

Strategie der Siedlungsentwicklung nach innen



Titelbild: Orthofoto, www.geoportal.ch, Zugriff 01.03.2021

Ingress

Zur besseren Lesbarkeit wird generell nur die männliche Schreibweise verwendet. Selbstverständlich sind damit auch weibliche Personen angesprochen und eingeschlossen.

Plandarstellungen sind grundsätzlich nach Norden ausgerichtet.

ERR Raumplaner AG

Teufener Strasse 19
9001 St.Gallen

www.err.ch
info@err.ch
Telefon

+41 (0)71 227 62 62

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4
2	Vorgehen	5
2.1	Analyse	5
2.2	Strategie	5
2.3	Umsetzung	5
3	Analyse	6
3.1	Regionale Einbettung	6
3.1.1	Lage	6
3.1.2	Historische Entwicklung / Dorfbild	6
3.1.3	Positionierung der Gemeinde	8
3.2	Gemeindeportrait	10
3.3	Quantitative Analyse	11
3.3.1	Nutzungsreserven in der unbebauten Bauzone	11
3.3.2	Nutzungsreserven in der bebauten Bauzone	12
3.3.3	Theoretische Gesamtkapazität	12
3.4	Qualitative Analyse	12
3.4.1	Bebauung und Nutzung	12
3.4.2	Strassenraum und Verkehr	18
3.4.3	Landschafts- und Erholungsraum	20
3.5	Potentialanalyse	21
3.5.1	Ortsbauliche Studie (2017)	21
3.5.2	Potenzialplan	22
4	Strategie	24
4.1	Entwicklungsstrategien	24
4.1.1	Bewahren	24
4.1.2	Weiterentwickeln	25
4.1.3	Umstrukturieren	26
4.1.4	Neuentwickeln	26
4.2	Gesamtstrategie und Fokusgebiete	27
4.3	Nutzungsreserven (Einwohner)	29
4.3.1	Nutzungsreserven in den Fokusgebieten	29
4.3.2	weitere Nutzungsreserven	30
4.3.3	Gesamtkapazitäten	30
4.3.4	Fazit	30
4.4	Massnahmen / Zeitplan	31
5	Umsetzung	40
5.1	Realisierung	40
5.2	Controlling	41
6	Anhang	43

1 Einleitung

Mit der Zustimmung zum neuen Raumplanungsgesetz (RPG) hat die Schweizer Bevölkerung die Gewichtung der Siedlungsentwicklung nach innen erhöht und die Verdichtung hat dadurch eine grössere Bedeutung erhalten. Die neue Gesetzgebung fordert die Kantone und Gemeinden dazu auf, die neuen Bestimmungen sachgerecht umzusetzen. Durch die Innenentwicklung erhalten die Kultur und Landschaftsräume einen verstärkten Schutz. Im Gegensatz soll das Siedlungsgebiet punktuell aufgewertet und neu belebt werden.

Der Kanton St.Gallen hat im Jahr 2013 das Raumkonzept St. Gallen (RKSG) erarbeitet, welches als Grundlage des kantonalen Richtplans gilt. Im neu erarbeiteten Richtplan «Teil Siedlung» definiert der Kanton die Anforderungen zur Siedlungsentwicklung nach innen. Der Richtplan «Teil Siedlung» wurde im Herbst 2017 vom Bundesrat genehmigt. Ebenfalls im Herbst 2017 (1. Oktober 2017) hat der Kanton St. Gallen das neue Planungs- und Baugesetz (PBG) in Kraft gesetzt. In diesem Erlass stellt der Kanton die für die Innenentwicklung notwendigen Instrumente zur Verfügung. Der Kanton hat zudem eine Arbeitshilfe zur Siedlungsentwicklung nach innen herausgegeben und somit die Anforderungen nach RPG auf kantonaler Stufe umgesetzt.

Zur Umsetzung der Anforderungen aus der kantonalen Richtplanung und dem Planungs- und Baugesetz ist eine Überarbeitung der Ortsplanung notwendig. Die Gemeinden sind verpflichtet, die Rahmennutzungsplanung (Zonenplan und Baureglement) und die Schutzverordnung innert 10 Jahren an das PBG anzupassen. Die Genehmigung der Ortsplanungsrevision setzt den Nachweis der Siedlungsentwicklung nach innen voraus. Somit ist eine Strategie zu entwickeln, welche in den kommunalen Richtplan einfliesst.

Erste Schritte im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen hat die Gemeinde Schmerikon bereits 2017 in Angriff genommen, indem eine ortsbauliche Studie zur Auslotung des Potenzials innerhalb von definierten Schwerpunktgebieten erstellt worden ist.

Die vorliegende Strategie Siedlungsentwicklung nach innen, welche die genannte ortsbauliche Studie integriert, dient als Grundlage für die Überarbeitung der Richtplanung wie auch der Rahmennutzungsplanung der Gemeinde Schmerikon.

2 Vorgehen

2.1 Analyse

In einem ersten Schritt wird eine Standortbestimmung der Gemeinde Schmerikon mittels SWOT-Analyse (Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken) durchgeführt. Weiter werden die raumplanerischen Vorgaben erläutert und dokumentiert. In einem zweiten Schritt zeigt die quantitative Analyse die theoretischen Nutzungsreserven der bebauten und unbebauten Bauzone auf.

Nicht alle theoretischen Nutzungsreserven sind für eine Innenentwicklung geeignet. So werden in der qualitativen Analyse einschränkende Kriterien (Erschliessung, Bebauungs- und Siedlungsstruktur, Bevölkerungsstruktur, Ortsbild- und Kulturgüterschutz etc.) ermittelt und aufgezeigt. Die qualitative Analyse wird mittels GIS-Auswertungen unterstützt.

2.2 Strategie

Auf Basis der Analyse werden für einzelne Gebiete Entwicklungsstrategien definiert und in einem Strategieplan zusammengefasst. Die Entwicklungsstrategie von Schmerikon wird anhand von vier unterschiedlichen Strategieansätzen (bewahren, weiterentwickeln, umstrukturieren und neuentwickeln) aufgezeigt. Für die einzelnen Gebiete der Strategie, sogenannte Fokusgebiete, sind die für die angestrebte Entwicklung erforderlichen Massnahmen festgehalten. Bei Gebieten mit Verdichtungspotential werden die tatsächlichen Nutzungsreserven aufgezeigt.

2.3 Umsetzung

Die Umsetzung der Strategie der Siedlungsentwicklung nach innen wird im kommunalen Richtplan behördenverbindlich festgehalten. Das Controlling ist ein Teil der Umsetzung und stellt die Überprüfung der Umsetzung der Massnahmen sicher.

3 Analyse

3.1 Regionale Einbettung

3.1.1 Lage

Die Gemeinde Schmerikon liegt am östlichen Ufer des Zürichsees (Obersee) bzw. am Nordrand der Linthebene und gilt flächenmässig als kleinste Gemeinde im St. Galler Seebezirk. Sie ist umgeben von den Gemeinden Uznach (Osten), Eschenbach (Norden), Rapperswil-Jona (Westen) und Tuggen SZ (Süden). Schmerikon ist Teil der Agglo Obersee.¹



Regionalräumliche
Übersicht

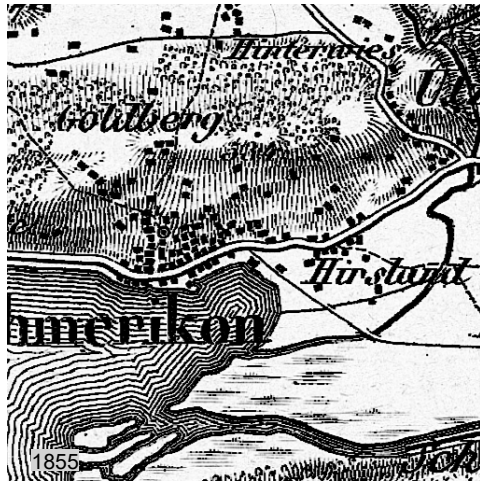
map.geo.admin.ch

3.1.2 Historische Entwicklung / Dorfbild²

Schmerikon wird im Jahr 741 erstmals urkundlich erwähnt. Im Jahr 744 gelangte Schmerikon in den Besitz des Klosters St. Gallen. Rund 300 Jahre später erlangte das Kloster Schänis Schmerikon. Diese Verbindung zum Kloster Schänis wurde durch die Ausdehnung der Herrschaft der Grafen von Toggenburg unterbrochen und Schmerikon wurde der Grafschaft Uznach zugewiesen. Im Jahr 1442 erlangte Schmerikon eine gewisse Autonomie innerhalb der Grafschaft Uznach. Zwei Jahre später wurde Schmerikon während des alten Zürichkriegs von den Zürchern zerstört. Später gelangte Schmerikon als Teil der Grafschaft Uznach unter die Herrschaft der Kantone Glarus und Schwyz und wurde Teil der Schweizerischen Eidgenossenschaft. 1789 gelangte Schmerikon zuerst zum Kanton Linth. Dieser wurde jedoch kurz darauf wieder aufgelöst und 1803 wurde der Kanton St.Gallen gegründet, zu welchem Schmerikon bis heute angehört.

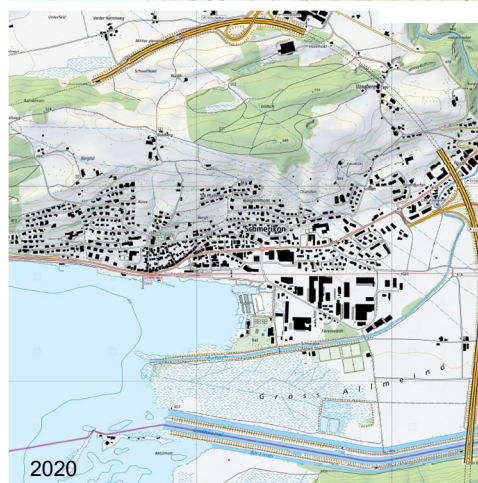
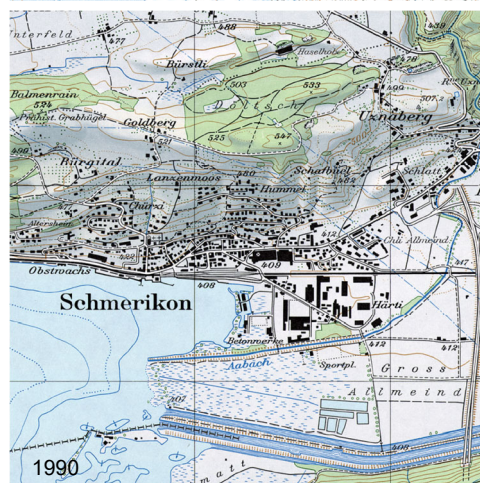
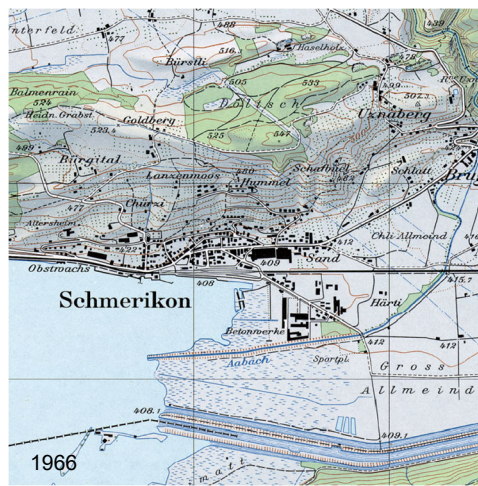
¹ Ebenso gehört Schmerikon zur statistischen Agglomeration Rapperswil-Jona - Rüti

² Quelle: Geschichte Schmerikon, Gemeinde Homepage, www.schmerikon.ch



Bauliche Entwicklung 1855 / 1921 / 1945 / 1966 / 1990 / 2020

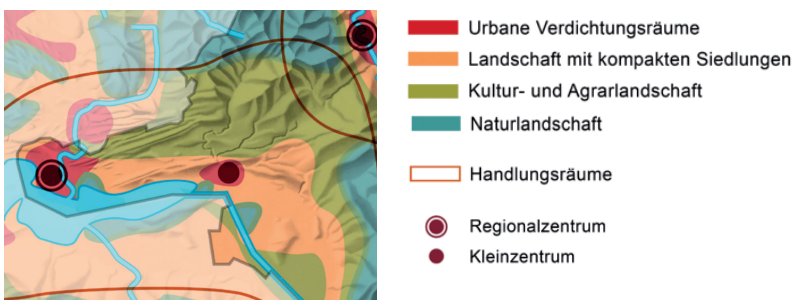
map.geo.admin.ch
Zugriff: 06.05.2020



3.1.3 Positionierung der Gemeinde

Das Raumkonzept St. Gallen (RKSG) teilt Schmerikon der Landschaft mit kompakten Siedlungen zu. Die Gemeinden in diesen Gebieten sollen die Zersiedelung eindämmen und Dorfstrukturen und Kulturlandschaften klar voneinander abgrenzen. Die Siedlungsentwicklung soll an gut erschlossenen Standorten ermöglicht werden. Dazu sind Dorfzentren aufzuwerten und das regionale ÖV-Angebot auszubauen. Die Anbindung der Zentren an das ÖV-Netz ist zu optimieren. Schmerikon liegt im Handlungsraum ZürichseeLinth. Folgende für Schmerikon relevante Handlungsschwerpunkte werden im Raumkonzept definiert:

- Koordination von Siedlung und Verkehr sowie Förderung der Innenentwicklung, d.h. insbesondere Verdichtung an Lagen des leistungsfähigen öffentlichen Verkehrs. Überkommunale Abstimmung von Wohn- und Arbeitszonen gemäss dem Regionalplan ZürichseeLinth (Siedlungen basierend auf den definierten Funktionen qualitativ weiterentwickeln).
- Naherholungsgebiete in der Linthebene, entlang des Walensees und des Obersees, um Weesen/Amden und den Ricken bis nach Jona gezielt nutzen und Nutzungskonflikte zwischen Erholung und Schutz der Natur aktiv lösen.
- Naturlandschaften untereinander und mit den Kulturlandschaften vernetzen und Eingriffe klein halten.

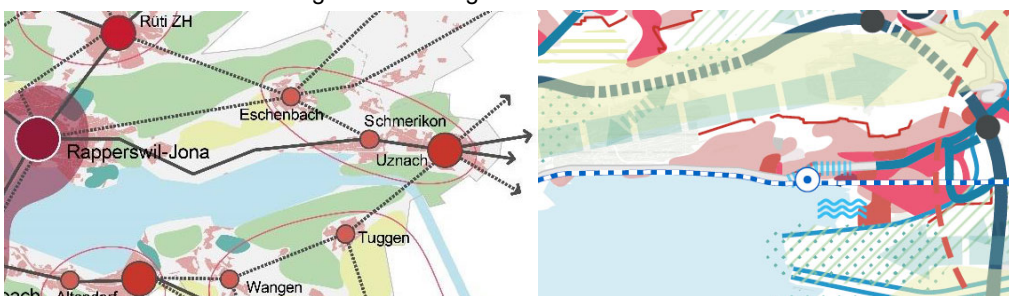


Raumkonzept St.Gallen

Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, 2013

Der im Raumkonzept St. Gallen genannte Regionalplan ZürichseeLinth (Revision 2014) bezeichnet Schmerikon aufgrund der Lage am Wasser und der Nähe zu regionalen Naherholungsgebieten als primären Wohnschwerpunkt. Ebenso gilt die Gemeinde als wichtiges regionales Arbeitsplatzgebiet mit Bedeutung als Standort für wertschöpfungsintensive und innovative Unternehmen sowie bezüglich Versorgung (Schulen, Gesundheitswesen, Detailhandel etc.) als Grundzentrum mit Attraktorfunktion auch für die Nachbargemeinden.

