwohnerdichte ist:	24		
Einwohnerdichte soll:	44		



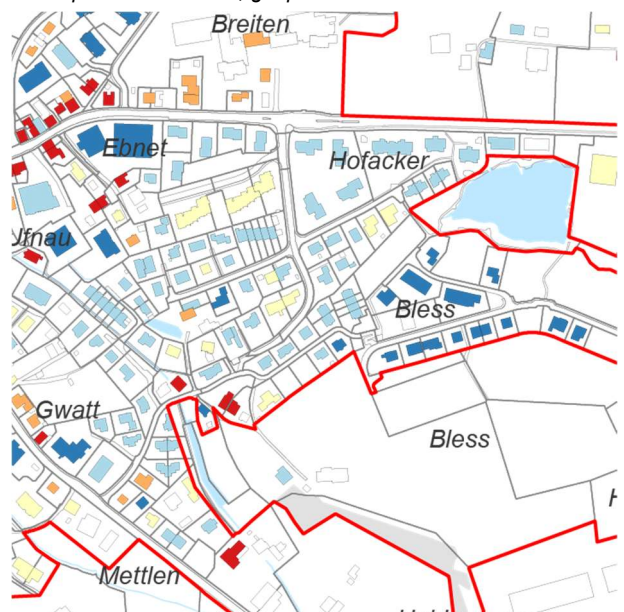
Orthofoto MST 1:7'500, geoportal.ch



Zonenplan MST 1:7'500, geoportal.ch

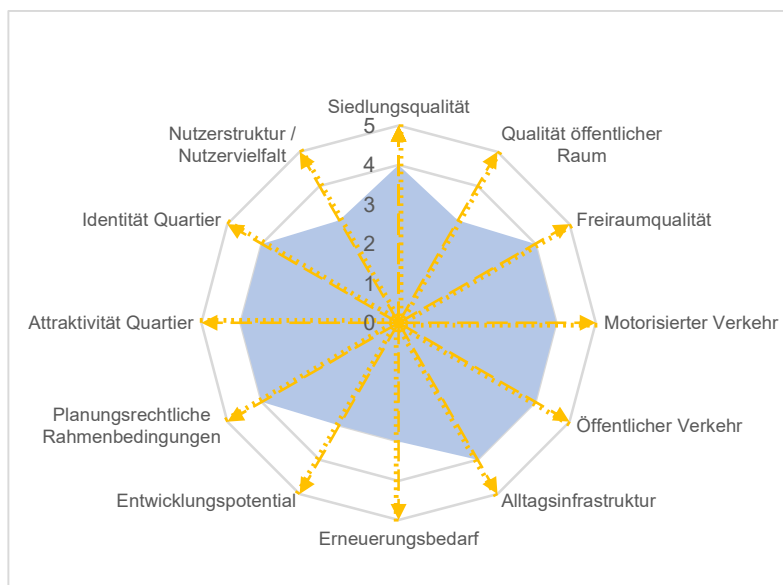


Raumnutzerdichte MST 1:7'500, ERR Raumplaner AG



Bauperiode MST 1:7'500, ERR Raumplaner AG

Analyse und Bewertung



Strategieansatz

- ☐ Bewahren / Erhalten
- ☒ Aufwerten / Erneuern
- ☐ Weiterentwickeln
- ☐ Umstrukturieren
- ☐ Neuentwickeln

Beurteilung und Strategie

Stärken

- Ruhiges Wohnquartier
- Gute Grundversorgung
- Mediandichte erreicht
- Ansprechende Aussenraumgestaltung

Schwächen

- --

Potenzial

- Nutzung der verbleibenden Baulücken

Umsetzung / Massnahmen

- Realisierung Erweiterungs- und Ersatzbauten im Rahmen der Rahmennutzungsplanung
- Strukturerhaltung durch Einordnungsgebot für einzelne Strassenzüge prüfen

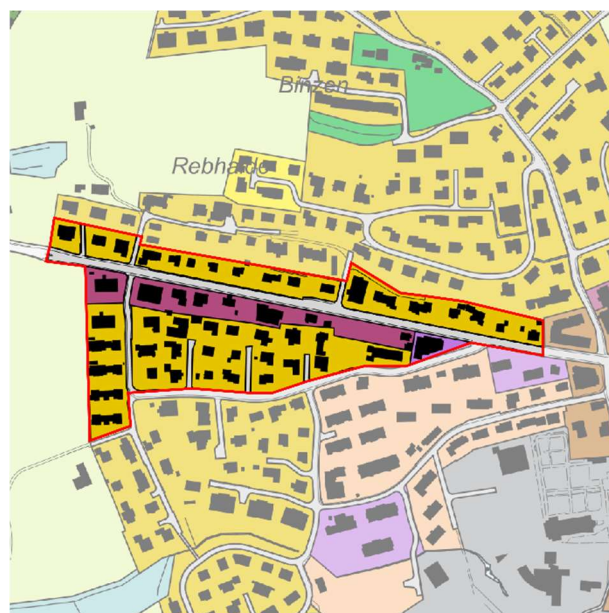
Charakterisierung Bestand

Das durch Einfamilienhäuser geprägte Wohnquartier überzeugt insbesondere an der Mühlestrasse mit einer attraktiven Freiraumgestaltung in den Vorgärten und entlang der Strasse. Es wirkt idyllisch. Die vorgegebene Mediandichte wird erfüllt. Grössere Entwicklungspotenziale gibt es keine und die bestehende Baustruktur soll beibehalten werden. Die Höhenstaffelung gegenüber der südlich angrenzenden Wiesenflächen ist sinnvoll.

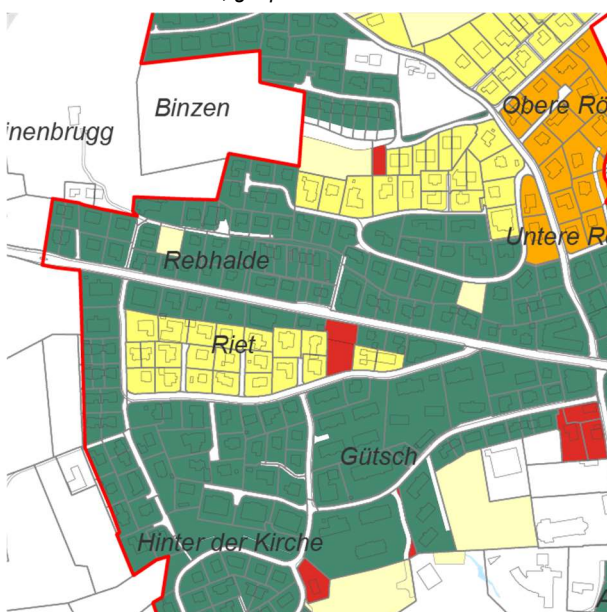
Quartier	Eschenbach, Rütistrasse	Nr.	ES-1.5
Nutzungszone:	W 11.5, WG 11.5, WG 14.5		
Hauptexposition:	Süd- West		
Baustruktur:	Wohn- und Gewerbebauten, Industrie		
Geschossigkeit:	zwei- bis dreigeschossig		
Ortsbild:	KOG		
Erschiessung ÖV:	Gütekategorie D		
Erschliessung FVV:	lokal, kantonal		
Erschliessung MIV:	KS, GS2		
Einwohnerdichte ist:	42–89 / 42–147 / 85		
Einwohnerdichte soll:	44 / 34 / 46		



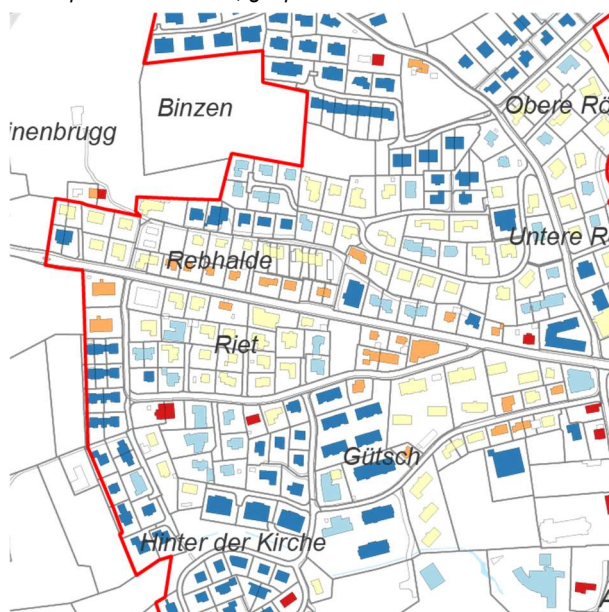
Orthofoto MST 1:7'500, geoportal.ch



Zonenplan MST 1:7'500, geoportal.ch

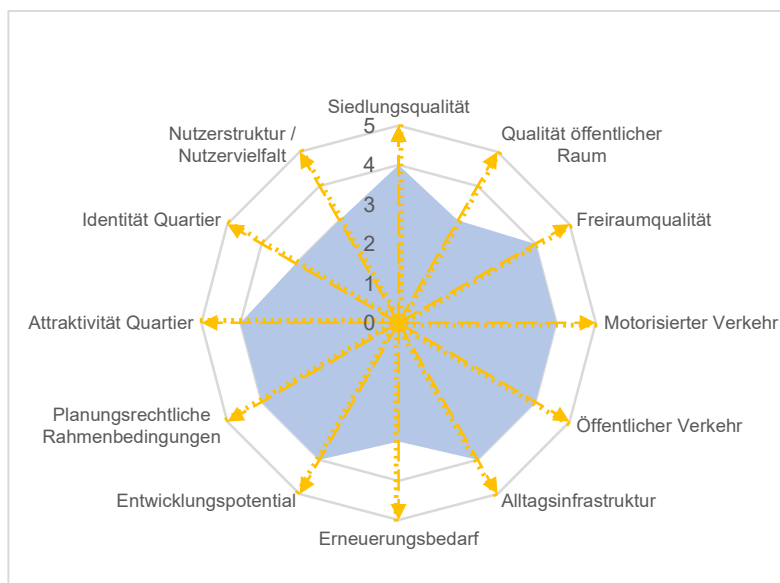


Raumnutzerdichte MST 1:7'500, ERR Raumplaner AG



Bauperiode MST 1:7'500, ERR Raumplaner AG

Analyse und Bewertung



Beurteilung und Strategie

Stärken

- Ab der zweiten Bautiefe ein ruhiges Wohnquartier
- Gute Grundversorgung
- Mediandichte mehrheitlich erfüllt

Potenzial

- Nachverdichtung im Bestand bei Bau von MFH

Schwächen

- Strassenverkehrslärm entlang der Rütistrasse

Umsetzung / Massnahmen

- Realisierung Erweiterungs- und Ersatzbauten im Rahmen der Rahmennutzungsplanung

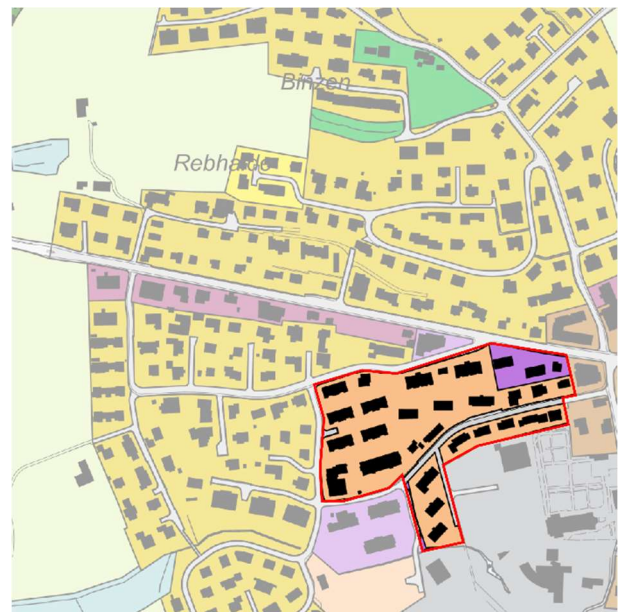
Charakterisierung Bestand

Das Gebiet weist keine Baulücken mehr auf, die letzte freien Parzellen werden derzeit (Juni 2021) überbaut. Die dreigeschossige Wohn-Gewerbezone entlang der Rütistrasse ist richtig. Eine Anhebung der Zonierung nördlich der Strasse ist aufgrund der Topografie (insbesondere zum Ortsausgang hin) nicht zu empfehlen. Südlich angrenzend an die Wohn-Gewerbezone liegt ein Einfamilienhausquartier, wo bereits heute in der zweigeschossigen Wohnzone grössere Bauten möglich wären. Im Westen des Gebiets bilden neue Einfamilienhäuser den Siedlungsabschluss.

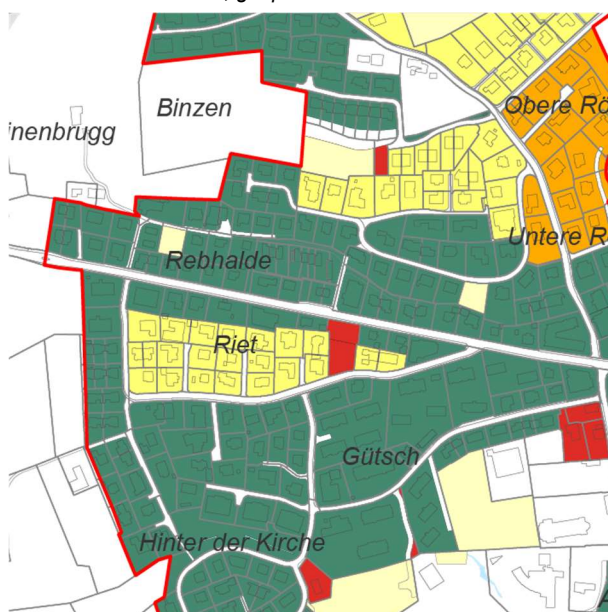
Quartier	Eschenbach, Gütschweg	Nr.	ES-1.6
Nutzungszone:	W 14.5, WG 14.5		
Hauptexposition:	Süd		
Baustruktur:	Mehrfamilienhäuser		
Geschossigkeit:	dreigeschossig		
Ortsbild:	-		
Erschiessung ÖV:	Gütekategorie C / D		
Erschliessung FVV:	lokal, kantonal		
Erschliessung MIV:	GS2		
Einwohnerdichte ist:	134 / 99		
Einwohnerdichte soll:	87 / 46		



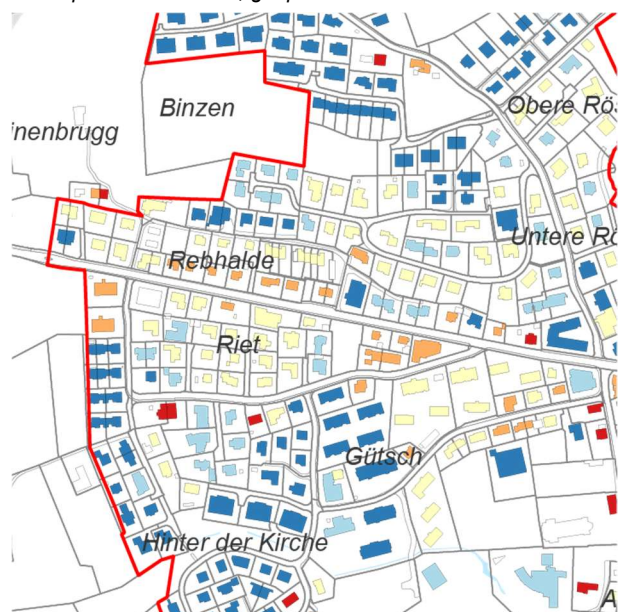
Orthofoto MST 1:7'500, geoportal.ch



Zonenplan MST 1:7'500, geoportal.ch

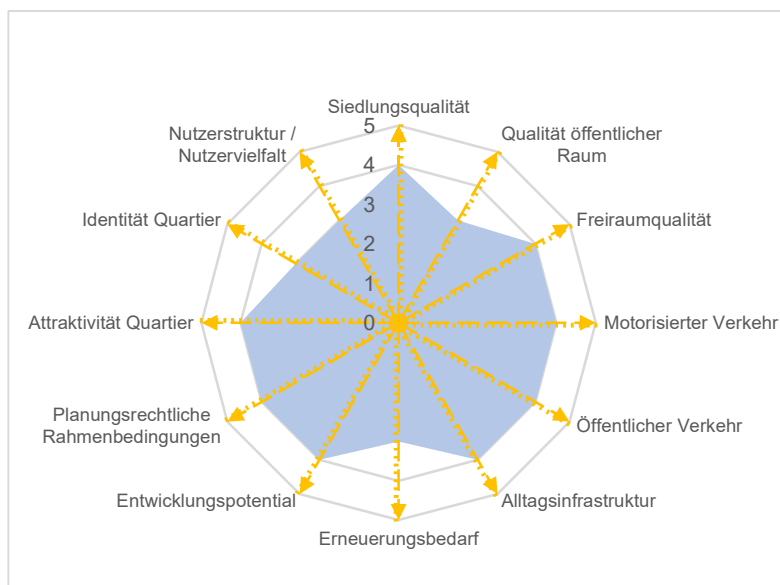


Raumnutzerdichte MST 1:7'500, ERR Raumplaner AG



Bauperiode MST 1:7'500, ERR Raumplaner AG

Analyse und Bewertung



Strategieansatz

- ☐ Bewahren / Erhalten
- ☒ Aufwerten / Erneuern
- ☐ Weiterentwickeln
- ☐ Umstrukturieren
- ☐ Neuentwickeln

Beurteilung und Strategie

Stärken

- Ruhiges Wohnquartier
- Gute Grundversorgung
- Zusammenhängende Siedlungsstrukturen
- Ausgeprägter begrünter Strassenraum
- Hohe Dichte

Schwächen

- Strassenverkehrslärm entlang der Rütistrasse

Potenzial

- Gesamtbetrachtung bezüglich zusammenhängender Überbauungen bei Sanierung respektive Ersatzbau

Umsetzung / Massnahmen

- Für einzelne Areale Sondernutzungsplanpflicht prüfen
- Bebauungsrichtlinien
- Aufzoning östliches Areal Gütschweg zusammen mit Sondernutzungsplan prüfen

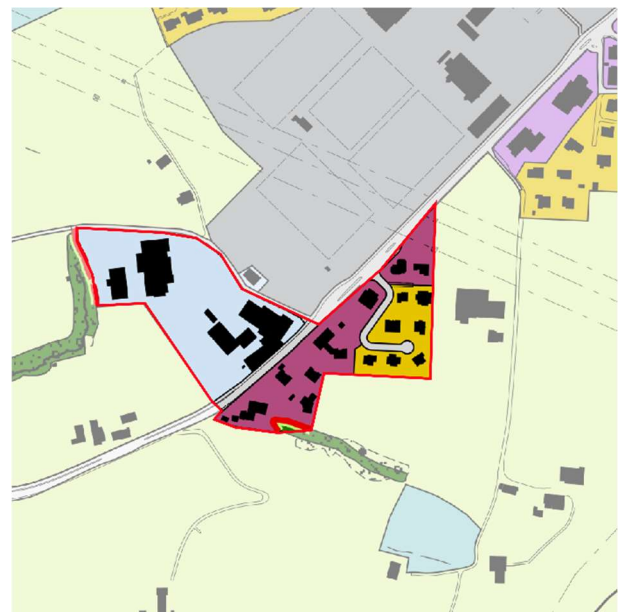
Charakterisierung Bestand

Das Gebiet wird insbesondere durch zwei grössere, zusammenhängende Überbauungen geprägt. Entlang der südlichen Abgrenzung stehen kleinere Einfamilienhäuser. Die Gesamtüberbauung im östlichen Teil stammt aus der Zeit zwischen 1960 und 1980. Aufgrund des äusseren Erscheinungsbildes stammen die Gebäude aus den 1960er Jahren. Eine zeitnahe Sanierung respektive ein Ersatz ist denkbar. Bei günstigen Eigentümerverhältnissen – vorzugsweise ein Eigentümer – ist im Sinne einer Neubebauung von hoher architektonischer und freiräumlicher Qualität eine Sondernutzungsplanpflicht zu prüfen. Die westlich gelegenen Mehrfamilienhäuser wurden kurz nach der Jahrtausendwende errichtet. Im Süden im Übergangsbereich zur Zone für öffentliche Bauten und Anlagen wird das Gebiet von qualitätsvollen Einfamilienhäusern geprägt. Eine Verdichtung ist aufgrund der beschränkten Raumverhältnisse nicht angebracht.

