



GEMEINDE
HÄGGENSCHWIL

Quartieranalyse

Inventar

8. Juni 2023

Impressum

raum.manufaktur.ag
Feldlistrasse 31A
9000 St. Gallen

071 555 03 10
info@raummanufakturag.ch
www.raummanufakturag.ch

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

Fachbearbeitung
Christian Svec
BSc FH in Raumplanung

3201.002.215.Quartieranalyse_230425.docx

Inhaltsverzeichnis

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

1 Einleitung

1.1 Sachverhalt

1.1.1 Grundsatz

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 kann 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.

1.1.2 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 wird. Sie ist damit eine wesentliche Grundlage für die Beurteilung von Massnahmen seitens der Planungsbehörde zur Unterstützung der Entwicklung im Siedlungsbestand.

1.1.3 Vorgehen

Als erstes wurde die Quartiereinteilung unter Einbezug der Zonierung, der Baustruktur und des Gebäudealters vorgenommen. Danach wurde eine Ortsbegehung mit der Projektgruppe durchgeführt. Dabei wurden die Quartiere vor Ort beurteilt und mögliche Innenentwicklungsstrategien definiert.

1.2 Erläuterung Quartierbeschrieb

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 der gesamten Gemeinde.

1.2.2 Analyse | Bewertung

Im Analyse- und Bewertungsteil werden insgesamt elf Kriterien bewertet.

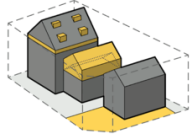
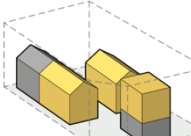
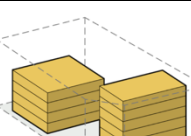
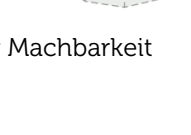
Tab. 1 Beschrieb der Analyse- und Bewertungskriterien

	Kriterium	Kurzbeschreibung
Nutzer	Diversität	Nutzungsdiversität: Vielfalt und Überlagerung verschiedener Nutzungen Soziale Diversität: Vielfalt und Durchmischung unterschiedlicher Milieus, Kulturen und Menschen Eigentumsdiversität: Vielfalt von Eigentumsstrukturen
	Intensität	Gegenüberstellung der effektiven Einwohnerdichte mit der wünschenswerten Einwohnerdichte der heutigen Zone resp. Beurteilung des gewerblichen Nutzungsmasses
Nutzung	Nutzungskonformität	Zonenkonformität, Nutzungskonformität mit der Bausubstanz, Verhältnis Wohn- zur Gewerbenutzung
	Ausbau-grad	Spielräume in der Ausnützung zwischen Bestand und zulässiger Nutzung – grössere Nutzungsreserven auf bebauten Grundstücken 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

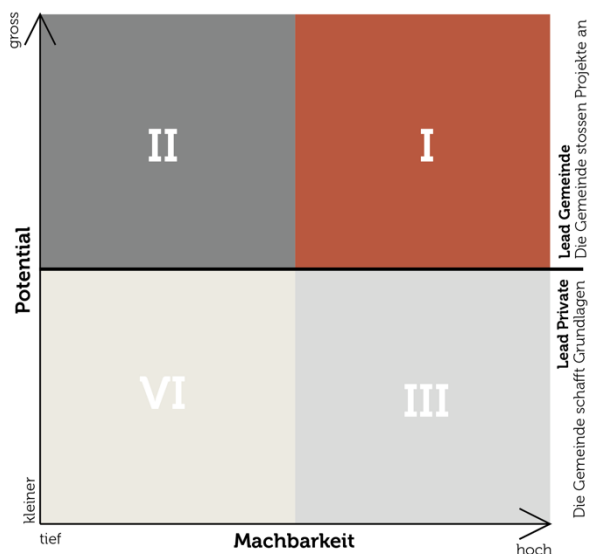
Auf Grundlage der Beurteilung kann eine oder mehrere der vier Innenentwicklungsstrategien definiert werden. Besteht kein Handlungsbedarf im Quartier kann auch keine Strategie gewählt werden.