Gemäss dem Agglomerationsprogramm Obersee (4. Generation, Stand: Vernehmlassung) gilt Schmerikon als Ortszentrum innerhalb eines regionalen Teilgebiets mit dem Zentrum Uznach. Die Gemeinde erfülle als „Zentrum mit kommunaler Ausstrahlung“ eine wichtige Funktion für die in nächster Nähe ansässige Bevölkerung.



a) Bild der Agglo Obersee

b) Zukunftsbild 2040

Agglomerationsprogramm Obersee, 4.G.: Hauptbericht / Kartendokumentation

Die in den übergeordneten Planungsinstrumenten genannten Funktionen und Bedeutungen bieten der Gemeinde Schmerikon die Möglichkeit, sich als attraktive Wohn- und Arbeitsplatzgemeinde zu behaupten. Dafür ist eine klare Positionierung mit überzeugender Kommunikation Voraussetzung. Die folgende Auflistung zeigt eine Einschätzung zur aktuellen Positionierung der Gemeinde.

Stärken	Schwächen	SWOT-Analyse <i>Erarbeitet durch Ortsplanungs- kommission, 28.01.2021</i>
<ul style="list-style-type: none"> - attraktiver Wohnort (hohe Lebensqualität): Seeanstoss und Hanglage, schnelle Erreichbarkeit des Grossraums Zürich wie auch der (Vor-)Alpen - gute Verkehrsanbindung bezüglich MIV (Autobahnanschluss) - Dorfcharakter - historisch geprägter Dorfkern als charakteristisches Ortsbild von nationaler Bedeutung - Kompaktheit des Siedlungsgebietes von Schmerikon - die Gemeinde ist nicht weitläufig - attraktiv gestaltete Seepromenade für Einwohner, Nachbargemeinden und Ausflügler (auch mit gewissen Risiken verbunden) - diverse Sportmöglichkeiten im und am Wasser - unmittelbare Nähe vielseitiger Erholungsgebiete (Riedlandschaft mit Flachmoor, Hügelzug mit Weit- und Waldpartien) (auch mit gewissen Risiken verbunden) - vielfältiger Wirtschafts- und Unternehmensstandort mit rund 180 Betrieben - Güter des täglichen Bedarfs können innerhalb der Gemeinde abgedeckt werden - Schmerikon als Schulstandort mit hoher Qualität - verfügt trotz der Einwohnergrösse über ein Oberstufenzentrum 	<ul style="list-style-type: none"> - viel Durchgangsverkehr im östlichen Dorfgebietsteil, insbesondere auch Schwerverkehr - kein zentraler, attraktiv gestalteter Begegnungs- und Aufenthaltsbereich (Dorfplatzgestaltung in Erarbeitung) - Zerschneidung des Siedlungsgebiets durch mehrere Hochspannungsleitungen - Zerschneidung des Siedlungsgebiets und des Landschaftsraumes durch das Bahntrasse - führt zu Entwässerungsproblemen im Siedlungsgebiet und erschwert Verkehrsverbindungen - Kleines und kompaktes Siedlungsgebiet führt zu beschränkter Wachstumsmöglichkeit - Schmerikon besitzt «kein grosses» kulturelles Angebot - Das südlich der Bahn gelegene Industriegebiet fügt sich optisch nicht gut ins Siedlungsgebiet ein 	
<ul style="list-style-type: none"> - Potenzial für Aufwertungen des öffentlichen Raums, insbesondere im Bereich Bahnhof und östlich davon (Dorfplatzgestaltung in Erarbeitung) - Aufwertung des Orts-/Landschaftsbildes bzw. der Wohnqualität durch Verlegung der Hochspannungsleitungen in den Untergrund - Verkehrsentlastung des östlichen Siedlungsgebiets im Rahmen der geplanten Regionalen Verbindungsstrasse (RVS) A15 - Gaster oder alternativ durch Industrie-Erschliessung - Verbesserungen der ÖV-Grundstruktur - Verbesserungen des Fuss- und Veloverkehrs sowie der Intermodalität (Bahnhof) basierend auf Massnahmen des Agglomerationsprogramms Obersee - Teil-Umnutzungen / Transformationen von Gewerbe- und Industriegebieten als Aufwertung von Schmerikon (Beispiel Herbag-Areal) - Schaffung von Pufferzonen zwischen Gewerbe / Industrie zu Wohnen - Grosses Innenentwicklungspotential vorhanden - Gute Gestaltungsqualität bei Neuentwicklungen - Verkehrsachsenaufwertung vom Uznaberg bis ins Ortszentrum 	<ul style="list-style-type: none"> - Druck auf umgebende Naturlandschaften durch stetige Bevölkerungszunahme, verbesserte Verkehrsbeziehungen etc. - ev. Verstärkung des sozioökonomischen Gefälles (teure Wohnlagen am Hang, weniger attraktive, eher lärmige Quartiere in der Ebene) - Zunahme Verkehrsproblematik durch stetige Bevölkerungszunahme - kontinuierliche Verbauung der noch grünen Hanglagen, verbunden mit Beeinträchtigung des siedlungsklimatisch wichtigen Kaltluftkorridors (Berg-Tal - Wind) - Zerstörung der Naturschutzgebiete aufgrund intensiver Erholungsnutzung - Tagestourismuszunahme durch zusätzliche Infrastrukturen (Parkplätze) und attraktive Dorf- und Promenadengestaltung - Eingeschränkte Steuerung der Verkehrsprobleme infolge Abhängigkeiten bei übergeordneten Erschliessungsprojekten - Spekulation / Preistreiberei von Grundstücken durch liberale Planungsinstrumente 	

3.2 Gemeindeportrait

Der Kanton St. Gallen ist gemäss den Vorgaben des Raumplanungsgesetzes RPG dazu verpflichtet, quantitative Vorgaben zu den Baugebieten in Bezug auf die Gemeindegrösse festzulegen. Der Kanton St. Gallen hat für jede Gemeinde ein Gemeindeportrait erstellt, in welchem die Kennwerte der Gemeinde und die daraus berechnete Option/Reduktion des Siedlungsgebiets aufgeführt sind. Die vorliegenden Zahlen wurden anhand der Erhebung der Flächenpotentialanalyse (Raum+) sowie den Bevölkerungs- und Beschäftigtenzahlen berechnet.

Die Gemeinde Schmerikon weist 2016 eine Bevölkerungszahl von 3'645 Bewohnern auf. Der Kanton gibt im Gemeindeportrait (Stand 17. August 2017) bis 2040 einen erwarteten Bevölkerungszuwachs von 679 zusätzlichen Einwohnern an. Die Nutzungsreserven (Flächen) für diesen Zuwachs sind in der Strategie Siedlungsentwicklung nach innen nachzuweisen. Da die Kapazität der bebauten und unbebauten Flächen innerhalb des Baugebiets eine Bevölkerungszunahme von 522 Einwohnern zulässt, besteht die Option das Siedlungsgebiet um 3.6 ha zu erweitern.

Region: ZürichseeLinth

Raumtyp¹ gemäss RKSG²: Landschaft mit kompakten Siedlungen

Ausschnitt Gemeindeportrait Schmerikon

AREG
17.08.2017

Kennwerte Gemeinde:

Bevölkerung 2016:	3645
Beschäftigte 2014:	1557
Bevölkerungsentwicklung 2006-2016:	10.2 %
erwarteter Bevölkerungszuwachs bis 2040: gemäss Modell Siedlungsgebietsdimensionierung	679

Kennwerte Wohn- und Mischzonen:

Bevölkerung 2016:	3454
Beschäftigte 2014:	731
Zonenfläche bebaut [ha]:	55.6
Zonenfläche unbebaut [ha]:	5.6
davon Aussenreserven ³ [ha]:	1.4
Gemeindedichte [E/ha]:	62
Mediandichte im Raumtyp [E/ha]:	43
Kapazität bebaute Flächen [E]:	173
Kapazität unbebaute Flächen [E]:	349
Kapazität total [E]:	522
Kapazitätsindex:	4.5 %
Flächenstufe ⁴ [ha]:	0.56
Option / Reduktion Siedlungsgebiet [ha]: gemäss Modell Siedlungsgebietsdimensionierung	3.6



Kennwerte Arbeitszonen:

Beschäftigte 2014:	654
Zonenfläche bebaut [ha]:	21.0
Zonenfläche unbebaut [ha]:	2.0
davon Aussenreserven ³ [ha]:	2.0

3.3 Quantitative Analyse

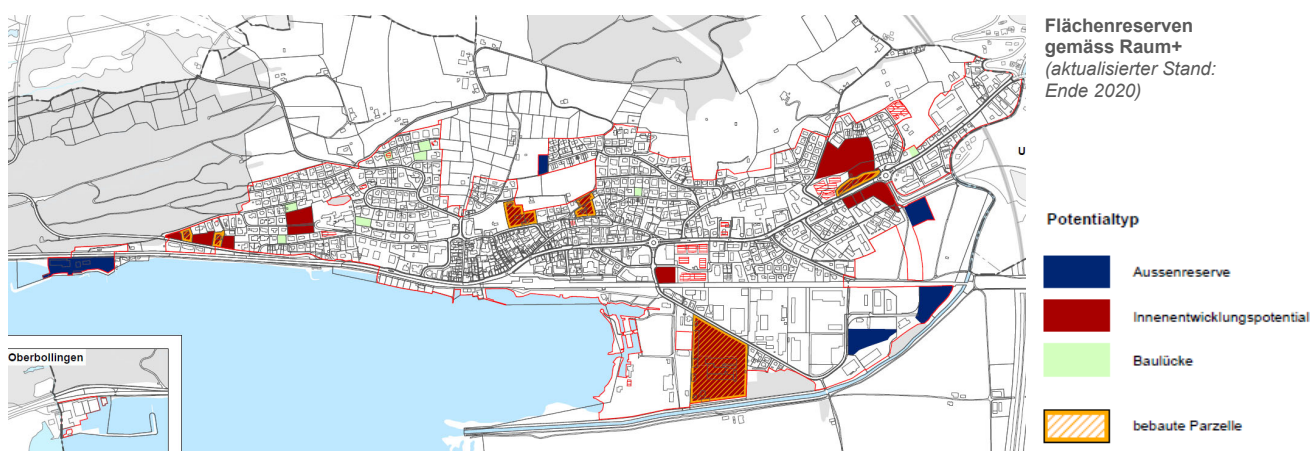
In diesem Kapitel werden die theoretischen Nutzungsreserven der Gemeinde Schmerikon aufgezeigt und erläutert. Die theoretischen Nutzungsreserven setzen sich aus den Kapazitäten der bebauten und der unbebauten Bauzone (Wohn-, Misch- und Kernzonen) zusammen.

3.3.1 Nutzungsreserven in der unbebauten Bauzone

Die theoretischen Nutzungsreserven innerhalb der unbebauten Zonen betragen gemäss Gemeindeportrait rund 350 Einwohner (Zeithorizont: Jahr 2040). Diese Zahl bezieht sich auf die Situation im Sommer 2017. Nicht berücksichtigt ist insbesondere die vor kurzem erstellte verdichtete Überbauung auf dem Areal "Seergarten" mit rund 100 Wohnungen in 7 Mehrfamilienhäusern, welche in absehbarer Zeit Wohnraum für eine grosse Anzahl zusätzlicher Einwohner bieten wird.

Mit dem an der ETH entwickelten Arbeitsinstrument Raum+ lassen sich die Flächenreserven innerhalb der rechtskräftigen Bauzone und die vorhandenen Entwicklungspotenziale bezüglich Einwohner (und Beschäftigte) quantifizieren und räumlich lokalisieren.

Die räumliche Verteilung der bestehenden Entwicklungs- bzw. Bauzonenreserven gemäss Raum+ ist aus nachfolgender Karte ersichtlich. Bei den rot grundierten Innenentwicklungsgebieten sind ergänzend diejenigen Parzellen umrandet (hellblau), welche zwar bebaut sind, jedoch als unternutzt gelten und somit ebenfalls ein Potenzial aufweisen.



Die grössten zusammenhängenden Flächen mit Innenentwicklungspotenzial liegen im östlichen Teil der Gemeinde. Es handelt sich um das am Hang liegende Wohngebiet Schlatt, das unmittelbar angrenzende Gebiet Mühlegraben (beidseits der St. Gallerstrasse) sowie das knapp 4 ha grosse, teilweise noch industriell genutzte Herbag-Areal südwestlich der Allmeindstrasse, auf welchem etappenweise Wohnbauten erstellt werden sollen.

Die flächenmässig bedeutsamsten Aussenreserven bilden das direkt am See liegende Areal Ziegelhof und mehrere unbebaute Gebiete am östlichen Siedlungsrand Richtung Uznach, auf welchen zukünftig mehrheitlich Arbeitsnutzungen vorgesehen sind. Baulücken (unbebaute Flächen < 2000 m²) finden sich punktuell in den durch Einfamilienhäuser geprägten Wohngebieten am Hang.

3.3.2 Nutzungsreserven in der bebauten Bauzone

Zur Berechnung der Nutzungsreserve in der bebauten Bauzone für den Zeithorizont 2040 wird ein Verdichtungsfaktor von 5% angenommen. Dieser wird mit der Einwohnerzahl der Wohn-, Misch-, und Kernzonen multipliziert. Daraus ergibt sich eine theoretische Kapazität von ca. 170 Einwohnern (vgl. Gemeindeportrait).

3.3.3 Theoretische Gesamtkapazität

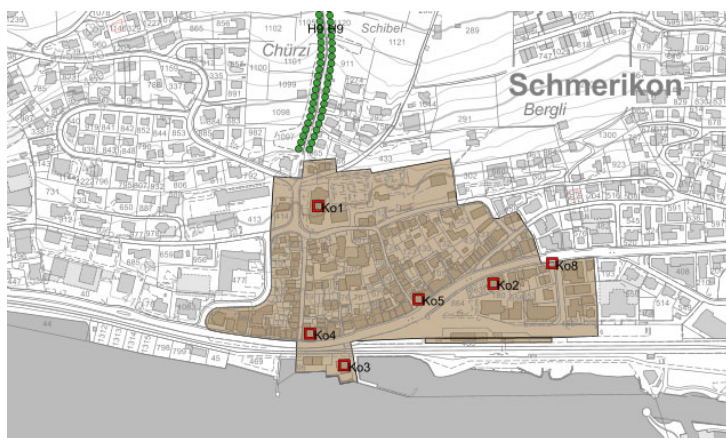
In der bebauten und der unbebauten Bauzone resultiert eine theoretische Gesamtkapazität von ca. 520 Einwohnern (vgl. Gemeindeportrait). Dieser Wert ist sehr theoretisch, da das Ausschöpfen der Nutzungsreserven in der bebauten Bauzone mit einer Verdichtung im Bestand verbunden ist. Die Einflussmöglichkeiten der Gemeinde sind diesbezüglich sehr gering und eine Verdichtung wird aufgrund einschränkender Kriterien (Ortsbildschutz, ÖV-Erschliessung, Topographie, Demografie, Gebäudealter etc.) nicht überall möglich und sinnvoll sein. Hingegen ist aus Sicht des Gemeinderats eine Erhöhung der Gesamtkapazität durch eine seit längerem beabsichtigte Einzonung im Gebiet Bergli im Rahmen der bevorstehenden Ortsplanungsrevision anzustreben.