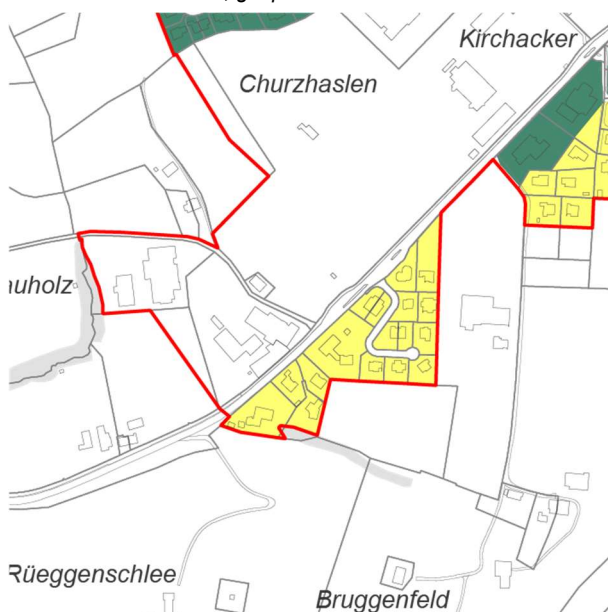
Quartier	Eschenbach, Feldstrasse	Nr.	ES-1.7
Nutzungszone:	WG 11.5, W 11.5		
Hauptexposition:	Süd / Ost (Gewerbe)		
Baustruktur:	Einfamilienhäuser, Gewerbebauten		
Geschossigkeit:	Zweigeschossig		
Ortsbild:	-		
Erschiessung ÖV:	Gütekategorie C / D		
Erschliessung FVV:	lokal, kantonal		
Erschliessung MIV:	KS, GS2, GS3		
Einwohnerdichte ist:	32 / 34		
Einwohnerdichte soll:	34 / 44		



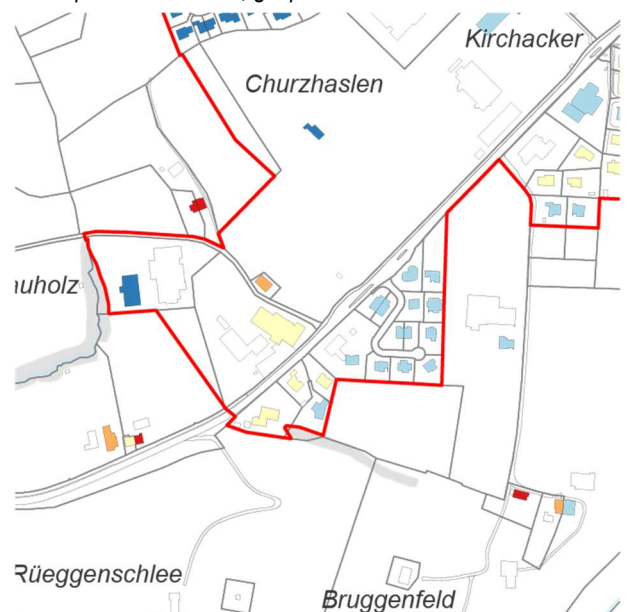
Orthofoto MST 1:7'500, geoportal.ch



Zonenplan MST 1:7'500, geoportal.ch

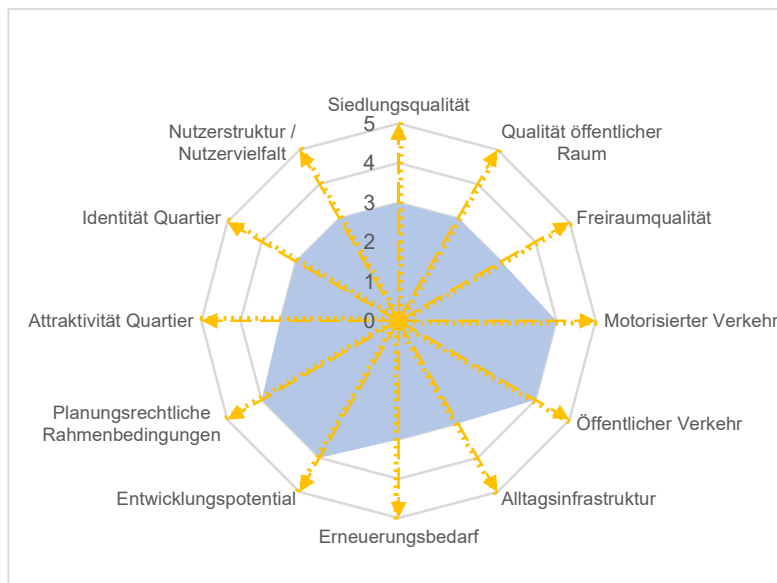


Raumnutzerdichte MST 1:7'500, ERR Raumplaner AG



Bauperiode MST 1:7'500, ERR Raumplaner AG

Analyse und Bewertung



Beurteilung und Strategie

Stärken

- Erschliessung für MIV

Schwächen

- Strassenverkehrslärm entlang der Rapperswilerstrasse
- Mediandichte knapp nicht erreicht

Potenzial

- Gebiet könnte reines Wohn-Gewerbegebiet werden

Umsetzung / Massnahmen

- Anpassung der Rahmennutzungsplanung prüfen

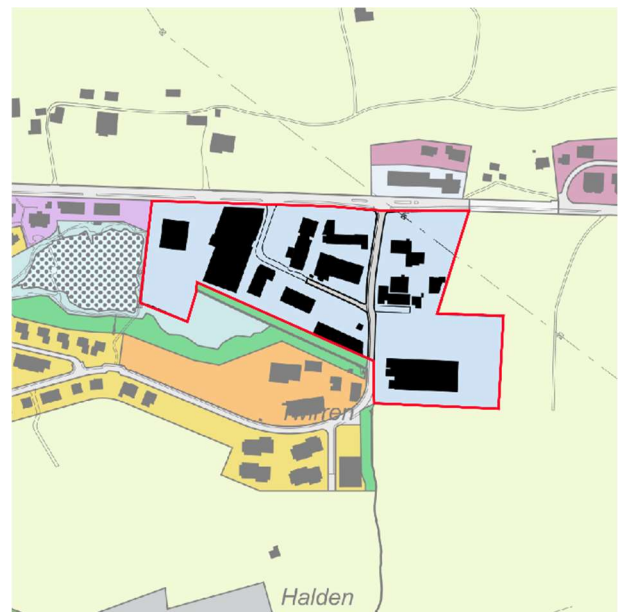
Charakterisierung Bestand

Die Flächen südöstlich der Rapperswilerstrasse sind mehrheitlich der Wohn-Gewerbezone zugewiesen, jedoch fast ausschliesslich für Wohnen genutzt. Es drängt sich die Frage auf, ob aufgrund der etwas peripheren Lage die reine Wohnzone nicht der Wohn-Gewerbezone zugewiesen werden soll. Der Standort wäre aufgrund der Lage und der guten Erschliessung für den motorisierten Verkehr für eine gewerbliche Nutzung sehr geeignet. Aufgrund der jungen Bausubstanz ist eine Entwicklung in den nächsten Jahrzehnten unwahrscheinlich. Das Gebiet nordwestlich der Rapperswilerstrasse ist der Arbeitsplatzzone zugewiesen und wird insbesondere durch ein Holzbauunternehmen genutzt. Eine Verdichtung ist nicht realistisch, da das Holzbauunternehmen auf Flächen für die Holzlagerung angewiesen ist.

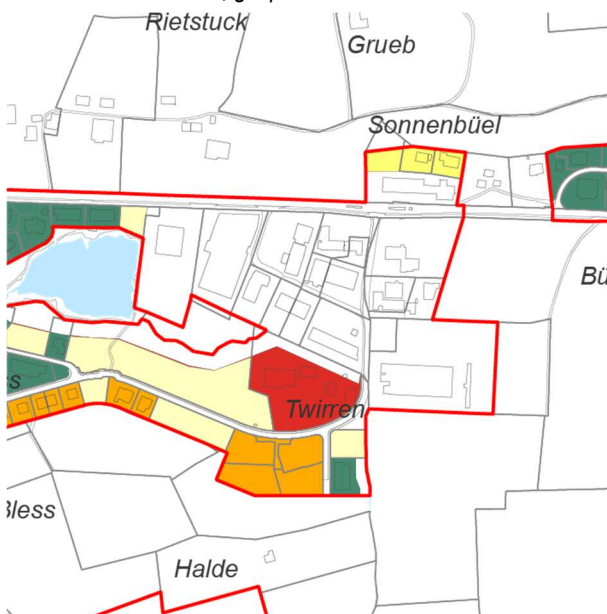
Quartier	Eschenbach, Twirren	Nr.	ES-1.8
Nutzungszone:	A		
Hauptexposition:	-		
Baustruktur:	Industrie- und Gewerbebauten		
Geschossigkeit:	-		
Ortsbild:	Industrie		
Erschliessung ÖV:	Gütekategorie C		
Erschliessung FVV:	kantonal		
Erschliessung MIV:	GS1, GS2		
Einwohnerdichte ist:	-		
Einwohnerdichte soll:	-		



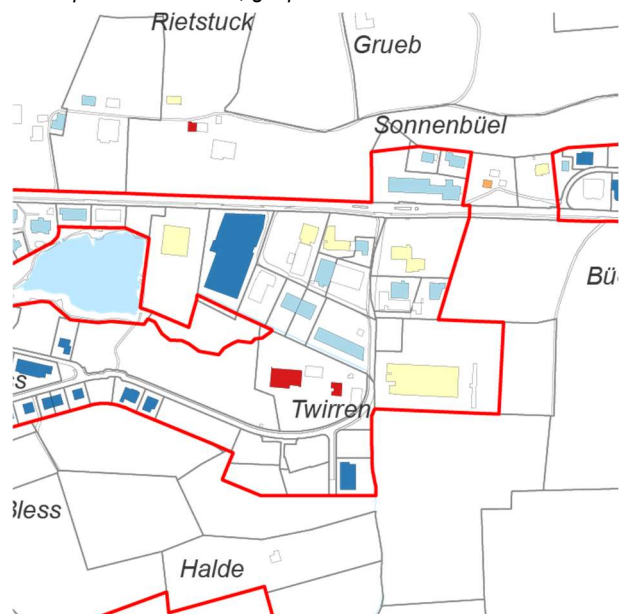
Orthofoto MST 1:7'500, geoportal.ch



Zonenplan MST 1:7'500, geoportal.ch

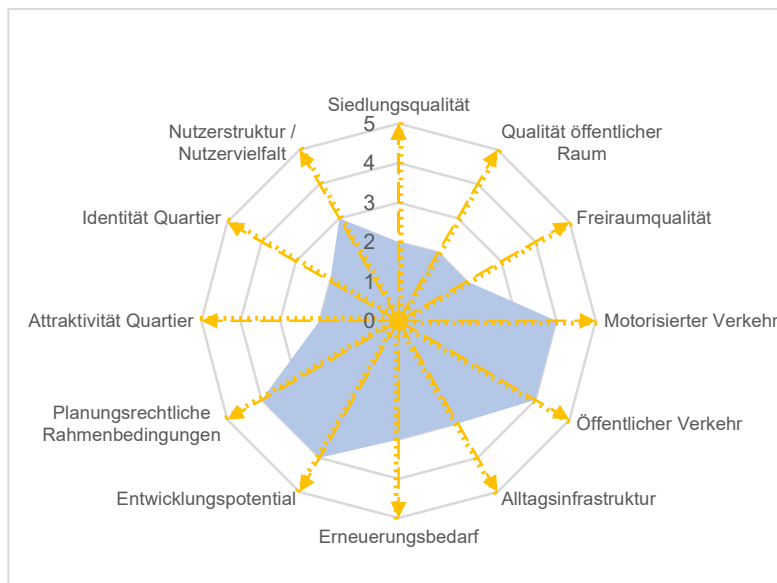


Raumnutzerdichte MST 1:7'500, ERR Raumplaner AG



Bauperiode MST 1:7'500, ERR Raumplaner AG

Analyse und Bewertung



Strategieansatz

- ☐ Bewahren / Erhalten
- ☐ Aufwerten / Erneuern
- ☒ Weiterentwickeln
- ☐ Umstrukturieren
- ☐ Neuentwickeln

Beurteilung und Strategie

Stärken

- Erschliessung MIV

Schwächen

- Viel Verkehrs-, Parkierungs- und Umschlagsfläche

Potenzial

- Ungenutzte Flächen

Umsetzung / Massnahmen

- Arbeitszonenmanagement (Konzept)
- Aufwertung Strassenraum Twirrenstrasse

Charakterisierung Bestand

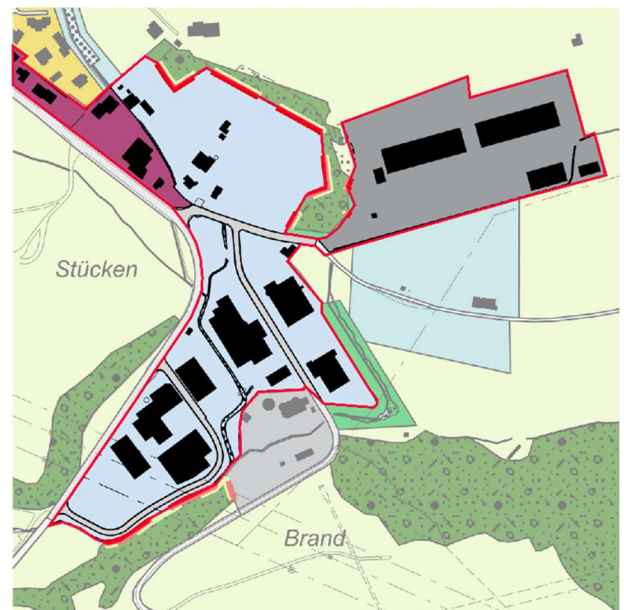
Das Arbeitsplatzgebiet Twirren ist geprägt durch einen hohen Anteil an Verkehrs- und Umschlagsflächen. Bei steigendem Druck ist die Erarbeitung eines Konzepts zum Arbeitszonenmanagement zu prüfen.

Offensichtlich werden gewisse Bauten in diesem Gebiet für reines Wohnen genutzt und sind somit nicht zonenkonform. Die Erschliessung des westlich gelegenen Wohnquartiers Twirren verläuft durch das Arbeitsplatzgebiet.

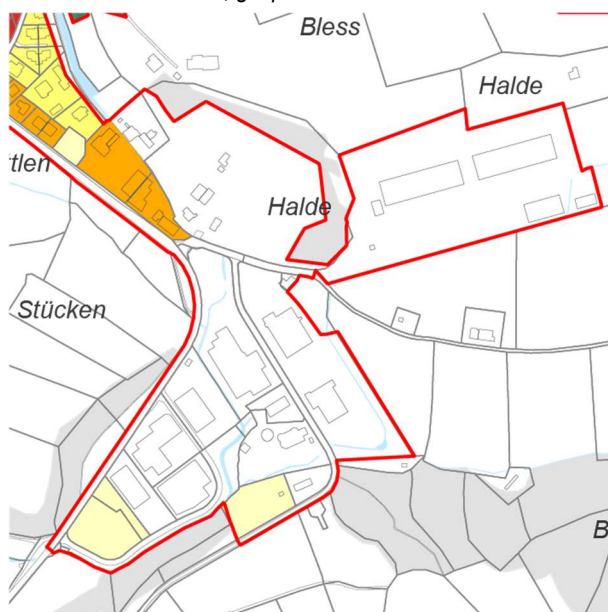
Quartier	Eschenbach, Mettlen, Gublen, Zeughaus	Nr.	ES-1.9
Nutzungszone:	WG 11.5, A, OeBA, O, G		
Hauptexposition:	West		
Baustruktur:	Gewerbebauten, Industrie, Zeughaus		
Geschossigkeit:	Zweigeschossig, Industriehallen		
Ortsbild:	-		
Erschiessung ÖV:	Gütekategorie D		
Erschliessung FVV:	lokal, kantonal		
Erschliessung MIV:	GS1, GS2		
Einwohnerdichte ist:	24		
Einwohnerdichte soll:	34		



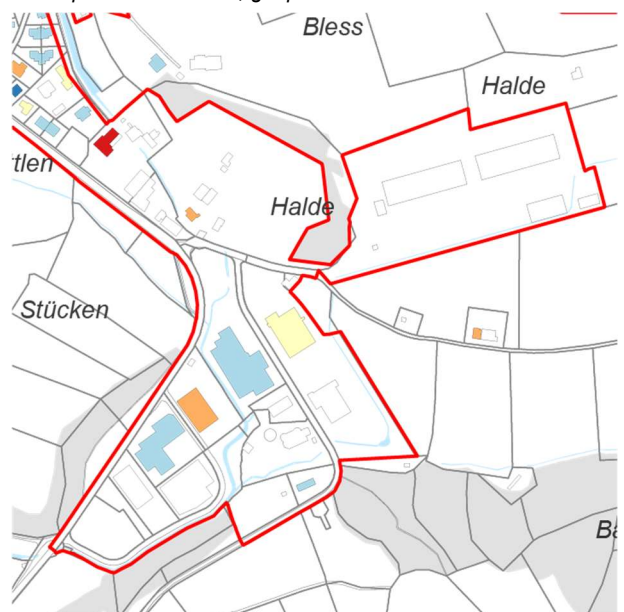
Orthofoto MST 1:7'500, geoportal.ch



Zonenplan MST 1:7'500, geoportal.ch

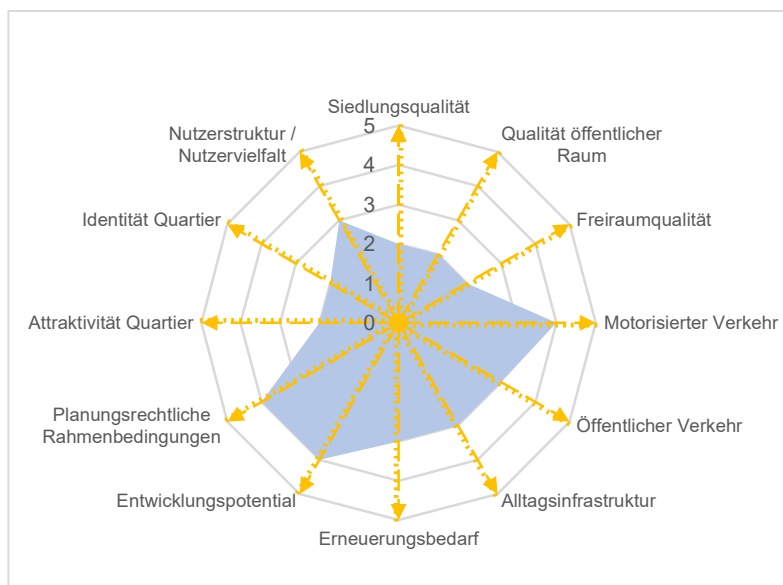


Raumnutzerdichte MST 1:7'500, ERR Raumplaner AG



Bauperiode MST 1:7'500, ERR Raumplaner AG

Analyse und Bewertung



Strategieansatz

- ☐ Bewahren / Erhalten
- ☐ Aufwerten / Erneuern
- ☒ Weiterentwickeln
- ☒ Umstrukturieren
- ☐ Neuentwickeln

Beurteilung und Strategie

Stärken

- Areal Gublen aufgrund der Lage ideales Arbeitsplatzgebiet

Potenzial

- Umnutzung Kieswerk -> Umstrukturierungsgebiet
- Umnutzung Zeughaus -> ja nach Absichten Arma Suisse

Schwächen

- Kieswerk im Siedlungsgebiet

Umsetzung / Massnahmen

- Konkretisierung im kommunalen Richtplan
- Anpassung Rahmennutzungsplanung
- Erschliessungs- und Nutzungsstudie
- Varianzverfahren für Entwicklung Mettlen

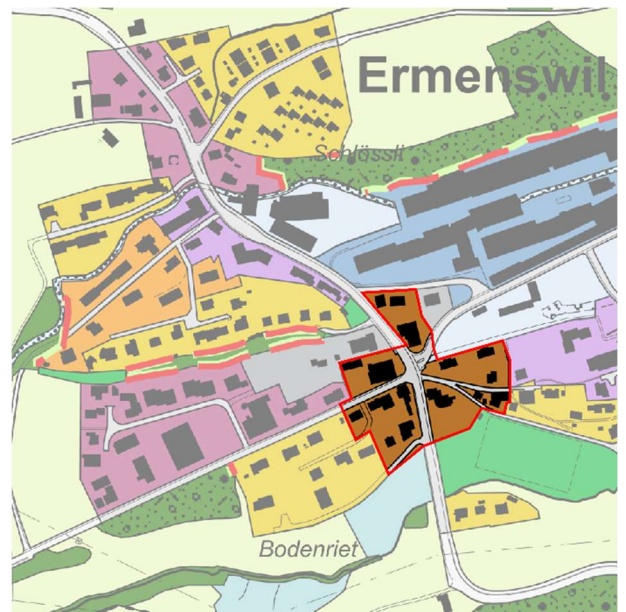
Charakterisierung Bestand

Bei einer Aufgabe des Kieswerks und des Zeughauses werden enorme Entwicklungspotenziale frei und grosse Arealentwicklungen möglich. Aufgrund der heutigen Zonierung und Lage sind die beiden Gebiete differenziert zu betrachten. Aus raumplanerischer Sicht und aufgrund der Strassennähe drängt sich im Gebiet des Kieswerks auch zukünftig eine gewerbliche Nutzung auf. Dies auch im Sinne des Erhalts von Arbeitsplatzgebieten. Beim Zeughausareal drängt sich aufgrund der zurückversetzten Lage mit den angrenzenden, weitläufigen Grünflächen eine Wohnnutzung auf. Für beide Areale ist eine Erschliessungs- und Nutzungsstudie zu erstellen, um einerseits den Nachweis einer hinreichenden Erschliessung zu erbringen und andererseits flächenintensive Erschliessungssituationen zu verhindern.