Tab. 2 Beschrieb der Innenentwicklungsstrategien

Strategie	Beschrieb	Schema
Bewahren Veredeln	Zu bewahrende Gebiete sind zweckmässig bebaut resp. die heutige Ausgangslage führt zu einer zweckmässigen Nutzung und Bebauung. Die Strategie zielt darauf ab, die bestehende Nutzung und Bebauung mit den entsprechenden Qualitäten zu erhalten.	
Aufwerten Fortschreiben	Diese Strategie zielt darauf ab, bestehende Substanz so aufzuwerten, dass künftig höhere Flächenerträge resultieren. Dies durch höhere Wohnungsbelegungen (z. B. in unternutzten, älteren EFH-Gebieten) oder andere Nutzergruppen (z. B. in attraktiv sanierten Altbauten).	
Weiterentwickeln	Diese Strategie zielt darauf ab, «Baulücken» zu füllen oder im Einzelfall auch unternutzte Grundstücke durch Ersatzbauten zu verdichten. Dies alles geschieht aber unter der Prämisse, dass die bestehende Gebietsstruktur und der Charakter erhalten bleiben. Dies schliesst nicht aus, dass dabei auch einzelne Akzente gesetzt werden können (nutzungsmässig oder architektonisch).	
Umstrukturieren	Diese Strategie zielt darauf ab, gänzlich neue Strukturen zu schaffen. Dazu gehören die Zuführung eines Areals zu einer neuen Nutzung (z. B. Umstrukturierung von Industriebrachen) wie auch der weitest gehende Ersatz der bestehenden Bausubstanz ohne Nutzungsänderung (z. B. Wohnbau-Sanierungsgebiete).	

Die Priorisierung wird aufgrund des Potenzials und der Machbarkeit hergeleitet.

Tab. 3 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

Kurzbeschreibung

Nummer	1
Name	Unterdorf
Charakteristik	Wohn- und Arbeitsquartier
Erschliessungsqualität ÖV	D keine
Eigentümerstruktur	privat mehrere Eigentümer
Rahmennutzung	Wohn- Gewerbezone WG2 WG3 Ortsbilschutzgebiet
aktuelle Entwicklungsbestrebungen	

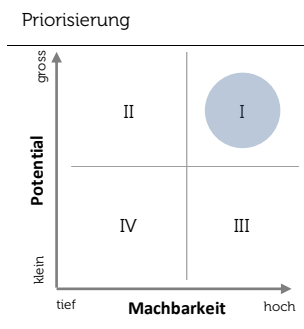


Analyse / Bewertung

Kriterium	Beurteilung der Potenziale		Bemerkung
	+	-	
Nutzer	Diversität	unausgewogen	ausgewogen
	Intensität	tief	hoch
Nutzung	Nutzungskonformität	fremd	konform Ausser vereinzelt Betrieben (Bodenleger / Forst) befinden sich keine gewerblichen Nutzungen im Gebiet.
	Ausbaugrad	unternutzt	übernutzt
	Erneuerungsbedarf	hoch	tief
Wert	Bebauung	tief	hoch Einzelne alte Häuser verfügen über einen hohen Wert, sind insbesondere für die Identifikation bedeutend
	Freiraum	tief	hoch
	Identität	beliebig	prägend
Qualität	Verhältnis Bebauung / Freiraum	unausgewogen	ausgewogen
	Innenraum	veraltet	zeitgemäss
	Aussenraum	undifferenziert	vielfältig

Empfehlung

- Strategie
- Bewahren | Veredeln
 - Aufwerten | Fortschreiben
 - Weiterentwickeln
 - Umstrukturieren



Planerische Intervention zur Qualitätssicherung / -steigerung

Regelungsbedarf

tief	hoch
Regelbau (gesetzl. Minimum)Gebiet nach Art. 99 PBG... ..SNP Pflicht

- bestimmte Nutzung zulassen / ausschliessen (gem. Art. 7, Abs. 2 PBG)
- Schwerpunktzonen (gem. Art. 19 PBG)
- Substanzschutz
- Qualifiziertes Verfahren
- Strukturschutz
- Umzonung (Zweck, Intensität)