3.4 Qualitative Analyse

3.4.1 Bebauung und Nutzung

Ortsbild- und Kulturgüterschutz

Das Dorfzentrum von Schmerikon, das gemäss ISOS (Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz) nationale Bedeutung aufweist, liegt im Ortsbildschutzgebiet gemäss Schutzverordnung. Damit sind der Innenentwicklung gewisse Grenzen gesetzt, um das bauhistorische Erbe und die charakteristische gestalterische Ausprägung der baulichen Strukturen zu erhalten. Entlang der Hauptstrasse sind innerhalb des geschützten Ortsbilds ein paar wenige Gebäude (und Anlagen) als zu schützende Kulturobjekte bezeichnet.



Ortsbildschutzgebiet

Kulturobjekt

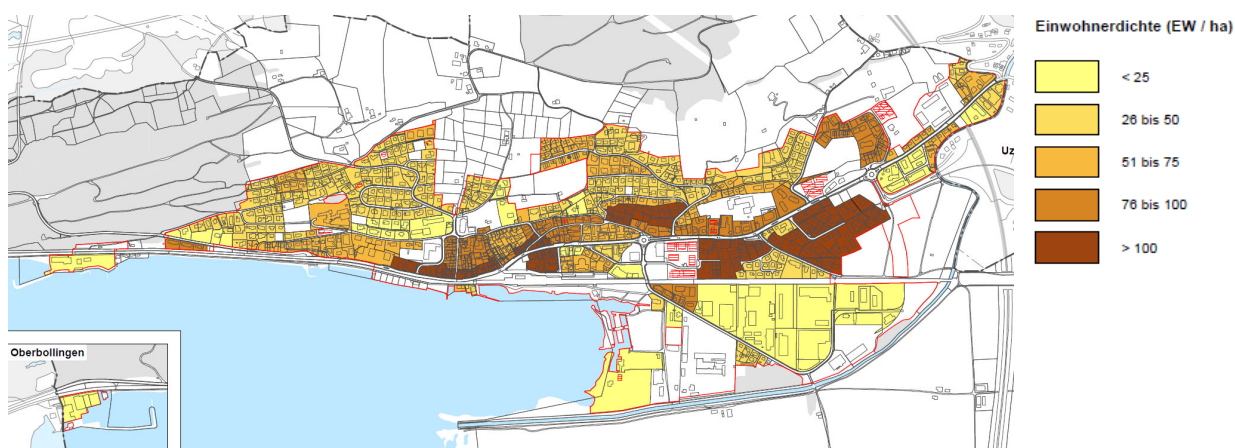
Schutzverordnung
der Gemeinde

geoportal.ch

Einwohnerdichte

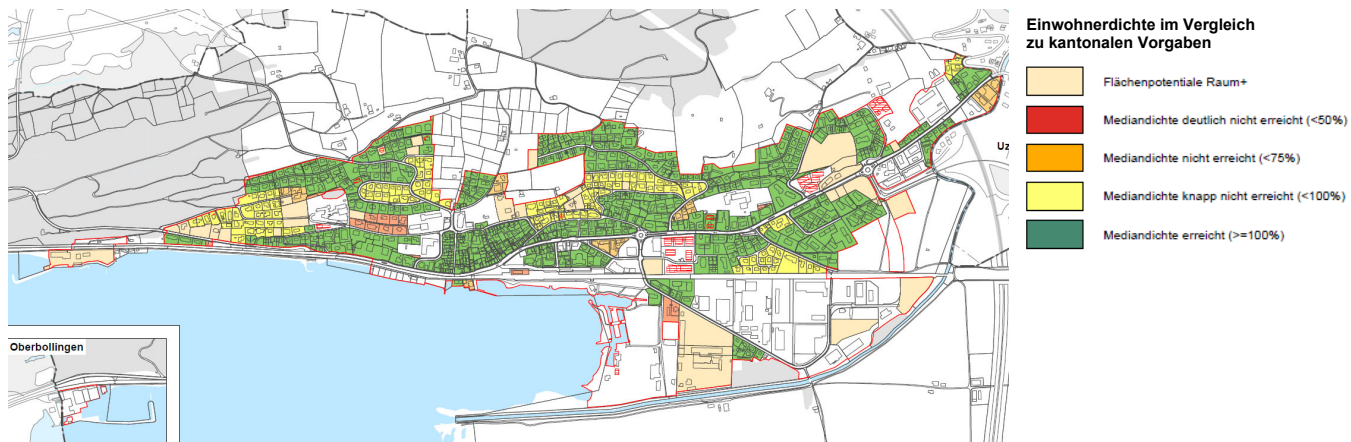
Die Einwohnerdichte weist innerhalb des Siedlungsgebiets grosse Unterschiede auf. Während kleine unternutzte Wohngebiete am Hang (z.B. im Bereich Spitzli, Obstwachs und Obergass) weniger als 25 Einwohner/ha aufweisen, beträgt die Dichte u.a. im Wohngebiet Wigarten (Lanzenmoos), im Dorfkern entlang der St. Gallerstrasse und im durch Mehrfamilienhäuser geprägten Gebiet Sand mehr als 100 E/ha.

Es fällt auf, dass die Einwohnerdichte in den 2-geschossigen Wohnzonen nicht mit der Zonierung korreliert; mehrere Flächen mit Zone W2a, in welcher bezüglich Regelbauweise die geringsten Masse gelten, weisen eine höhere Dichte auf als gewisse W2b-Flächen.



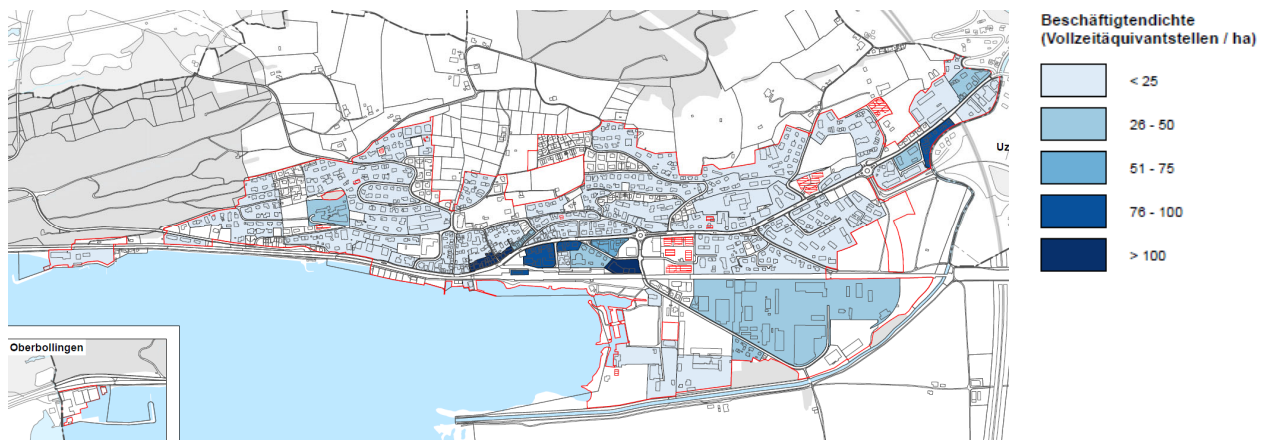
Interessant ist auch der Vergleich der Einwohnerdichte mit den Vorgaben gemäss kantonalem Richtplan für die einzelnen Zonen (Raumtyp: Urbane Verdichtungsräume). Wie aus der nachfolgenden Abbildung hervorgeht, erreicht rund die Hälfte der betrachteten Siedlungsfläche (Wohn-/Mischzonen, ohne Flächenpotenziale Raum+) die zonenspezifische Zieldichte, die sogenannte Mediandichte (dunkelgrün). Flächen, auf denen die Mediandichte nicht bzw. deutlich nicht erreicht wird (orange/rot), liegen über das gesamte Siedlungsgebiet verteilt, sodass kaum räumliche Zusammenhänge erkennbar sind.

Bei den Flächen mit deutlich nicht erreichter Mediandichte (rot) ist der Vorbehalt anzubringen, dass auf den drei grösseren Flächen im östlichen Dorfteil zurzeit Neuüberbauungen erstellt werden bzw. kürzlich erstellt worden sind (Seegarten, Schlatt, Rosengarten). Da es sich dabei um Überbauungen von hoher Dichte handelt, werden diese drei Flächen in absehbarer Zeit die Mediandichte bei weitem erreichen. Die rote Fläche oberhalb der Oberseestrasse ist vollständig überbaut. Der Grund für die sehr geringe Einwohnerdichte mag darin liegen, dass hier der Altersquotient (vgl. nachfolgende Analyse) sehr hoch ist und wahrscheinlich nur (noch) 1-2 Personen pro Einfamilienhaus wohnen.



Beschäftigtendichte

Hohe Beschäftigtendichten mit teilweise mehr als 100 Vollzeitäquivalentstellen/ha weisen die Mischnutzungsgebiete im Dorfzentrum auf, im Weiteren ein kleines Gebiet entlang der St. Gallerstrasse im Bereich Chli Allmeind. Im Industriegebiet Allmeind ist die Beschäftigtendichte deutlich geringer (26-50 VÄ/ha).

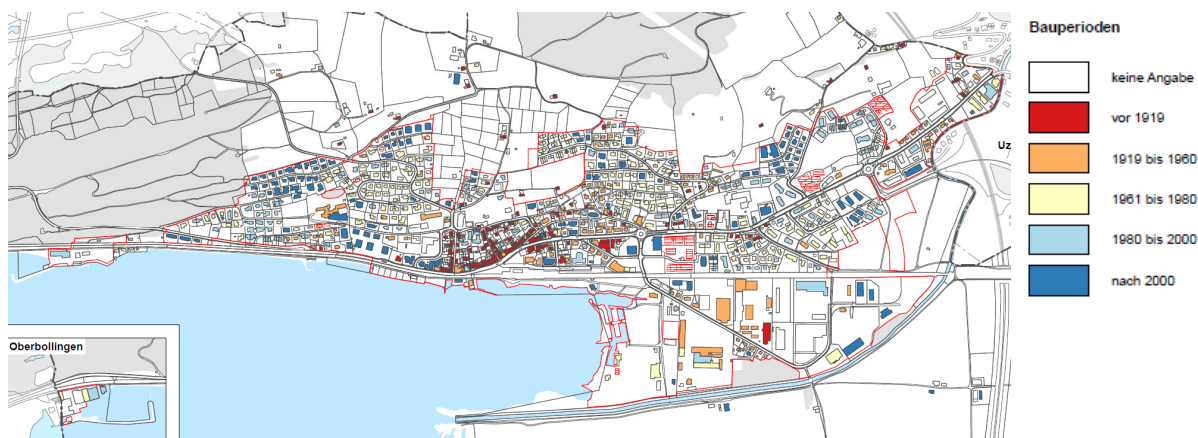


Raumnutzerdichte

Als Gesamtheit der Einwohner und der Beschäftigten (als Vollzeitäquivalentstellen) wird der Begriff Raumnutzer (RN) verwendet. Wie aus den vorangehenden Beschreibungen zu erwarten ist, können grob drei Teilbereiche unterschieden werden: Auf den Flächen entlang der Hauptstrasse (bzw. St.Galler-/Zürcherstrasse) werden die höchsten Raumnutzerdichten erreicht (> 150 RN/ha). Hangseitig wie auch in der Ebene im Gebiet Allmeind sind die Dichten geringer.

Bauperiode

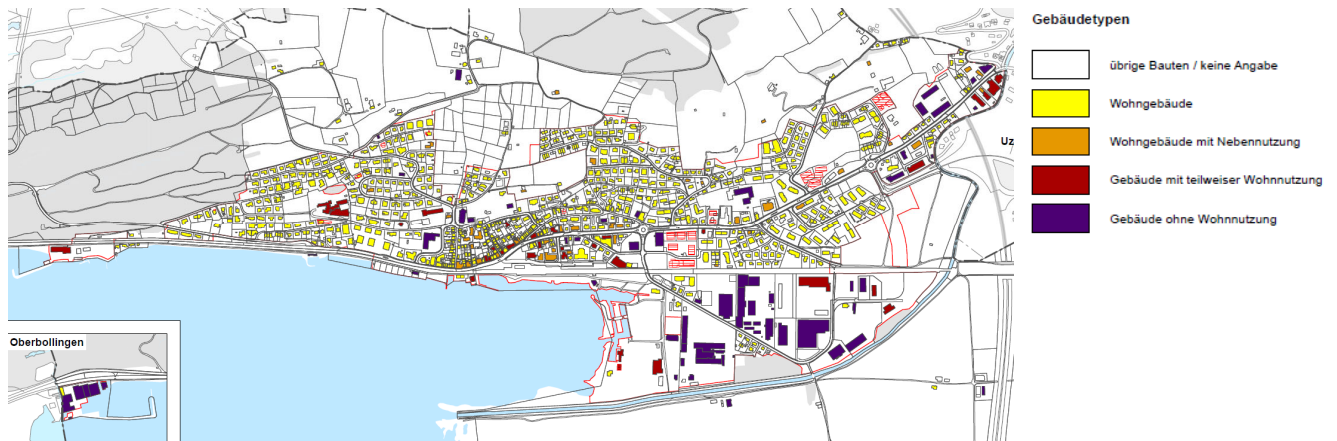
Das Alter von Gebäuden kann Hinweise darauf geben, ob in den nächsten Jahren eine Sanierung des Bestandes notwendig sein wird, was für die öffentliche Hand eine Gelegenheit für steuernde, planerische Massnahmen bieten kann. Entscheidend ist die heutige Qualität der jeweiligen Bausubstanz, unter Berücksichtigung bereits erfolgter Sanierungen. Während im Dorfzentrum ein Grossteil des Gebäudebestands vor 1920 erstellt worden ist, sind die Gebäude ausserhalb davon neueren Datums. Die Gewerbe- bzw. Industriegebäude in der Allmeind stammen mehrheitlich aus den 20-er bis 50-er Jahren. Bei den in den letzten 100 Jahren erstellten Gebäuden in den Wohn- und Mischgebieten am Hang und im Bereich der Hauptstrasse fällt auf, dass immer wieder ganze Gruppen von Gebäuden aus derselben Bauzeit stammen.



Siedlungsstruktur

Im Dorfzentrum sind die baulichen Strukturen sehr feinkörnig und weisen insbesondere entlang der Hauptstrasse die höchsten baulichen Dichten innerhalb des Siedlungsgebiets auf. Hingegen ist das Industriegebiet durch grobkörnigere Strukturen geprägt und die Baukörper liegen weiter auseinander.

Die Wohn- und Mischgebiete weisen in Abhängigkeit der Zonierung unterschiedliche Typologien auf. In den Wohngebieten am Hang dominieren Einfamilienhäuser mit punktuell einheitlicher Bauweise. Die Wohn- und Mischgebiete im Bereich der Hauptstrasse sind vor allem durch Mehrfamilienhäuser geprägt, sodass etwas grössere Bauvolumen vorherrschen. Augenfällig ist die reine Wohnnutzung in Mischzonen wie beispielsweise im Bereich der Schulhausstrasse, der Sand- und Seegartenstrasse, der Allmeind- und Aabachstrasse sowie östlich der Hanfteilstasse.



