

Bezirk Schlatt-Haslen

Bericht

28. Mai 2020

Beratung

Quartieranalyse



Strittmatter Partner AG

Vadianstrasse 37
9001 St. Gallen

T: +41 71 222 43 43
F: +41 71 222 26 09

info@strittmatter-partner.ch
www.strittmatter-partner.ch

Projektleitung

Armin Meier

dipl. Ing. FH SIA, Raumplaner FSU
Raumplaner FSU | REG A
dipl. Wirtschaftsingenieur NDS FH

Fachbearbeitung

Silvan Oberholzer

BSc FH in Raumplanung

476/016/213/04/Analyse-SchlattHa_200602.docx

Inhaltsverzeichnis

Bezirk Schlatt-Haslen

Quartieranalyse

Bericht

1	Einleitung	4
1.1	Sachverhalt	4
1.2	Erläuterung Quartierbeschrieb	5
2	Quartierbeschriebe	8

1 Einleitung

1.1 Sachverhalt

Die in der Gesetzgebung des Bundes und des Kantons umgesetzte, neue Generation der Schweizerischen Raumplanung (Raumplanung 2.0) bringt für die kommunale Planungsbehörde wesentlich höhere Anforderungen an die Ortsplanung. Insbesondere die individuelle Begründung von Planungsmassnahmen zu Gunsten der Innenentwicklung will hinsichtlich des öffentlichen Interesses gut beschrieben sein. Nur so können der Grundsatz der Rechtsgleichheit und der Zweckmässigkeit gewahrt werden. Der qualitative Aspekt wird umso wichtiger, je mehr die Entwicklung im Bestand erfolgt. Damit besteht nebst der Gefahr, dass qualitätsvolle Strukturen verloren gehen können auch die Chance, dass die bestehende Qualität zusätzlich geschärft werden kann.

1.1.1 Absicht

Die vorliegende Beurteilung soll gebietsweise eine erste Einschätzung der chancenreichen Entwicklungsstrategien im Siedlungsbestand ermöglichen. Dabei soll auch der Bedarf an planerischen Massnahmen zur Qualitätssteigerung resp. -sicherung erkannt werden.

Die vorliegende Einschätzung dokumentiert, wie die chancenreichen Entwicklungsstrategien und die Relevanz im Ortsbild der einzelnen bebauten Siedlungsgebiete hergeleitet werden. Sie ist damit eine wesentliche Grundlage für die Beurteilung von Massnahmen seitens der Planungsbehörde zur Unterstützung der Entwicklung im Siedlungsbestand. Die Quartieranalyse stellt das Ergebnis der Beratung in der Fachgruppe dar und ist somit als Expertenmeinung zu verstehen.

1.1.2 Vorgehen

Als erstes wurde eine Quartiereinteilung unter Einbezug der Zonierung, der Baustruktur und des Gebäudealters vorgenommen. Für die einzelnen Quartiere wurde eine umfassende GIS-Analyse erarbeitet. Folgende Themen wurden analysiert:

- Altersstruktur der Bevölkerung
- Bevölkerungsdichte
- Ausbaugrad resp. innere Reserven
- Gebäudealter

Anschliessend wurde eine Ortsbegehung mit der Fachgruppe des Bezirks durchgeführt. Dabei wurden die Quartierbeschriebe mit Hilfe der GIS-Analyse und der Beurteilung vor Ort ausgefüllt und mögliche Innenentwicklungsstrategien definiert.

1.2 Erläuterung Quartierbescrieb

1.2.1 Facetten der Innenentwicklung

Die Innenentwicklung ist facettenreich. Nicht die Frage nach dem theoretischen Bauzonenpotenzial ist für die Planung und Politik die entscheidende Grösse, sondern vielmehr die Frage nach der richtigen Dichte. Die höchste Dichte ist nicht immer die beste. Wenn zusätzliche Dichte zu stark abnehmender Attraktivität führt, kann das langfristige Ergebnis auch negativ ausfallen – für das betreffende Gebiet wie auch für das Image des Bezirks.

1.2.2 Analyse | Bewertung

Im Analyse- und Bewertungsteil werden insgesamt zwölf Kriterien bewertet.

Tab. 1 Beschrieb der Analyse- und Bewertungskriterien

	Kriterium	Kurzbeschreibung
Nutzer	Diversität	Nutzungsdiversität: Vielfalt und Überlagerung verschiedener Nutzungen Soziale Diversität: Vielfalt und Durchmischung unterschiedlicher Millieus, Kulturen und Menschen Eigentumsdiversität: Vielfalt von Eigentumsstrukturen
	Intensität	Gegenüberstellung der effektiven Einwohnerdichte mit der wünschenswerten Einwohnerdichte der heutigen Zone resp. Beurteilung des gewerblichen Nutzungsmasses
	Erträge	Steuererträge aus dem Quartier
Nutzung	Nutzungskonformität	Zonenkonformität, Nutzungskonformität mit der Bausubstanz, Verhältnis Wohn- zur Gewerbenutzung
	Ausbaugrad Innenreserven	Spielräume in der Ausnützung zwischen Bestand und zulässiger Nutzung – grössere Nutzungsreserven auf bebauten Parz. und grössere Baulücken
	Erneuerungsbedarf	Bedarf an werterhaltenden Investitionen
Wert	Bebauung	Wert der Bebauung im Hinblick auf die Gesamtwirkung des Gebiets sowie die Einfügung ins Orts- und Strassenbild
	Freiraum	Wert des Freiraums im Hinblick auf die Gesamtwirkung des Gebiets sowie die Einfügung ins Orts- und Strassenbild
	Identität	Wahrnehmung des Gebiets im Hinblick auf dessen Eigentümlichkeiten (ausgeprägte Unterscheidungsmerkmale zu anderen Gebieten).
Qualität	Verhältnis Bebauung / Freiraum	Ausgewogenheit von Freiraum und Bebauung im Hinblick auf die Proportionalität (Volumen) und Funktionen Beurteilte Kriterien sind der Fussabdruck und die Höhenentwicklung der Bauten aber auch die Übergänge
	Innenraum	Es geht um die Frage, ob die Gebäudegrundrisse den Anforderungen an eine zeitgemässe Wohn- und Gewerbenutzung entsprechen.
	Aussenraum	Es geht um die Frage, ob der Aussenraum entsprechend der funktionalen Ansprüche (Aufenthalt, Erschliessung, introvertiert / extrovertiert) differenziert und gestaltet ist.