Bemerkungen

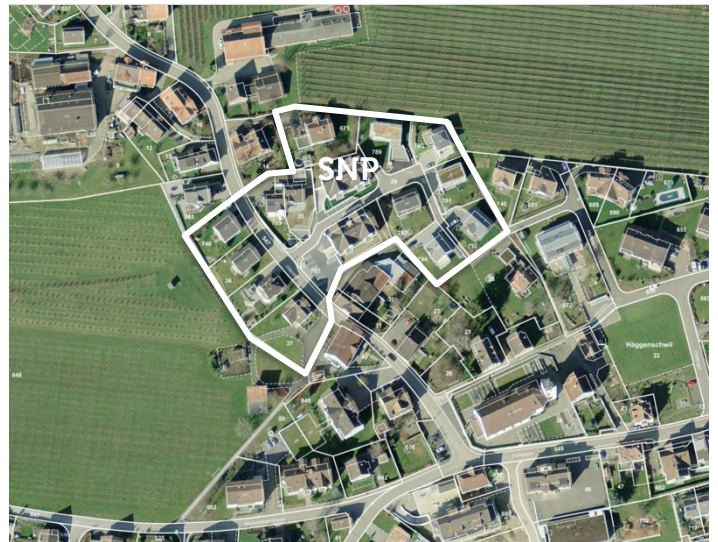
Ortseingang von Häggenschwil:
Die hohe Qualität der Vorgärten gilt es zu erhalten, diese sind wichtig für die Wahrnehmung des Ortes (Einordnungsgebot)

- Das Gebiet A ist von öffentlichen Interessen, es besteht Umstrukturierungspotential. (evtl. SNP-Pflicht, Sicherung der Vorgartensituation, Ortseingang)

Überprüfung, Zuweisung des LW-Betriebs zur LW-Zone, Anpassen der Nutzungszonen auf die tatsächliche Nutzung

Kurzbeschreibung

Nummer	2
Name	Käsereiweg
Charakteristik	EFH-Quartier, einzelne MFH-Gebäude
Erschliessungsqualität ÖV	D keine
Eigentümerstruktur	privat viele Eigentümer
Rahmennutzung	Wohnzone W2 Ortsbildschutzgebiet
aktuelle Entwicklungsbestrebungen	SNP Käsereistrasse



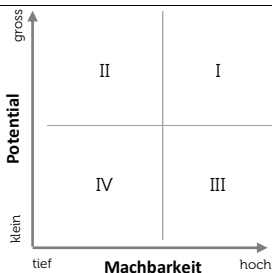
Analyse / Bewertung

	Kriterium	Beurteilung der Potenziale		Bemerkung
		+	-	
Nutzer	Diversität	unausgewogen	ausgewogen	
	Intensität	tief	hoch	
Nutzung	Nutzungskonformität	fremd	konform	
	Ausbaugrad	unternutzt	übertut	
	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

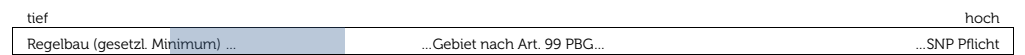
- Strategie
- Bewahren | Veredeln
 - Aufwerten | Fortschreiben
 - Weiterentwickeln
 - Umstrukturieren

Priorisierung



Planerische Intervention zur Qualitätssicherung / -steigerung

Regelungsbedarf



- bestimmte Nutzung zulassen / ausschliessen (gem. Art. 7, Abs. 2 PBG)
- Schwerpunktzone (gem. Art. 19 PBG)
- Substanzschutz
- Qualifiziertes Verfahren
- Strukturschutz
- Umzonung (Zweck, Intensität)

Bemerkungen

Wohnquartier mit grösstenteils neueren Bauten, das Gebiet soll aufgewertet werden

Kurzbeschreibung

Nummer	3
Name	Bärenweg
Charakteristik	Mehrfamilienhäuser unterschiedlichen Baualters (1960er bis 90er Jahre)
Erschliessungsqualität ÖV	D keine
Eigentümerstruktur	privat viele Eigentümer
Rahmennutzung	Wohnzone W3
aktuelle Entwicklungsbestrebungen	