Nutzungs- / Versorgungsstruktur

Die Nutzungsstruktur korrespondiert in räumlicher Hinsicht im Wesentlichen mit der Siedlungsstruktur bzw. dem Zonenplan. Öffentliche Einrichtungen wie Gemeindeverwaltung, Kirche, Schulen und Post befinden sich in Fussdistanz zum Bahnhof Schmerikon, der direkt am See liegt. Wichtige Standorte für die tägliche Versorgung wie Lebensmittelgeschäfte, Drogerien, Restaurants und Arztpraxis liegen ebenfalls in Bahnhofsnähe oder entlang der St.Gallerstrasse.



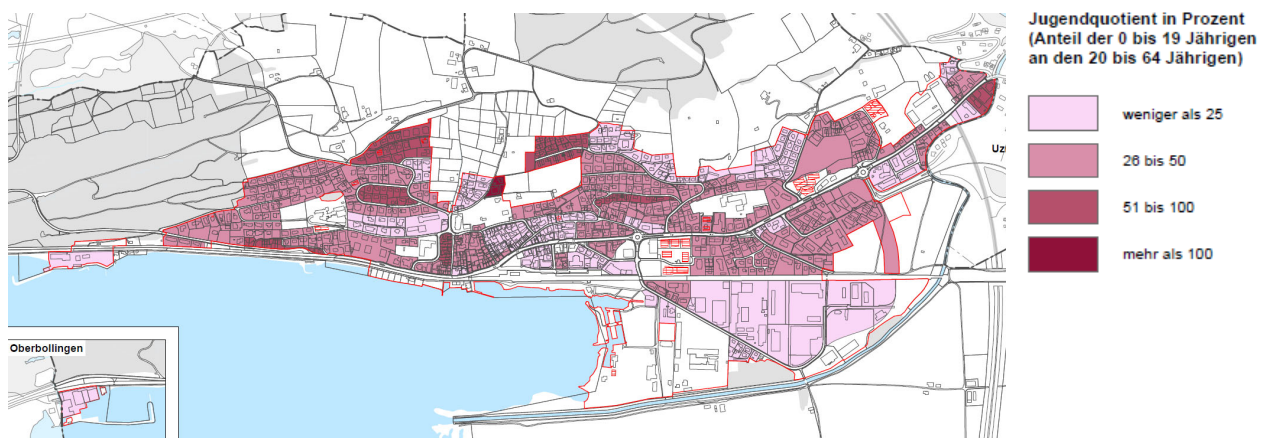
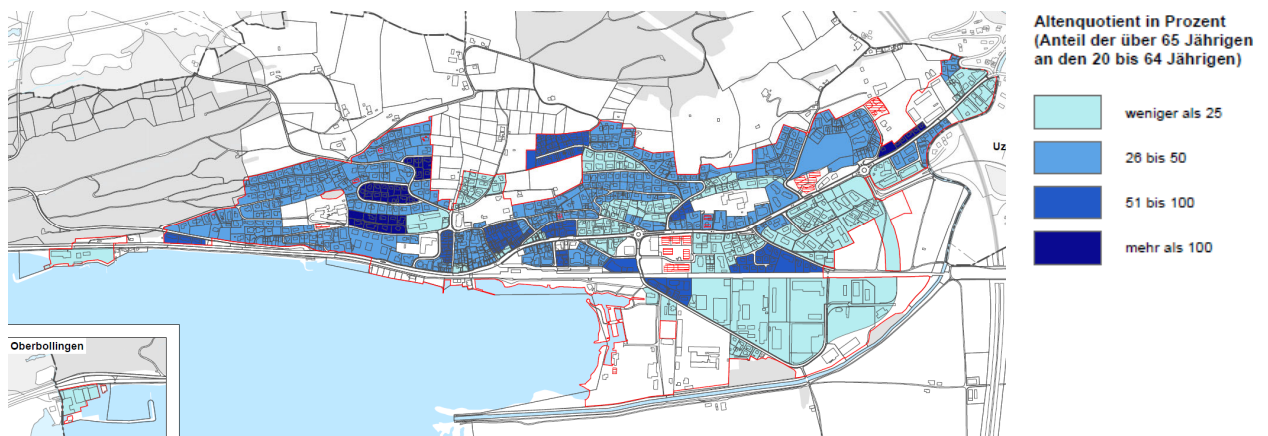
Nutzungs- / Versorgungsstruktur

Mobilitätsplan
Eschenbach-Schmerikon (Region Zürichsee/Linth 2015)

Altersstruktur der Bevölkerung

Die Altersstruktur der Bevölkerung lässt sich in räumlicher Hinsicht durch den Jugend- und den Altenquotienten auf Zonenebene darstellen. Je grösser dieser Quotient, desto höher ist der Anteil der unter 20- bzw. über 65-Jährigen an den 20- bis 64-Jährigen. In Gebieten mit hohem Anteil älterer Bewohner - v.a. als Eigentümer der Liegenschaften - ist damit zu rechnen, dass in den kommenden Jahren vermehrt Unternutzungen oder auch Leerstände von Gebäuden auftreten. Dies kann ein vergrössertes Potenzial für bauliche Entwicklungen (Sanierungen, Umnutzungen, Aufstockungen, Ersatzbauten) darstellen.

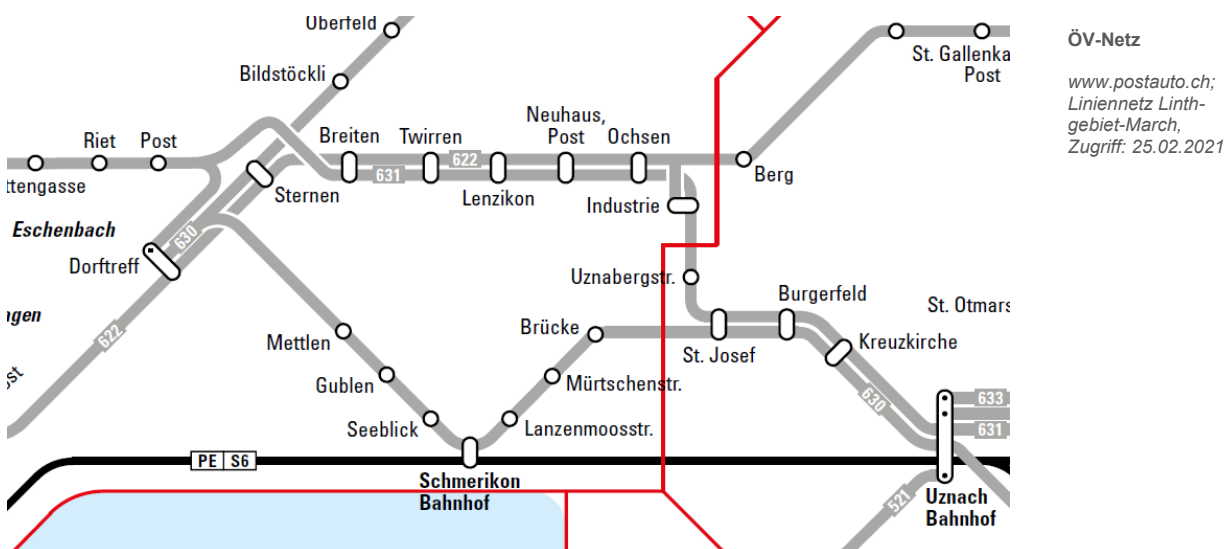
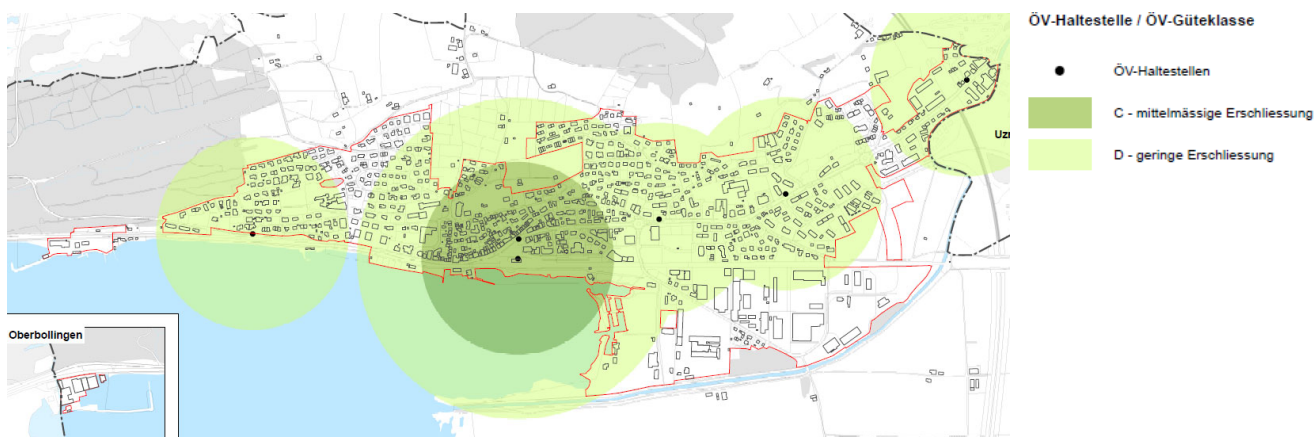
Gebiete mit hohem Jugendquotient deuten darauf hin, dass dort zahlreiche Familien mit Kindern wohnen, sodass kurz- bis mittelfristig nicht von baulichen Entwicklungen auszugehen ist. Konkret ist im Dorfzentrum im Bereich zwischen der Kreuzgasse sowie der Verbindung zwischen der Haupt- und Sennhüttenstrasse ein Gebiet mit hohem Altersquotient bei tiefem Jugendquotient zu erkennen. Weitere in dieser Hinsicht potenzielle Gebiete für Entwicklungsabsichten befinden sich am Hang im Bereich der Kürzestrasse und des Oberseewegs.



3.4.2 Strassenraum und Verkehr

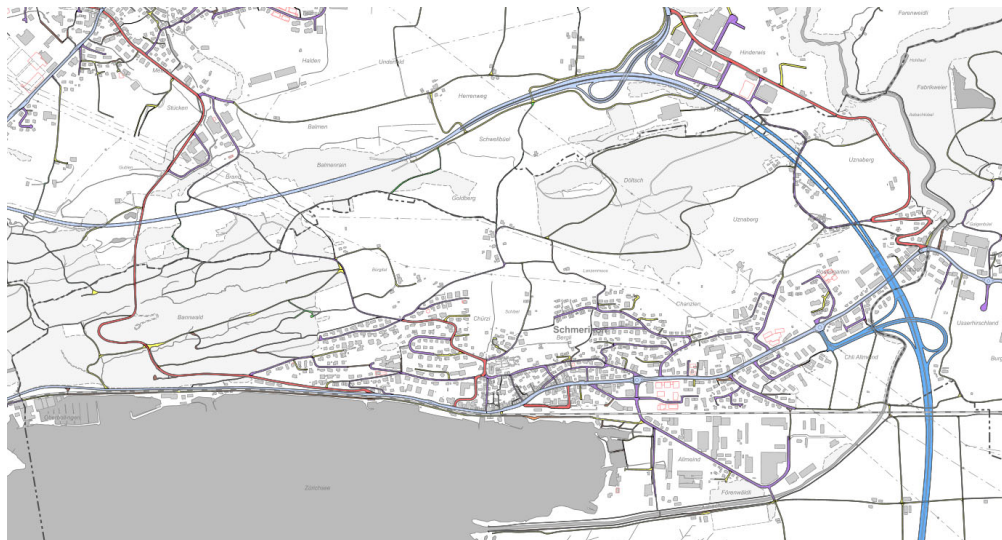
ÖV-Erschliessung

Die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr gilt als zentrales Kriterium für die Beurteilung der Entwicklungspotenziale sowohl von bebauten als auch unbebauten Gebieten. Gemäss der Berechnungsmethodik des Bundesamts für Raumentwicklung (ARE) wird die ÖV-Erschliessungsgüte innerhalb eines 300m - Radius vom Bahnhof Schmerikon mit "mittelmässig" bezeichnet, das heisst Güteklasse C. Bis zu einem Radius von 600 m besteht eine Güteklasse D ("gering"). Die Gebiete entlang der Buslinie 630 Richtung Eschenbach, Atzmännig bzw. Uznach (Postauto) weisen ebenfalls die Güteklasse D auf. Wie aus nachfolgender Abbildung hervorgeht, gilt - mit Ausnahme von Teilen des Industriegebiets Allmeind und weniger Restflächen im Wohngebiet - für das gesamte Siedlungsgebiet Schmerikons zumindest die Güteklasse D.



MIV-Erschliessung

Die Gemeinde ist durch den im Osten liegenden Anschluss "Schmerikon" optimal ans Nationalstrassennetz (A15) angebunden. Mitten durchs Dorf führt die Kantonsstrasse (Zürcher-, Haupt- bzw. St. Gallerstrasse), welche die Gemeinde mit den Regionalzentren Uznach und Rapperswil-Jona verbindet. Das untergeordnete Strassennetz bilden die Gemeindestrassen 1.-3. Klasse. Der bestehende Strassenplan ist zu überarbeiten, weshalb die Ortsplanungskommission die Strassenklassierungen diskutieren und ein Pflichtenheft für den Geometer erstellen soll.



Strassenklassierung

geoportal.ch

- Nationalstrasse (Bund)
- Kantonsstrasse (Kanton)
- Gemeindestrasse 1. Klasse
- Gemeindestrasse 2. Klasse
- Gemeindestrasse 3. Klasse
- Weg 1. Klasse
- Weg 2. Klasse
- Weg 3. Klasse

Langsamverkehr

Die Gemeinde verfügt über ein dichtes, gut ausgebautes Netz für Fussgänger und Radfahrer. Wanderwege führen sowohl über den aussichtsreichen Goldberg und Uznaberg als auch entlang der attraktiven Seepromenade sowie der Ufer des Linthkanals und Aabachs. Als Beispiel sei der hindernisfreie Obersee-Uferweg und die Via Jakobi (Etappe Wattwil-Siebenen) genannt.



Fuss-, Wander- und Radwege

geoportal.ch

- ⋯ Fussweg
- - - Wanderweg ohne Hartbelag
- ⋯ Wanderweg mit Hartbelag
- - - Radweg
- ⋯ Fuss- und Radweg
- ⋯ Wanderweg ohne Hartbelag und Radweg
- ⋯ Wanderweg mit Hartbelag und Radweg

3.4.3 Landschafts- und Erholungsraum

Freiräume innerhalb der Siedlung

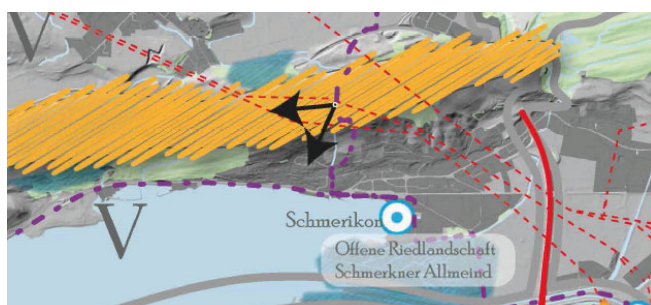
Freiräume im Siedlungsgebiet sind in verschiedener Hinsicht von Bedeutung. Sie bieten für die Bevölkerung Raum zur Erholung, tragen zu einer attraktiven Gestaltung des Siedlungsbilds bei und weisen wichtige Funktionen für die Biodiversität bzw. ökologische Vernetzung und das Mikroklima auf.