1.2.3 Strategien der Innenentwicklung | Priorisierung

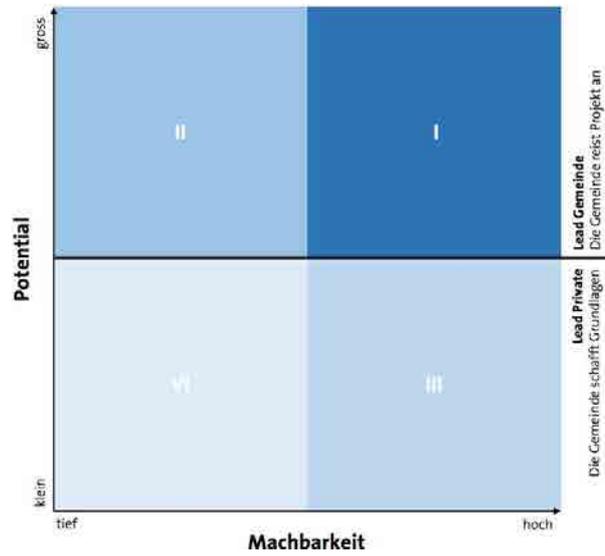
Auf Grundlage der Beurteilung kann eine oder mehrere der vier Innenentwicklungsstrategien definiert werden. Besteht kein Handlungsbedarf im Quartier kann auch keine Strategie gewählt werden.

Tab. 2 Beschrieb der Innenentwicklungsstrategien

Strategie	Beschrieb
Bewahren Veredeln	In Gebieten mit der Strategie Bewahren Veredeln steht der Schutz von erhaltenswerter Bebauung und Strukturen sowie der Erhalt und die Aufwertung der vorhandenen Qualitäten im Vordergrund. Massvolle Entwicklungen sind unter Rücksichtnahme auf Bestand und Qualität dennoch möglich. In diesen Gebieten soll die Identität des Gebietes gestärkt werden. Neubauten sind unter Vorlagen zur Einpassung in das Ortsbild möglich.
Fortschreiben Aufwerten	Aufwertungsgebiete umfassen die meisten Einfamilienhausgebiete. Ziel ist der Erhalt der Struktur, die Gebiete sollen jedoch auch moderat quantitativ entwickelt werden. Im Vordergrund stehen punktuelle bauliche Ergänzungen des Bestandes wie beispielsweise Dachgeschossausbauten, Aus- und Umbauten. Die vorhandenen Baulücken werden in gleicher Struktur und Dichte überbaut, das Quartier wird fortgeschrieben. Dabei dürfen ortsbauliche Strukturen höher gewichtet werden als die maximale Ausnutzung. Im gebauten Bestand steht die punktuelle bauliche Ergänzung im Vordergrund. Mit massvollen Eingriffen in die bestehende Struktur sollen ortsbauliche Mängel beheben und Aufwertungen vorgenommen werden. Neubauten sind in diesen Gebieten grundsätzlich möglich, sofern diese sich hinsichtlich ihrer Struktur in den Bestand einfügen. Bauliche Vorhaben betreffen in der Regel jeweils nur einzelne Parzellen, die Entwicklung geschieht individuell. Wichtig sind präzise Bestimmungen in der Regelbauweise.
Ergänzen Weiterentwickeln	In Gebieten, die der Innenentwicklungsstrategie Entwickeln Ergänzen zugewiesen sind, wird eine Entwicklung angestrebt, die die vorhandenen Entwicklungsreserven im Rahmen der Regelbauweise ausnützt. Nachverdichtungen sind dort erwünscht, wo der Bestand noch Entwicklungsreserven aufweist. Bauliche Vorhaben umfassen in der Regel mehrere Parzellen. Das ortsbauliche Muster kann sich dadurch verändern, der Charakter des Gebiets und die Nutzungen werden jedoch beibehalten. Es ist eine aktive Planung und Unterstützung im Planungsprozess seitens der Gemeinde notwendig.
Umstrukturieren Bebauen	Umstrukturierungsgebiete zeichnen sich dadurch aus, dass die bestehende Nutzung nicht mehr im gleichen Masse nachgefragt resp. benötigt wird und das Gebiet einer (Teil-) Nutzungsänderung unterzogen werden kann. Dabei können bestehende Strukturen übernommen, aber auch neue Bautypologien eingeführt werden. Der Ersatz der bestehenden Substanz ist oft gewollt. Diese Prozesse bedingen eine ganzheitliche Arealbetrachtung mit Einbezug aller Grundeigentümer in Zusammenarbeit mit den Behörden. Der Umstrukturierungsprozess erfolgt vorzugsweise in Etappen.

Die Gebiete mit einem konkreten Handlungsbedarf werden priorisiert. Es betrifft dies deshalb nur Gebiete mit den Strategien «Ergänzen | Weiterentwickeln» oder «Umstrukturieren | Bebauen». Die Priorisierung wird aufgrund des Potenzials und der Machbarkeit hergeleitet.

Abb. 1 Herleitung der Priorisierung im Koordinatennetz



1.2.4 Planerische Intervention zur Qualitätssicherung / -steigerung

Beim Regelungsbedarf geht es darum, die Regelungsdichte auf einem Strahl grob abzuschätzen. Dabei steht weniger die konkrete planungsrechtliche Massnahme im Vordergrund, sondern mehr die Tiefe des planerischen Eingriffs. Die Beurteilung kann dennoch bereits einen ersten Hinweis auf konkrete planungsrechtliche Massnahmen geben.