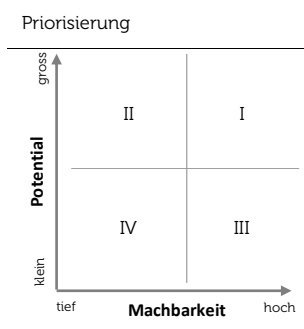


Analyse / Bewertung

	Kriterium	Beurteilung der Potenziale		Bemerkung
		+	-	
Nutzer	Diversität	unausgewogen	ausgewogen	
	Intensität	tief	hoch	
Nutzung	Nutzungskonformität	fremd	konform	
	Ausbaugrad	unternutzt	übertut	
	Erneuerungsbedarf	hoch	tief	Nur bei der Liegenschaft auf der Parzelle 562
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
 - Aufwerten | Fortschreiben
 - Weiterentwickeln
 - Umstrukturieren



Planerische Intervention zur Qualitätssicherung / -steigerung

Regelungsbedarf

tief	hoch
Regelbau (gesetzl. Minimum)Gebiet nach Art. 99 PBG... ...SNP Pflicht

- bestimmte Nutzung zulassen / ausschliessen (gem. Art. 7, Abs. 2 PBG)
- Schwerpunktzone (gem. Art. 19 PBG)
- Substanzschutz
- Qualifiziertes Verfahren
- Strukturschutz
- Umzonung (Zweck, Intensität)

Bemerkungen

Insbesondere das ältere Mehrfamilienhaus hat grösseren Erneuerungsbedarf. Eine Entwicklung kann im Rahmen der Regelbauweise erfolgen. Nach Möglichkeit ist eine Erweiterung der Bauzone in Richtung Westen zu prüfen.

Kurzbeschreibung

Nummer	4
Name	Beckstein
Charakteristik	EFH-Quartier
Erschliessungsqualität ÖV	D keine
Eigentümerstruktur	privat viele Eigentümer
Rahmennutzung	Wohnzone WE
aktuelle Entwicklungsbestrebungen	



Analyse / Bewertung

Kriterium	Beurteilung der Potenziale		Bemerkung
	+	-	
Nutzer	Diversität	unausgewogen	ausgewogen
	Intensität	tief	hoch
Nutzung	Nutzungskonformität	fremd	konform
	Ausbaugrad	unternutzt	übernutzt
	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

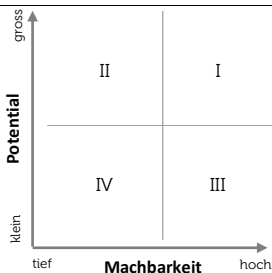
Bewahren | Veredeln

Aufwerten | Fortschreiben

Weiterentwickeln

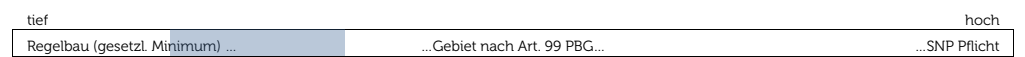
Umstrukturieren

Priorisierung



Planerische Intervention zur Qualitätssicherung / -steigerung

Regelungsbedarf



- | | | |
|---|---|---|
| <input type="checkbox"/> bestimmte Nutzung zulassen / ausschliessen (gem. Art. 7, Abs. 2 PBG) | <input type="checkbox"/> Schwerpunktzone (gem. Art. 19 PBG) | <input type="checkbox"/> Substanzschutz |
| <input type="checkbox"/> Qualifiziertes Verfahren | <input type="checkbox"/> Strukturschutz | <input type="checkbox"/> Umzonung (Zweck, Intensität) |

Bemerkungen

Hier sollen keine Mehrfamilienhäuser entstehen (max. Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser)
 → Prüfen möglicher Regelungen zur Sicherung dieses Zustands

Das Gebiet A entlang der Agenstrasse ist nach Südosten ausgerichtet, es liest sich als eigenständiges Gebiet. Hier im Gebiet A sind einzelne Ergänzungen und evtl. auch kleinere Mehrfamilienhäuser denkbar.

