



Politische Gemeinde
Münchwilen TG

Planungsbericht

26. Oktober 2019

Quartieranalyse

Strittmatter Partner AG



Inhaltsverzeichnis

Quartieranalyse

Planungsbericht

Impressum	3
1 Einleitung	4
1.1 Sachverhalt	4
1.2 Erläuterung Quartierbeschrieb	5
2 Quartierbeschriebe	8
2.1 Quartierabgrenzungen	8
2.2 Inventarblätter	9
Beilage	10

Impressum

Quartieranalyse
Planungsbericht

Strittmatter Partner AG

Vadianstrasse 37
9001 St. Gallen

T: +41 71 222 43 43

F: +41 71 222 26 09

www.strittmatter-partner.ch

Projektleitung

Karin Bétrisey

dipl. Kulturingenieurin ETH SIA SVI

Raumplanerin FSU

pat. Ingenieur-Geometerin

Fachbearbeitung

Benjamin Müller

BSc FH in Raumplanung

Raumplaner FSU

430/007/220/01:

PB_Gebietsanalyse_200122.docx

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 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.

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

1.1.2 Vorgehen

Als erstes wurde die 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
- Gebäudealter

Anschliessend wurde eine Ortsbegehung mit dem Gemeinderat durchgeführt. Dabei wurden die Quartierbeschreibungen 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 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 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
Nutzung	Nutzungskonformität	Zonenkonformität, Nutzungskonformität mit der Bausubstanz, Verhältnis Wohn- zur Gewerbenutzung
	Ausbaugrad	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.
	Aussen- raum	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

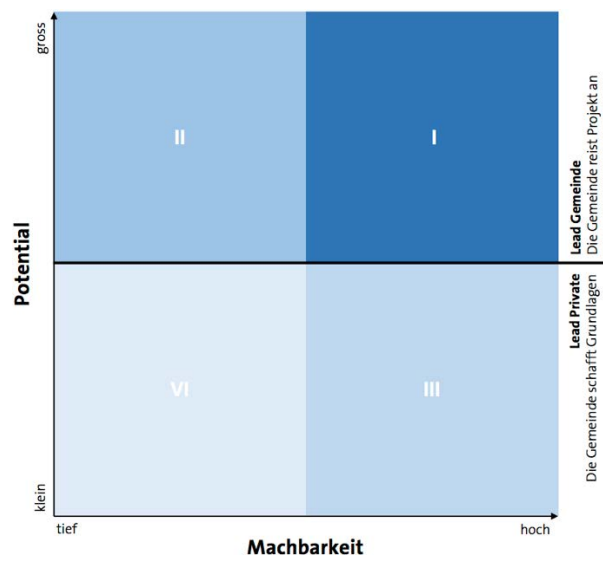
Auf Grundlage der Beurteilung kann eine oder mehrere der vier Innenentwicklungsstrategien definiert werden. Besteht kein Handlungsbedarf im Quartier kann auch keine Strategie gewählt werden.

Tab. 2 Beschrieb der Innenentwicklungsstrategien

Strategie	Beschrieb	Bezug zur Wegleitung Kanton
Bewahren	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.	Erhalten
Aufwerten	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).	Erneuern
Ergänzen	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).	Weiterentwickeln
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).	Umstrukturieren Neuentwickeln

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

2.1 Quartierabgrenzungen

2.1.1 Teil Nord Mezikon - St. Margarethen



2.1.2 Teil Süd Oberhofen - Münchwilen



2.2 Inventarblätter

Auf den folgenden Seiten sind die Inventarblätter der im Rahmen der Ortsbegehung mit dem Gemeinderat besuchten Gebiete enthalten.