2 Quartierbeschriebe

Abb. 2 Quartiersabgrenzungen im Dorf Haslen

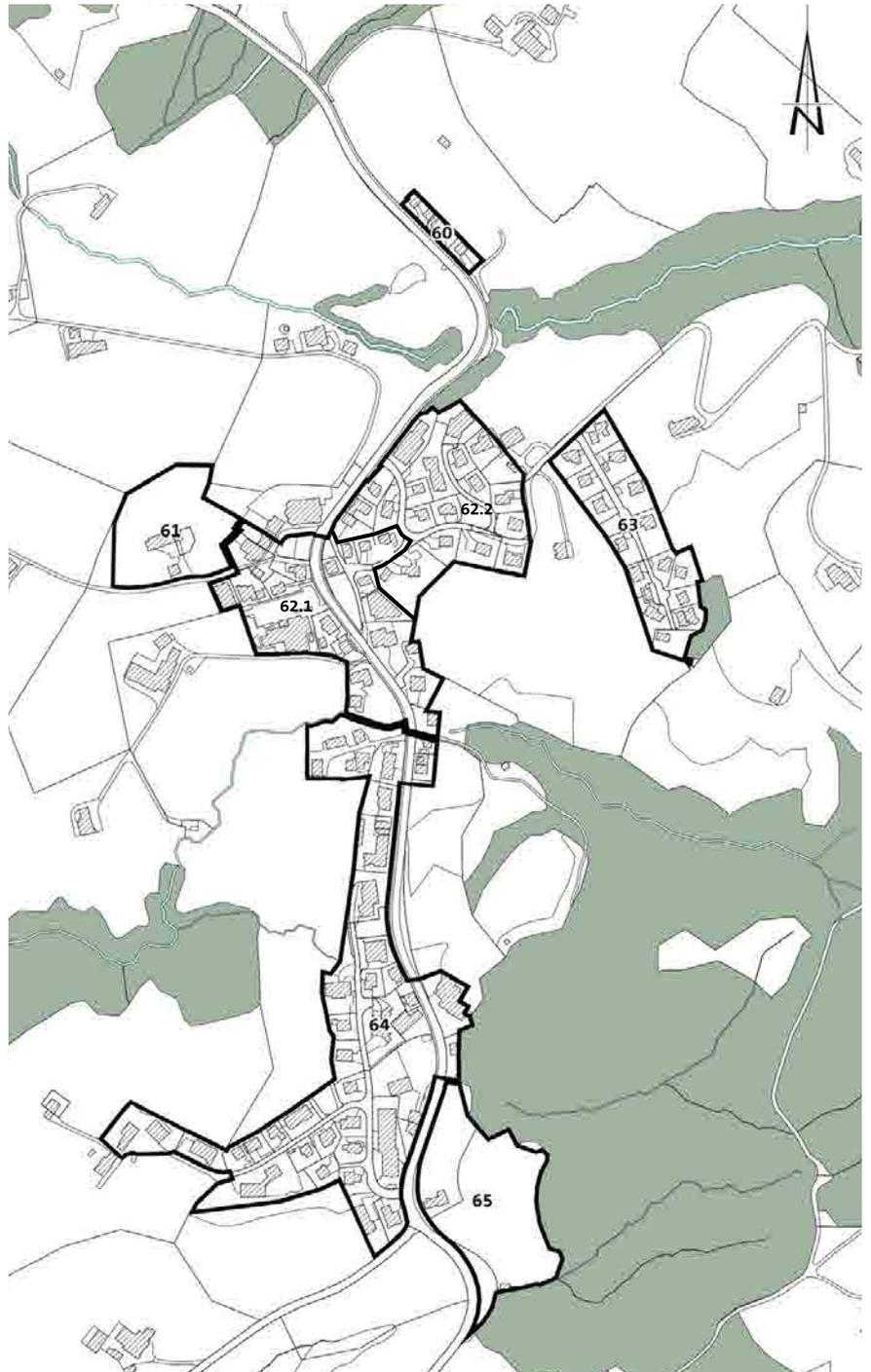


Abb. 3 Quartiersabgrenzungen Göbsi (links) und Strahlenholz (rechts)

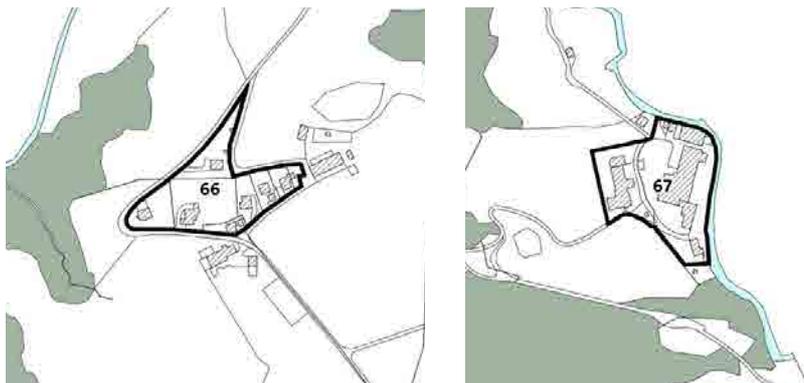


Abb. 4 Quartiersabgrenzungen Schlatt (links) und Unterschlatt (rechts)

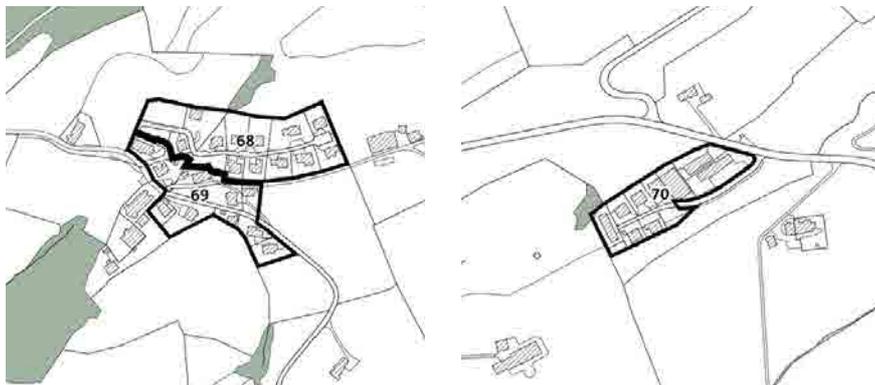
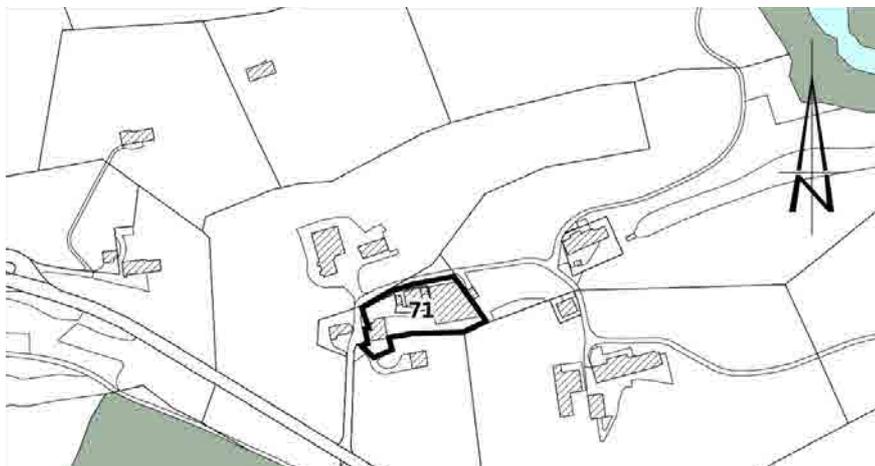


Abb. 5 Quartiersabgrenzung Enggenhütten



Kurzbeschreibung

Nummer	60
Name	Schmidhus
Charakteristik	EFH-Gebiet
Ausbaugrad	50%
Erschliessungsqualität ÖV	Keine ÖV-Erschliessung
Eigentümerstruktur	Wenige private Eigentümer
Rahmennutzung	W2
aktuelle Entwicklungsbestrebungen	-