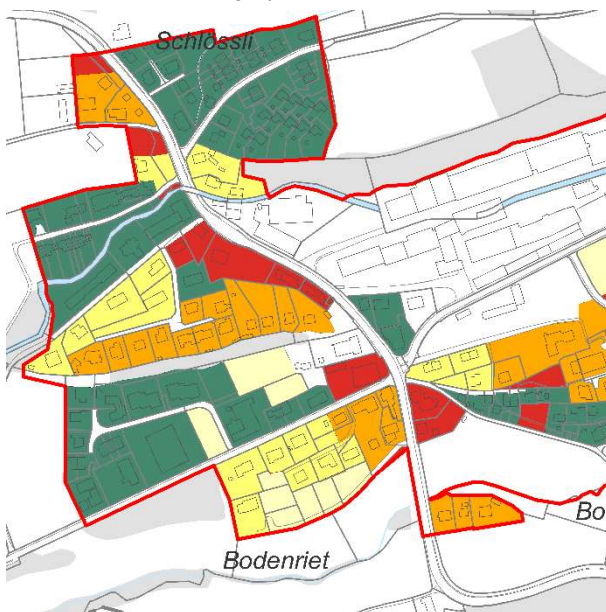
Quartier	Ermenswil, Kern	Nr.	ES-2.0
Nutzungszone:	K 15.5		
Hauptexposition:	variabel		
Baustruktur:	Wohnbauten mit Gewerbe		
Geschossigkeit:	dreigeschossig		
Ortsbild:	Diverse KOG, KOA		
Erschiessung ÖV:	Gütekategorie D		
Erschliessung FVV:	regional, kantonal		
Erschliessung MIV:	KS, GS1		
Einwohnerdichte ist:	14–69		
Einwohnerdichte soll:	54		



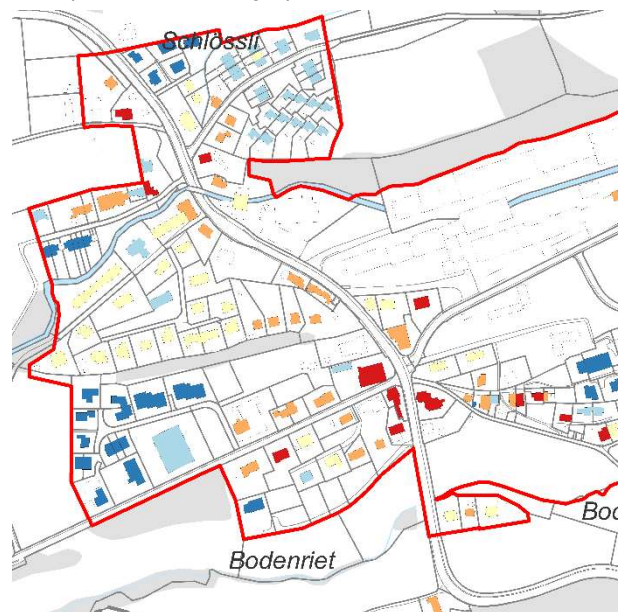
Orthofoto MST 1:7'500, geoportal.ch



Zonenplan MST 1:7'500, geoportal.ch

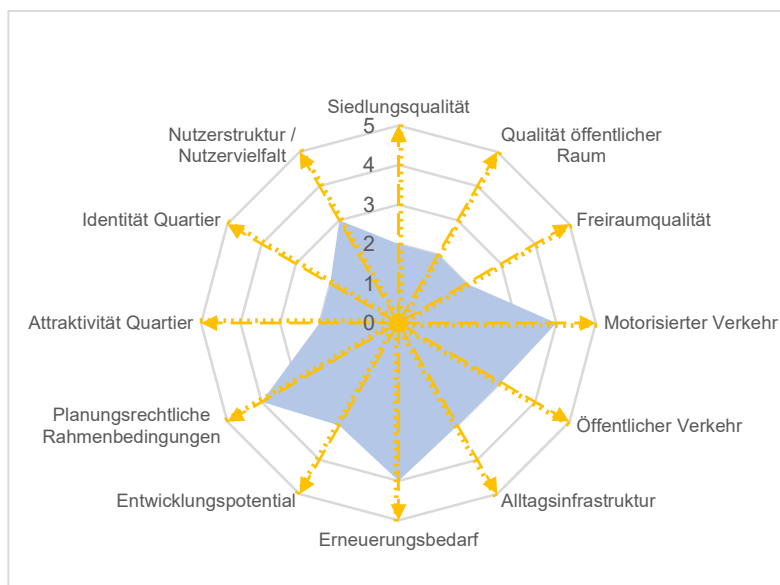


Raumnutzerdichte MST 1:7'500, ERR Raumplaner AG



Bauperiode MST 1:7'500, ERR Raumplaner AG

Analyse und Bewertung



Strategieansatz

- ☐ Bewahren / Erhalten
- ☒ Aufwerten / Erneuern
- ☐ Weiterentwickeln
- ☐ Umstrukturieren
- ☐ Neuentwickeln

Beurteilung und Strategie

Stärken

- --

Schwächen

- Kern ist undefiniert
- Viel Parkierungsfläche im Kern
- Sehr unübersichtliche Kreuzung
- Brachliegende Gewerbebetriebe

Potenzial

- Umnutzung Verkehrs- und Parkierungsflächen

Umsetzung / Massnahmen

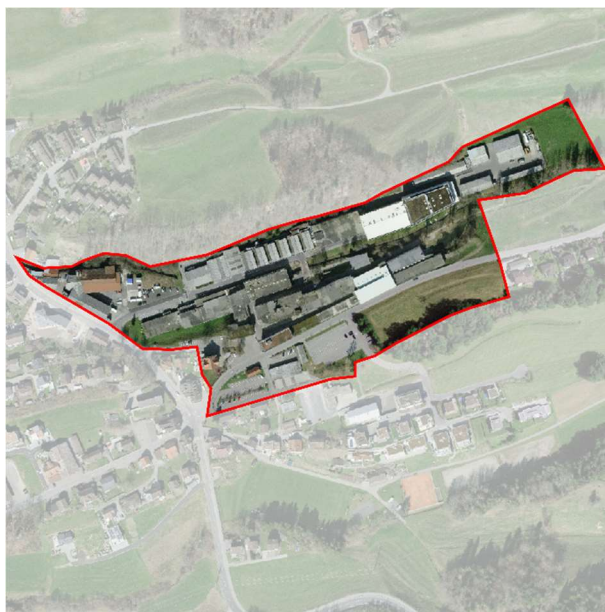
- Studie Aufwertung Ortskern Ermenswil

Charakterisierung Bestand

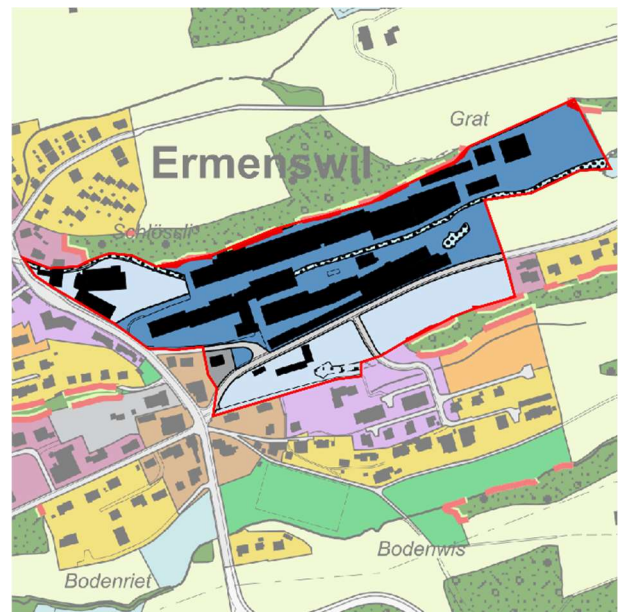
Der Ortskern von Ermenswil ist geprägt durch zahlreiche denkmalgeschützte Bauten. Aufgrund des oft schlechten baulichen Zustands erzielen die Gebäude nicht die gewünschte Wirkung. Die aktuelle Situation wirkt strukturlos. Aufgrund der geschützten Bauten ist eine städtebauliche Studie wenig zielführend, da der Handlungsspielraum stark eingeschränkt ist.

Neben dem Ortskern wird das Dorf Ermenswil hauptsächlich durch die Bauten auf dem Firmengelände der Baumann Federn AG geprägt. Südlich des grossen Arbeitsplatzgebiets dominieren weitläufige Parkierungs- und Verkehrsflächen ohne ansprechende Gestaltung. Aus raumplanerischer Sicht besteht dort dringender Handlungsbedarf und ein Grossteil der Parkierungsflächen soll im Untergrund angeboten werden. Ist dies nicht der Fall, dann sind die Parkierungsflächen mit Grünelementen und sickerfähigen Belägen aufzuwerten.

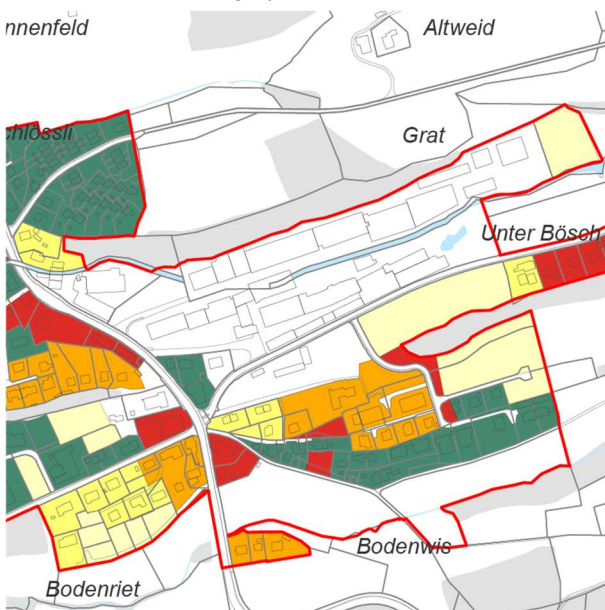
Quartier	Ermenswil, Arbeitsplatzgebiete	Nr.	ES-2.1
Nutzungszone:	A		
Hauptexposition:	Nord-/Ost		
Baustruktur:	Gewerbe- und Industriebauten		
Geschossigkeit:	Industriehallen		
Ortsbild:	KOG		
Erschliessung ÖV:	Gütekategorie D		
Erschliessung FVV:	kantonal		
Erschliessung MIV:	GS1, GS2		
Einwohnerdichte ist:	-		
Einwohnerdichte soll:	-		



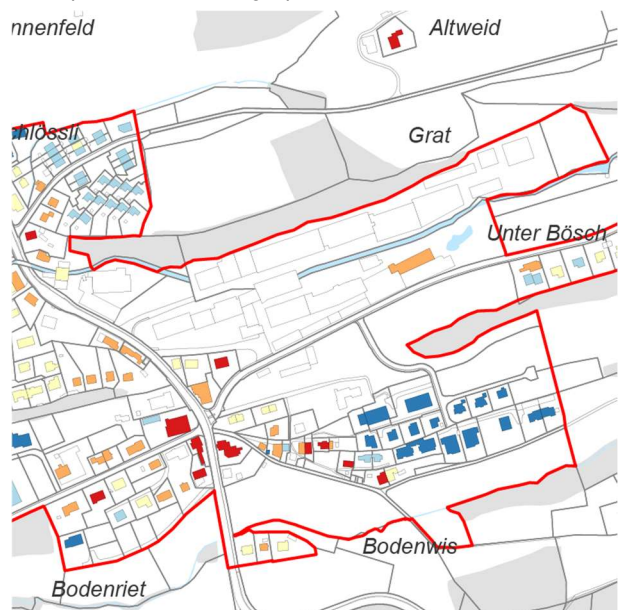
Orthofoto MST 1:8'500, geoportal.ch



Zonenplan MST 1:8'500, geoportal.ch

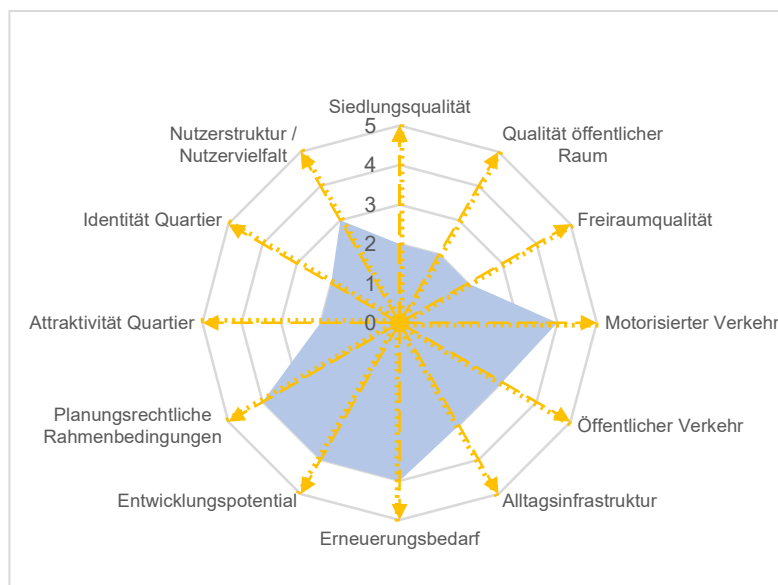


Raumnutzerdichte MST 1:8'500, geoportal.ch



Bauperiode MST 1:8'500, ERR Raumplaner AG

Analyse und Bewertung



Strategieansatz

- ☐ Bewahren / Erhalten
- ☐ Aufwerten / Erneuern
- ☒ Weiterentwickeln
- ☐ Umstrukturieren
- ☐ Neuentwickeln

Beurteilung und Strategie

Stärken

- Wichtiger Arbeitgeber

Schwächen

- Strukturlose Parkierungsflächen

Potenzial

- Parkierungsflächen umnutzen -> Umstrukturierungsfläche südlich Lüttschbachstrasse
- Ungenutzte Flächen
- Unbebaute Parzelle 2475E (Arbeitszone)

Umsetzung / Massnahmen

- Parkierungskonzept und Reorganisation der Parkierung
- Sondernutzungsplan über Parkplatzareal

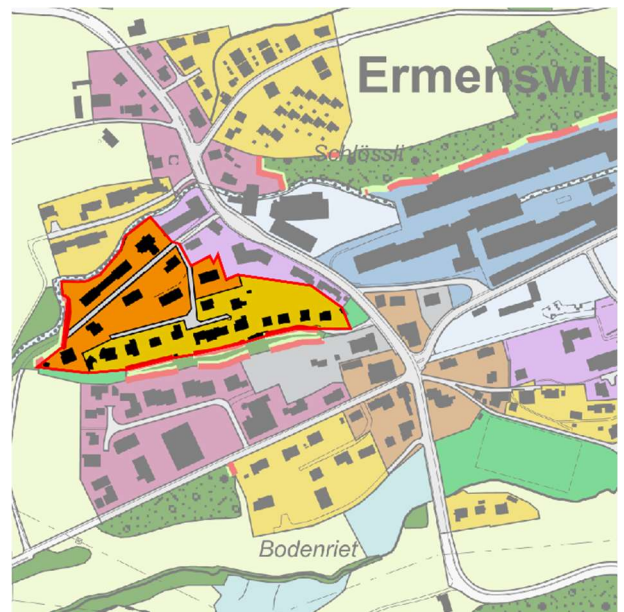
Charakterisierung Bestand

Das Firmengelände der Baumann Federn AG nimmt in direkter Nähe zum Kern von Ermenswil sehr viel Raum ein. Südlich des Geländes verunstalten anspruchlose Parkierungsflächen das zentral gelegene Land und Trennen in einer Art Schneise das südlich angesiedelte Wohnquartier. Die heute noch unbebaute Parzelle 2475E ist ebenfalls der Arbeitszone zugewiesen.