Die öffentlich zugänglichen Freiräume im bebauten Gebiet konzentrieren sich hauptsächlich auf das Seeufer. Zum einen bestehen im Bereich des Bahnhofs attraktive Grünflächen zum Verweilen und sich erholen. Zum anderen liegen im seenahen Bereich zwischen der Bahnlinie und dem Aabach diverse grossflächige Sport- und Freizeitanlagen: Freibad (+Hallenbad), Bootshafen mit vorgelagerter Insel (Kanuplätze), Tennisplätze, Spielplatz, Feuerstelle, Wiese für öffentliche Anlässe etc. Weitere grössere Freiflächen mit öffentlichem Charakter befinden sich im Bereich der Schulen und Turnhallen, der Kirche und des Altersheims. Im Osten des Siedlungsgebiets liegen mehrere unbebaute als Wiesen genutzte Flächen, die jedoch als Baugebietsreserven gelten und somit nicht als Freiflächen eingestuft werden können (z.B. Schlatt, Chli Allmeind, Härti). Kleinflächige Freiräume bestehen punktuell unter anderem im Dorfzentrum, z.B. ein bekiester und von Hecken umgebener Platz mit Ruhebänken an der Hauptstrasse nördlich des Bahnhofs.

Die Freiraumthematik - insbesondere die Aussenraumgestaltung und die Bodenversiegelung - ist im kommunalen Richtplan aufzunehmen und später im Rahmen der Revision der Rahmennutzungsplanung gebührend zu berücksichtigen.

Topographie und Landschaft

Das Siedlungsgebiet von Schmerikon weist einen starken Kontrast zwischen dem steilen Hang mit Südausrichtung (Höhendifferenz ca. 100 m) und dem flachen Talboden der Linthebene. Der teilweise bewaldete Hügelzug oberhalb des Dorfes ist Teil der Schichtrippenlandschaft als eine auffällige regionaltypische Landschaftsform. Er stellt ein vielseitiges Naherholungsgebiet mit schönen Ausblicken auf den Obersee und die Alpen dar. Lokalklimatisch wichtig für das Siedlungsgebiet Schmerikons ist der natürliche Kaltluftabfluss am Hang während der Nacht. Durch die Lage direkt am Obersee profitiert Schmerikon auch vom Mikroklima des Seebeckens (Land-See-Wind tagsüber). Im Mündungsbereich des Aabachs und des Linthkanals liegt die Schmerkner bzw. Grosse Allmeind. Das rund 29 ha grosse Riedgebiet mit grosser Artenvielfalt (z.B. Orchideen) gilt als Flachmoor von nationaler Bedeutung und steht seit 1983 im Rahmen der kommunalen Schutzverordnung unter Naturschutz.



-  Biodiversitätspot
-  Schichtrippe
-  Wanderweg (Hauptrouten)
-  Aussichtspunkt
-  Akustisch / räumlich trennende Verkehrsinfrastruktur (MIV, ÖV)
-  Hochspannungsleitung
-  See- / Flussuferanlage

Ist-Zustand und Schwachstellenanalyse Landschaft

Agglomerationsprogramm Obersee, 4. Generation, 2020

3.5 Potentialanalyse

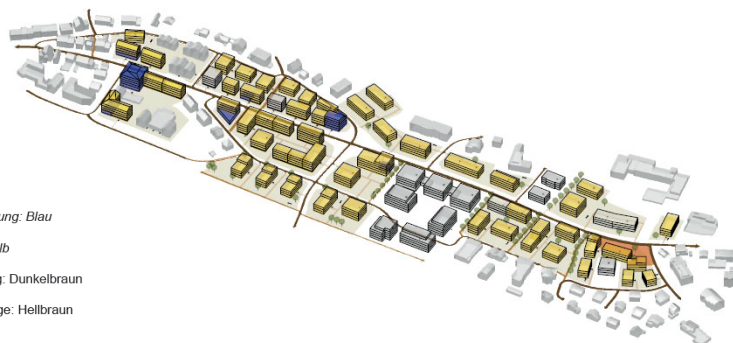
3.5.1 Ortsbauliche Studie (2017)

Im zentralen Bereich zwischen Ortskern / Bahnhofstrasse im Westen und der Sand- bzw. Sän-tisstrasse im Osten wurden in sechs Gebieten von strategischer Bedeutung für die Gemeinde das Potential für die Innenentwicklung eruiert. Unter Berücksichtigung bekannter Entwicklungsabsichten einzelner Grundeigentümer wurden zwei Bebauungs- und Erschliessungskonzepte mit unterschiedlichen siedlungsstrukturellen Ansätzen erarbeitet. Dabei wurde ein im Vergleich zu heute bedeutend höherer Anteil Wohnnutzung angestrebt. Im Bereich westlich des Kreisverkehrs wird aufgrund der Zentrumsfunktion und der Nähe zum historischen Ortskern einer qualitativ hochstehenden Gestaltung mehr Bedeutung eingeräumt als dem Bereich östlich des Kreisverkehrs. Während Konzept 1 einen räumlich stark definierten Strassenraum aufzeigt, lässt Konzept 2 die Bebauung entlang der St. Gallerstrasse durch die vorherrschenden Punktbauten offener erscheinen.



Bebauungs- und Erschliessungskonzept 1

a) Situation



Gewerbliche Nutzung: Blau

Wohnnutzung: Gelb

MIV Erschliessung: Dunkelbraun

Fuss- und Radwege: Hellbraun

b) Perspektive / 3D



Bebauungs- und Erschliessungskonzept 2
Situation

Im Rahmen der Studie wurden vier Schwerpunktgebiete erkannt, welchen das grösste Entwicklungspotenzial bezüglich der baulichen Verdichtung (Bauvolumen) und der Einwohnerverdichtung aufweisen. Diesen Gebieten kommt für den Einsatz finanzieller und personeller Ressourcen zur aktiven Entwicklungssteuerung erste Priorität zu.



Schwerpunktgebiete (A – D) aus Studie 2017

Datengrundlage: map.geo.admin.ch

3.5.2 Potenzialplan

Auf Ebene der Gesamtgemeinde wurde basierend auf den qualitativen Analysen gemäss Kap. 3.4 ein Plan erstellt, mit welchem sich das Potential für die Siedlungsentwicklung nach innen in einer räumlichen Übersicht abschätzen lässt.



Zusätzlich zu den Gebieten von strategischer Bedeutung gemäss der vorgenannten Potenzialstudie (2017) und den Flächenreserven gemäss Raum+ sind für die potenzielle Innenentwicklung insbesondere Bereiche mit folgenden Merkmalen interessant:

- Zieldichte deutlich nicht erreicht

Die gelb grundierten Flächen zeigen Bereiche an, welche die vom Kanton vorgegebene Zieldichte in Bezug auf die Einwohner (Mediandichte, in Einwohner/ha) mit weniger als 50% deut-

lich unterschreiten. Somit ist davon auszugehen, dass hier ein Potenzial für zusätzliche Einwohner besteht (mittels Neubauten, Gebäude-Aufstockungen, bestehende Gebäude mit mehr Personen/Haushalt durch Generationen-/Besitzerwechsel etc.). Es handelt sich beispielsweise um das bereits angesprochene EFH-Gebiet am Oberseeweg, den nur teilweise überbauten Bereich zwischen Sonnenbühl- und Bergliweg sowie das Mischnutzungsgebiet zwischen Aabachstrasse und Herbag-Areal.

- Bauperiode vor 1980

Ebenfalls interessant für eine mögliche Siedlungsentwicklung nach innen sind Bereiche mit sanierungsbedürftigen Gebäuden. Tendenziell ist davon auszugehen, dass dies bei Gebäuden mit Baujahr vor 1980 gehäuft der Fall ist, sofern nicht kürzlich eine Erneuerung bzw. Sanierung erfolgt ist. Somit ist der Fokus grundsätzlich auf alle Bereiche zu richten, in welchen rot grundierte Bauten gehäuft auftreten. Davon ausgenommen ist das zu bewahrende Ortsbildschutzgebiet. Gemäss Plan weisen hinsichtlich der Bauperiode diverse Bereiche theoretisch ein Potenzial für die Innenentwicklung auf. Zu nennen sind beispielsweise grössere Gebiete mit vorwiegend Einfamilienhäusern in Hanglage im Bereich Breiti und Buechstock. Eine sorgfältige Abklärung und Vertiefung bzw. Priorisierung unter Berücksichtigung des heutigen Zustands der betroffenen Gebäude, der Freiräume etc. ist in jedem Fall wichtig.

4 Strategie

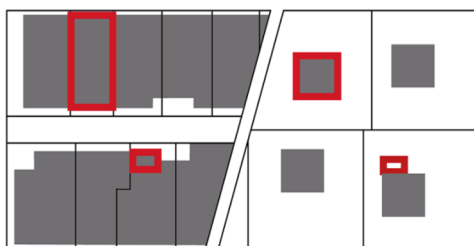
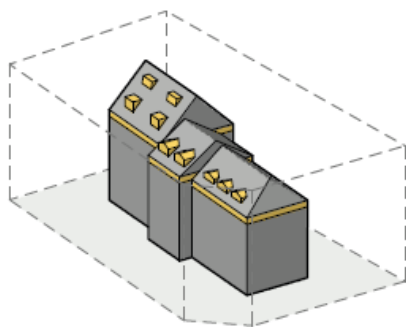
Der Begriff "Siedlungsentwicklung nach Innen" ist vielschichtig. Gemäss Definition im kantonalen Richtplan beinhaltet der Begriff Aspekte der Begrenzung, der Verdichtung und der Erneuerung der Siedlung als auch eine kompakte Siedlungsentwicklung am geeigneten Ort. Oftmals wird die bauliche Verdichtung in den Fokus der Innenentwicklung gerückt (vgl. Mobilisierung der inneren Reserven). Daneben sind aber auch Aspekte wie Erhaltung und gestalterische Aufwertung von Strassenzügen und Quartieren, die Erneuerung baulicher Strukturen oder die Nutzungsdurchmischung von Bedeutung.

4.1 Entwicklungsstrategien

Die Gesamtstrategie wird mit vier unterschiedlichen Strategieansätzen aufgezeigt. In Schmerikon werden aufgrund der vorhergehenden Analyse und der daraus resultierenden Potenziale Gebiete mit unterschiedlichen Strategieansätzen ausgeschieden, welche nachfolgend kurz erläutert werden.

4.1.1 Bewahren

Das der Strategie „Bewahren“ zugeschriebene Gebiet befindet sich innerhalb des Ortsbildschutzgebiets und weist wertvolle, identitätsstiftende Siedlungsstrukturen mit schützenswerter Bausubstanz auf. Das Ortsbild mitsamt den schützenswerten Strukturen und Bauten ist zu erhalten und zu pflegen. Das Verdichtungspotential ist gering. Eine massvolle Entwicklung durch sensibel gestaltete Eingriffe, Ergänzungen und Ersatzbauten ist unter Rücksichtnahme auf Bestand und Qualität je nach Schutzstatus der Gebäude möglich.

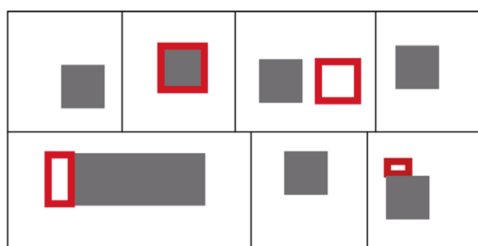
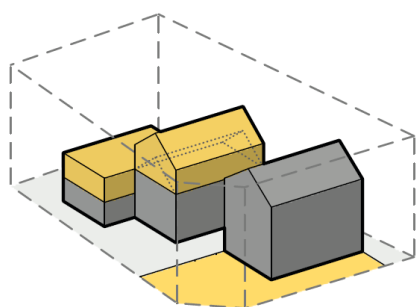


Schema
«Bewahren»

Infobroschüre «Strategie Siedlungsentwicklung nach Innen»
AREG Kanton SG /
Arbeitshilfe Innenentwicklung Kanton TG

4.1.2 Aufwerten

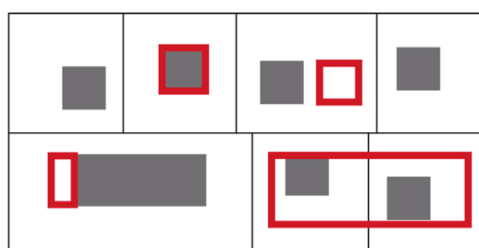
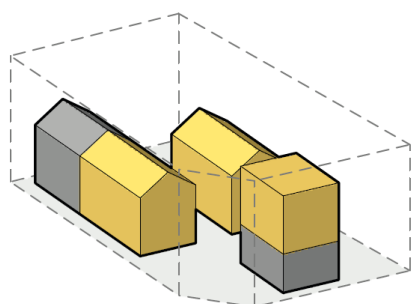
Der Strategie „Aufwerten“ sind diejenigen Teile des Ortsbildschutzgebiets zugewiesen, welche eine ursprüngliche Struktur, jedoch keine ursprüngliche Bausubstanz im Sinne des Ortsbilds von nationaler Bedeutung aufweisen.³ Diese Baustrukturen sind zu erhalten und gezielt aufzuwerten, beispielsweise durch Beseitigung von störenden Eingriffen. Eine massvolle, insbesondere qualitative Entwicklung durch Erweiterungen und Ergänzungen der bestehenden Bausubstanz als moderate, punktuelle Verdichtung sind ebenfalls erwünscht.



Schema «Aufwerten»

4.1.3 Weiterentwickeln

Die Weiterentwicklungsgebiete verfügen über ein hohes Verdichtungspotential mit einer grossen Eignung dazu. Es wird eine Erhöhung der Nutzungsdichte angestrebt, wobei planungsrechtliche / technische Entwicklungsreserven ausgenutzt werden sollen. Die Ursprungsnutzung kann dabei angepasst und / oder erweitert werden. Bestehende ortsbauliche Grundmuster werden grundsätzlich erhalten.

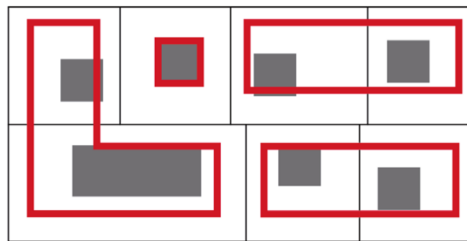
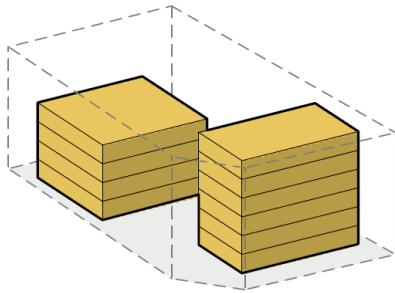


Schema «Weiterentwickeln»

³ Es handelt sich um Gebiete, welche gemäss ISOS (Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz) der Aufnahmekategorie B entsprechen (im Unterschied zum Gebiet mit Strategie "Bewahren": Aufnahmekategorie A). Dies bedeutet, dass das historische Gefüge der Räume vorhanden ist und die Mehrheit der Bauten ähnliche epochenspezifische oder regional typische Merkmale aufweist.

4.1.4 Umstrukturieren

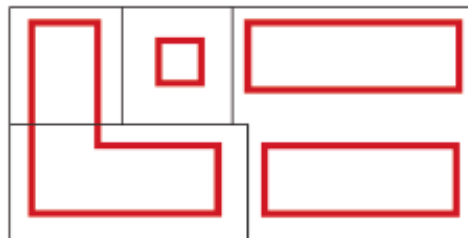
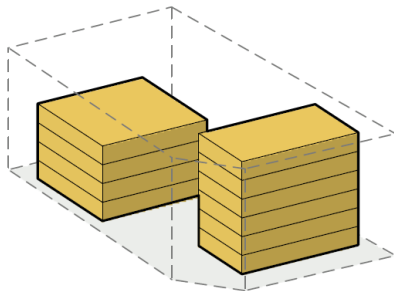
Die Umstrukturierungsgebiete verfügen über ein hohes Verdichtungs- bzw. Umnutzungspotential. Es handelt sich um Gebiete mit zonen- und umgebungsfremden Bauten oder um Gebiete, in welchen sowohl Nutzungsänderungen als auch eine Neudefinition der baulichen Strukturen als sinnvoll erachtet werden.