Kurzbeschreibung

Nummer	3
Name	Murgtal
Charakteristik	lockere Wohnbebauungen
Erschliessungsqualität ÖV	keine Erschliessung
Eigentümerstruktur	privat; viele Eigentümer
Rahmennutzung	Wohn- und Gewerbezone
aktuelle Entwicklungsbestrebungen	

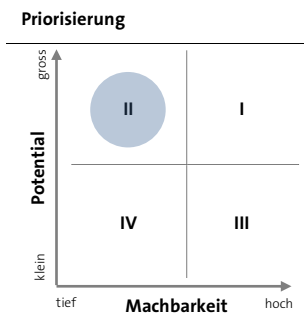


Analyse / Bewertung

	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
 - Aufwerten
 - Weiterentwickeln
 - Umstrukturieren | Neuentwickeln



Planerische Intervention zur Qualitätssicherung / -steigerung

Regelungsbedarf

tief hoch

Regelbau (gesetzl. Minimum)Ortsbildschutz... ...GP Pflicht

- Qualifiziertes Verfahren
- Spezialzone
- Ortsbildschutz

Umzonung (Zweck, Intensität)

Bemerkungen

Ursprüngliche Einzonung für Fernwärmeheizung
 Potential für neue Richtplangebiete

- Gewerbe im Süden
- Wohnen im Norden

Kurzbeschreibung

Nummer	5
Name	Murgwies
Charakteristik	Mischgebiet
Erschliessungsqualität ÖV	geringe Erschliessung (Güteklasse D)
Eigentümerstruktur	privat; wenige Eigentümer
Rahmennutzung	Dorfkernzone
aktuelle Entwicklungsbestrebungen	Best. GP Chräbsbach Projekt für Mosterei



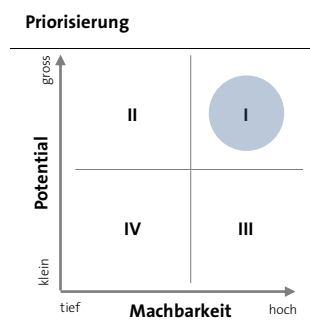
Analyse / Bewertung

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



Planerische Intervention zur Qualitätssicherung / -steigerung

Regelungsbedarf

tief	hoch
Regelbau (gesetzl. Minimum)Ortsbildschutz... <input checked="" type="checkbox"/> ...GP Pflicht
<input type="checkbox"/> Qualifiziertes Verfahren	<input type="checkbox"/> Spezialzone <input type="checkbox"/> Ortsbildschutz
<input type="checkbox"/> Umzonung (Zweck, Intensität)	<input checked="" type="checkbox"/> Gestaltungsplan

Bemerkungen
Gestaltungsplan soll überarbeitet werden.

Kurzbeschreibung

Nummer	6
Name	St. Margarethen, nordwestlich Weinfelderstrasse
Charakteristik	Wohngebiet Gewerbegebiet
Erschliessungsqualität ÖV	keine/geringe Erschliessung (Gütekategorie D)
Eigentümerstruktur	privat; viele Eigentümer
Rahmennutzung	Wohnzone/ Dorfzone tw. Ortsbilschutzzone
aktuelle Entwicklungsbestrebungen	Best. QP Weinberg



Analyse / Bewertung

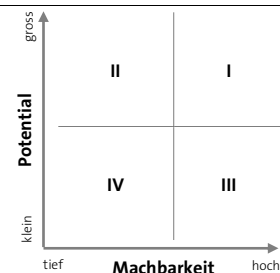
	Kriterium	Beurteilung der Potenziale		Bemerkung
		+	-	
Nutzer	Diversität	unausgewogen	ausgewogen	
	Intensität	tief	hoch	
Nutzung	Nutzungskonformität	fremd	konform	
	Ausbaugrad	unternutzt	übernutzt	
	Erneuerungsbedarf	hoch	tief	
Wert	Bebauung	tief	hoch	
	Freiraum	tief	hoch	
	Identität	beliebig	prägend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