Analyse / Bewertung

	Kriterium	Beurteilung der Potenziale		Bemerkung
		+	-	
Nutzer	Diversität	unausgewogen	ausgewogen	
	Intensität	tief	hoch	
	Erträge	tief	hoch	
Nutzung	Nutzungskonformität	fremd	konform	
	Ausbaugrad Innenreserven	unternutzt vorhanden	übernutzt keine	
	Erneuerungsbedarf	hoch	tief	
Wert	Bebauung	tief	hoch	
	Freiraum	tief	hoch	
	Identität	beliebig	prägend	Aber keine schutzwürdigen Bauten
Qualität	Verhältnis Bebauung / Freiraum	unausgewogen	ausgewogen	
	Innenraum	veraltet	zeitgemäss	
	Aussenraum	undifferenziert	vielfältig	

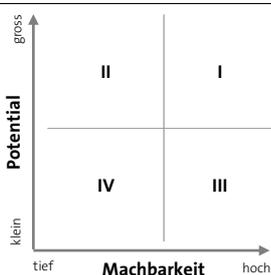
Empfehlung

Strategie

- Bewahren | Veredeln
- Fortschreiben | Aufwerten
- Ergänzen | Weiterentwickeln
- Umstrukturieren | Bebauen

Priorisierung

bei Ergänzen oder Umstrukturieren



Planerische Intervention zur Qualitätssicherung / -steigerung

Regelungsbedarf

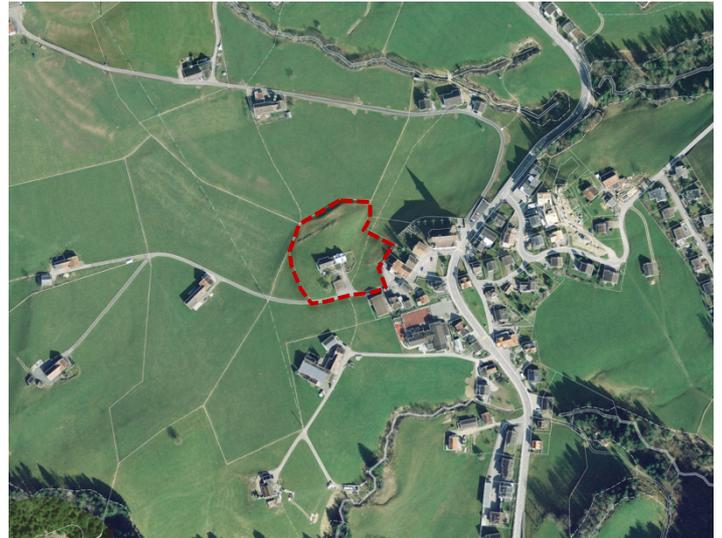


Bemerkungen

- Stellung der Gebäude resp. der Giebel bei allen Gebäuden gleich

Kurzbeschrieb

Nummer	61
Name	Egg
Charakteristik	Altes Bauernhaus Grösste Baulandreserve
Ausbaugrad	8%
Erschliessungsqualität ÖV	Keine ÖV-Erschliessung
Eigentümerstruktur	–
Rahmennutzung	W2 WG3
aktuelle Entwicklungsbestrebungen	QP Egg in Erarbeitung



Analyse / Bewertung

	Kriterium	Beurteilung der Potenziale		Bemerkung
		+	-	
Nutzer	Diversität	unausgewogen	ausgewogen	
	Intensität	tief	hoch	
	Erträge	tief	hoch	
Nutzung	Nutzungskonformität	fremd	konform	
	Ausbaugrad Innenreserven	unternutzt vorhanden	übernutzt keine	
	Erneuerungsbedarf	hoch	tief	
Wert	Bebauung	tief	hoch	
	Freiraum	tief	hoch	
	Identität	beliebig	prägend	
Qualität	Verhältnis Bebauung / Freiraum	unausgewogen	ausgewogen	
	Innenraum	veraltet	zeitgemäss	
	Aussenraum	undifferenziert	vielfältig	

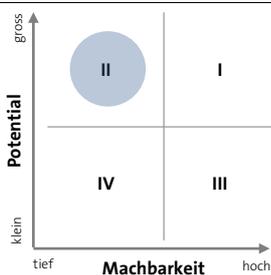
Empfehlung

Strategie

- Bewahren | Veredeln
- Fortschreiben | Aufwerten
- Ergänzen | Weiterentwickeln
- Umstrukturieren | Bebauen

Priorisierung

bei Ergänzen oder Umstrukturieren



Planerische Intervention zur Qualitätssicherung / -steigerung

Regelungsbedarf

tief		hoch
Regelbauweise	...Quartierplanpflicht...	...Schutz

Bemerkungen

- Da es sich hauptsächlich um eine Reserve handelt, wird keine Bewertung zu obenstehenden Punkten gemacht.
- Vorliegend handelt es sich um einen schwierigen Fall. Der Bezirk ist erschliessungspflichtig. Trotzdem hat sich soweit noch keine gemeinsame Lösung finden lassen.
- Da die Eigentümerschaft bereits sehr viele Bestrebungen zur Bebauung dieses Grundstücks gezeigt hat, ist eine Auszonung, Stand jetzt, nicht absehbar.

Kurzbeschrieb

Nummer	62.1
Name	Haslen (Dorfkern)
Charakteristik	«Zentrum» des historisch gewachsenen Haslen
Ausbaugrad	44% (inkl. 62.2)
Erschliessungsqualität ÖV	Keine ÖV-Erschliessung
Eigentümerstruktur	Divers
Rahmennutzung	K Oe BA
aktuelle Entwicklungsbestrebungen	-



Analyse / Bewertung

Kriterium	Beurteilung der Potenziale		Bemerkung
	+	-	
Nutzer	Diversität	unausgewogen	ausgewogen
	Intensität	tief	hoch
	Erträge	tief	hoch
Nutzung	Nutzungskonformität	fremd	konform
	Ausbaugrad Innenreserven	unternutzt vorhanden	übernutzt keine
	Erneuerungsbedarf	hoch	tief
Wert	Bebauung	tief	hoch
	Freiraum	tief	hoch
	Identität	beliebig	prägend
Qualität	Verhältnis Bebauung / Freiraum	unausgewogen	ausgewogen
	Innenraum	veraltet	zeitgemäss
	Aussenraum	undifferenziert	vielfältig

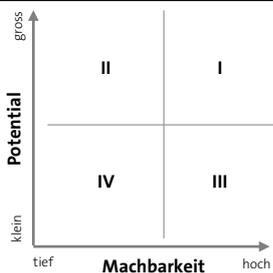
Empfehlung

Strategie

- Bewahren | Veredeln
- Fortschreiben | Aufwerten
- Ergänzen | Weiterentwickeln
- Umstrukturieren | Bebauen

Priorisierung

bei Ergänzen oder Umstrukturieren



Planerische Intervention zur Qualitätssicherung / -steigerung

Regelungsbedarf



Bemerkungen

- Dorfplatz sinnvollerweise in eine öffentliche Zone umzonen.
- Verkehrsfläche auf Parzelle Nr. 678 ist zu bereinigen.