Kurzbeschreibung

Nummer	5
Name	Dorf
Charakteristik	Dorfzentrum mit hist. Gebäuden
Erschliessungsqualität ÖV	D keine
Eigentümerstruktur	privat viele Eigentümer
Rahmennutzung	Kernzone K3 Ortsbilschutzgebiet
aktuelle Entwicklungsbestrebungen	



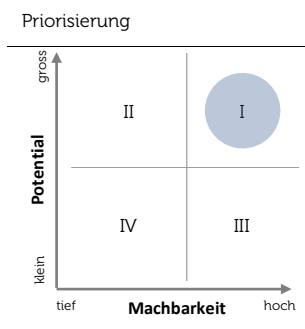
Analyse / Bewertung

	Kriterium	Beurteilung der Potenziale		Bemerkung
		+	-	
Nutzer	Diversität	unausgewogen	ausgewogen	
	Intensität	tief	hoch	
Nutzung	Nutzungskonformität	fremd	konform	
	Ausbaugrad	unternutzt	übertut	
	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

<input checked="" type="checkbox"/> Bewahren Veredeln
<input type="checkbox"/> Aufwerten Fortschreiben
<input checked="" type="checkbox"/> Weiterentwickeln
<input type="checkbox"/> Umstrukturieren



Planerische Intervention zur Qualitätssicherung / -steigerung

Regelungsbedarf

tief	hoch	
Regelbau (gesetzl. Minimum)Gebiet nach Art. 99 PBG... ...SNP Pflicht	
<input type="checkbox"/> bestimmte Nutzung zulassen / ausschliessen (gem. Art. 7, Abs. 2 PBG)	<input type="checkbox"/> Schwerpunktzone (gem. Art. 19 PBG)	<input checked="" type="checkbox"/> Substanzschutz
<input type="checkbox"/> Qualifiziertes Verfahren	<input type="checkbox"/> Strukturschutz	<input type="checkbox"/> Umzonung (Zweck, Intensität)

Bemerkungen

- Die historische Bebauung und die Freiflächen prägen das Gebiet.
- ➔ Prüfen neuer Grüngelände (grün) (z.B. Parz. 26),
 - ➔ Erhalt der Bauungs- und Siedlungsstruktur
 - ➔ Die Qualität von möglichen Ergänzungen sind durch eine SNP-Pflicht zu sichern. (insbesondere blau umrandetes Gebiet)

Kurzbeschreibung

Nummer	6
Name	Wiesental
Charakteristik	Reiheneinfamilienhäuser durch einen SNP in den 00er Jahren realisiert.
Erschliessungsqualität ÖV	D keine
Eigentümerstruktur	privat viele Eigentümer
Rahmennutzung	Wohnzone WE / W3
aktuelle Entwicklungsbestrebungen	SNP-Wiesental



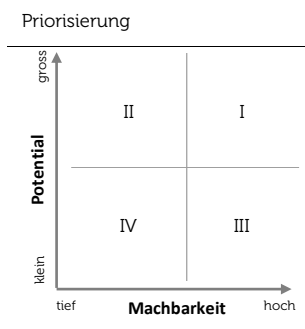
Analyse / Bewertung

	Kriterium	Beurteilung der Potenziale		Bemerkung
		+	-	
Nutzer	Diversität	unausgewogen	ausgewogen	
	Intensität	tief	hoch	
Nutzung	Nutzungskonformität	fremd	konform	
	Ausbaugrad	unternutzt	übertut	
	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

<input type="checkbox"/> Bewahren Veredeln
<input checked="" type="checkbox"/> Aufwerten Fortschreiben
<input type="checkbox"/> Weiterentwickeln
<input type="checkbox"/> Umstrukturieren