Empfehlung

Strategie

- Bewahren
- Aufwerten
- Weiterentwickeln
- Umstrukturieren

Priorisierung



Planerische Intervention zur Qualitätssicherung / -steigerung

Regelungsbedarf

tief	hoch
Regelbau (gesetzl. Minimum)Ortsbilschutz... ...GP Pflicht

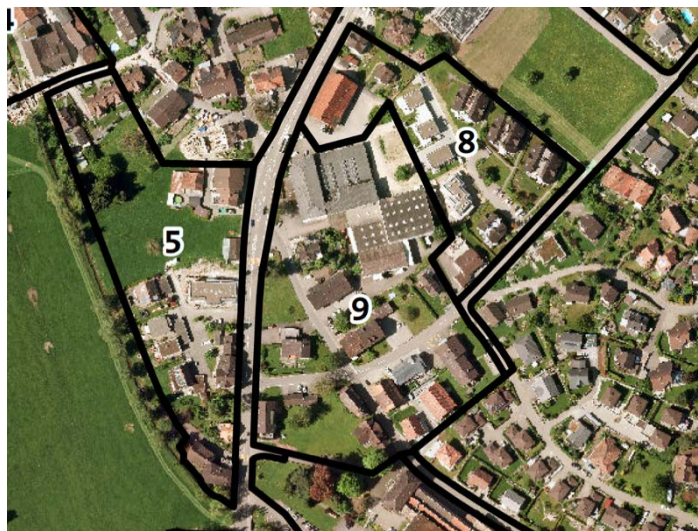
- Qualifiziertes Verfahren
- Spezialzone
- Ortsbilschutz
- Umzonung
(Zweck, Intensität)

Bemerkungen

Unbebauter Streifen entlang Strasse >> Thema Lärmemissionen / Erschliessung
EFH Gebiet vollständig bebaut.
Wenig Veränderungen im Dorfkern
Parkplatz der Parzelle Nr. 3041 Schule provisorisch >> Potentialfläche
Die Gestaltung im hist. Dorfkern ist Strassenorientiert >> Potential für Aufwertung.

Kurzbeschreibung

Nummer	9
Name	St. Margarethen, südöstlich Weinfelderstrasse
Charakteristik	Heterogenes Wohn- und Arbeitsgebiet
Erschliessungsqualität ÖV	geringe Erschliessung (Güteklasse D)
Eigentümerstruktur	privat; wenige Eigentümer
Rahmennutzung	Wohnzone Industriezone tw. Ortsbilschutzzone
aktuelle Entwicklungsbestrebungen	



Analyse / Bewertung

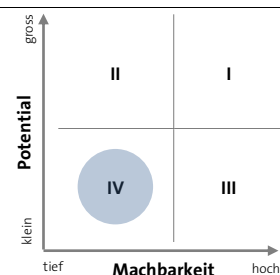
	Kriterium	Beurteilung der Potenziale		Bemerkung
		+	-	
Nutzer	Diversität	unausgewogen	ausgewogen	
	Intensität	tief	hoch	
Nutzung	Nutzungskonformität	fremd	konform	
	Ausbaugrad	unternutzt	übertut	
	Erneuerungsbedarf	hoch	tief	Schutzobjekt schlechtem Zustand
Wert	Bebauung	tief	hoch	
	Freiraum	tief	hoch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

Empfehlung

Strategie

- Bewahren
- Aufwerten
- Weiterentwickeln
- Umstrukturieren

Priorisierung



Planerische Intervention zur Qualitätssicherung / -steigerung

Regelungsbedarf

tief			hoch
Regelbau (gesetzl. Minimum)Ortsbilschutz...		...GP Pflicht
<input type="checkbox"/> Qualifiziertes Verfahren	<input type="checkbox"/> Spezialzone	<input type="checkbox"/> Ortsbilschutz	
<input type="checkbox"/> Umzonung (Zweck, Intensität)			

Bemerkungen

Gewerbebetrieb bleibt vorläufig >> längerfristig Umzonung und GP-Pflicht
Gestaltung / Aufwertung Platz um Kapelle
Durchgangsstrasse nach Wil (Schleichverkehr)
Schutzobjekt Parzelle Nr. 1330 in schlechtem Zustand
Unbebaute Fläche südlich.