Kurzbeschrieb

Nummer	62.2
Name	Böhl
Charakteristik	Durchmischtes und neues Wohnquartier
Ausbaugrad	44% (inkl. 62.1)
Erschliessungsqualität ÖV	Keine ÖV-Erschliessung
Eigentümerstruktur	Viele private Eigentümer StWE
Rahmennutzung	W2 WG2 WG3 QP Böhl (2015)
aktuelle Entwicklungsbestrebungen	-



Analyse / Bewertung

Kriterium	Beurteilung der Potenziale		Bemerkung
	+	-	
Nutzer	Diversität	unausgewogen	ausgewogen
	Intensität	tief	hoch
	Erträge	tief	hoch
Nutzung	Nutzungskonformität	fremd	konform
	Ausbaugrad Innenreserven	unternutzt vorhanden	übernutzt keine
	Erneuerungsbedarf	hoch	tief
Wert	Bebauung	tief	hoch
	Freiraum	tief	hoch
	Identität	beliebig	prägend
Qualität	Verhältnis Bebauung / Freiraum	unausgewogen	ausgewogen
	Innenraum	veraltet	zeitgemäss
	Aussenraum	undifferenziert	vielfältig

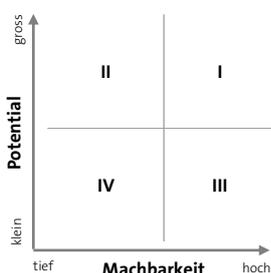
Empfehlung

Strategie

- Bewahren | Veredeln
- Fortschreiben | Aufwerten
- Ergänzen | Weiterentwickeln
- Umstrukturieren | Bebauen

Priorisierung

bei Ergänzen oder Umstrukturieren



Planerische Intervention zur Qualitätssicherung / -steigerung

Regelungsbedarf

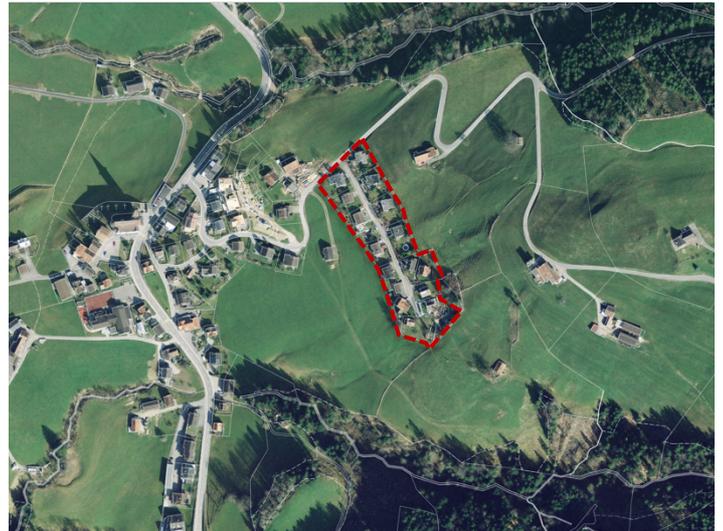
tief	hoch
Regelbauweise	...Quartierplanpflicht... ...Schutz

Bemerkungen

- Nur die erste Bautiefe in Wohn- Gewerbebezonen belassen (Parz. Nrn. 130, 854, 657, 807).
- Die Parzellen entlang der Strasse und gegenüber der Kirche sollen mit einer QP-Pflicht überlagert werden. Es soll eine für das Ortsbild verträgliche Bauweise gefunden werden. Thema ist u.a. das Volumen und insbesondere die Geschossigkeit.
- Der Umgang mit der Gewerbe-/Industriezone auf dem Grundstück Nr. 131 ist zu klären. Die Lage ist für reines Gewerbe nicht optimal. Die Schreinerei wird in absehbarer Zukunft schliessen. Mögliche Umsetzung: Bebauter Teil in Wohnzone (Bestandesgarantie) und übrige Flächen in Landwirtschaft rückführen.
- Zwischen Parzellen Nrn. 715 und 723 Korridor für allfällige Erschliessung neues Wohngebiet freihalten (Baulinien)

Kurzbeschrieb

Nummer	63
Name	Ebnet
Charakteristik	EFH-Quartier
Ausbaugrad	45%
Erschliessungsqualität ÖV	Keine ÖV-Erschliessung
Eigentümerstruktur	Viele private Eigentümer
Rahmennutzung	W2 (Gültige QP vgl. Bemerkungen)
aktuelle Entwicklungsbestrebungen	-



Analyse / Bewertung

Kriterium	Beurteilung der Potenziale		Bemerkung	
	+	-		
Nutzer	Diversität	unausgewogen	ausgewogen	
	Intensität	tief	hoch	
	Erträge	tief	hoch	
Nutzung	Nutzungskonformität	fremd	konform	
	Ausbaugrad Innenreserven	unternutzt vorhanden	übernutzt keine	
	Erneuerungsbedarf	hoch	tief	* Im nördlichen und älteren Teil ist ein gewisser Erneuerungsbedarf vorhanden
Wert	Bebauung	tief	hoch	Der südliche Teil ist relativ einheitlich gestaltet. Trotzdem ist der Wert nicht aussergewöhnlich.
	Freiraum	tief	hoch	Sehr viele Hangverbauungen
	Identität	beliebig *	prägend	* Der nördliche Teil weist keine Identität auf.
Qualität	Verhältnis Bebauung / Freiraum	unausgewogen	ausgewogen	
	Innenraum	veraltet *	zeitgemäss	* Die Gebäude im nördlichen Teil sind teilweise veraltet
	Aussenraum	undifferenziert	vielfältig	

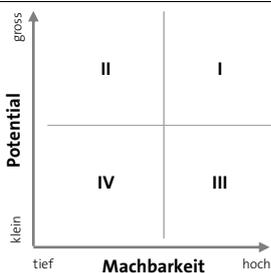
Empfehlung

Strategie

- Bewahren | Veredeln
- Fortschreiben | Aufwerten
- Ergänzen | Weiterentwickeln
- Umstrukturieren | Bebauen

Priorisierung

bei Ergänzen oder Umstrukturieren



Planerische Intervention zur Qualitätssicherung / -steigerung

Regelungsbedarf

tief	hoch
Regelbauweise	...Quartierplanpflicht... ..Schutz

Bemerkungen

- Bestehender QP Ebnet (2013) im südlichen Teil
- Den Hanglagen ist allgemein eine grössere Beachtung zu schenken. Es entstehen teilweise sehr grosse Fassadenflächen.
- Im südlichen Teil ist eine Lösung mit den Garagen resp. der Parkierung zu finden.