Planerische Intervention zur Qualitätssicherung / -steigerung

Regelungsbedarf

tief	hoch	
Regelbau (gesetzl. Minimum)Gebiet nach Art. 99 PBG... ...SNP Pflicht	
<input type="checkbox"/> bestimmte Nutzung zulassen / ausschliessen (gem. Art. 7, Abs. 2 PBG)	<input type="checkbox"/> Schwerpunktzonen (gem. Art. 19 PBG)	<input type="checkbox"/> Substanzschutz
<input type="checkbox"/> Qualifiziertes Verfahren	<input type="checkbox"/> Strukturschutz	<input type="checkbox"/> Umzonung (Zweck, Intensität)

Bemerkungen

Kurzbeschreibung

Nummer	7
Name	Pfaffengut
Charakteristik	EFH-Quartier und MFH-Quartier
Erschliessungsqualität ÖV	D keine
Eigentümerstruktur	privat viele Eigentümer
Rahmennutzung	Wohnzone W2
aktuelle Entwicklungsbestrebungen	



Analyse / Bewertung

	Kriterium	Beurteilung der Potenziale		Bemerkung
		+	-	
Nutzer	Diversität	unausgewogen	ausgewogen	
	Intensität	tief	hoch	
Nutzung	Nutzungskonformität	fremd	konform	
	Ausbaugrad	unternutzt	übertut	
	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

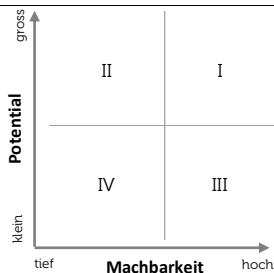
Bewahren | Veredeln

Aufwerten | Fortschreiben

Weiterentwickeln

Umstrukturieren

Priorisierung



Planerische Intervention zur Qualitätssicherung / -steigerung

Regelungsbedarf

tief	hoch
Regelbau (gesetzl. Minimum)Gebiet nach Art. 99 PBG... ...SNP Pflicht

bestimmte Nutzung zulassen / ausschliessen (gem. Art. 7, Abs. 2 PBG)

Schwerpunktzonen (gem. Art. 19 PBG)

Substanzschutz

Qualifiziertes Verfahren

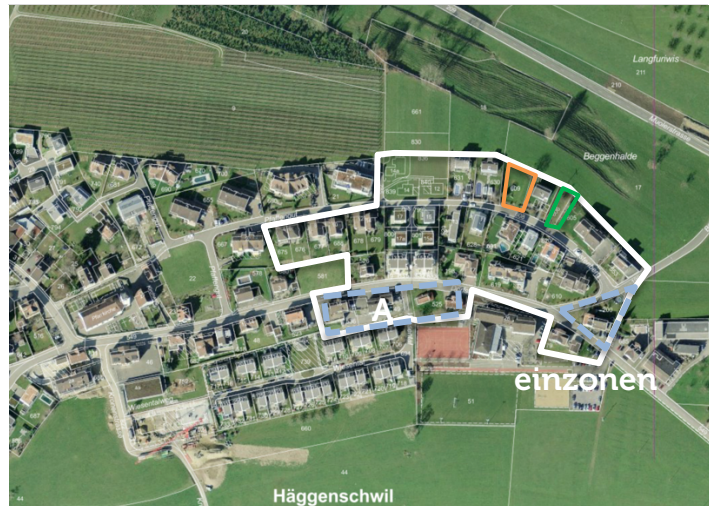
Strukturschutz

Umzonung (Zweck, Intensität)

Bemerkungen

Kurzbeschreibung

Nummer	8
Name	Kastenberg
Charakteristik	EFH-Quartier
Erschliessungsqualität ÖV	D keine
Eigentümerstruktur	privat viele Eigentümer
Rahmennutzung	Wohnzone WE, W2
aktuelle Entwicklungsbestrebungen	