Kurzbeschreibung

Nummer	15
Name	Mezikoner- / Werkstrasse
Charakteristik	Misch- und Kerngebiet
Erschliessungsqualität ÖV	geringe Erschliessung (Güteklasse D)
Eigentümerstruktur	privat; wenige Eigentümer
Rahmennutzung	Dorfkernzone Wohn- und Gewerbezone
aktuelle Entwicklungsbestrebungen	



Analyse / Bewertung

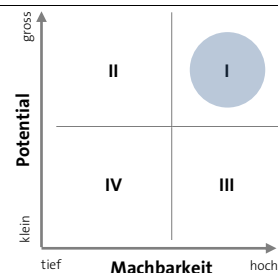
Kriterium	Beurteilung der Potenziale		Bemerkung	
	+	-		
Nutzer	Diversität	unausgewogen	ausgewogen	
	Intensität	tief	hoch	
Nutzung	Nutzungskonformität	fremd	konform	
	Ausbaugrad	unternutzt	übernutzt	
	Erneuerungsbedarf	hoch	tief	Gilt nur für Dorfkerne
Wert	Bebauung	tief	hoch	Gilt nur für Dorfkerne
	Freiraum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

Empfehlung

Strategie

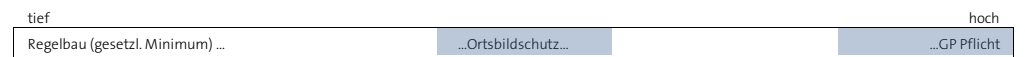
- Bewahren
- Aufwerten
- Weiterentwickeln
- Umstrukturieren

Priorisierung



Planerische Intervention zur Qualitätssicherung / -steigerung

Regelungsbedarf



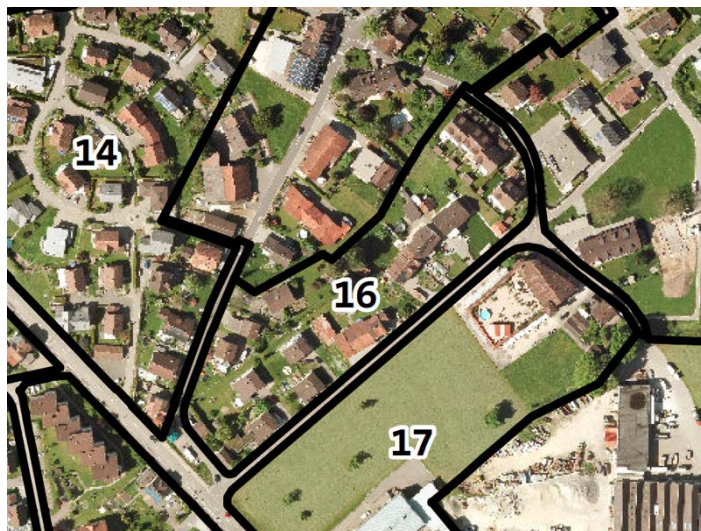
- Qualifiziertes Verfahren
- Spezialzone
- Ortsbildschutz
- Umzonung (Zweck, Intensität)

Bemerkungen

Nördliches Gewerbegebiet mit hohem Erneuerungsbedarf >> Umstrukturieren mit GP-Pflicht
 Siedlungsrand gegen Norden aufwerten
 Unbebaute Zone als Fläche für Betriebserweiterung
 Dorfkerne intakt, teilweise Vorgärten vorhanden.

Kurzbeschreibung

Nummer	16
Name	Grund
Charakteristik	Wohngebiet
Erschliessungsqualität ÖV	geringe / mittelmässige Erschliessung (Güteklassen C / D)
Eigentümerstruktur	privat; viele Eigentümer
Rahmennutzung	Dorfkernzone Wohnzone
aktuelle Entwicklungsbestrebungen	



Analyse / Bewertung

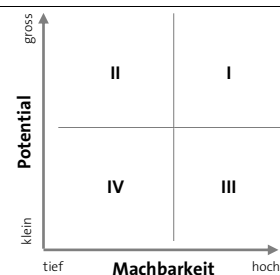
	Kriterium	Beurteilung der Potenziale		Bemerkung
		+	-	
Nutzer	Diversität	unausgewogen	ausgewogen	
	Intensität	tief	hoch	
Nutzung	Nutzungskonformität	fremd	konform	
	Ausbaugrad	unternutzt	übernutzt	
	Erneuerungsbedarf	hoch	tief	
Wert	Bebauung	tief	hoch	
	Freiraum	tief	hoch	
	Identität	beliebig	prägend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