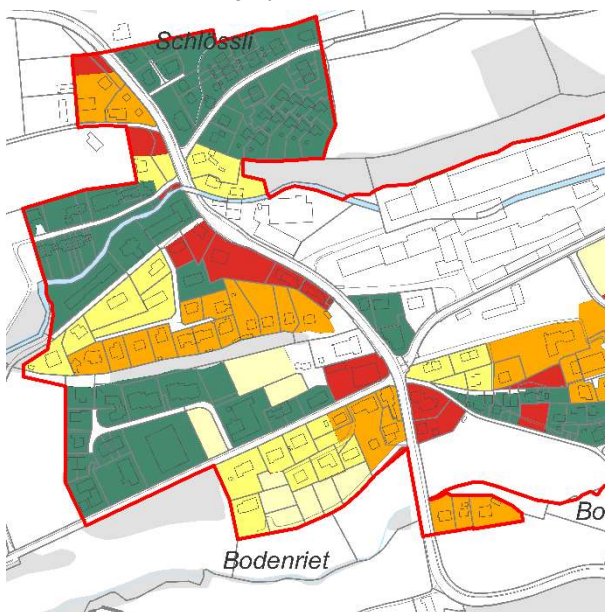
Quartier	Ermenswil, Rösslihalde	Nr.	ES-2.2
Nutzungszone:	W 11.5, W 14.5		
Hauptexposition:	Süd		
Baustruktur:	Ein- und Mehrfamilienhäuser		
Geschossigkeit:	zwei- und dreigeschossig		
Ortsbild:	-		
Erschiessung ÖV:	Gütekategorie D		
Erschliessung FVV:	lokal, regional		
Erschliessung MIV:	GS2		
Einwohnerdichte ist:	31 / 80–114		
Einwohnerdichte soll:	44 / 87		



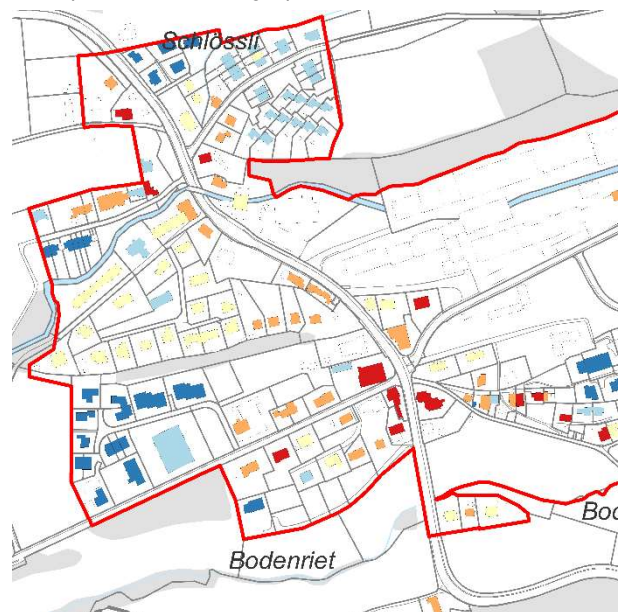
Orthofoto MST 1:7'500, geoportal.ch



Zonenplan MST 1:7'500, geoportal.ch

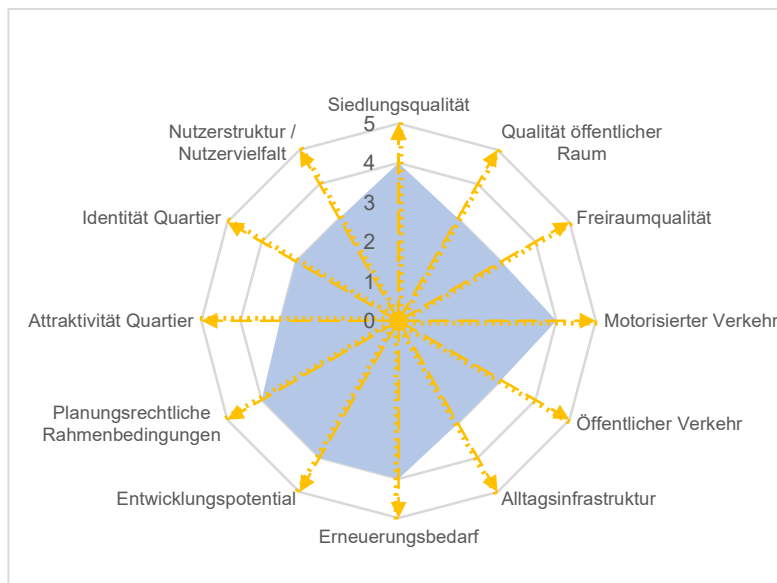


Raumnutzerdichte MST 1:7'500, ERR Raumplaner AG



Bauperiode MST 1:7'500, ERR Raumplaner AG

Analyse und Bewertung



Strategieansatz

- ☐ Bewahren / Erhalten
- ☒ Aufwerten / Erneuern
- ☐ Weiterentwickeln
- ☐ Umstrukturieren
- ☐ Neuentwickeln

Beurteilung und Strategie

Stärken

- Ruhiges Wohnquartier
- Freiraum zwischen Überbauung

Potenzial

- Gesamtbetrachtung bezüglich zusammenhängender Überbauungen
- Freiraum zwischen Überbauung

Schwächen

- Mediandichte nicht erreicht
- Flächenintensive Parkierung

Umsetzung / Massnahmen

- Aufwertung Strassenraum
- Sicherstellung der Wohn- und Freiraumqualität -> Sondernutzungsplan prüfen
- Masterplan

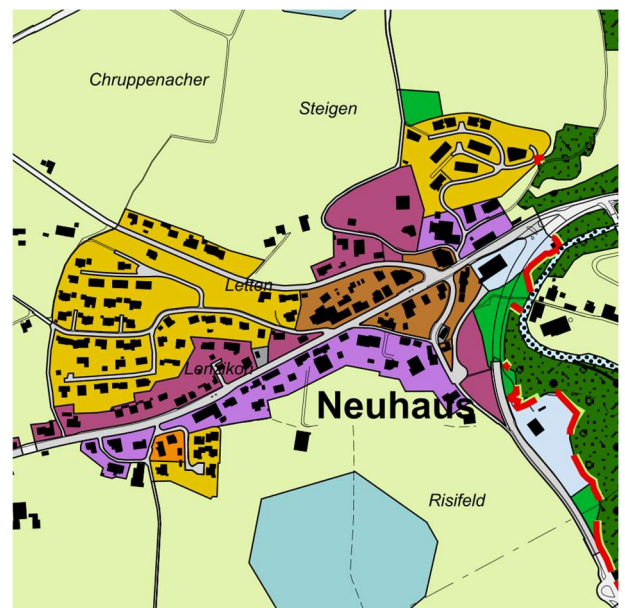
Charakterisierung Bestand

Das Wohngebiet Rösslihalde wird zum einen von Einfamilienhäusern mit privatem Gartenumschwung (Mediandichte < 75%) zum andern von zusammenhängenden Überbauungen aus der Bauperiode 1961 – 1980 geprägt. Die Parkierung vor den Überbauungen nimmt viel Fläche in Anspruch. Im Zuge einer gesamtheitlichen Sanierung der Überbauung ist das Parkierungskonzept (Sammeltiefgarage) zu überdenken um das Potential der heutigen Parkierungsfläche ansprechend gestaltet besser nutzen zu können.

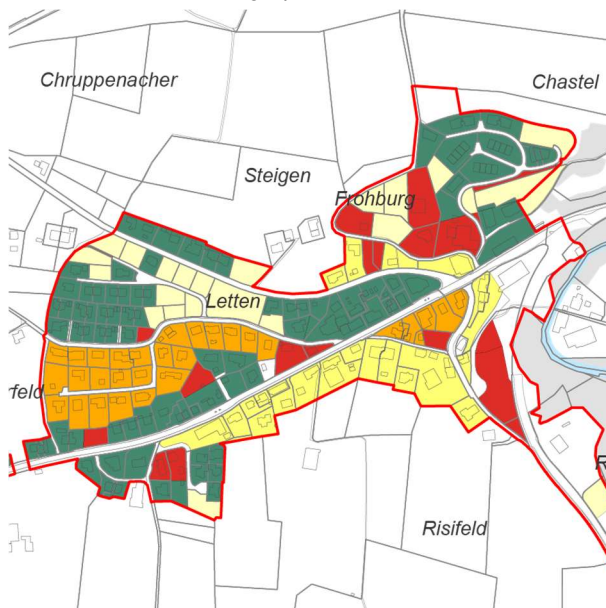
Quartier	Neuhaus, Gesamtbetrachtung	Nr.	ES-3.0
Nutzungszone:	W11.5, W11.5, W14.5, WG11.5, WG14.5, K15.5, A		
Hauptexposition:	Süd		
Baustruktur:	Wohn- und Wohn-/Gewerbebauten		
Geschossigkeit:	zwei- und dreigeschossig		
Ortsbild:	Diverse KOA		
Erschliessung ÖV:	Gütekategorie C		
Erschliessung FVV:	kantonal		
Erschliessung MIV:	KS, GS1, GS2, GS3		
Einwohnerdichte ist:	4–88		
Einwohnerdichte soll:	34–87		



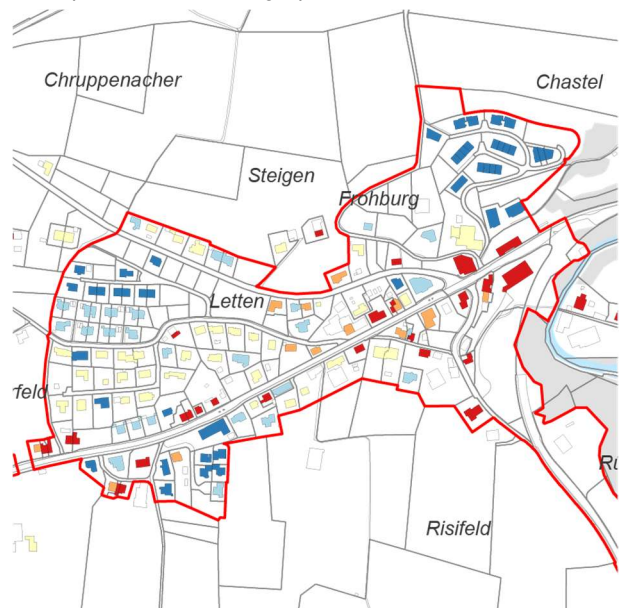
Orthofoto MST 1:10'000, geoportal.ch



Zonenplan MST 1:10'000, geoportal.ch

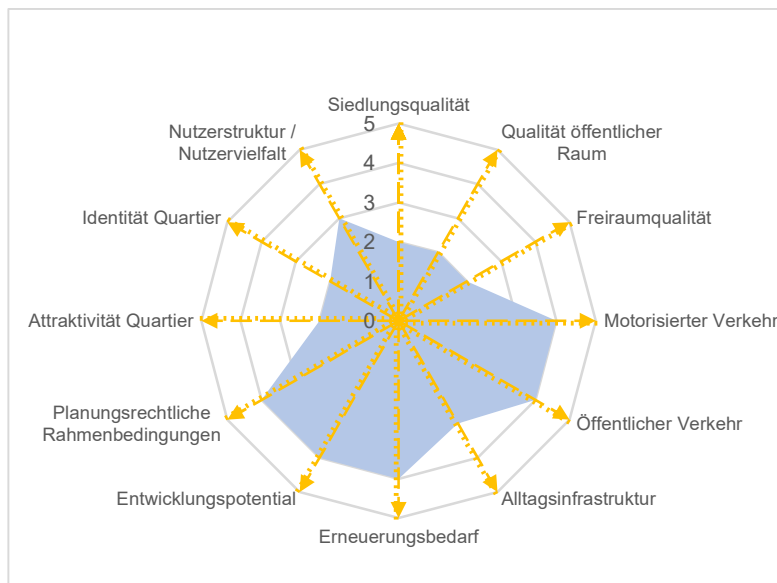


Raumnutzerdichte MST 1:10'000, geoportal.ch



Bauperiode MST 1:10'000, ERR Raumplaner AG

Analyse und Bewertung



Beurteilung und Strategie

Stärken

- Anbindung an das übergeordnete Strassennetz
- Entsorgungsstelle

Potenzial

- Unbebaute Parzellen im Quartier Letten (Raum+)
- Unbebaute Mischzone nördlich der Kernzone
- Parkierungs- und Umschlagsflächen im Zentrum

Schwächen

- Viel Durchgangs- und Schwerverkehr
- Strukturlose Lager- und Umschlagplätze

Umsetzung / Massnahmen

- Betriebs- und Gestaltungskonzept
- Studie Aufwertung Ortskern Neuhaus

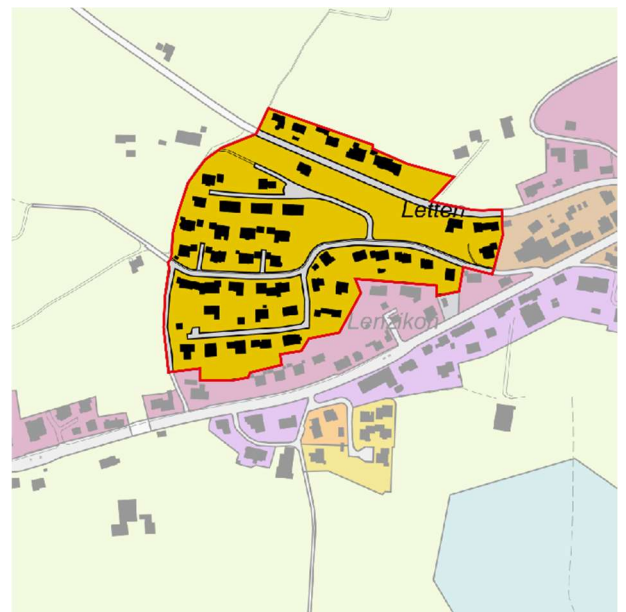
Charakterisierung Bestand

Im Kern von Neuhaus befinden sich diverse geschützte Wohn- und ehemalige Gasthäuser. Besondere Aufmerksamkeit ist der geschützten Kapelle St.Jakob zu schenken, die aber wegen den strukturlosen Lager- und Umschlagflächen heute zu wenig zur Geltung kommt. Nördlich der Rickenstrasse säumen Wohngebiete die Hügel. Im Gegensatz zur östlichen zweigeschossigen Wohnzone ist im Westen noch viel Bauland verfügbar.

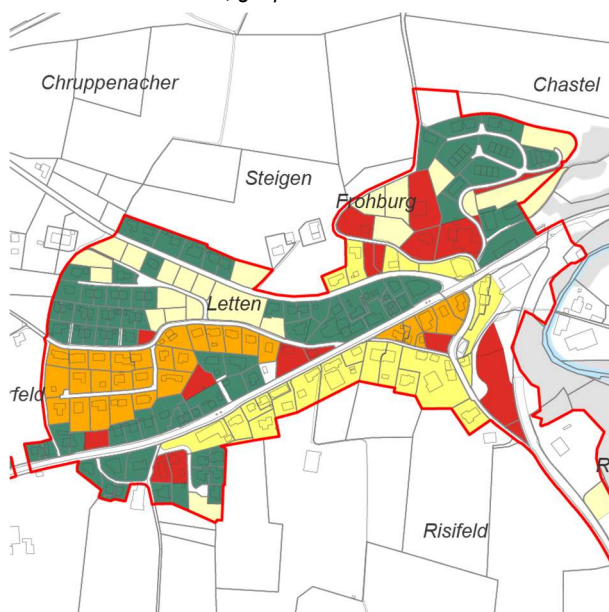
Quartier	Neuhaus, Letten	Nr.	ES-3.1
Nutzungszone:	W11.5		
Hauptexposition:	Süd		
Baustruktur:	Einfamilienhäuser		
Geschossigkeit:	zweigeschossig		
Ortsbild:	-		
Erschliessung ÖV:	Gütekategorie C		
Erschliessung FVV:	kantonal		
Erschliessung MIV:	KS, GS2		
Einwohnerdichte ist:	32-68		
Einwohnerdichte soll:	34		



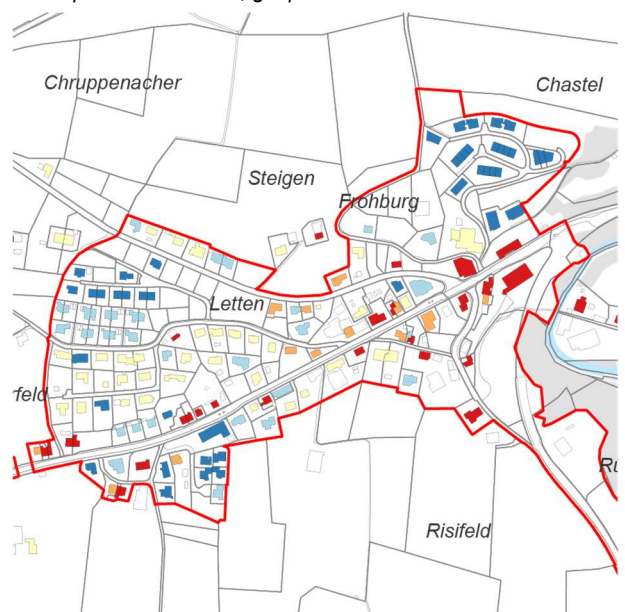
Orthofoto MST 1:7'500, geoportal.ch



Zonenplan MST 1:7'500, geoportal.ch

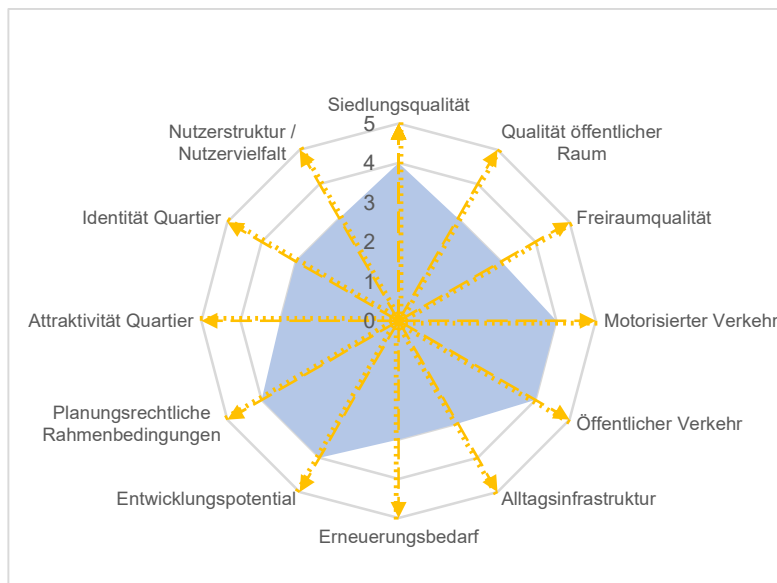


Raumnutzerdichte MST 7'5000, ERR Raumplaner AG



Bauperiode MST 1:7'500, ERR Raumplaner AG

Analyse und Bewertung



Beurteilung und Strategie

Stärken

- Quartier erhöht an Hanglage
- Ruhige Wohnlage
- Gute Anbindung an das übergeordnete Strassennetz

Potenzial

- Grosse Anzahl an unbebauten Parzellen W11.5

Schwächen

- Mediandichte nicht erreicht

Umsetzung / Massnahmen

- Vertragliche Regelung zur Überbauung der restlichen Parzellen
- Prüfung Aufhebung Bebauungsrichtlinien und Erlass eines Baulinienplans

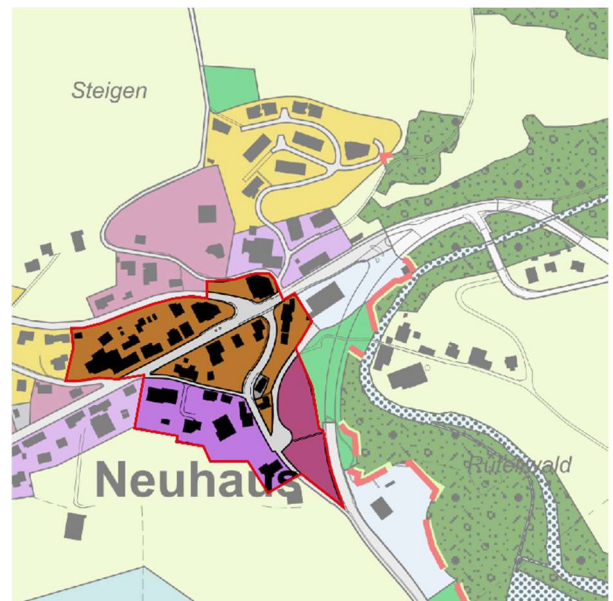
Charakterisierung Bestand

Das Wohnquartier Letten hat sich von der Rickenstrasse nach Norden den Hügel hinauf entwickelt. Die oberste Bautiefe weist noch viel unbebautes Bauland auf. Das Quartier ist von Ein- und Mehrfamilienhäusern geprägt. Die Mediandichte auf den zwischen 1961 – 1980 überbauten Parzellen ist nicht erreicht. Hingegen wurde ab Baujahr 1980 eine genügende Dichte erreicht.