Schema
«Umstrukturieren»

4.1.5 Neuentwickeln

Bisher unbebaute Grundstücke sind unter Berücksichtigung der bebauten Umgebung neu zu entwickeln bzw. zu bebauen. Dieser Kategorie sind die heute noch unbebauten Zonenflächen zugewiesen.



Schema
«Neuentwickeln»

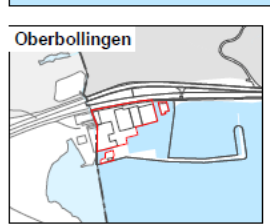
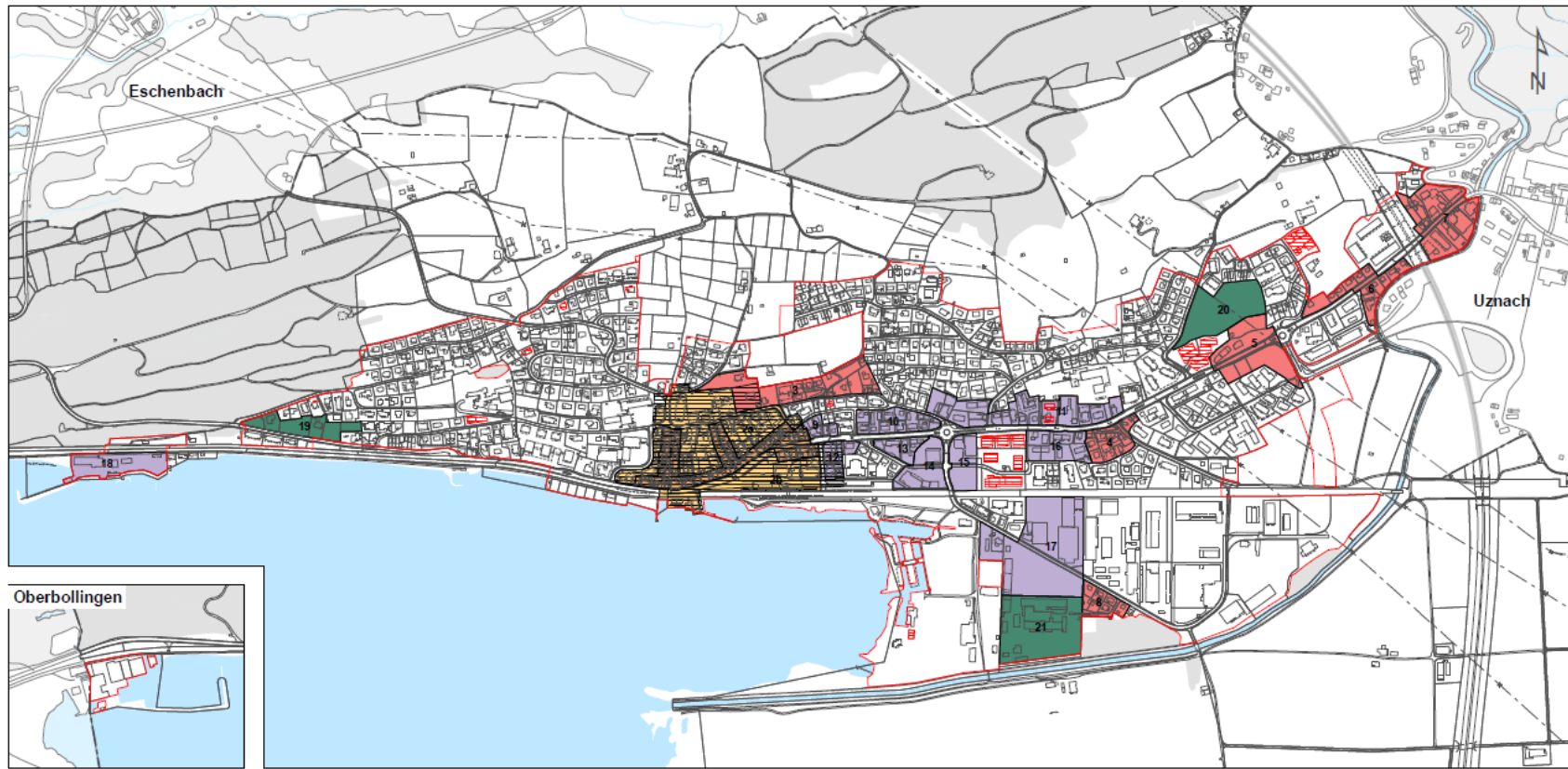
4.2 Gesamtstrategie und Fokusgebiete

Gesamthaft basiert die Strategie für das bestehende Baugebiet auf einer Kombination der vorgenannten vier Entwicklungsstrategien. Als Konkretisierung der Potenzialanalyse werden sogenannte Fokusgebiete ausgeschieden, für welche sich je eine der vier Entwicklungsstrategien am besten eignet.

Die Strategie "Bewahren" kommt im historisch gewachsenen Dorfzentrum zur Anwendung. Mit geringfügigen Reduktionen im Nordosten und Osten erfolgt die Gebiets-Umgrenzung für das Fokusgebiet Dorfzentrum entsprechend dem Ortsbildschutzgebiet gemäss Schutzverordnung. Für eine Weiterentwicklung eignen sich unterschiedliche Gebiete, die alle etwas peripher zum Ortszentrum liegen. Zum einen handelt es sich um Gebiete mit bestehenden Baustrukturen, die sich aus öffentlicher Sicht für eine Ergänzung durch Neubauten auf unbebauten oder hinsichtlich der Zonierung unternutzten bebauten Grundstücken eignen. Zum anderen sind bebaute Gebiete betroffen, für welche zukünftig im Sinne der baulichen Verdichtung eine Erweiterung von Gebäuden bzw. allfällige Ersatzbauten zweckmässig erscheinen.

Gebiete mit Eignung für eine Umstrukturierung finden sich hauptsächlich im zentralen Ortsteil östlich des historischen Dorfzentrums beidseitig der Bahnlinie. Sie liegen entlang der beiden wichtigen Achsen St. Gallerstrasse und Allmeindstrasse. Hinzu kommt das räumlich isoliert liegende Gebiet Ziegelhof direkt am See. Die Strategie "Neuentwickeln" kommt bei drei grösseren Arealen im Westen (Spitzi), Osten (Schlatt) und Süden (Herbag-Areal Süd) zum Tragen, bei welchen bereits konkrete Überbauungsabsichten bestehen.

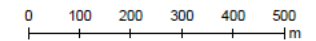
Strategie		Gebietsbezeichnung	Zone(n)	bebaut	unbebaut
Bewahren	1	Dorfkern: Hauptstrasse, Kirch-/ Kreuzgasse	W3, K2, K3, OeBA	x	
Aufwerten	2	a) Bereich Obergasse	K2, K3	x	
		b) Bereich Bahnhof	K3	x	
Weiter-entwickeln	3	Sonnenbühlweg	W2b, OeBA	x	
	4	Sand	WG3	x	
	5	Mühlegraben	WG3, W2b	(x)	x
	6	St.Galler-/ Hanfteilstasse	WG2	x	(x)
	7	Schöntalstrasse / Aabach	WG3, GI A	x	
	8	Herbagstrasse	WG2	x	
Umstrukturieren	9	Sennhüttenstrasse West	WG3	x	
	10	Sennhüttenstrasse Ost	WG3	x	
	11	St.Gallerstrasse Nord	WG3	x	
	12	Seefeld-/Bahnhofstrasse	K3, OeBA	x	
	13	Hauptstrasse (Sirocco)	WG3, GI A	x	
	14	Seefeld Ost	GI A	x	
	15	Seegarten West	GI A, WG 4	x	x
	16	St. Gallerstrasse Süd	WG3, W3	x	
Neuentwickeln	17	Herbag-Areal Nord	I A, WG2	x	
	18	Ziegelhof	GI A	x	
	19	Spitzi	W2a	(x)	x
	20	Schlatt	W2b	x	x
	21	Herbag-Areal Süd	W4, WG3	x	



Gemeinde Schmerikon
Strategieplan

März 2021

Strategien	Hinweise
Bewahren	Bauzone gemäss Zonenplan
Aufwerten	Baute projektiert
Weiterentwickeln	Ortsbilschutzgebiet gemäss Schutzverordnung
Umstrukturieren	Wald gemäss Zonenplan
Neuentwickeln	Gewässer gemäss Zonenplan



Topografisches Landschaftsmodell Gwisstopo, 2018
 STATENT, Bundesamt für Statistik, 2017
 GWR, Bundesamt für Statistik, August 2019
 Cw-Klassikassen, Bundesamt für Raumentwicklung, Mai 2019
 Raum+ Flächen, Gemeinde Schmerikon / ETH Zürich, Juni 2017
 diverse Geodaten, AREG SG, April 2019
 Einwohnerregisterdaten, Gemeinde Schmerikon, Mai 2020
 Amtliche Vermessung AREG SG, November 2020
 Zonenplan, ERR Raumplaner AG, Dezember 2017



4.3 Nutzungsreserven (Einwohner)

4.3.1 Nutzungsreserven in den Fokusgebieten

Innerhalb der rechtskräftigen Bauzone sind in den Fokusgebieten "Weiterentwickeln", "Umstrukturieren" und "Neuentwickeln" grössere Nutzungsreserven bezüglich Einwohner vorhanden. Für diese Gebiete wurden die Nutzungsreserven zahlenmässig abgeschätzt. Zunächst wurden die Einwohnerdichten im Bestand analysiert und Zieldichten definiert. Die Zieldichten sind entweder auf die heute bestehenden Dichten der einzelnen Gebiete abgestützt. Oder sie basieren auf der Dichte der gesamten jeweiligen Zone innerhalb der Gemeinde, wobei die bei einigen Gebieten beabsichtigte Umzonung berücksichtigt wird (z.B. Gebiet Seefeld Ost: heute GI A, zukünftig voraussichtlich WG3). Weiter wurde bei den bebauten Flächen mit einer Verdichtung von 3% und bei den heute noch unbebauten Flächen mit zusätzlichen 10 % Verdichtung gerechnet. Die Berechnung der Einwohnerkapazitäten ist in der als Anhang angefügten Tabelle ersichtlich.

Einwohnerkapazitäten in den Gebieten "Weiterentwickeln":

	Bestand (2019):	Kapazität:
• 3 Sonnenbühlweg	50 Einwohner	+ 37 Einwohner
• 4 Sand	38 Einwohner	+ 1 Einwohner
• 5 Mühlegraben	0 Einwohner	+ 99 Einwohner
• 6 St. Galler- / Hanfteilstrasse	49 Einwohner	+ 9 Einwohner
• 7 Schöntalstrasse / Aabach	57 Einwohner	+ 31 Einwohner
• 8 Herbagstrasse	20 Einwohner	+ 1 Einwohner

Einwohnerkapazitäten in den Gebieten "Umstrukturieren":

	Bestand (2019):	Kapazität:
• 9 Sennhüttenstrasse West	15 Einwohner	0 Einwohner
• 10 Sennhüttenstrasse Ost	58 Einwohner	+ 2 Einwohner
• 11 St.Gallerstrasse Nord	149 Einwohner	+ 18 Einwohner
• 12 Seefeld- / Bahnhofstrasse	16 Einwohner	+ 9 Einwohner
• 13 Hauptstrasse (Sirocco)	10 Einwohner	+ 15 Einwohner
• 14 Seefeld Ost	5 Einwohner	+ 43 Einwohner
• 15 Seegarten West	0 Einwohner	+ 50 Einwohner
• 16 St. Gallerstrasse Süd	102 Einwohner	+ 3 Einwohner
• 17 Herbag-Areal Nord	4 Einwohner	+ 212 Einwohner
• 18 Ziegelhof	9 Einwohner	0 Einwohner

Einwohnerkapazitäten in den Gebieten "Neuentwickeln":

	Bestand (2019):	Kapazität:
• 19 Spitzi	9 Einwohner	+ 91 Einwohner
• 20 Schlatt	0 Einwohner	+ 140 Einwohner
• 21 Herbag-Areal Süd	0 Einwohner	+ 286 Einwohner

Total weisen die Fokusgebiete eine Kapazität von zusätzlichen rund 1'050 Einwohnern auf.

4.3.2 Weitere Nutzungsreserven

Ergänzend zu den Fokusgebieten sind nur noch vereinzelte unbebaute Grundstücke bzw. Flächen in der zweigeschossigen Zone vorhanden, die als Nutzungsreserve zu bezeichnen sind. Grob geschätzt weisen diese insgesamt 9 Flächen eine Kapazität von rund 50 Einwohnern auf.

4.3.3 Gesamtkapazitäten

In der Summe ergibt sich anhand der vorgenannten Zahlen eine Gesamtkapazität innerhalb der rechtskräftigen Bauzone von rund 1'100 zusätzlichen Einwohnern.

4.3.4 Fazit

Die Zahl von ca. 1'100 zusätzlichen Einwohnern kann in Anbetracht der teilweise grossflächigen Areale und der für einige Gebiete bestehenden Sondernutzungsplänen mit Vorgabe hoher baulicher Dichten (Basis: Richtprojekt) als realistisch bezeichnet werden. Allerdings ist darauf hinzuweisen, dass einerseits der Zeitpunkt, bis alle Gebiete gesamthaft überbaut sind, noch in weiter Zukunft liegen dürfte. Damit beträgt der Umsetzungshorizont voraussichtlich mehr als 25 Jahre. Andererseits kann seitens der Gemeinde nicht sichergestellt werden, dass alle Grundeigentümer ihre Parzellen gemäss den aus öffentlicher Sicht zweckmässigen Vorstellungen bezüglich Dichte (Bebauung, Einwohner), Nutzungsmix (Wohnen / Arbeiten), ortsbaulicher Qualitäten etc. effektiv überbauen werden.


Vor diesem Hintergrund ergibt sich kein Widerspruch zwischen der im Gemeindeportrait genannten Gesamtkapazität von 522 Einwohnern bis im Jahr 2040 und der im vorliegenden Bericht aufgezeigten mehr als doppelt so hohen Kapazität von rund 1'100 Einwohnern.

4.4 Massnahmen / Zeitplan



Die folgenden Tabellen zeigen für die einzelnen Fokusgebiete mögliche Massnahmen im Sinne der jeweiligen Entwicklungsstrategie auf. Ebenso wird den Gebieten aus gesamtheitlicher Sicht eine Priorität zugewiesen.