Empfehlung

Strategie

- Bewahren
 Aufwerten
 Weiterentwickeln
 Umstrukturieren

Priorisierung



Planerische Intervention zur Qualitätssicherung / -steigerung

Regelungsbedarf



- Qualifiziertes Verfahren
 Umzonung (Zweck, Intensität)
 Spezialzone
 Ortsbildschutz

Bemerkungen

Kurzbeschreibung

Nummer	17
Name	Brunnenstrasse
Charakteristik	Unbebaut, einzelne Gewerbebetriebe
Erschliessungsqualität ÖV	mittelmässige Erschliessung (Güteklassen C)
Eigentümerstruktur	privat; wenige Eigentümer
Rahmennutzung	Gewerbezone Mischzone
aktuelle Entwicklungsbestrebungen	



Analyse / Bewertung

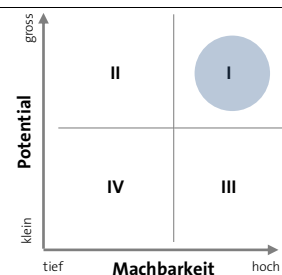
	Kriterium	Beurteilung der Potenziale		Bemerkung
		+	-	
Nutzer	Diversität	unausgewogen	ausgewogen	
	Intensität	tief	hoch	
Nutzung	Nutzungskonformität	fremd	konform	
	Ausbaugrad	unternutzt	übernutzt	
	Erneuerungsbedarf	hoch	tief	
Wert	Bebauung	tief	hoch	
	Freiraum	tief	hoch	
	Identität	beliebig	prägend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

Empfehlung

Strategie

- Bewahren
 Aufwerten
 Weiterentwickeln
 Umstrukturieren | Neuentwickeln

Priorisierung



Planerische Intervention zur Qualitätssicherung / -steigerung

Regelungsbedarf



- Qualifiziertes Verfahren
 Spezialzone
 Ortsbildschutz
 Umzonung (Zweck, Intensität)

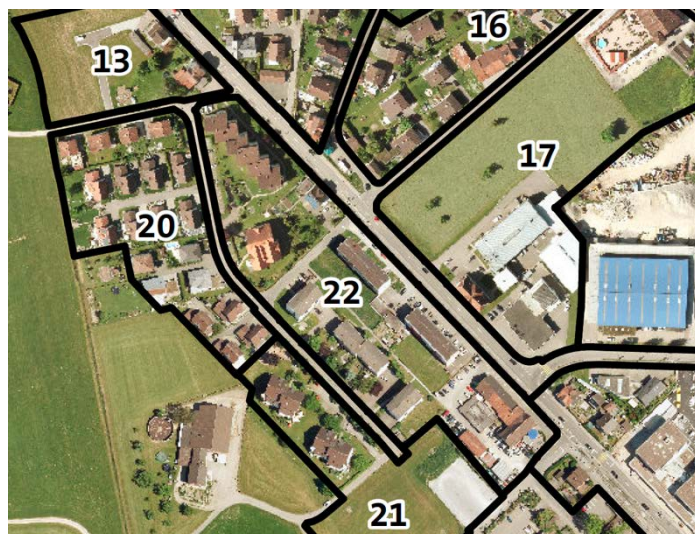
Bemerkungen

Prüfen, ob Wohn-Gewerbezone in direkter Nachbarschaft zur Gewerbezone sinnvoll ist.