Kurzbeschrieb

Nummer	64
Name	Oberbüel
Charakteristik	Grundsätzlich Wohn- und Gewerbegebiet
Ausbaugrad	40%
Erschliessungsqualität ÖV	Keine ÖV-Erschliessung
Eigentümerstruktur	Viele private Eigentümer
Rahmennutzung	WG2 WG3 (Gültige QP vgl. Bemerkungen)
aktuelle Entwicklungsbestrebungen	-



Analyse / Bewertung

Kriterium	Beurteilung der Potenziale		Bemerkung
	+	-	
Nutzer	Diversität	unausgewogen	ausgewogen
	Intensität	tief	hoch
	Erträge	tief	hoch
Nutzung	Nutzungskonformität	fremd	konform
	Ausbaugrad Innenreserven	unternutzt vorhanden	übernutzt keine
	Erneuerungsbedarf	hoch	tief
Wert	Bebauung	tief	hoch
	Freiraum	tief	hoch
	Identität	beliebig	prägend
Qualität	Verhältnis Bebauung / Freiraum	unausgewogen	ausgewogen
	Innenraum	veraltet	zeitgemäss
	Aussenraum	undifferenziert	vielfältig

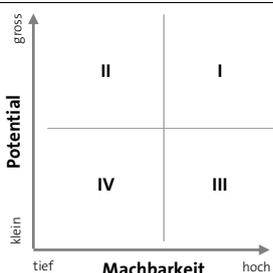
Empfehlung

Strategie

- Bewahren | Veredeln
- Fortschreiben | Aufwerten
- Ergänzen | Weiterentwickeln
- Umstrukturieren | Bebauen

Priorisierung

bei Ergänzen oder Umstrukturieren



Planerische Intervention zur Qualitätssicherung / -steigerung

Regelungsbedarf

tief	hoch
Regelbauweise	...Quartierplanpflicht... ...Schutz

Bemerkungen

- Bestehende QPs Oberbüel-Rosengarten (2014) und Sauböhl-Henzli (2011)
- Das Gebiet in der Senke (Parz. Nr. 180) eignet sich evt. als potentielles Arbeitsgebiet. Die kantonalen Vorgaben sind dabei jedoch einzuhalten und der Umgebung eine erhöhte Beachtung zu schenken (Siedlungsrand, Historische Bauernhäuser). In Haslen besteht kein grundsätzlich kein Anspruch auf Entwicklung in reinen Gewerbe- und Industriezonen.
- Die Parzellen Nrn. 159 und 644 könnten allenfalls der Kernzone zugewiesen werden. Sie orientieren sich wie die Bauten im Kern auf die Hauptstrasse.
- Auf der Parzelle Nr. 882 ist ein Abtausch zwischen WG/F notwendig. Grund dafür ist die leicht angepasste Erschliessung. Der Bezirk liefert dem Planer die entsprechenden Plangrundlagen.

Kurzbeschrieb

Nummer	65
Name	Alte Linde
Charakteristik	Grosse Baulandreserve
Ausbaugrad	9%
Erschliessungsqualität ÖV	Keine ÖV-Erschliessung
Eigentümerstruktur	–
Rahmennutzung	WG2 WG3 (Gültige QP vgl. Bemerkungen)
aktuelle Entwicklungsbestrebungen	–



Analyse / Bewertung

Kriterium	Beurteilung der Potenziale		Bemerkung
	+	–	
Nutzer	Diversität	unausgewogen	ausgewogen
	Intensität	tief	hoch
	Erträge	tief	hoch
Nutzung	Nutzungskonformität	fremd	konform
	Ausbaugrad Innenreserven	unternutzt vorhanden	übernutzt keine
	Erneuerungsbedarf	hoch	tief
Wert	Bebauung	tief	hoch
	Freiraum	tief	hoch
	Identität	beliebig	prägend
Qualität	Verhältnis Bebauung / Freiraum	unausgewogen	ausgewogen
	Innenraum	veraltet	zeitgemäss
	Aussenraum	undifferenziert	vielfältig

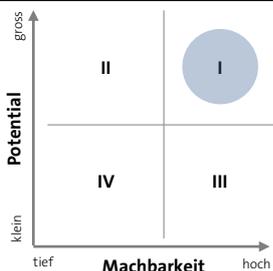
Empfehlung

Strategie

- Bewahren | Veredeln
- Fortschreiben | Aufwerten
- Ergänzen | Weiterentwickeln
- Umstrukturieren | Bebauen

Priorisierung

bei Ergänzen oder Umstrukturieren



Planerische Intervention zur Qualitätssicherung / -steigerung

Regelungsbedarf



Bemerkungen

- Bestehender QP Alte Linde (2018)
- Da es sich um eine Reserve handelt, wird keine Bewertung zu obenstehenden Punkten vorgenommen.
- Die vorgesehene Erschliessung liegt im Juni auf.

Kurzbeschrieb

Nummer	66
Name	Göbsi
Charakteristik	EFH-Gebiet
Ausbaugrad	23%
Erschliessungsqualität ÖV	Keine ÖV-Erschliessung
Eigentümerstruktur	Viele private Eigentümer
Rahmennutzung	W2 (Gültige QP vgl. Bemerkungen)
aktuelle Entwicklungsbestrebungen	-



Analyse / Bewertung

Kriterium	Beurteilung der Potenziale		Bemerkung	
	+	-		
Nutzer	Diversität	unausgewogen	ausgewogen	
	Intensität	tief	hoch	
	Erträge	tief	hoch	
Nutzung	Nutzungskonformität	fremd	konform	
	Ausbaugrad Innenreserven	unternutzt vorhanden	übertnutzt keine	
	Erneuerungsbedarf	hoch	tief	Vereinzelte Ausnahmen mit älterer Bausubstanz
Wert	Bebauung	tief	hoch	
	Freiraum	tief	hoch	
	Identität	beliebig	prägend	
Qualität	Verhältnis Bebauung / Freiraum	unausgewogen	ausgewogen	
	Innenraum	veraltet	zeitgemäss	Vereinzelte Ausnahmen mit älterer Bausubstanz
	Aussenraum	undifferenziert	vielfältig	

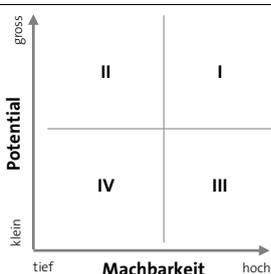
Empfehlung

Strategie

- Bewahren | Veredeln
- Fortschreiben | Aufwerten
- Ergänzen | Weiterentwickeln
- Umstrukturieren | Bebauen

Priorisierung

bei Ergänzen oder Umstrukturieren



Planerische Intervention zur Qualitätssicherung / -steigerung

Regelungsbedarf

tief	hoch
Regelbauweise	...Quartierplanpflicht... ...Schutz

Bemerkungen

- Bestehender QP Göbsi (1989)
- Vertragliche Lösung mit Eigentümer Parz. Nr. 689 suchen. Wurde erst kürzlich erworben und ist eine relativ grosse Baulandreserve. Der Eigentümer hat die Absicht eine Entwicklung anzustossen, aber noch nicht in den nächsten 5 bis 10 Jahren (Überbauung in 10 bis 15 Jahren).