Prioritäten: "kurzfristig" "mittelfristig" "langfristig" "laufend"




Beginn: 0 – 5 Jahre 6 – 10 Jahre 11 – 25 Jahre


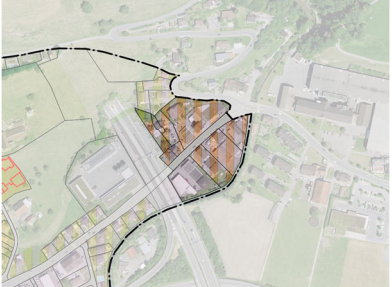

Gebiet		Ausgangslage	Massnahmen	Priorität
Strategie «Bewahren»				
1	Dorfkern	 <ul style="list-style-type: none"> Ortsbildschutzgebiet (nationale Bedeutung) historische Bausubstanz und Strukturen (ISOS: Aufnahme-kategorie A) vier geschützte Kulturobjekte 	<ul style="list-style-type: none"> Gestaltungsrichtlinien erarbeiten Grundeigentümer beraten (Miteinbezug Denkmal-pflege) evtl. Hausanalysen initiieren 	laufend

	0 - 5 Jahre	6 - 10 Jahre	11 - 25 Jahre
1			




Gebiet		Ausgangslage	Massnahmen	Priorität
Strategie «Aufwerten»				
2	Dorfkern: a) Bereich Obergasse	 <ul style="list-style-type: none"> • Ortsbildschutzgebiet (nationale Bedeutung) • historisch gewachsene Strukturen (ISOS: Aufnahme-kategorie B) • Katholische Kirche als geschütztes Kulturobjekt 	<ul style="list-style-type: none"> • Grundeigentümer beraten (Miteinbezug Denkmal-pflege) • evtl. Hausanalysen initiieren 	laufend
	Dorfkern: b) Bereich Bahnhof	 <ul style="list-style-type: none"> • Ortsbildschutzgebiet (nationale Bedeutung) • historisch gewachsene Strukturen (ISOS: Aufnahme-kategorie B) • Restaurant "Bad am See" als geschütztes Kultur-objekt 	<ul style="list-style-type: none"> • Grundeigentümer beraten (Miteinbezug Denkmal-pflege), ev. mit anstehendem Projekt Dorfplatzge-staltung (Zentrumsbereich, Ortsdurchfahrt, Tiefga-rage) koordinieren • evtl. Hausanalysen initiieren 	laufend



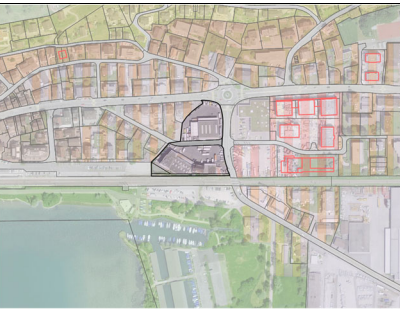
	0 - 5 Jahre	6 - 10 Jahre	11 - 25 Jahre
2 a			
2 b			


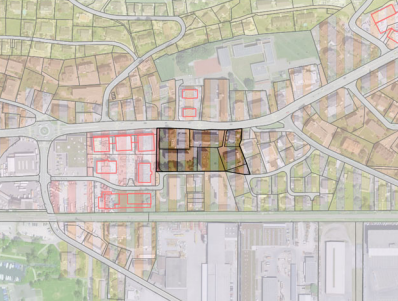
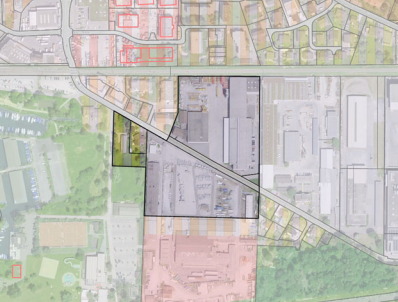
Gebiet		Ausgangslage	Massnahmen	Priorität
Strategie «Weiterentwickeln»				
3	Sonnenbühlweg	 <ul style="list-style-type: none"> teilweise ältere Bausubstanz Entwicklungspotenzial mit unbebauten Flächen v.a. im westlichen und östlichen Teil Übergang zu Landwirtschaftszone (Siedlungsrand gegen Norden) Teilfläche im Westen gehört zu OBS (OeBA: Parz. 433, östlich an Friedhof grenzend) gemäss ISOS wirken mehrere Gebäude störend innerhalb des wertvollen Ortshintergrunds am ansteigenden Wieshang 	<ul style="list-style-type: none"> Aktive Bodenpolitik (Politische Gemeinde: Parz. 433; Ortsbürgergemeinde: Parz. 1300) Grundeigentümer beraten Sondernutzungsplan-Pflicht prüfen, da angrenzend an OBS (Ortsbildschutzgebiet) Teilfläche von Parz. 433 umzonen: OeBA → W2 	kurzfristig
4	Sand	 <ul style="list-style-type: none"> überwiegend ältere Bausubstanz ortsbauliche Studie 2017 (ausser Parz. 231/232) 	<ul style="list-style-type: none"> Grundeigentümer beraten evtl. Baulandumlegung / Grenzbereinigung bestehende „dörfliche“ Struktur mitberücksichtigen 	mittelfristig
5	Mühlegraben	 <ul style="list-style-type: none"> sehr verkehrsorientierte Lage querende Hochspannungsleitung südlich der St.Gallerstrasse unbebaut, SNP in Erarbeitung Autohändler mit grossem Abstellplatz nördlich der St.Gallerstrasse bestockte Parz. 226 (W2) an Steilhang 	<ul style="list-style-type: none"> Grundeigentümergegespräche nördlich der St.Gallerstrasse (inkl. Ersatzflächen für Autohändler prüfen) Lärmschutz prioritär mitberücksichtigen evtl. Parz. 226 von Überbauung freihalten (Umzonung in Freihaltezone prüfen) 	kurzfristig


6	St.Galler-/ Hanfteil- strasse		<ul style="list-style-type: none"> überwiegend Ein- und Mehrfamilienhäuser aus der Zeit vor 1960 eine unbebaute Fläche (Baulücke) entlang St. Gallerstrasse 	<ul style="list-style-type: none"> Grundeigentümer beraten Aufzoning prüfen (WG2 → WG3) 	langfristig
7	Schöntal- strasse / Aabach		<ul style="list-style-type: none"> bildet Ortseingang aus Richtung Uznach teilweise ältere Bausubstanz 	<ul style="list-style-type: none"> Grundeigentümer beraten Sondernutzungsplan-Pflicht prüfen Parz. 855 + Ostteil von Parz. 759 kurzfristig umzonen (G1 → WG3) Entwicklungen auf angrenzendem Uznacher Gemeindegebiet mitberücksichtigen 	langfristig
8	Herbag- strasse		<ul style="list-style-type: none"> überwiegend Einfamilienhäuser aus der Zeit vor 1960 aus heutiger Sicht inselartiges Kleinstgebiet zwischen Industriearealen und Föhrenwäldli liegt ausserhalb ÖV-Güteklassen (A-D) 	<ul style="list-style-type: none"> Grundeigentümer beraten Aufzoning prüfen (WG2 → WG3) ev. Sondernutzungsplan-Pflicht prüfen 	kurzfristig

	0 - 5 Jahre	6 - 10 Jahre	11 - 25 Jahre
3			
4			
5			
6			
7			
8			



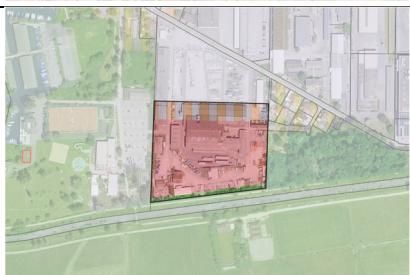
Gebiet		Ausgangslage	Massnahmen	Priorität
Strategie «Umstrukturieren»				
9	Sennhüttenstrasse West	 <ul style="list-style-type: none"> • gegen Westen an Dorfkern (Ortsbilschutzgebiet OBS) grenzend -> Funktion als ortsbaulicher Übergang • überwiegend ältere Bausubstanz • ortsbauliche Studie 2017 	<ul style="list-style-type: none"> • Grundeigentümer beraten • Sondernutzungsplan-Pflicht prüfen, da angrenzend an OBS 	mittelfristig
10	Sennhüttenstrasse Ost	 <ul style="list-style-type: none"> • überwiegend ältere Bausubstanz • ortsbauliche Studie 2017 	<ul style="list-style-type: none"> • Grundeigentümer beraten • Sondernutzungsplan-Pflicht prüfen • evtl. Baulandumlegung / Grenzberreinigung 	kurzfristig
11	St.Gallerstrasse Nord	 <ul style="list-style-type: none"> • teilweise ältere Bausubstanz • ortsbauliche Studie 2017 	<ul style="list-style-type: none"> • Grundeigentümer beraten • evtl. Baulandumlegung / Grenzberreinigung • Lärmschutz speziell berücksichtigen (Hauptstrasse im Süden) 	mittelfristig

12	Seefeld-/ Bahnhof- strasse		<ul style="list-style-type: none"> • überwiegend Ortsbildschutzgebiet (OBS), mit Erhaltungsziel B Strukturerehalt gemäss ISOS (ausser Parz. 193 mit Gemeindehaus) • teilweise ältere Bausubstanz • ortsbauliche Studie 2017 	<ul style="list-style-type: none"> • Grundeigentümer beraten (evtl. Miteinbezug Denkmalpflege) • evtl. Baulandumlegung / Grenzbereinigung • Aktive Bodenpolitik (Politische Gemeinde: Parz. 480) • Sondernutzungsplan-Pflicht prüfen, da innerhalb OBS 	mittelfristig
13	Haupt- strasse (Sirocco)		<ul style="list-style-type: none"> • im Westteil ältere Bausubstanz • im Ostteil Transportunternehmen • ortsbauliche Studie 2017 	<ul style="list-style-type: none"> • Varianzverfahren prüfen • Sondernutzungsplan-Pflicht prüfen • 	mittelfristig
14	Seefeld Ost		<ul style="list-style-type: none"> • Transportunternehmen • z.T. ältere Bausubstanz • ortsbauliche Studie 2017 	<ul style="list-style-type: none"> • Varianzverfahren prüfen • Sondernutzungsplanpflicht prüfen • Umzonung (GI A → Wohn-/Mischzone) • Umsiedlung Betrieb prüfen → Grundeigentümergegespräche (inkl. Flächen für Umsiedlung bereitstellen) 	mittelfristig

15	Seergarten West		<ul style="list-style-type: none"> • Südteil (WG4) unbebaut (Parkierungsfläche) • ortsbauliche Studie 2017 	<ul style="list-style-type: none"> • Varianzverfahren prüfen • Sondernutzungsplanpflicht prüfen • Umzonung Nordteil (GI A → Wohn-/Mischzone) 	mittelfristig
16	St.Gallerstrasse Süd		<ul style="list-style-type: none"> • überwiegend ältere Bausubstanz • ortsbauliche Studie 2017 	<ul style="list-style-type: none"> • Grundeigentümer beraten • evtl. Baulandumlegung / Grenzbereinigung 	mittelfristig
17	Herbag-Areal Nord (inkl. Feldmann-Areal)		<ul style="list-style-type: none"> • Herbag-Areal (südlich Allmeindstrasse): Bebauungskonzept vorliegend (Wohnnutzung) • verbesserte Verkehrsanbindung geplant (RVS A15-Gaster bzw. neue Industrieerschliessung) • Altlasten: Herbag-Areal und nördlicher Teil Feldmann-Areal gelten als belastete Standorte (Massnahmen-Kat. C) 	<ul style="list-style-type: none"> • Umzonung Herbag-Areal, evtl. Umzonung Feldmann-Areal (beide I A) • Varianzverfahren prüfen (Feldmann-Areal) • Sondernutzungsplan-Pflicht prüfen (inkl. Koordination mit Absichten in südlichem Teil des Herbag-Areals, vgl. Nr. 21) • Aktive Bodenpolitik (Ortsgemeinde: Parz. 487/WG2) 	langfristig

18	Ziegelhof		<ul style="list-style-type: none"> • grosses Potential für Wohn-/ Mischnutzung mit Seeanstoss • bestehender Überbauungsplan (1969!) • liegt ausserhalb ÖV-Güteklassen (A-D) 	<ul style="list-style-type: none"> • Varianzverfahren durchführen • Sondernutzungsplan-Pflicht: bestehenden ÜP durch neuen Sondernutzungsplan ersetzen • evtl. Umzonung (GI A) 	mittelfristig
----	-----------	---	--	---	---------------

	0 - 5 Jahre	6 - 10 Jahre	11 - 25 Jahre
9			
10			
11			
12			
13			
14			
15			
16			
17			
18			

Gebiet		Ausgangslage	Massnahmen	Priorität
Strategie «Neu Entwickeln»				
19	Spitzi	 <ul style="list-style-type: none"> • mehrheitlich unbebaut • Bebauungs- / Erschliessungskonzept inkl. Sondernutzungsplan in Erarbeitung • Hanglage / starkes Gefälle 	<ul style="list-style-type: none"> • Grundeigentümer bei weiteren Umsetzungsschritten beraten bzw. begleiten 	kurzfristig
20	Schlatt	 <ul style="list-style-type: none"> • querende Hochspannungsleitung • bestehender Überbauungsplan (2016) • Hanglage 	<ul style="list-style-type: none"> • Grundeigentümer bei etappierter Projekt-/ÜP-Umsetzung beraten bzw. begleiten 	kurzfristig
21	Herbag-Areal Süd	 <ul style="list-style-type: none"> • Bebauungs- / Erschliessungskonzept inkl. Sondernutzungsplan in Erarbeitung (Basis: Studienauftrag) • Altlasten: Areal gilt als belasteter Standort (Massnahmen-Kat. C) 	<ul style="list-style-type: none"> • Grundeigentümer bei weiteren Umsetzungsschritten beraten bzw. begleiten (inkl. Koordination mit Absichten in nördlichem Arealteil, vgl. Nr. 17) 	kurzfristig

	0 - 5 Jahre	6 - 10 Jahre	11 - 25 Jahre
18			
19			
20			

5 Umsetzung

5.1 Realisierung

Die Erkenntnisse aus der Strategie Siedlungsentwicklung nach innen sollen in die kommunale Richtplanung einfließen. Durch die Umsetzung im kommunalen Richtplan werden die rechtlichen Voraussetzungen für künftige weiterführende Massnahmen geschaffen und behördenverbindlich festgesetzt. Zielvorstellungen mit Bezug auf die Dichte, die zukünftigen Baustrukturen und die zulässigen Nutzungen sind vorwiegend durch Regelungen im Rahmennutzungsplan (Zonenplan und Baureglement) herbeizuführen.

Die Umsetzung der im vorangehenden Kapitel aufgeführten Strategien in den definierten Fokusgebieten erfordert spezifische, aufeinander abgestimmte Massnahmen. Grob lassen sich solche Massnahmen in zwei Kategorien aufteilen:

a) Formelle Massnahmen:

Es handelt sich um Instrumente und Verfahren, die eine rechtliche Wirkung aufweisen oder durch anerkannte Normen (z.B. SIA-Norm: für Varianzverfahren) geregelt sind, wie:

- Varianzverfahren (Wettbewerbe, Studienaufträge)
- Anpassung des Rahmennutzungsplans (Umzonungen und Einzonungen, Baureglementanpassungen bezüglich Zonenbestimmungen, Gestaltung, Abstellplatzvorschriften etc.)
- Sondernutzungspläne
- Verträge

b) Informelle Massnahmen:

Diese Massnahmen sind offener, weisen flexiblere Prozessabläufe auf und ermöglichen einen freieren Einbezug von Akteuren. Zu nennen sind:

- aktive Bodenpolitik (z.B. Kauf / Verkauf von Schlüsselparzellen durch Gemeinde)
- Grundeigentümergegespräche
- Beratungsangebote durch Gemeinde
- Öffentlichkeitsarbeit
- Test- oder Masterplanung
- Bebauungsstudien

Unerlässlich bei allen im Strategieplan bezeichneten Gebieten sind Grundeigentümergegespräche. Durch einen frühzeitigen Einbezug der Direktbetroffenen können die Entwicklungsvorstellungen seitens der Gemeinde bezüglich der Realisierbarkeit überprüft und so die Weichen für weitere Schritte gestellt werden. Bei einigen Gebieten bietet es sich an, zu gegebener Zeit Verträge mit den Grundeigentümern bzw. allfälligen Investoren abzuschliessen. Im Vordergrund

stehen dabei die mit dem neuen Planungs- und Baugesetz eingeführten verwaltungsrechtlichen Verträge (vgl. Art. 65 PBG⁴), zusätzlich das gesetzliche Kaufrecht (Art. 9 PBG).