Kurzbeschreibung

Nummer	22
Name	Mezikon
Charakteristik	Mehrfamilienhausbebauung
Erschliessungsqualität ÖV	mittelmässige Erschliessung (Güteklasse C)
Eigentümerstruktur	privat; institutionell, wenige Eigentümer MFH Ost als StWE
Rahmennutzung	Wohnzone Wohn- und Gewerbezone

aktuelle Entwicklungsbestrebungen



Analyse / Bewertung

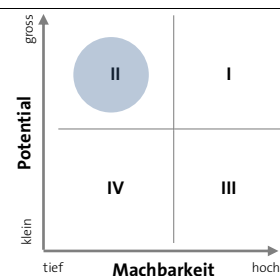
	Kriterium	Beurteilung der Potenziale		Bemerkung
		+	-	
Nutzer	Diversität	unausgewogen	ausgewogen	
	Intensität	tief	hoch	
Nutzung	Nutzungskonformität	fremd	konform	
	Ausbaugrad	unternutzt	übernutzt	
	Erneuerungsbedarf	hoch	tief	Hoher Erneuerungsbedarf
Wert	Bebauung	tief	hoch	
	Freiraum	tief	hoch	
	Identität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

Empfehlung

Strategie

- Bewahren
 Aufwerten
 Weiterentwickeln
 Umstrukturieren

Priorisierung



Planerische Intervention zur Qualitätssicherung / -steigerung

Regelungsbedarf



- Qualifiziertes Verfahren
 Spezialzone
 Ortsbildschutz
 Umzonung (Zweck, Intensität)

Bemerkungen

Sehr hoher Erneuerungsbedarf Wohnhäuser und Umgebung.
Evtl. GP-Pflicht für Entwicklung.

Kurzbeschreibung

Nummer	29
Name	Garten- / Eschlikonerstrasser
Charakteristik	heterogenes Wohn- und Arbeitsgebiet
Erschliessungsqualität ÖV	geringe Erschliessung (Güteklasse D)
Eigentümerstruktur	privat; institutionell, viele Eigentümer
Rahmennutzung	Wohnzone Wohn- und Gewerbezone, teilweise überlagernde Strukturschutzzone
aktuelle Entwicklungsbestrebungen	Best. GP Frauenfelder- Eschlikonerstrasse und GP Gartenstrasse II



Analyse / Bewertung

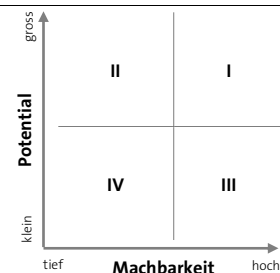
	Kriterium	Beurteilung der Potenziale		Bemerkung
		+	-	
Nutzer	Diversität	unausgewogen	ausgewogen	
	Intensität	tief	hoch	
Nutzung	Nutzungskonformität	fremd	konform	
	Ausbaugrad	unternutzt	übernutzt	
	Erneuerungsbedarf	hoch	tief	
Wert	Bebauung	tief	hoch	
	Freiraum	tief	hoch	
	Identität	beliebig	prägend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

Empfehlung

Strategie

- Bewahren
 Aufwerten
 Weiterentwickeln
 Umstrukturieren

Priorisierung



Planerische Intervention zur Qualitätssicherung / -steigerung

Regelungsbedarf



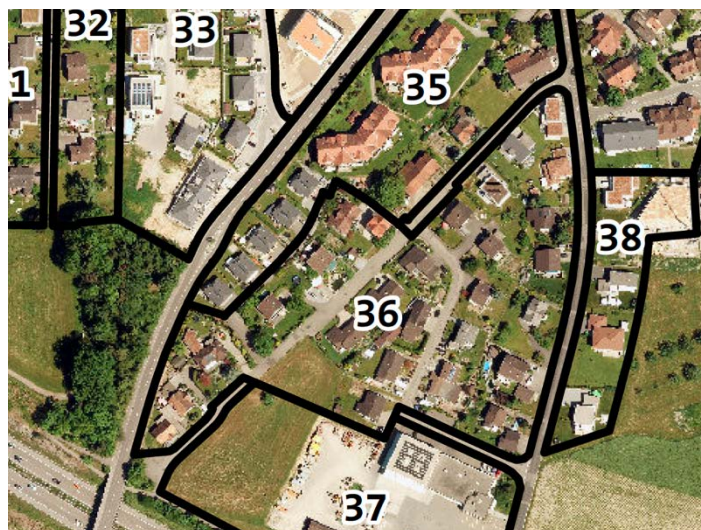
- Qualifiziertes Verfahren
 Umzonung (Zweck, Intensität)
 Spezialzone
 Ortsbildschutz