Kurzbeschreibung

Nummer	67
Name	Strahlholz
Charakteristik	Gewerbegebiet mit einzelнем Wohnhaus
Ausbaugrad	37%
Erschliessungsqualität ÖV	ÖV-Güteklasse C
Eigentümerstruktur	Wenige Eigentümer (institutionell und privat)
Rahmennutzung	GI WG3
aktuelle Entwicklungsbestrebungen	-



Analyse / Bewertung

Kriterium	Beurteilung der Potenziale		Bemerkung
	+	-	
Nutzer	Diversität	unausgewogen	ausgewogen
	Intensität	tief	hoch
	Erträge	tief	hoch
Nutzung	Nutzungskonformität	fremd	konform
	Ausbaugrad Innenreserven	unternutzt vorhanden	übernutzt keine
	Erneuerungsbedarf	hoch	tief
Wert	Bebauung	tief	hoch
	Freiraum	tief	hoch
	Identität	beliebig	prägend
Qualität	Verhältnis Bebauung / Freiraum	unausgewogen	ausgewogen
	Innenraum	veraltet	zeitgemäss
	Aussenraum	undifferenziert	vielfältig

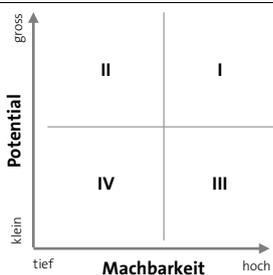
Empfehlung

Strategie

- Bewahren | Veredeln
- Fortschreiben | Aufwerten
- Ergänzen | Weiterentwickeln
- Umstrukturieren | Bebauen

Priorisierung

bei Ergänzen oder Umstrukturieren



Planerische Intervention zur Qualitätssicherung / -steigerung

Regelungsbedarf

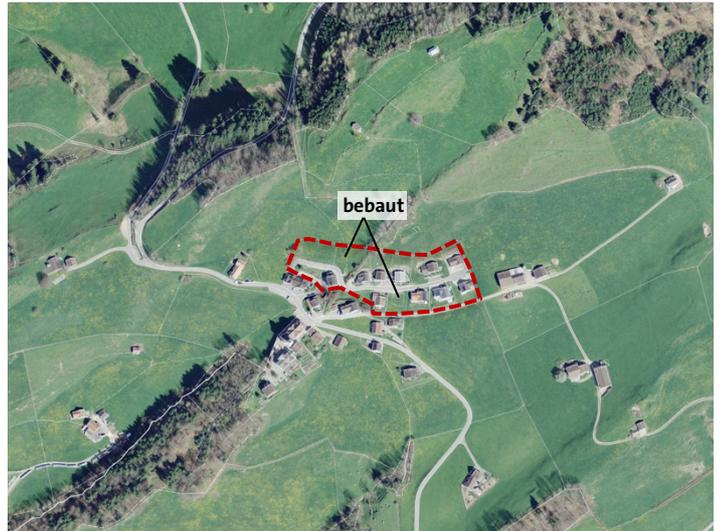


Bemerkungen

- Das Bauland wurde im Rahmen der letzten Revision stark reduziert.

Kurzbeschrieb

Nummer	68
Name	Bärenhalde
Charakteristik	EFH-Gebiet mit Schutz (neuerer Teil)
Ausbaugrad	41%
Erschliessungsqualität ÖV	Keine ÖV-Erschliessung
Eigentümerstruktur	Viele private Eigentümer
Rahmennutzung	W2 (Gültige QP vgl. Bemerkungen)
aktuelle Entwicklungsbestrebungen	-



Analyse / Bewertung

Kriterium	Beurteilung der Potenziale		Bemerkung
	+	-	
Nutzer	Diversität	unausgewogen	ausgewogen
	Intensität	tief	hoch
	Erträge	tief	hoch
Nutzung	Nutzungskonformität	fremd	konform
	Ausbaugrad Innenreserven	unternutzt vorhanden	übernutzt keine
	Erneuerungsbedarf	hoch	tief
Wert	Bebauung	tief	hoch
	Freiraum	tief	hoch
	Identität	beliebig	prägend
Qualität	Verhältnis Bebauung / Freiraum	unausgewogen	ausgewogen
	Innenraum	veraltet	zeitgemäss
	Aussenraum	undifferenziert	vielfältig

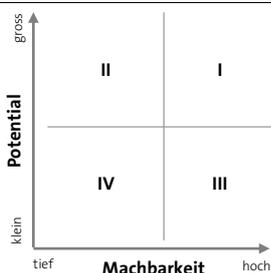
Empfehlung

Strategie

- Bewahren | Veredeln
- Fortschreiben | Aufwerten
- Ergänzen | Weiterentwickeln
- Umstrukturieren | Bebauen

Priorisierung

bei Ergänzen oder Umstrukturieren



Planerische Intervention zur Qualitätssicherung / -steigerung

Regelungsbedarf

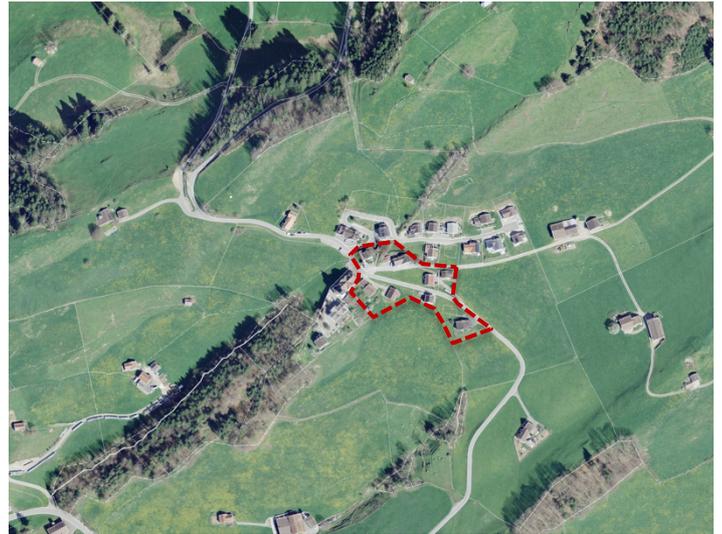


Bemerkungen

- Bestehender QP Bärenhalde (2015)
- ISOS national
- Möglicherweise Differenzierung in verschiedene Zonen sinnvoll/nötig (OS I, OS II etc.)