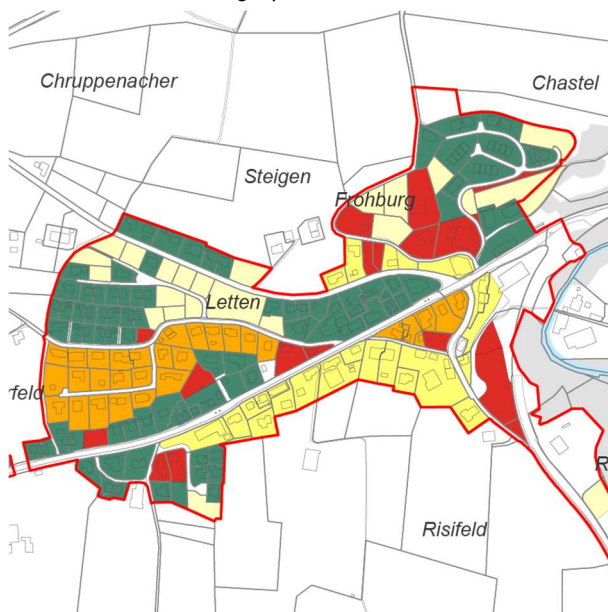
Quartier	Neuhaus, Kern	Nr.	ES-3.2
Nutzungszone:	K15.5		
Hauptexposition:			
Baustruktur:	Wohn- und Wohn-/Gewerbebauten		
Geschossigkeit:	zwei- und dreigeschossig		
Ortsbild:	KOA		
Erschliessung ÖV:	Güteklasse C		
Erschliessung FVV:	kantonal		
Erschliessung MIV:	KS, GS1		
Einwohnerdichte ist:	44-60		
Einwohnerdichte soll:	54		



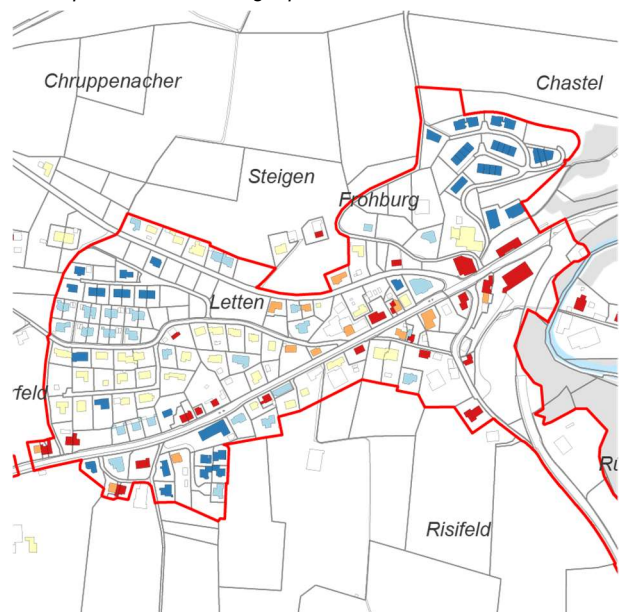
Orthofoto MST 1:7'500, geoportal.ch



Zonenplan MST 1:7'500, geoportal.ch

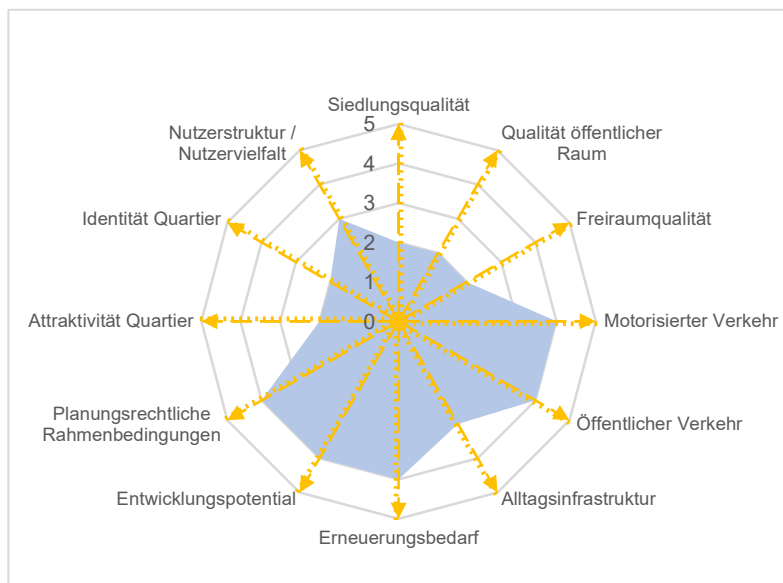


Raumnutzerdichte MST 1:10'000, geoportal.ch



Bauperiode MST 1:10'000, ERR Raumplaner AG

Analyse und Bewertung



Strategieansatz

- ☐ Bewahren / Erhalten
- ☒ Aufwerten / Erneuern
- ☒ Weiterentwickeln
- ☐ Umstrukturieren
- ☐ Neuentwickeln

Beurteilung und Strategie

Stärken

- Kapelle
- Teilweise historische Gebäude

Potenzial

- Parzelle 309E in Kernzone
- Kapelle

Schwächen

- Strassenlärmimmissionen
- Parzelle 309E – Lager- und Umschlagplatz in Kernzone
- Teilweise strukturlos
- Mediandichte nicht erreicht

Umsetzung / Massnahmen

- Betriebs- und Gestaltungskonzept
- Aufwerten der Kernzone südlich Rickenstrasse
- Studie Aufwertung Ortskern Neuhaus
- Umzonung Wohn-Gewerbezone südlich Kapellweg in Wohnzone W 14.5 prüfen
- Nutzung auf Parzelle 334E prüfen (Topografie)

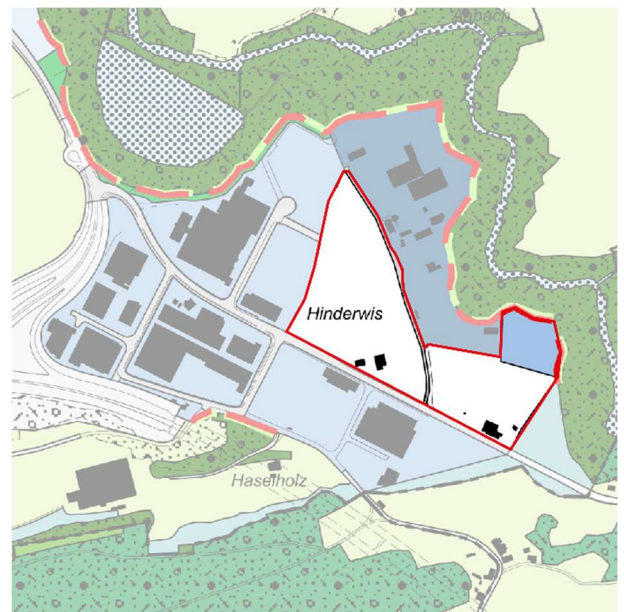
Charakterisierung Bestand

Der Ortskern von Neuhaus beinhaltet zahlreiche denkmalgeschützten Gast- und Wohnhäuser sowie die geschützte Kapelle St.Jakob. Gemäss den historischen Kartenwerken besteht seit 1920 unverändert ein grosszügiger Platz angrenzend an die Kapelle, der jedoch heute weitgehend als Lager- und Parkplatz genutzt wird. Aus raumplanerischer Sicht ist diese Fläche mit Bezug auf die Kapelle St.Jakob umzunutzen und aufzuwerten. Auf strukturloses Gewerbegebiet trifft man südlich der Kernzone.

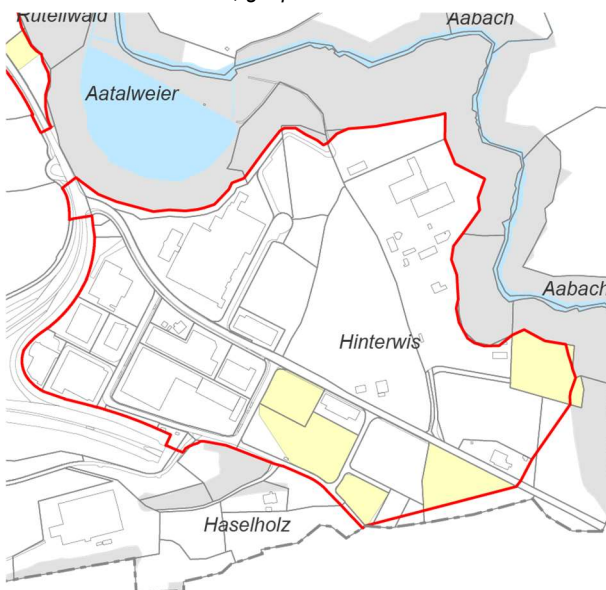
Quartier	Neuhaus, Hinterwis	Nr.	ES-3.3
Nutzungszone:	Arbeitsplatzgebiet, ÜeG		
Hauptexposition:	-		
Baustruktur:	-		
Geschossigkeit:	-		
Ortsbild:	-		
Erschliessung ÖV:	Gütekategorie D		
Erschliessung FVV:	kantonal		
Erschliessung MIV:	GS1		
Einwohnerdichte ist:	-		
Einwohnerdichte soll:	-		



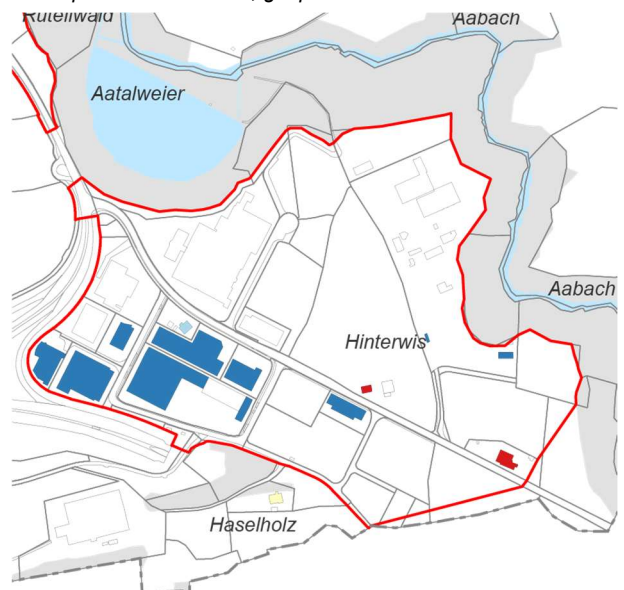
Orthofoto MST 1:10'000, geoportal.ch



Zonenplan MST 1:10'000, geoportal.ch

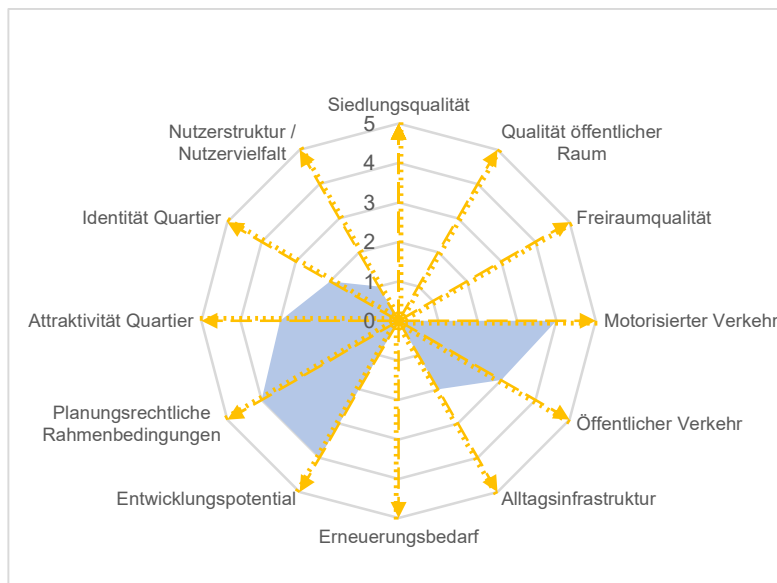


Raumnutzerdichte MST 1:7'500, ERR Raumplaner AG



Bauperiode MST 1:7'500, ERR Raumplaner AG

Analyse und Bewertung



Strategieansatz

- ☐ Bewahren / Erhalten
- ☐ Aufwerten / Erneuern
- ☐ Weiterentwickeln
- ☐ Umstrukturieren
- ☒ Neuentwickeln

Beurteilung und Strategie

Stärken

- Gute Anbindung an das übergeordnete Strassennetz
- Anbindung an den ÖV

Schwächen

-

Potenzial

- Grosse unbebaute Flächen

Umsetzung / Massnahmen

- Entwicklungsschwerpunkt Arbeiten von regionaler Bedeutung
- Erschliessungskonzept
- Sondernutzungsplan

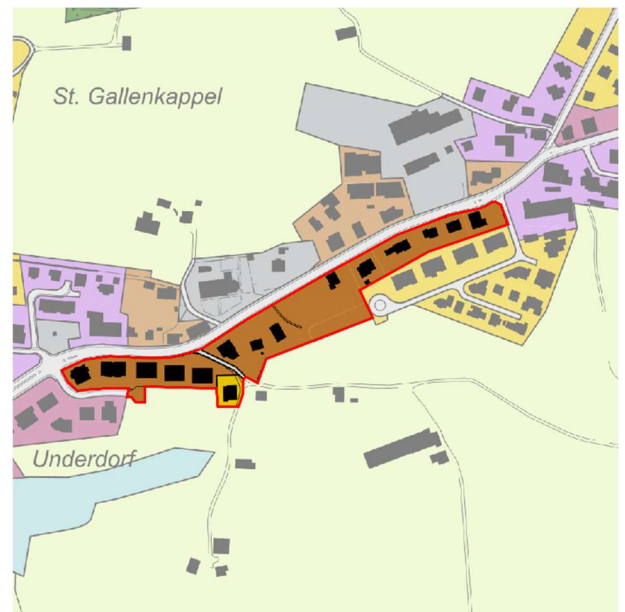
Charakterisierung Bestand

Die Parzellen Nrn. 318E, 372E und 1511E bieten ein grosses Potenzial für die Erweiterung des Arbeitsplatzgebiets. Aufgrund der Lage fernab von Wohnbauten und der Nähe zum Autobahnanschluss ist das Gebiet prädestiniert für eine industrielle Nutzung. Mit einem Erschliessungskonzept ist sicherzustellen, dass die vorhandenen Potenziale haushälterisch genutzt werden.

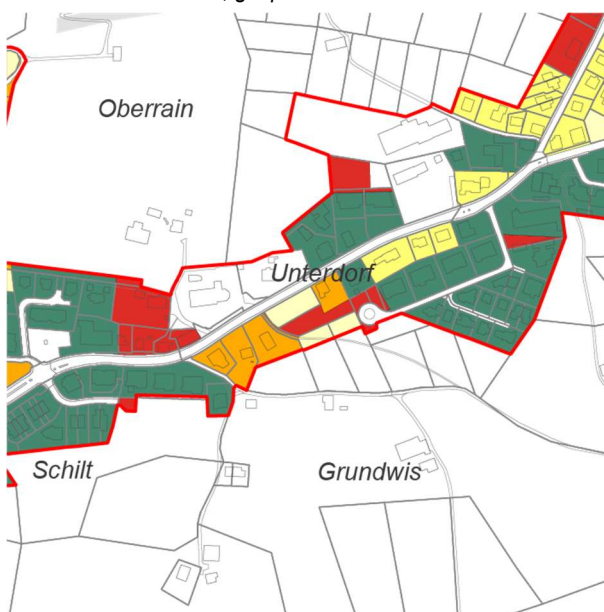
Quartier	St.Gallenkappel, Kern	Nr.	ES-4.0
Nutzungszone:	K15.5		
Hauptexposition	Süd		
Baustruktur:	Wohnbauten		
Geschossigkeit:	zwei- dreigeschossig		
Ortsbild:	OSG, KOG		
Erschiessung ÖV:	Gütekategorie D		
Erschliessung FVV:	kantonal		
Erschliessung MIV:	KS		
Einwohnerdichte ist:	24–165		
Einwohnerdichte soll:	54		



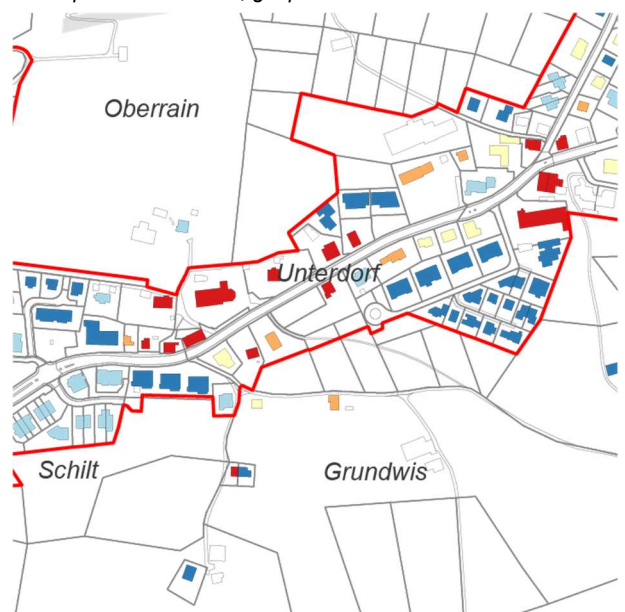
Orthofoto MST 1:7'500, geoportal.ch



Zonenplan MST 1:7'500, geoportal.ch

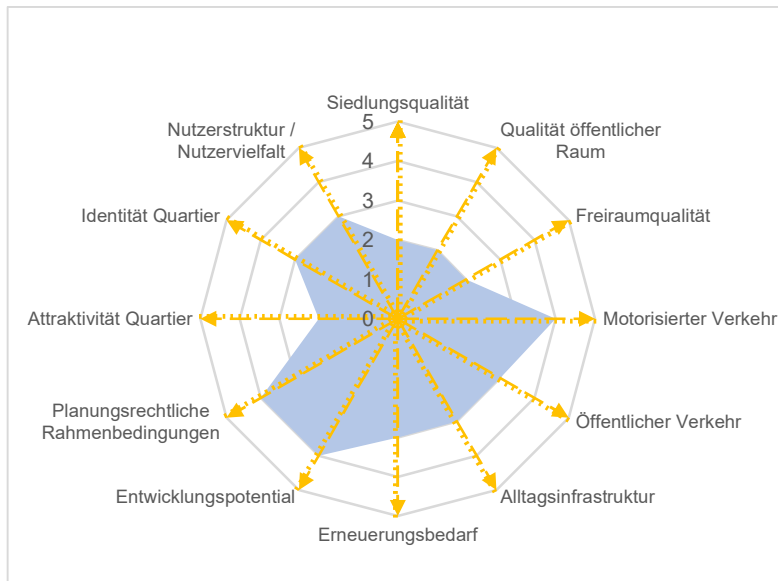


Raumnutzerdichte MST 1:7'500, ERR Raumplaner AG



Bauperiode MST 1:7'500, ERR Raumplaner AG

Analyse und Bewertung



Strategieansatz

- ☐ Bewahren / Erhalten
- ☒ Aufwerten / Erneuern
- ☐ Weiterentwickeln
- ☐ Umstrukturieren
- ☐ Neuentwickeln

Beurteilung und Strategie

Stärken

- Gute Grundversorgung
- Teilweise historische Bauten

Potenzial

- Ungenutzte Fläche (Parkierung, Umschlagplatz, Lagerfläche) Parzelle 94S
- Raum+ Fläche

Schwächen

- Mediandichte teils nicht erreicht
- Grosser Durchgangsverkehr / Schwerverkehr

Umsetzung / Massnahmen

- Betriebs- und Gestaltungskonzept
- Umzonung der Kernzone südlich der Rickenstrasse in eine Wohn-Gewerbezone prüfen
- Gestaltung neuer Dorfkern im Bereich Rickenstrasse/Gerendingerstrasse

Charakterisierung Bestand

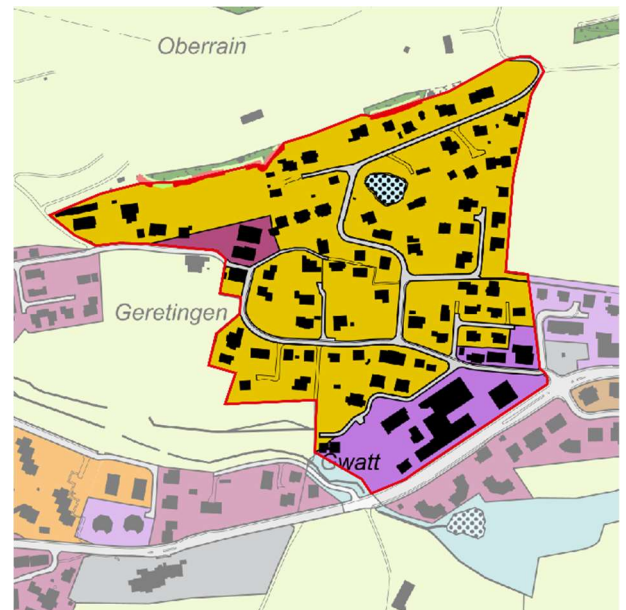
Im Innerdorf, und somit in der Kernzone von St.Gallenkappel, trifft man auf die Kath. Pfarrkirche St. Laurentius und St.Gallus mit ihren umliegenden denkmalgeschützten Wohn- und Gasthäusern. Heute führt die stark befahrene Rickenstrasse (viel Schwerverkehr) durch das Zentrum und teilt die Kernzone entzwei. Die Kernzone nördlich der Rickenstrasse ist gegenüber der südlichen Seite stark von viergeschossigen Neuüberbauungen geprägt. Unbebaute Parzellen in der Kernzone findet man gegenüber der OeBA (Parz. Nr. 94S und 93S).

Fragestellung: Wo ist der Ortskern von St.Gallenkappel, ist die südliche Kernzone entlang der Rickenstrasse richtig? Der Dorfkern hat sich ins Unterdorf in den Bereich Rickenstrasse/Gerendingerstrasse verlagert.