Bemerkungen

Projekt Neubau Raiffeisenbank auf Parzelle Nr. 2116 / 2495

Kurzbeschreibung

Nummer	36
Name	Säntisstrasse / Schüepfwiese
Charakteristik	EFH-Gebiet
Erschliessungsqualität ÖV	geringe Erschliessung (Güteklasse D)
Eigentümerstruktur	privat; viele Eigentümer
Rahmennutzung	Wohnzone
aktuelle Entwicklungsbestrebungen	Best. QP Schüepfwiese



Analyse / Bewertung

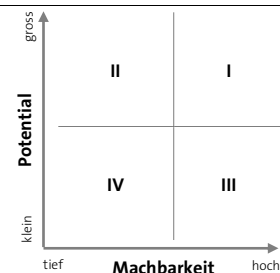
	Kriterium	Beurteilung der Potenziale		Bemerkung
		+	-	
Nutzer	Diversität	unausgewogen	ausgewogen	
	Intensität	tief	hoch	
Nutzung	Nutzungskonformität	fremd	konform	
	Ausbaugrad	unternutzt	übernutzt	
	Erneuerungsbedarf	hoch	tief	
Wert	Bebauung	tief	hoch	
	Freiraum	tief	hoch	
	Identität	beliebig	prägend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

Empfehlung

Strategie

- Bewahren
 Aufwerten
 Weiterentwickeln
 Umstrukturieren

Priorisierung



Planerische Intervention zur Qualitätssicherung / -steigerung

Regelungsbedarf



- Qualifiziertes Verfahren
 Umzonung (Zweck, Intensität)
 Spezialzone
 Ortsbildschutz

Bemerkungen

Potential zur Aufwertung einzelner Bauten.

Kurzbeschreibung

Nummer	39
Name	Säntis- / Pilgerstrasse
Charakteristik	Heterogenes Kern- und MFH-Gebiet
Erschliessungsqualität ÖV	geringe Erschliessung (Güteklasse D)
Eigentümerstruktur	privat; viele Eigentümer
Rahmennutzung	Wohnzone Dorfkernzone, teilweise überlagernde Ortsbilschutzzone
aktuelle Entwicklungsbestrebungen	



Analyse / Bewertung

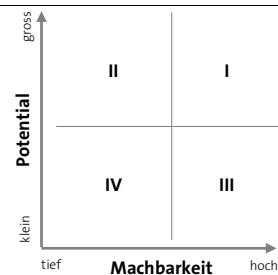
Kriterium	Beurteilung der Potenziale		Bemerkung	
	+	-		
Nutzer	Diversität	unausgewogen	ausgewogen	
	Intensität	tief	hoch	
Nutzung	Nutzungskonformität	fremd	konform	
	Ausbaugrad	unternutzt	übernutzt	
	Erneuerungsbedarf	hoch	tief	
Wert	Bebauung	tief	hoch	
	Freiraum	tief	hoch	Vorgärten
	Identität	beliebig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

Empfehlung

Strategie

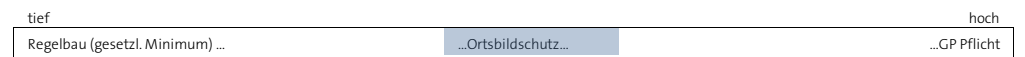
- Bewahren
- Aufwerten
- Weiterentwickeln
- Umstrukturieren

Priorisierung



Planerische Intervention zur Qualitätssicherung / -steigerung

Regelungsbedarf



- Qualifiziertes Verfahren
- Spezialzone
- Ortsbilschutz
- Umzonung (Zweck, Intensität)

Bemerkungen

Umzonung in Dorfzone für die südliche Gebäudereihe prüfen.
Struktur / Vorgärten des historischen Kerns gut. ...

Beilage

Quartieranalyse
Planungsbericht

B1 GIS-Analysen