Analyse / Bewertung

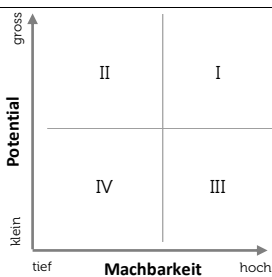
	Kriterium	Beurteilung der Potenziale		Bemerkung
		+	-	
Nutzer	Diversität	unausgewogen	ausgewogen	
	Intensität	tief	hoch	
Nutzung	Nutzungskonformität	fremd	konform	
	Ausbaugrad	unternutzt	übernutzt	
	Erneuerungsbedarf	hoch	tief	
Wert	Bebauung	tief	hoch	
	Freiraum	tief	hoch	
	Identität	beliebig	prägend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

Empfehlung

Strategie

<input type="checkbox"/> Bewahren Veredeln
<input checked="" type="checkbox"/> Aufwerten Fortschreiben
<input type="checkbox"/> Weiterentwickeln
<input type="checkbox"/> Umstrukturieren

Priorisierung



Planerische Intervention zur Qualitätssicherung / -steigerung

Regelungsbedarf

tief	hoch
<input type="checkbox"/> Regelbau (gesetzl. Minimum)Gebiet nach Art. 99 PBG... ...SNP Pflicht
<input type="checkbox"/> bestimmte Nutzung zulassen / ausschliessen (gem. Art. 7, Abs. 2 PBG)	<input type="checkbox"/> Schwerpunktzone (gem. Art. 19 PBG)
<input type="checkbox"/> Qualifiziertes Verfahren	<input type="checkbox"/> Substanzschutz <input type="checkbox"/> Umzoning (Zweck, Intensität)

Bemerkungen

- Eine Zuweisung zum Nichtbaugebiet des bestehenden Aussichtspunktes (grün, Parz. 606) ist zu prüfen.
- Das Gebiet A befindet sich in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Sie soll in eine WG-Zone umgezont werden.
- Baulandmobilisierung (orange) der Parzelle 609
- Die Parzelle 200 ist überbaut und bewohnt, sie soll der Wohnzone zugeführt (eingezont) werden.

Kurzbeschreibung

Nummer	9
Name	Hofwis
Charakteristik	EFH-Quartier
Erschliessungsqualität ÖV	D keine
Eigentümerstruktur	privat viele Eigentümer
Rahmennutzung	Wohnzone W3 Wohn- Gewerbezone WG3
aktuelle Entwicklungsbestrebungen	



Analyse / Bewertung

	Kriterium	Beurteilung der Potenziale		Bemerkung
		+	-	
Nutzer	Diversität	unausgewogen	ausgewogen	
	Intensität	tief	hoch	
Nutzung	Nutzungskonformität	fremd	konform	
	Ausbaugrad	unternutzt	übertnutzt	
	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

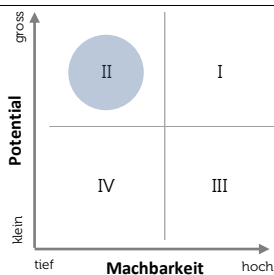
Bewahren | Veredeln

Aufwerten | Fortschreiben

Weiterentwickeln

Umstrukturieren

Priorisierung



Planerische Intervention zur Qualitätssicherung / -steigerung

Regelungsbedarf

tief	hoch	
Regelbau (gesetzl. Minimum)Gebiet nach Art. 99 PBG... ..SNP Pflicht	
<input type="checkbox"/> bestimmte Nutzung zulassen / ausschliessen (gem. Art. 7, Abs. 2 PBG)	<input type="checkbox"/> Schwerpunktzone (gem. Art. 19 PBG)	<input type="checkbox"/> Substanzschutz
<input type="checkbox"/> Qualifiziertes Verfahren	<input type="checkbox"/> Strukturschutz	<input type="checkbox"/> Umzonung (Zweck, Intensität)

Bemerkungen

Auf dem Gebiet entlang der Romanshomerstrasse besteht ein grosses Potential für ein Umstrukturierung. Aufgrund der Lage und Bedeutung für den Ortsteil Lömmenschwil ist eine Sondernutzungsplanpflicht zwingend.