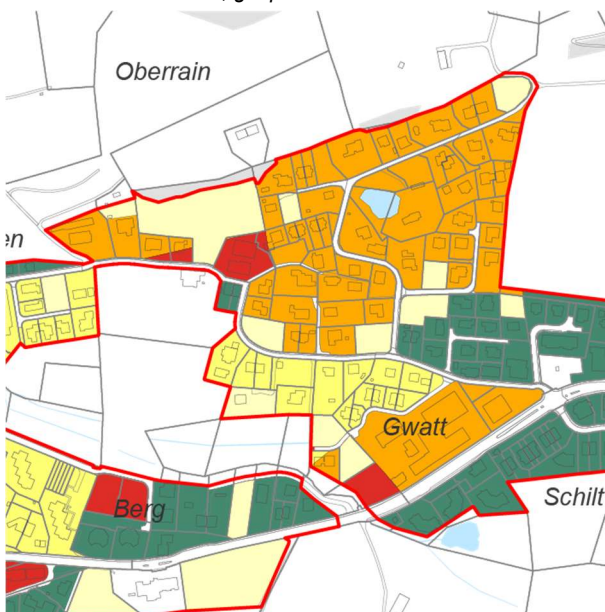
Quartier	St.Gallenkappel, Geretingen	Nr.	ES-4.1
Nutzungszone:	W 11.5, WG 11.5		
Hauptexposition:	Süd-West		
Baustruktur:	Ein- und Mehrfamilienhäuser		
Geschossigkeit:	Zweigeschossig		
Ortsbild:	KOG		
Erschiessung ÖV:	Gütekategorie C		
Erschliessung FVV:	kantonal		
Erschliessung MIV:	GS2, GS3		
Einwohnerdichte ist:	23–87		
Einwohnerdichte soll:	44		



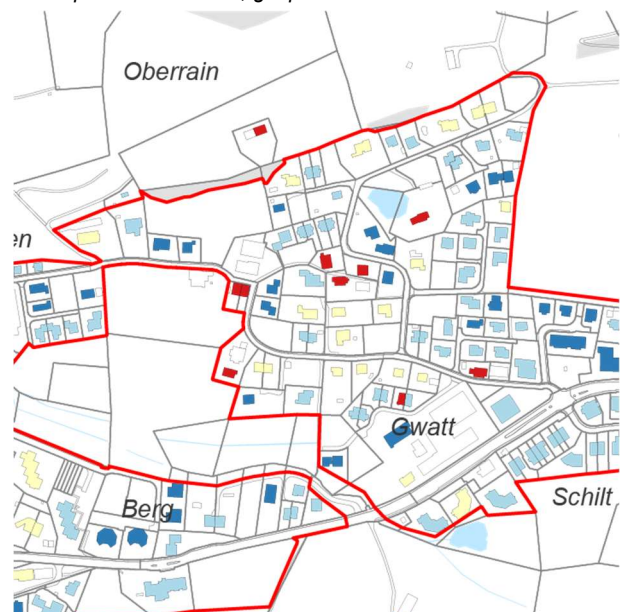
Orthofoto MST 1:7'500, geoportal.ch



Zonenplan MST 1:7'500, geoportal.ch

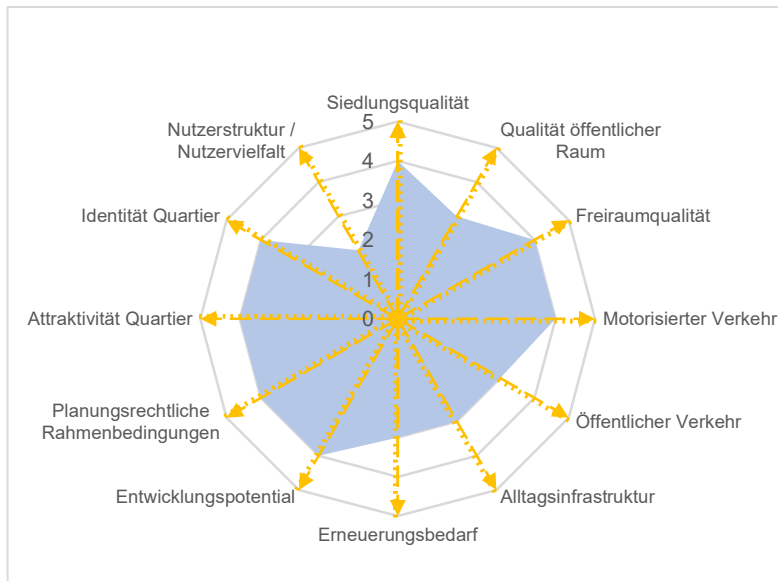


Raumnutzerdichte MST 1:7'500, ERR Raumplaner AG



Bauperiode MST 1:7'500, ERR Raumplaner AG

Analyse und Bewertung



Beurteilung und Strategie

Stärken

- Attraktive Wohnlage am Hang mit Aussicht
- Gute Grundversorgung

Potenzial

- Raum+ Flächen

Schwächen

- Mediandichte nicht erreicht
- Teilweise grosse Neubauvolumen

Umsetzung / Massnahmen

- Strukturerhaltung durch Einordnungsgebot
- Aufwertung und Stärkung des Dorfkerns "Unterdorf" -> keine Industriehallen

Charakterisierung Bestand

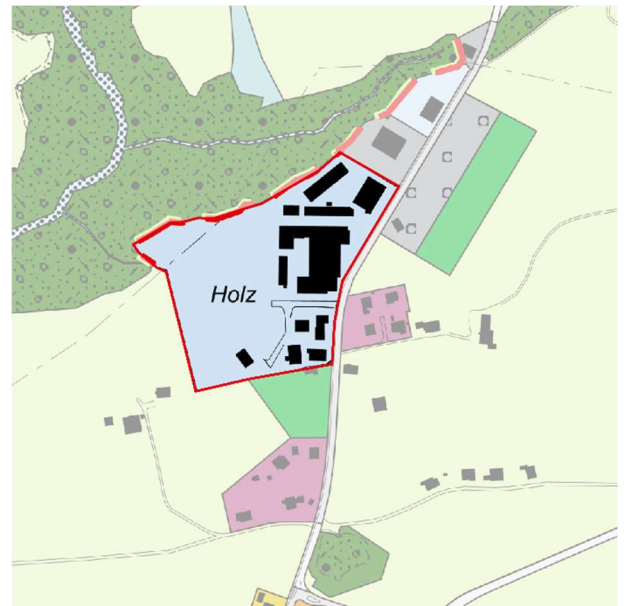
Das Quartier nordwestlich des Zentrums von St.Gallenkappel bietet eine attraktive Wohnlage am Hang mit weitreichender Aussicht auf die Linthebene. Innerhalb des Wohngebietes befinden sich ansprechende Grünstrukturen mit einem Weiher. Zudem trifft man an der Gerendingerstrasse auf ein denkmalgeschütztes Bauernhaus von überkommunaler Bedeutung. Zurzeit sind in der Wohnzone grössere Neubauprojekte im Bau.

Der Dorfkern von St.Gallenkappel hat sich in den letzten Jahren ins Unterdorf in den Bereich Rickenstrasse/Gerendingerstrasse verlagert.

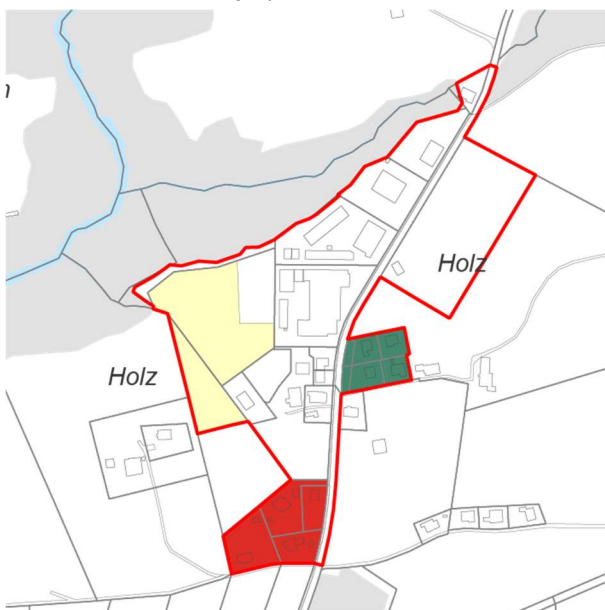
Quartier	St.Gallenkappel, Holz	Nr.	ES-4.2
Nutzungszone:	A		
Hauptexposition:	-		
Baustruktur:	Industrie- und Gewerbebauten		
Geschossigkeit:	-		
Ortsbild:	-		
Erschliessung ÖV:	Keine Güteklasse / Haltestelle 150m entfernt		
Erschliessung FVV:	regional		
Erschliessung MIV:	GS1		
Einwohnerdichte ist:	-		
Einwohnerdichte soll:	-		



Orthofoto MST 1:7'500, geoportal.ch



Zonenplan MST 1:7'500, geoportal.ch

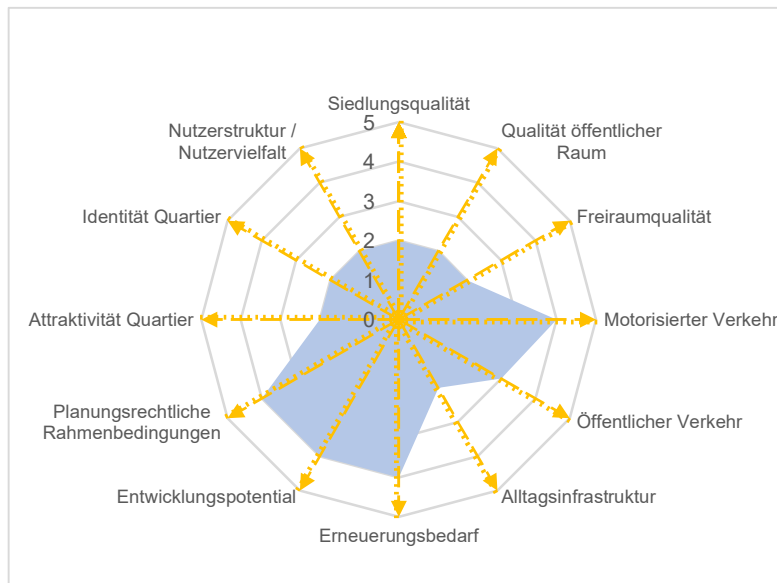


Raumnutzerdichte MST 1:7'500, ERR Raumplaner AG



Bauperiode MST 1:7'500, ERR Raumplaner AG

Analyse und Bewertung



Strategieansatz

- ☐ Bewahren / Erhalten
- ☐ Aufwerten / Erneuern
- ☒ Weiterentwickeln
- ☐ Umstrukturieren
- ☐ Neuentwickeln

Beurteilung und Strategie

Stärken

- --

Schwächen

- Strukturlose Gewerbeflächen
- Teils schlecht genutzte Fläche

Potenzial

- Ungenutzte Flächen

Umsetzung / Massnahmen

- Umnutzung Feuerwehrmagazin mit geplantem Neubau im Büel
- Bestand erhalten, keine Industriebrache

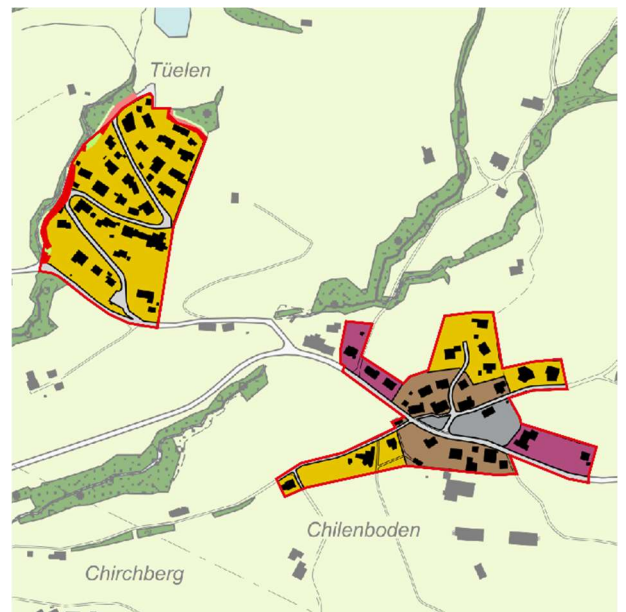
Charakterisierung Bestand

Das Arbeitsplatzgebiet Holz befindet sich nördlich von St.Gallenkappel. Das Gebiet ist durch eher strukturlose Gewerbe- und Lagerflächen geprägt. Auf dem Gelände befindet sich neben Autowerkstätten/-garagen auch eine Bootswerkstatt und das regionale Holzbaunternehmen Artho, das auf der unbebauten Parzelle 1045S einen weiteren Bau realisiert. Auf Parzelle 1439S sind im Obergeschoss Wohnungen anzutreffen. Nördlich der Arbeitszone liegt die OeBA mit dem Mehrzweckgebäude und Feuerwehrmagazin. Aufgrund der Fortgeschrittenen Planung sind kaum noch Lenkungsmaßnahmen umsetzbar.

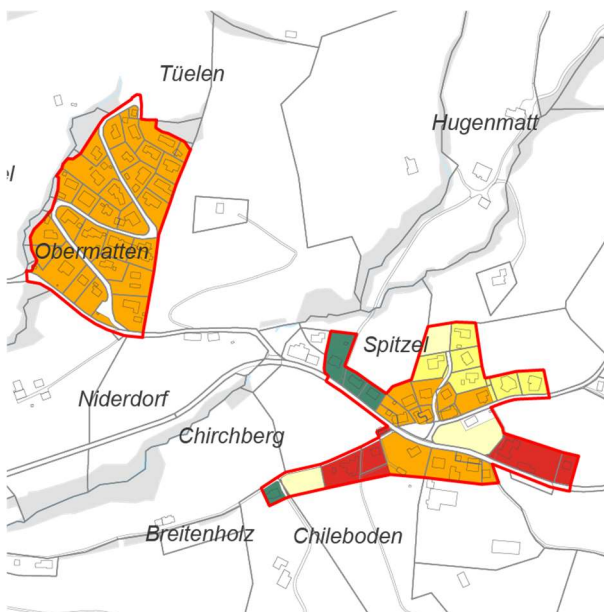
Quartier	Rüeterswil	Nr.	ES-5.0
Nutzungszone:	W11.5, WG11.5, K12.5		
Hauptexposition:	Südhang		
Baustruktur:	Ein- und Mehrfamilienhäuser		
Geschossigkeit:	zweigeschossig		
Ortsbild:	OSG, diverse KOG / KOA		
Erschiessung ÖV:	Keine Güteklasse / mit Haltestelle		
Erschliessung FVV:	kantonal		
Erschliessung MIV:	GS1, GS2, GS3		
Einwohnerdichte ist:	8–37 / 36, / 23–29		
Einwohnerdichte soll:	44 / 34 / 41		



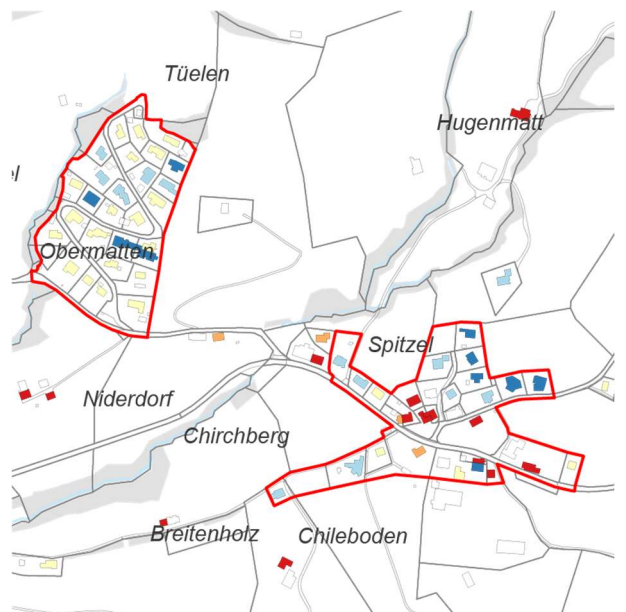
Orthofoto MST 1:8'500, geoportal.ch



Zonenplan MST 1:8'500, geoportal.ch

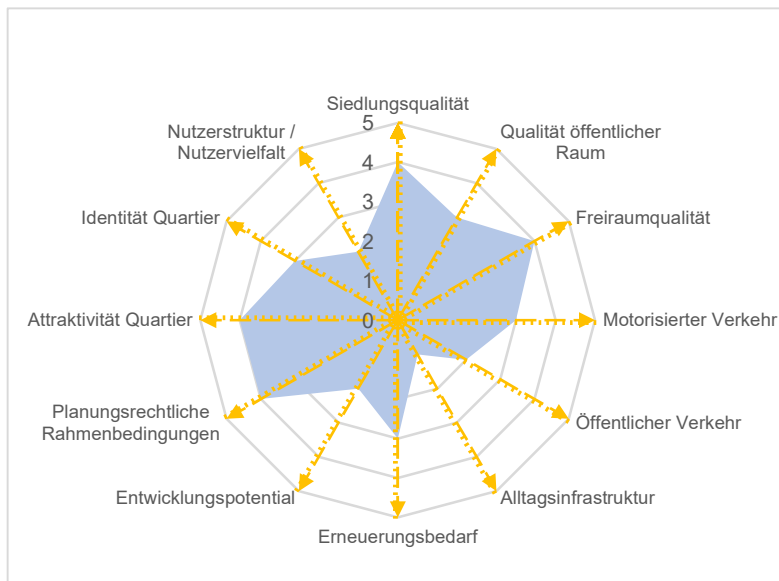


Raumnutzerdichte MST 1:8'500, geoportal.ch



Bauperiode MST 1:8'500, ERR Raumplaner AG

Analyse und Bewertung



Strategieansatz

- ☒ Bewahren / Erhalten
- ☒ Aufwerten / Erneuern
- ☐ Weiterentwickeln
- ☐ Umstrukturieren
- ☐ Neuentwickeln

Beurteilung und Strategie

Stärken

- Ruhige Wohnlage mit Weitblick
- Dörflicher Charakter im Kern
- Historische Gebäude (Bauperiode vor 1919) im Kern
- Kirche
- Grosse Anzahl an denkmalgeschützten Bauten

Schwächen

- Mediandichte nicht erreicht
- keine Anbindung an den ÖV (nur Rufbus)
- keine Einkaufsmöglichkeit

Potenzial

- Parkierungsfläche als Dorfplatz

Umsetzung / Massnahmen

- Dörflicher Charakter und denkmalgeschützte Bauten schützen und bewahren
- Umzonung der Wohn-Gewebezone im Westen in Wohnzone prüfen (neue Wohnbaute)
- Umzonung unbebaute Fläche Parzelle 202S von Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in Freihaltezone prüfen
- Strukturhaltung durch Einordnungsgebot (Obermatten)

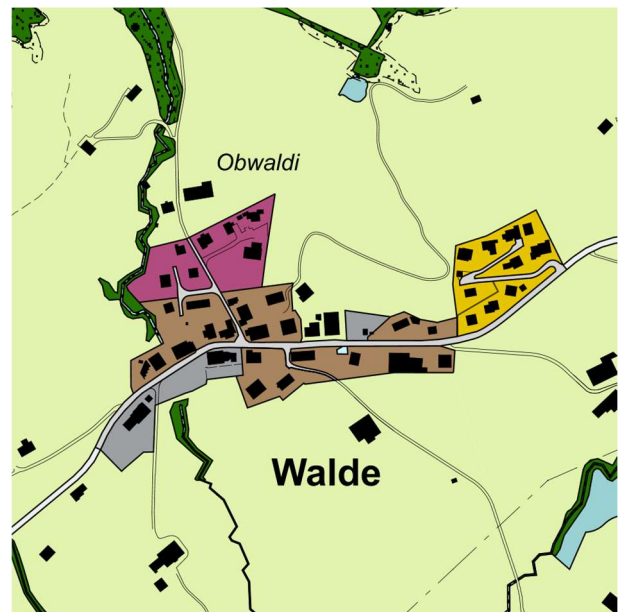
Charakterisierung Bestand

Der Kern von Rüeterswil ist von zahlreichen denkmalgeschützten Bauten geprägt. Darunter fallen Wohnhäuser, die Kapelle St. Ursula mit dem dazugehörigen Pfarrhaus, sowie Gasthaus zur Kapelle und das ehemalige Gasthaus zur Sonne. Die zentralgelegene OeBA-Zone ist weiterhin freizuhalten. Die Ortschaft ist sehr gepflegt, umgeben von landwirtschaftlichen Betrieben und liegt am Hang mit Sicht auf die Linthebene. Am östlichen Ortseingang thront eine moderne zweistöckige Neuüberbauung mit Attikageschoss und grosszügigen Loggien gegen Süden. Dieses Gebiet, das heute eine Mischzone ist, soll in die Wohnzone W 11.5 überführt werden. Westlich liegt das Quartier Obermatten. Die starke Hanglage wird von grosszügigen Einfamilienhäusern geprägt.