Kurzbeschreibung

Nummer	69
Name	Dorf
Charakteristik	EFH-Gebiet mit Schutz (älterer Teil)
Ausbaugrad	47%
Erschliessungsqualität ÖV	Keine ÖV-Erschliessung
Eigentümerstruktur	Verschiedene private Eigentümer
Rahmennutzung	W2 WG2
aktuelle Entwicklungsbestrebungen	-



Analyse / Bewertung

Kriterium	Beurteilung der Potenziale		Bemerkung
	+	-	
Nutzer	Diversität	unausgewogen	ausgewogen
	Intensität	tief	hoch
	Erträge	tief	hoch
Nutzung	Nutzungskonformität	fremd	konform <small>Das Schulhaus wird in absehbarer Zeit nicht mehr als solches genutzt werden (Parz. Nr. 426). Auch das historische Pfarrhaus könnte eine Nutzungsänderung erfahren.</small>
	Ausbaugrad Innenreserven	unternutzt vorhanden	übernutzt keine
	Erneuerungsbedarf	hoch	tief
Wert	Bebauung	tief	hoch
	Freiraum	tief	hoch
	Identität	beliebig	prägend
Qualität	Verhältnis Bebauung / Freiraum	unausgewogen	ausgewogen
	Innenraum	veraltet	zeitgemäss
	Aussenraum	undifferenziert	vielfältig

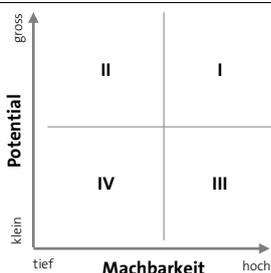
Empfehlung

Strategie

- Bewahren | Veredeln
- Fortschreiben | Aufwerten
- Ergänzen | Weiterentwickeln
- Umstrukturieren | Bebauen

Priorisierung

bei Ergänzen oder Umstrukturieren



Planerische Intervention zur Qualitätssicherung / -steigerung

Regelungsbedarf

tief	hoch
Regelbauweise	...Quartierplanpflicht... ..Schutz

Bemerkungen

- Es ist zu prüfen, ob ein gewisser Teil möglicherweise in eine Kernzone umgezont werden könnte, um den historischen Wert dieses Gebiets direkt zu zeigen. In der Kernzone wären aber theoretisch 4 Vollgeschosse zulässig. Dies ist zu beachten.
- Die Zonenabgrenzung Pfarrhaus, Schulhaus, Friedhof ist sorgfältig zu überprüfen. Ein Grossteil könnte der Wohn- oder allenfalls, wie oben angesprochen, der Kernzone zugeteilt werden. Auch Freihaltezonen könnten in gewissen Teilen in Betracht gezogen werden (vorderste Reihe).
- Prüfen, um ob das Schulhaus evt. eine separate OS Freihalte o.ä. ausgeschieden werden soll.

Kurzbeschreibung

Nummer	70
Name	Anker
Charakteristik	EFH-Gebiet mit einzelnen Gewerbebetrieben
Ausbaugrad	52%
Erschliessungsqualität ÖV	Keine ÖV-Erschliessung
Eigentümerstruktur	Einige private Eigentümer
Rahmennutzung	WG2 (Gültige QP vgl. Bemerkungen)
aktuelle Entwicklungsbestrebungen	-



Analyse / Bewertung

Kriterium	Beurteilung der Potenziale		Bemerkung
	+	-	
Nutzer	Diversität	unausgewogen	ausgewogen
	Intensität	tief	hoch
	Erträge	tief	hoch
Nutzung	Nutzungskonformität	fremd	konform
	Ausbaugrad Innenreserven	unternutzt vorhanden	übernutzt keine
	Erneuerungsbedarf	hoch	tief
Wert	Bebauung	tief	hoch
	Freiraum	tief	hoch
	Identität	beliebig	prägend
Qualität	Verhältnis Bebauung / Freiraum	unausgewogen	ausgewogen
	Innenraum	veraltet	zeitgemäss
	Aussenraum	undifferenziert	vielfältig

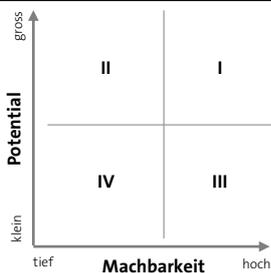
Empfehlung

Strategie

- Bewahren | Veredeln
- Fortschreiben | Aufwerten
- Ergänzen | Weiterentwickeln
- Umstrukturieren | Bebauen

Priorisierung

bei Ergänzen oder Umstrukturieren



Planerische Intervention zur Qualitätssicherung / -steigerung

Regelungsbedarf



Bemerkungen

- Bestehender QP Anker Unterschlatt (2015)

Kurzbeschrieb

Nummer	71
Name	Enggenhütten
Charakteristik	Historische Kleinsiedlung
Ausbaugrad	36%
Erschliessungsqualität ÖV	Keine ÖV-Erschliessung
Eigentümerstruktur	Wenige Eigentümer
Rahmennutzung	WG2 Oe BA
aktuelle Entwicklungsbestrebungen	-



Analyse / Bewertung

Kriterium	Beurteilung der Potenziale		Bemerkung
	+	-	
Nutzer	Diversität	Unausgewogen	ausgewogen
	Intensität	tief	hoch
	Erträge	tief	hoch
Nutzung	Nutzungskonformität	fremd	konform Kiesplatz auf Gebäude Assekuranz Nr. 986 als Lagerfläche genutzt. Gebäude an sich wird von unten genutzt.
	Ausbaugrad Innenreserven	unternutzt vorhanden	übernutzt keine
	Erneuerungsbedarf	hoch	tief * Kirche und Wohnhaus (Assekuranz Nr. 514) kein Erneuerungsbedarf
Wert	Bebauung	tief	hoch * Kirche und Wohnhaus weisen einen hohen Wert auf.
	Freiraum	tief	hoch
	Identität	beliebig	prägend Kirche, Wohnhaus und ehemaliges Schulhaus sind für ganz Enggenhütten prägend.
Qualität	Verhältnis Bebauung / Freiraum	unausgewogen	ausgewogen
	Innenraum	veraltet	zeitgemäss
	Aussenraum	undifferenziert	vielfältig

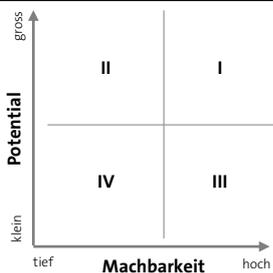
Empfehlung

Strategie

- Bewahren | Veredeln
- Fortschreiben | Aufwerten
- Ergänzen | Weiterentwickeln
- Umstrukturieren | Bebauen

Priorisierung

bei Ergänzen oder Umstrukturieren



Planerische Intervention zur Qualitätssicherung / -steigerung

Regelungsbedarf

tief		hoch
Regelbauweise	...Quartierplanpflicht...	...Schutz

Bemerkungen

- Dem Ensemble mit Kapelle, Bauernhaus und Schulhaus soll angemessen Rechnung getragen werden.