Kurzbeschreibung

Nummer	10
Name	Lömmenschwil
Charakteristik	Wohngebiet umgeben von Gewerbe und Landwirtschaft hist. Zentrum von Lömmenschwil
Erschliessungsqualität ÖV	D keine
Eigentümerstruktur	privat viele Eigentümer
Rahmennutzung	Wohn- Gewerbezone WG3
aktuelle Entwicklungsbestrebungen	



Analyse / Bewertung

Kriterium	Beurteilung der Potenziale		Bemerkung	
	+	-		
Nutzer	Diversität	unausgewogen	ausgewogen	
	Intensität	tief	hoch	
Nutzung	Nutzungskonformität	fremd	konform	meist reines Wohnen
	Ausbaugrad	unternutzt	übernutzt	
	Erneuerungsbedarf	hoch	tief	
Wert	Bebauung	tief	hoch	
	Freiraum	tief	hoch	
	Identität	beliebig	prägend	
Qualität	Verhältnis Bebauung / Freiraum	unausgewogen	ausgewogen	
	Innenraum	veraltet	zeitgemäss	Abgesehen von den Neubauten
	Aussenraum	undifferenziert	vielfältig	

Empfehlung

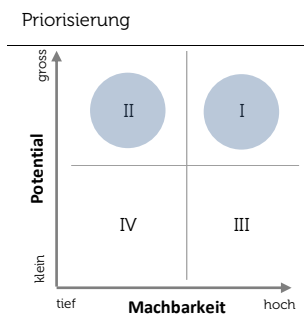
Strategie

Bewahren | Veredeln

Aufwerten | Fortschreiben

Weiterentwickeln

Umstrukturieren



Planerische Intervention zur Qualitätssicherung / -steigerung

Regelungsbedarf

tief	hoch
Regelbau (gesetzl. Minimum)Gebiet nach Art. 99 PBG... ...SNP Pflicht

bestimmte Nutzung zulassen / ausschliessen (gem. Art. 7, Abs. 2 PBG)
 Schwerpunktzonen (gem. Art. 19 PBG)
 Substanzschutz

Qualifiziertes Verfahren
 Strukturschutz
 Umzonung (Zweck, Intensität)

Bemerkungen

Auf dem blauen Gebiet besteht ein ehemaliger Landwirtschaftsbetrieb, hier besteht Potential für neuen Wohn- und Arbeitsraum

Kurzbeschreibung

Nummer	11
Name	Lömmenschwil
Charakteristik	EFH-Quartier
Erschliessungsqualität ÖV	D keine
Eigentümerstruktur	privat viele Eigentümer
Rahmennutzung	Wohnzone W2 Wohn- Gewerbezone WG2
aktuelle Entwicklungsbestrebungen	



Analyse / Bewertung

Kriterium	Beurteilung der Potenziale		Bemerkung
	+	-	
Nutzer	Diversität	unausgewogen	ausgewogen
	Intensität	tief	hoch
Nutzung	Nutzungskonformität	fremd	konform
	Ausbaugrad	unternutzt	übernutzt
	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

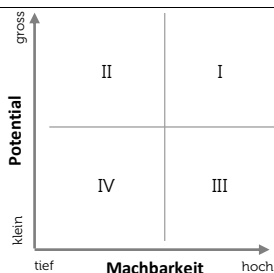
Bewahren | Veredeln

Aufwerten | Fortschreiben

Weiterentwickeln

Umstrukturieren

Priorisierung



Planerische Intervention zur Qualitätssicherung / -steigerung

Regelungsbedarf

tief hoch

Regelbau (gesetzl. Minimum)Gebiet nach Art. 99 PBG... ...SNP Pflicht

bestimmte Nutzung zulassen / ausschliessen (gem. Art. 7, Abs. 2 PBG)

Schwerpunktzone (gem. Art. 19 PBG)

Substanzschutz

Qualifiziertes Verfahren

Strukturschutz

Umzonung (Zweck, Intensität)

Bemerkungen

- Entlang der Romanshomerstrasse befinden sich Teile des Gebiets in der WG-Zone, dies gilt es zu überprüfen, denn heute wird hier ausschliesslich gewohnt.
- Längerfristig gilt es eine Zuweisung zur Mischzone des Gewerbegebiets (Parz. 614) zu prüfen.