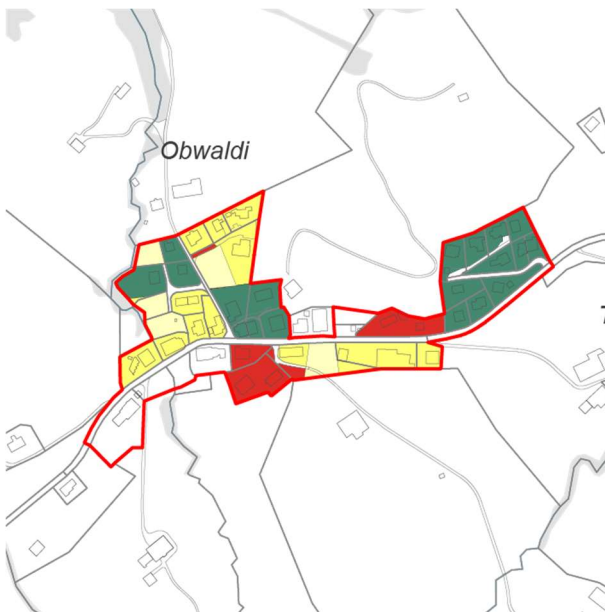
Quartier	Walde	Nr.	ES-6.0
Nutzungszone:	W11.5, WG11.5, K12.5, OeBA		
Hauptexposition:	Süd		
Baustruktur:	Einfamilienhäuser		
Geschossigkeit:	zweigeschossig		
Ortsbild:	KOG / KOA		
Erschiessung ÖV:	Keine Güteklasse / mit Haltestelle		
Erschliessung FVV:	kantonal		
Erschliessung MIV:	GS1		
Einwohnerdichte ist:	52 / 32–40, / 14–44, / 11		
Einwohnerdichte soll:	44 / 34 / 41		



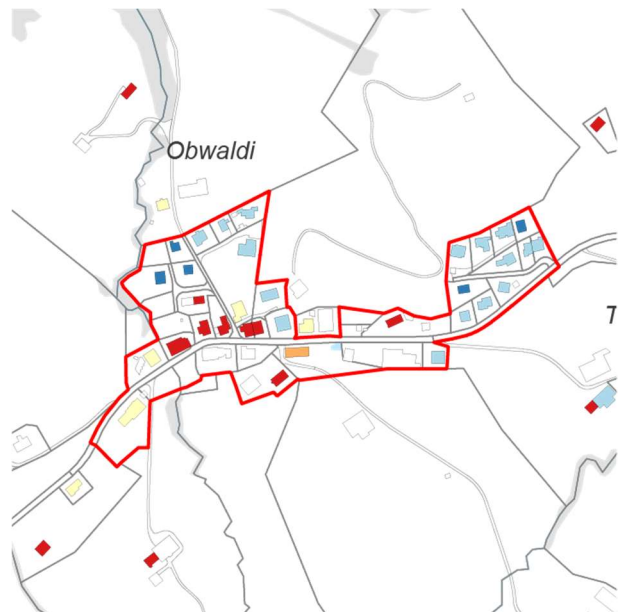
Orthofoto MST 1:7'500, geoportal.ch



Zonenplan MST 1:7'500, geoportal.ch

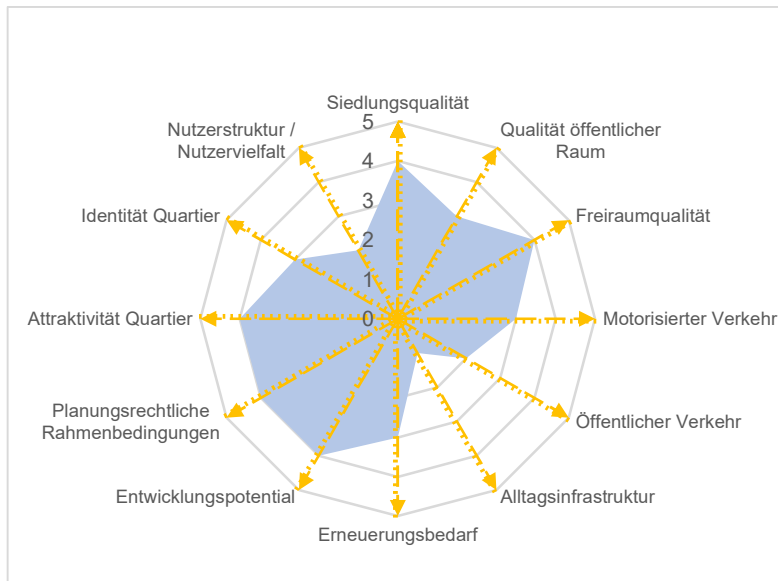


Raumnutzerdichte MST 1:7'500, ERR Raumplaner AG



Bauperiode MST 1:7'500, ERR Raumplaner AG

Analyse und Bewertung



Strategieansatz

- ☒ Bewahren / Erhalten
- ☒ Aufwerten / Erneuern
- ☐ Weiterentwickeln
- ☒ Umstrukturieren
- ☐ Neuentwickeln

Beurteilung und Strategie

Stärken

- Ruhige Wohnlage
- Idyllischer Ort mit Kirche im Zentrum
- Attraktives Quartier im Osten an Hanglage
- Rufbus verfügbar

Schwächen

- Keine Anbindung an den ÖV
- Mediandichte teils nicht erreicht
- Keine Einkaufsmöglichkeit

Potenzial

- Altes Gewerbe (Parzelle 585S)
- Umnutzungs- und Entwicklungspotenzial Areal Säge (Parzelle 544S)
- Baulücke (Parzelle 977S)
- OeBA zwischen Kirche und Schule

Umsetzung / Massnahmen

- Umzonung der Wohn-Gewerbezone in Wohnzone prüfen
- Nutzungsstudie und Sondernutzungsplanpflicht Sägerei-Areal

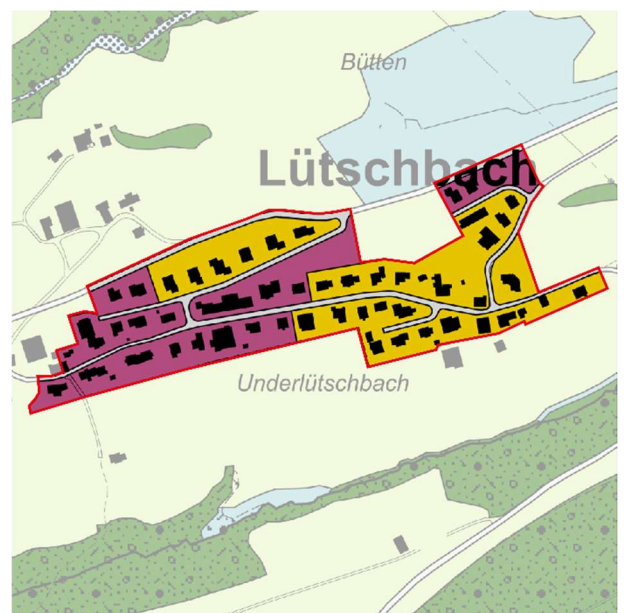
Charakterisierung Bestand

Der Dorfkern der Ortschaft Walde weist zahlreiche denkmalgeschützte Bauten auf. Zentral und markant ist die Pfarrkirche St. Antonius. Ebenfalls zu den geschützten Bauten gehören das Pfarrhaus, das ehemalige Schulhaus sowie verschiedene Wohn- und Gasthäuser. Dem heutigen Gewerbe gehören eine Käserei (denkmalgeschützte Baute) sowie ein Holzbauunternehmen an. Aus raumplanerischer Sicht wird vorgeschlagen, dass die heutige Wohn-Gewerbezone in die Wohnzone W 11.5 überführt wird. Parzelle 585S ist wegen bestehendem Gewerbe davon ausgenommen. Beim östlichen Ortseingang sind am Hang gepflegte Einfamilienhäuser mit Gartenumschwung angesiedelt.

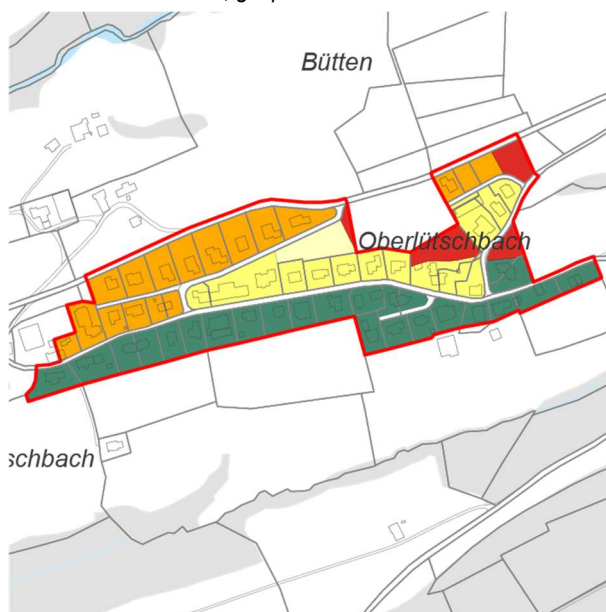
Quartier	Lütschbach	Nr.	ES-7.0
Nutzungszone:	W 11.5, WG 11.5		
Hauptexposition:	Nord		
Baustruktur:	Einfamilienhäuser mit Gewerbe		
Geschossigkeit:	Zweigeschossig		
Ortsbild:	KOG / KOA		
Erschiessung ÖV:	Keine Güteklasse / keine Haltestelle		
Erschliessung FVV:	kantonal		
Erschliessung MIV:	GS1, GS2		
Einwohnerdichte ist:	31–62 / 24–36		
Einwohnerdichte soll:	44 / 34		



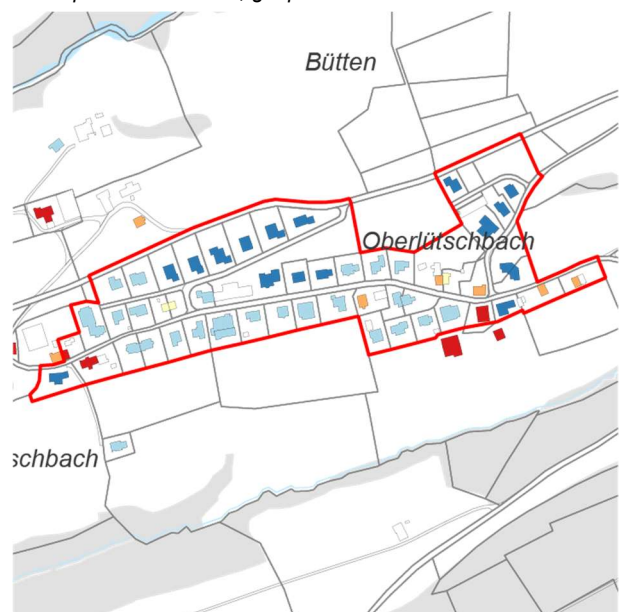
Orthofoto MST 1:7'500, geoportal.ch



Zonenplan MST 1:7'500, geoportal.ch

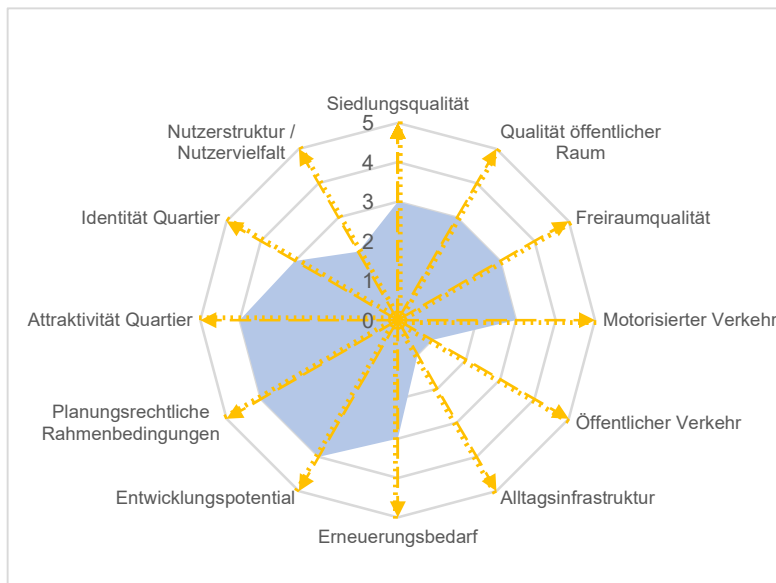


Raumnutzerdichte MST 1:7'500, ERR Raumplaner AG



Bauperiode MST 1:7'500, ERR Raumplaner AG

Analyse und Bewertung



Strategieansatz

- ☐ Bewahren / Erhalten
- ☒ Aufwerten / Erneuern
- ☐ Weiterentwickeln
- ☐ Umstrukturieren
- ☐ Neuentwickeln

Beurteilung und Strategie

Stärken

- Ruhige Wohnlage

Schwächen

- Gewerbe und Wohnen stark gemischt
- Mediandichte nicht erreicht
- Keine Anbindung an den ÖV

Potenzial

- Raum+ Flächen
-

Umsetzung / Massnahmen

- Strukturhaltung durch Einordnungsgebot
- Räumliche Entflechtung von Wohn- und Gewerbenutzung prüfen
- Nutzungszonen und Abgrenzungen Wohn-Gewerbezone / Wohnzone prüfen

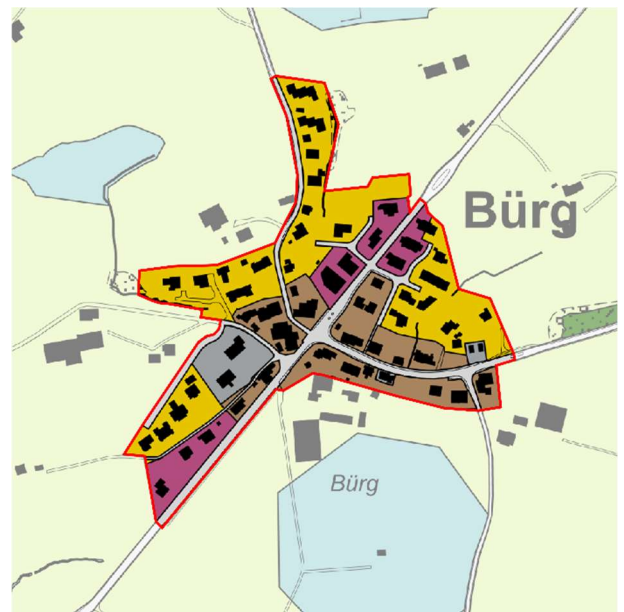
Charakterisierung Bestand

Lütschbach liegt an einem Nordhang. Die südliche Ausrichtung mit Fernsicht ist der obersten Bautiefe vorbehalten. Die weiteren Wohn- und Wohngewerbebauten sind Hangaufwärts orientiert. Das Quartier ist durch das Gewerbe geprägt. Ein Grossteil von Gewerbe ist in der Mischzone im Sockel der Wohnbauten untergebracht. Klare Grenzen zwischen Gewerbe und Wohnquartier gibt es nicht. Die Grundsatzfrage ist zu klären, ob am Standort Lütschbach eine Wohn-Gewerbenutzung zweckmässig ist.

Quartier	Bürg, Gesamtbetrachtung	Nr.	ES-8.0
Nutzungszone:	K 15.5, W 11.5, WG 11.5		
Hauptexposition:	Süd		
Baustruktur:	Wohnbauten und landw. Betriebe		
Geschossigkeit:	zweigeschossig		
Ortsbild:	OSG, diverse KOG		
Erschiessung ÖV:	Gütekategorie D		
Erschliessung FVV:	lokal, kantonal		
Erschliessung MIV:	KS, GS2, GS3		
Einwohnerdichte ist:	28-69 / 24-51 / 55-93		
Einwohnerdichte soll:	54 / 44 / 34		



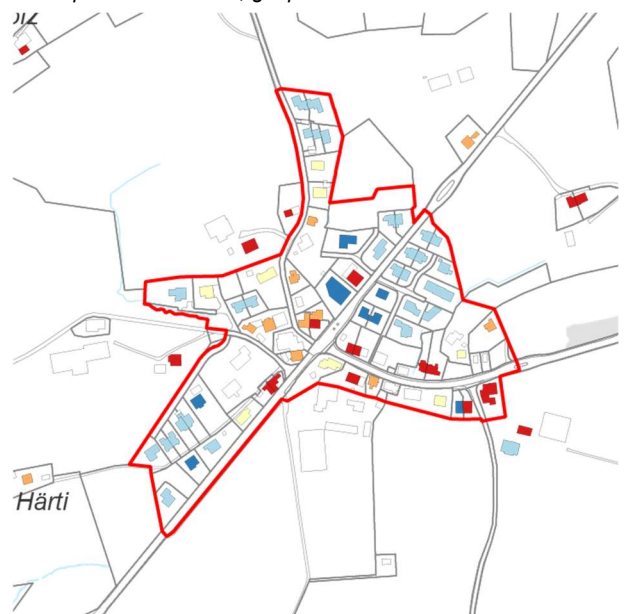
Orthofoto MST 1:7'500, geoportal.ch



Zonenplan MST 1:7'500, geoportal.ch

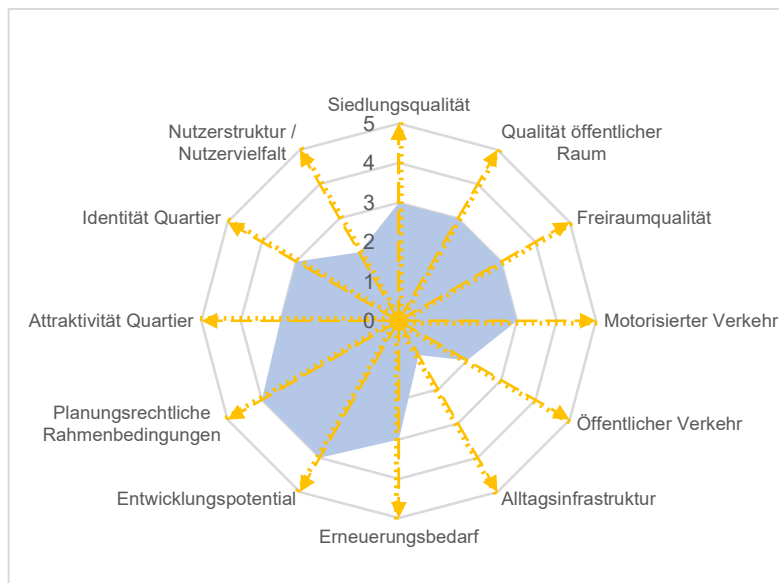


Raumnutzerdichte MST 1:7'500, ERR Raumplaner AG



Bauperiode MST 1:7'500, ERR Raumplaner AG

Analyse und Bewertung



Strategieansatz

- ☒ Bewahren / Erhalten
- ☒ Aufwerten / Erneuern
- ☐ Weiterentwickeln
- ☐ Umstrukturieren
- ☐ Neuentwickeln

Beurteilung und Strategie

Stärken

- Dörfliche Wohnlage
- Mediandichte grösstenteils erreicht

Schwächen

- Geringe ÖV-Erschliessung
- Strukturlose Kernzone
- Keine Einkaufsmöglichkeit

Potenzial

- Raum+ Flächen

Umsetzung / Massnahmen

-

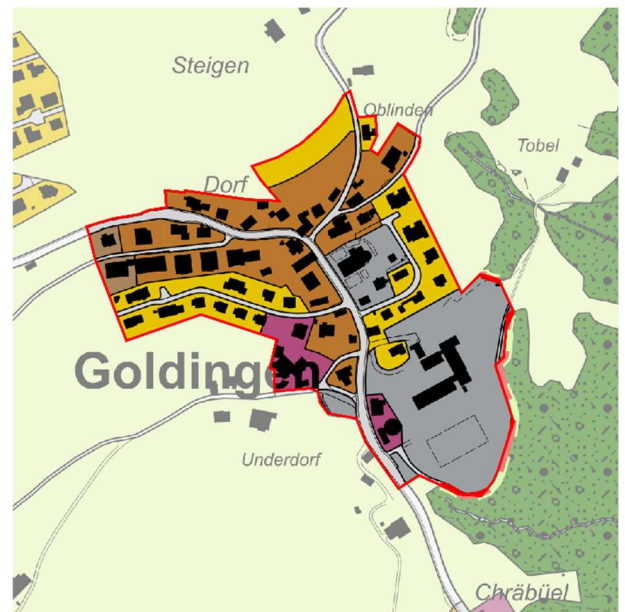
Charakterisierung Bestand

Die Ortschaft Bürg ist von den umliegenden landwirtschaftlichen Betrieben geprägt. Zwei Landwirtschaftsbauten (Vielzweckbauernhaus) sind im Inventar schützenswerter Ortsbilder vermerkt. Unter Denkmalschutz fällt ebenfalls die Kapelle der Heiligen Familie. Nördlich der Kernzone gliedert sich die zweigeschossige Wohnzone W 11.5 an. Aufgrund der vielen Bauten aus der Bauperiode nach 1980 erzielt die Ortschaft beinahe flächendeckend eine genügend hohe Mediandichte. Bezieht man sich ausschliesslich auf die Raumnutzerdichte, so ist im Westen noch leichtes Innenentwicklungspotential vorhanden.

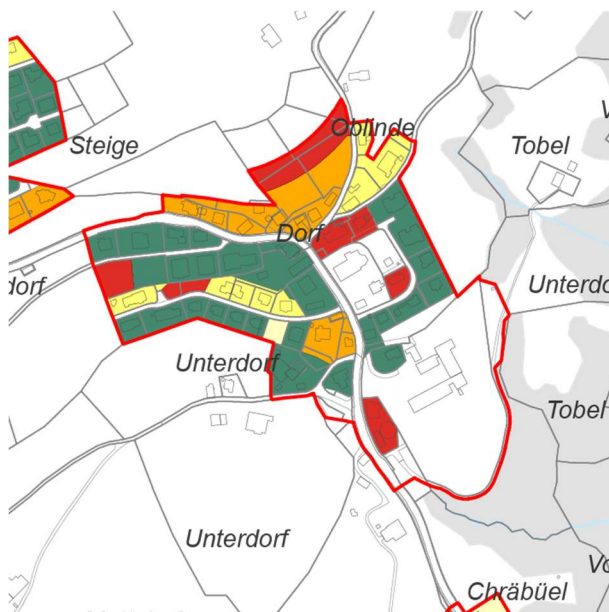
Quartier	Goldingen, Gesamtbetrachtung	Nr.	ES-9.0
Nutzungszone:	K 15.5, W 11.5, WG 11.5, OeBA		
Hauptexposition:	Süd		
Baustruktur:	Ein- und Mehrfamilienhäuser		
Geschossigkeit:	zwei bis dreigeschossig		
Ortsbild:	OSG, diverse KOG / KOA		
Erschliessung ÖV:	Güteklasse D		
Erschliessung FVV:	regional		
Erschliessung MIV:	KS, GS1, GS2		
Einwohnerdichte ist:	27-94 / 40-65 / 35		
Einwohnerdichte soll:	54 / 44 / 34		



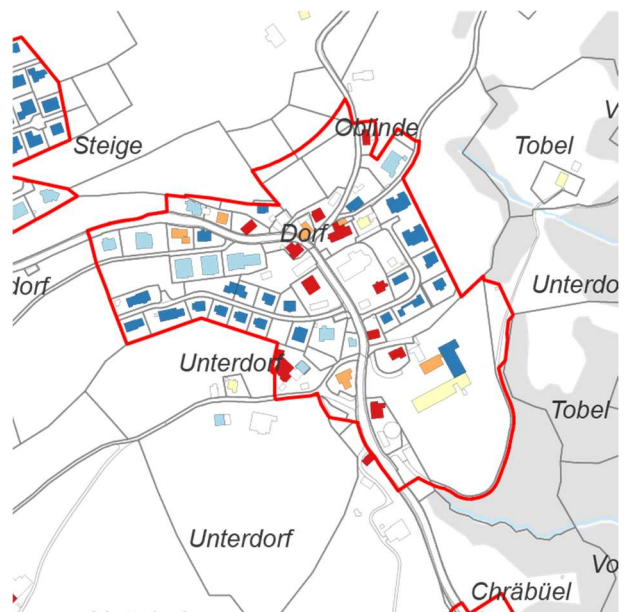
Orthofoto MST 1:7'500, geoportal.ch



Zonenplan MST 1:7'500, geoportal.ch

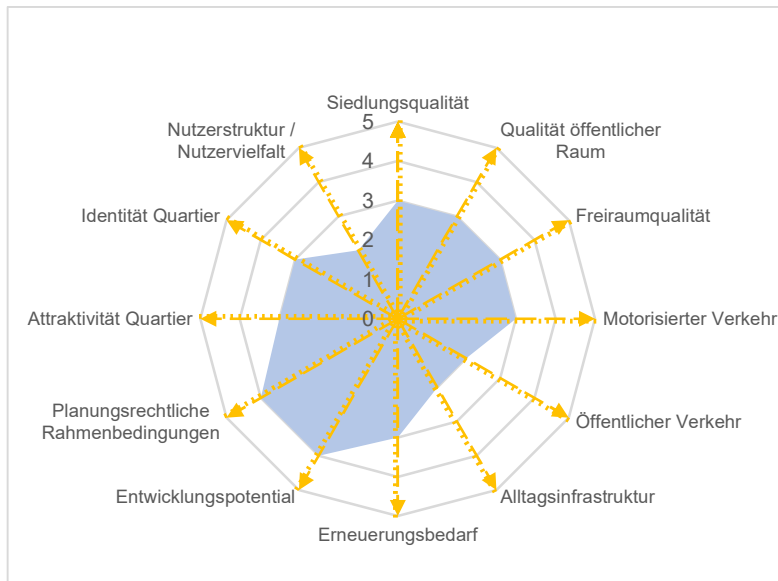


Raumnutzerdichte MST 1:7'500, ERR Raumplaner AG



Bauperiode MST 1:7'500, ERR Raumplaner AG

Analyse und Bewertung



Strategieansatz

- ☒ Bewahren / Erhalten
- ☒ Aufwerten / Erneuern
- ☐ Weiterentwickeln
- ☐ Umstrukturieren
- ☐ Neuentwickeln

Beurteilung und Strategie

Stärken

- Ruhige Wohnlage
- Schulische Infrastruktur vorhanden
- Anbindung an den ÖV

Schwächen

- Keine Einkaufsmöglichkeiten

Potenzial

- Grosses Baugebiet im Norden
- OeBA Fläche

Umsetzung / Massnahmen

- Entwicklung des Baugebietes im Norden begleiten -> siehe rechtskräftiger Überbauungsplan

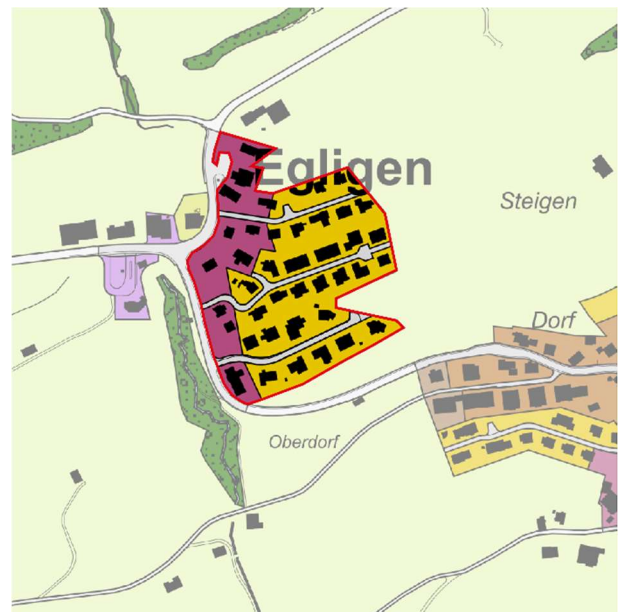
Charakterisierung Bestand

In Goldingen befinden sich zahlreiche denkmalgeschützte Bauten. So zum Beispiel die St.Nikolauskirche mit dazugehörigem Pfarrhaus mit überkommunalen Bedeutung. Weiter zählen diverse Bauern- und Wohnhäuser dazu. In der Umgebung stösst man zudem auch auf geschützte Brunnen und Wegkreuze. Grosse Teile des Dorfkerns sind mit einer Ortsbildschutzzone überlagert. Die Mediandichte der Kernzone ist grösstenteils erreicht. Mehrheitlich stammen die Bauten aus der Bauperiode nach 2000. Westlich wurde mit viergeschossigen Überbauungen am Hang das ganze Potential einer Kernzone K 15.5 ausgeschöpft. Nördlich der Dorfstrasse steht Bauland für mind. zwei Bautiefen zur Verfügung (K 15.5 / W 11.5).

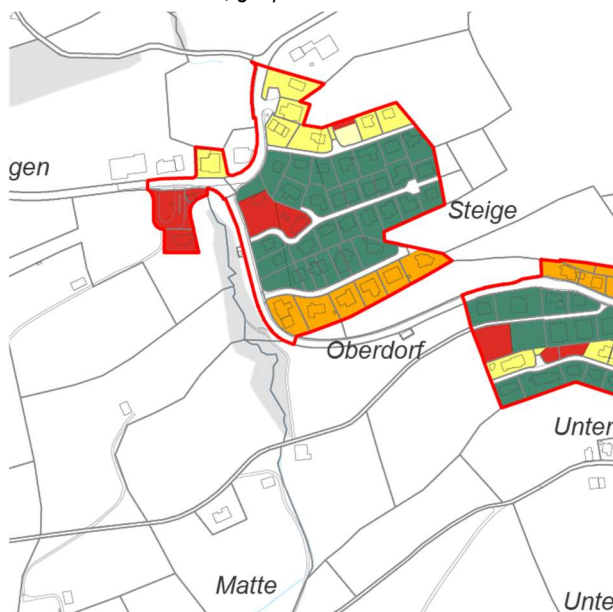
Quartier	Goldingen, Egligen	Nr.	ES-9.1
Nutzungszone:	W 11.5, WG 11.5		
Hauptexposition:	Südhang		
Baustruktur:	Ein- und Mehrfamilienhäuser		
Geschossigkeit:	zweigeschossig		
Ortsbild:	KOA		
Erschiessung ÖV:	Güteklasse D		
Erschliessung FVV:	regional, kantonal		
Erschliessung MIV:	GS1, GS2		
Einwohnerdichte ist:	25 – 55 / 16 – 38		
Einwohnerdichte soll:	44 / 34		



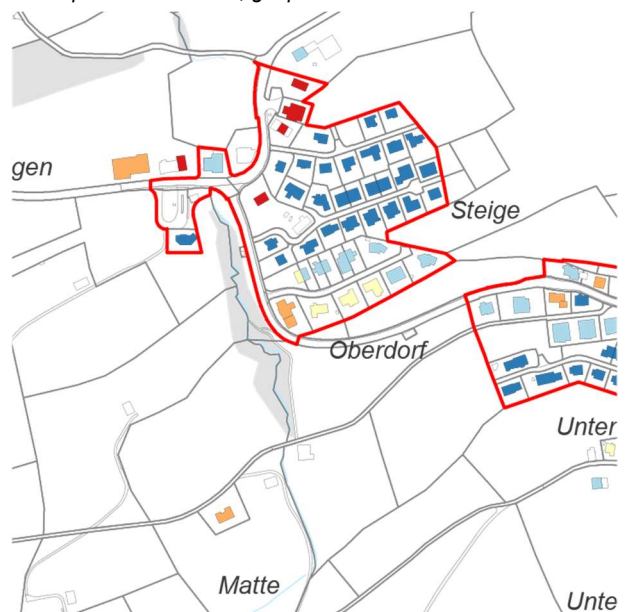
Orthofoto MST 1:7'500, geoportal.ch



Zonenplan MST 1:7'500, geoportal.ch

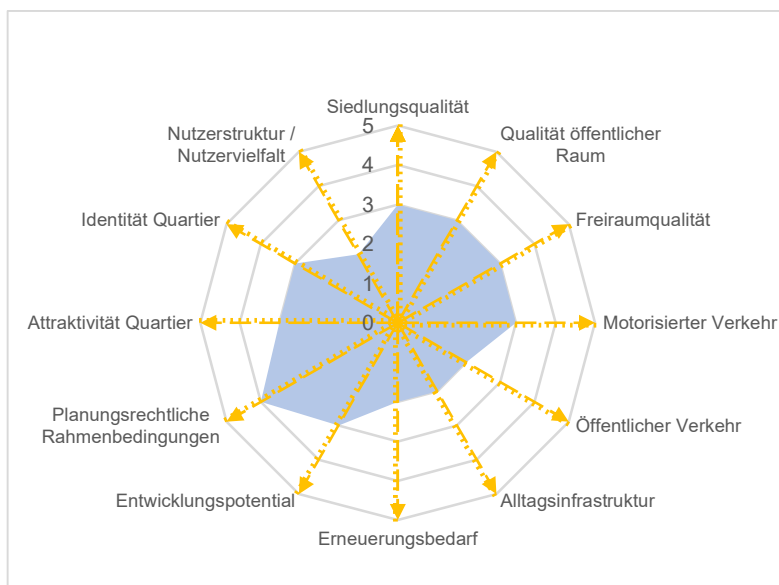


Raumnutzerdichte MST 1:7'500, ERR Raumplaner AG



Bauperiode MST 1:7'500, ERR Raumplaner AG

Analyse und Bewertung



Strategieansatz

- ☐ Bewahren / Erhalten
- ☒ Aufwerten / Erneuern
- ☐ Weiterentwickeln
- ☐ Umstrukturieren
- ☐ Neuentwickeln

Beurteilung und Strategie

Stärken

- Ruhige Wohnlage
- Mediandichte bei Neubauquartier erreicht
- Anbindung an den ÖV

Schwächen

- Sehr beschränkte Einkaufsmöglichkeit

Potenzial

- Vereinzelte Baulücken

Umsetzung / Massnahmen

- --

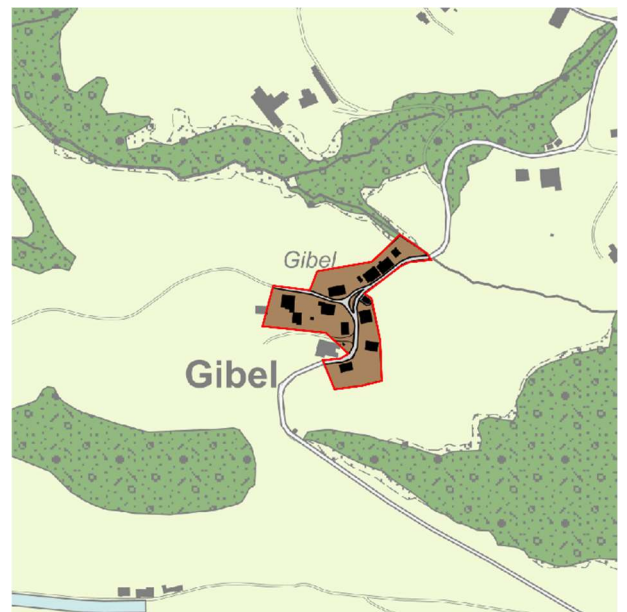
Charakterisierung Bestand

Eglingen dominiert durch das Neubauquartier. Im grossen Stil wurde vor weniger als 10 Jahren viel Bauland und Zufahrtsstrassen bereitgestellt. Es entstanden mehrheitlich identische Wohnbauten mit einer hohen Ausnützung. An der Laupenstrasse befindet sich eine Tankstelle und eine Einkaufsmöglichkeit (Landi).

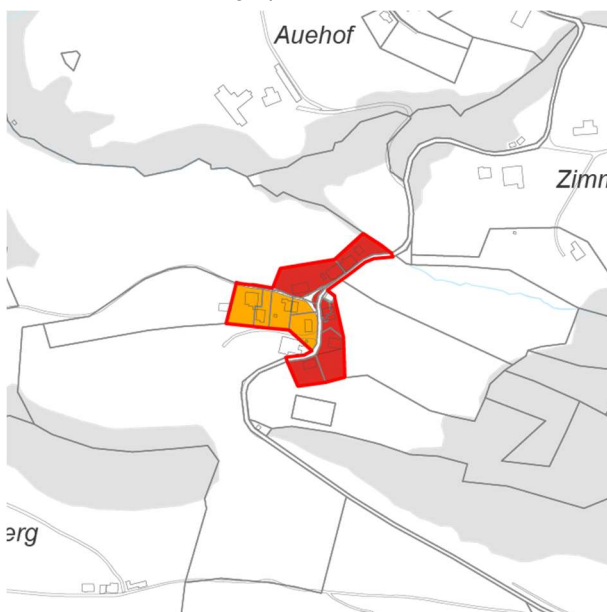
Quartier	Gibel	Nr.	ES-10.0
Nutzungszone:	K 12.5		
Hauptexposition:	Nord- Westhang		
Baustruktur:	Einfamilienhäuser, landw. Betriebe		
Geschossigkeit:	zweigeschossig		
Ortsbild:	OSG, diverse KOG		
Erschiessung ÖV:	Keine Güteklasse / keine Haltestelle		
Erschliessung FVV:	kantonal		
Erschliessung MIV:	GS2, GS3		
Einwohnerdichte ist:	6 – 22		
Einwohnerdichte soll:	41		



Orthofoto MST 1:7'500, geoportal.ch



Zonenplan MST 1:7'500, geoportal.ch

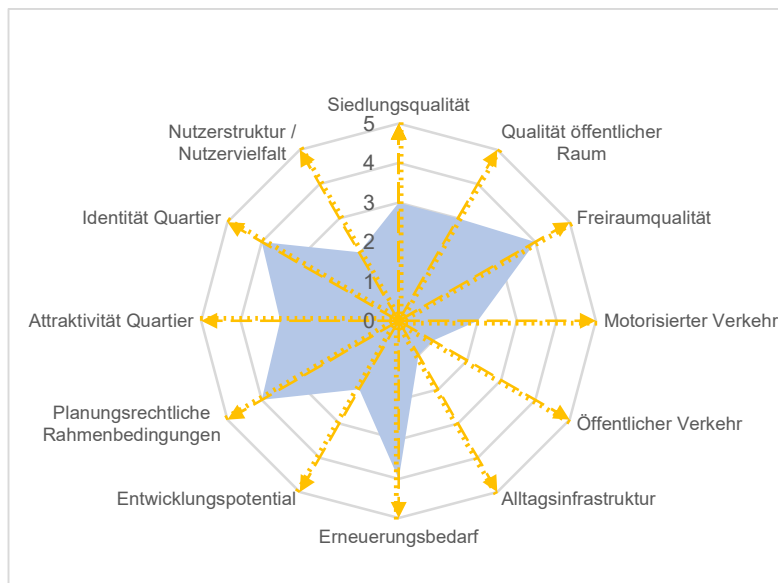


Raumnutzerdichte MST 1:7'500, ERR Raumplaner AG



Bauperiode MST 1:7'500, ERR Raumplaner AG

Analyse und Bewertung



Beurteilung und Strategie

Stärken

- Idyllischer Ort mit ruhiger Wohnlage

Schwächen

- Mediandichte nicht erreicht
- Erschliessung über steile einspurige Strasse

Potenzial

- --

Umsetzung / Massnahmen

- Strukturhaltung durch Einordnungsgebot

Charakterisierung Bestand

Gibel ist geprägt von landwirtschaftlichen Bauten. Erschlossen ist die kleine Ortschaft über eine steile einspurige Strasse. Der Denkmalschutz ist stark ausgeprägt. Praktisch alle Wohnhäuser fallen darunter. Zudem sind auch die Hecken entlang des Erschliessungsweges und eine mächtige Linde geschützt. Südöstlich trifft man auf eine schmale Trockenwiese entlang dem Waldrand mit wertvollem Orchideenbestand.