Generell ist festzuhalten, dass die Strategie der Siedlungsentwicklung nach innen keinen abschliessenden Massnahmenkatalog darstellt. Daher sollen neue fachliche Erkenntnisse immer wieder in die Planungsprozesse einfliessen können. Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass es sich bei der Innenentwicklung um einen laufenden Planungsprozess handelt.

5.2 Controlling

Da die Umsetzung der Siedlungsentwicklung eine Daueraufgabe ist und einen dynamischen Prozess darstellt, sind eine kontinuierliche Planungstätigkeit verbunden mit einer periodischen Überprüfung der bisher umgesetzten Massnahmen unerlässlich. Zum einen geht es um eine Umsetzungskontrolle, das heisst die Überprüfung, ob und wie die beabsichtigten Massnahmen tatsächlich umgesetzt worden sind. Zum anderen ist die Wirkungskontrolle zu nennen. Dabei gilt es zu evaluieren, welche konkrete Wirkung die umgesetzten Massnahmen aufweisen.

Beispielsweise sollte nach Abschluss eines Bauprojekts überprüft werden, wie viele neue Einwohner effektiv in diesem Gebiet wohnen, wie die konkreten Auswirkungen auf den Verkehr sind (z.B. Frequentierung ÖV, Mehrbelastung des Strassennetzes durch MIV) oder wie die Wahrnehmung des öffentlichen Raums dadurch verändert worden ist.

Im Sinne eines Monitorings sollte stets der Umsetzungsstand der einzelnen Planungen und Projekte im Auge behalten werden. So können bei Bedarf frühzeitig Anpassungen des Zeitplans, der Prioritätenfolge etc. vorgenommen werden. Sofern sich bei einer Planung z.B. Verzögerungen ergeben oder Bedingungen nicht eingehalten werden, sind die Ursachen mit den Betroffenen zu klären und allfällige Gegenmassnahmen proaktiv in die Wege zu leiten.

Auf Gemeindeebene bieten sich für ein gesamtheitliches Controlling folgende Aspekte an:

- Raumb Beobachtung:

Erhebung von räumlichen Informationen betreffend Bevölkerungsentwicklung und -verteilung (Anzahl Einwohner, soziale Durchmischung etc.), Verfügbarkeit von Bauland bzw. Potenzialgebieten (-> Nachführung Raum+), Gebäudebestand und -alter, Verkehrsaspekte (Mobilitätsverhalten, Verkehrsmengen (-> DTV), Modalsplit etc.)

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

- a) Sicherstellung der Verfügbarkeit des Baulands 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.

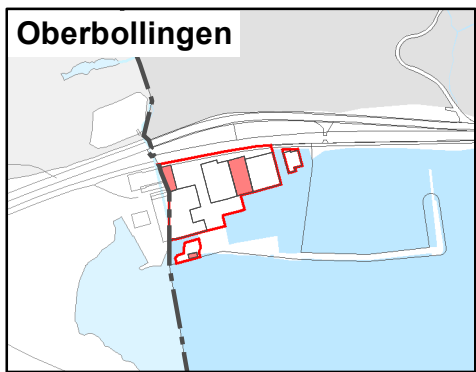
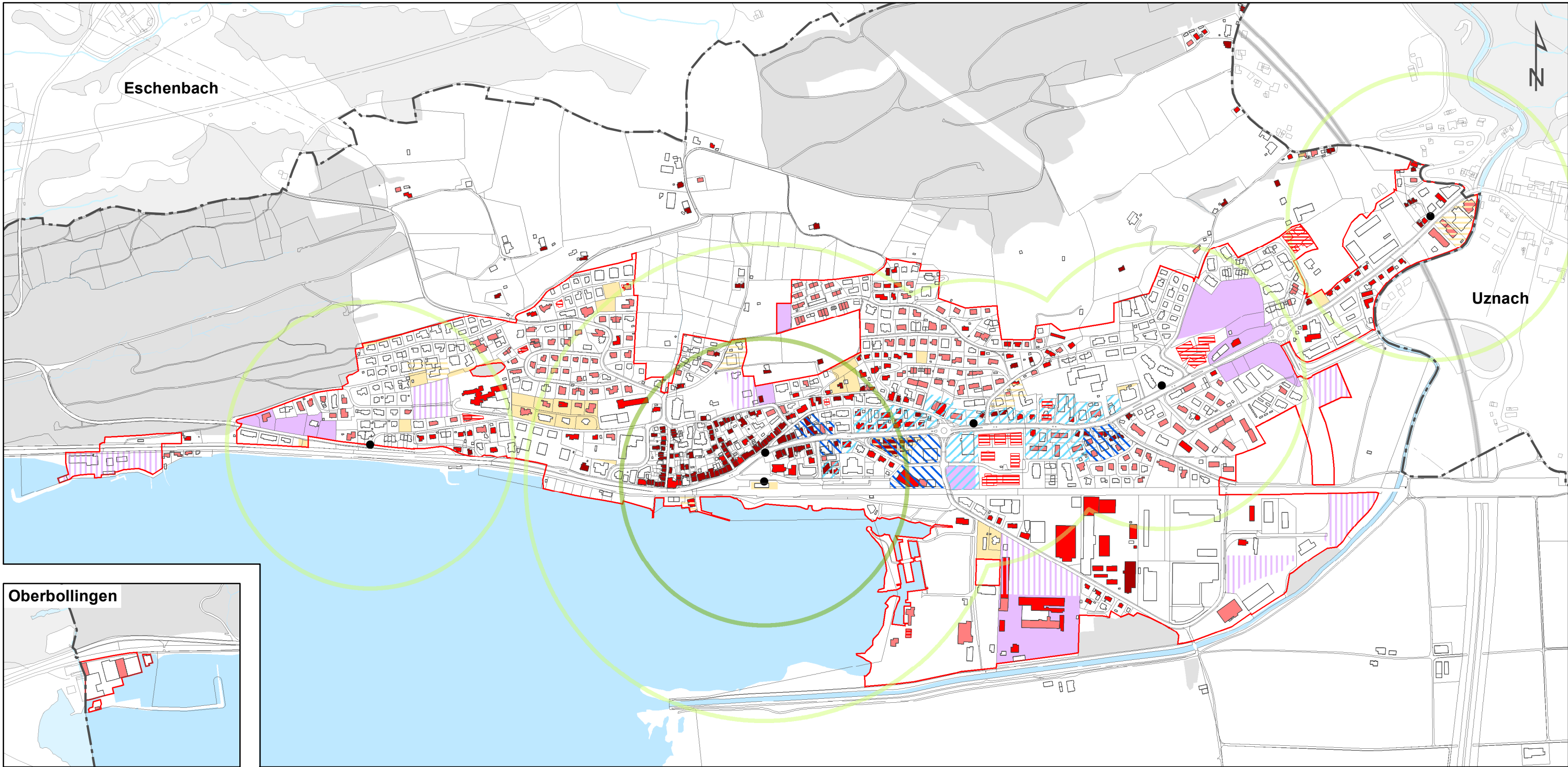
- Datenanalysen:

Erhebung und Interpretation diverser Daten wie z.B. Entwicklung der Anzahl Schüler im Verhältnis zum Schul-Angebot, Zusammensetzung des Gewerbes und der Beschäftigten (Ausbildungsstand, Herkunft etc.), Entwicklung der Anzahl Pflegebedürftigen im Vergleich zum Angebot durch Pflegeheime, Spitex-Dienste etc.

Die Ergebnisse der Umsetzung sollten periodisch nachgeführt und festgehalten werden, um als Nachweis zur Siedlungsentwicklung nach innen eine aktuelle Übersicht zu präsentieren. Empfohlen wird eine jährliche Nachführung.

6 Anhang

- Potenzialplan (Format A3)
- Strategieplan (Format A3)
- Tabelle «Fokusgebiete: Einwohner-Kapazitäten»



Gemeinde Schmerikon

März 2021

Potenzialplan

Gebiete von strategischer Bedeutung gemäss ortsbaulicher Studie (Dez. 2017)

- Schwerpunktgebiet
- übriges Gebiet

Flächenreserven gemäss Raum+

- Raum+ Fläche, Wohn-, Misch- und Kernzone
- Raum+ Fläche, anderer Zonentyp

Zieldichte gemäss Kanton (Einwohner / ha)

- Mediandichte deutlich nicht erreicht (<50%)
- Mediandichte nicht erreicht (<75%)

ÖV-Güteklasse

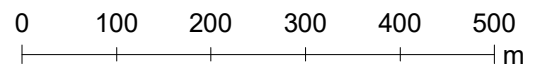
- ÖV-Haltestelle
- C - mittelmässige Erschliessung
- D - geringe Erschliessung

Bauperiode

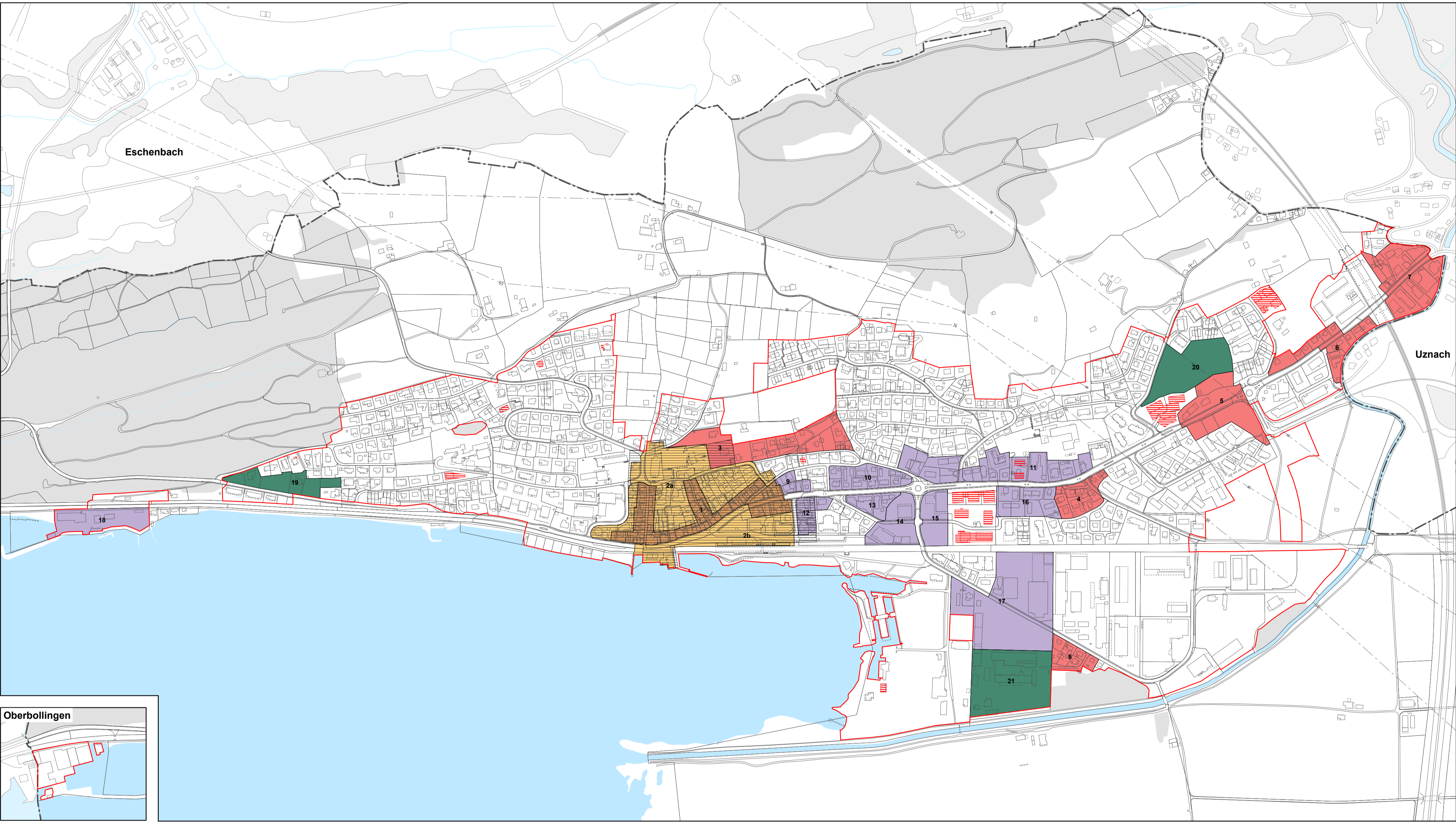
- vor 1919
- 1919 bis 1960
- 1961 bis 1980
- übriges Gebäude

Hinweise

- Bauzone gemäss Zonenplan
- Baute projektiert
- Wald gemäss Zonenplan
- Gewässer gemäss Zonenplan



Topografisches Landschaftsmodell Swisstopo, 2018
 STATENT, Bundesamt für Statistik, 2017
 GWR, Bundesamt für Statistik, August 2019
 ÖV-Güteklassen, Bundesamt für Raumentwicklung, Mai 2019
 Raum+ Flächen, Gemeinde Schmerikon / ETH Zürich, Juni 2019
 diverse Geodaten, AREG SG, April 2019
 Einwohnerregisterdaten, Gemeinde Schmerikon, Mai 2020
 Amtliche Vermessung AREG SG, November 2020
 Zonenplan, ERR Raumplaner AG, Dezember 2017



Gemeinde Schmerikon
Strategieplan

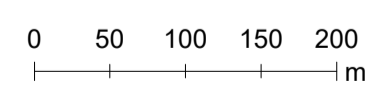
März 2021

Strategien

- Bewahren
- Aufwerten
- Weiterentwickeln
- Umstrukturieren
- Neuentwickeln

Hinweise

- Bauzone gemäss Zonenplan
- Baute projektiert
- Ortsbildschutzgebiet gemäss Schutzverordnung
- Wald gemäss Zonenplan
- Gewässer gemäss Zonenplan



Topografisches Landschaftsmodell Swisstopo, 2018
 STATENT, Bundesamt für Statistik, 2017
 GWR, Bundesamt für Statistik, August 2019
 OV-Güteklassen, Bundesamt für Raumentwicklung, Mai 2019
 Raum+ Flächen, Gemeinde Schmerikon / ETH Zürich, Juni 2017
 diverse Geodaten, AREG SG, April 2019
 Einwohnerregisterdaten, Gemeinde Schmerikon, Mai 2020
 Antike Vermessung AREG SG, November 2020
 Zonenplan, ERR Raumplaner AG, Dezember 2017

Fokusgebiete: Einwohner-Kapazitäten

Nr.	Gebietsbezeichnung	Zone(n) rechtskräftig	Fläche [m2]	Fläche [ha]	Einwohner Bestand	Einwohner- dichte (E/ha)	effektive Dichte gesamte Zone	Zone(n) nach Innenentwicklung	Einwohnerdichte nach Innenentw.	Einwohner nach Innenentw.	Einwohner-Kapazität (Differenz)	Bemerkung
3	Sonnenbühlweg	W2b, OeBA						W2b (gesamthaft)				
	bebaut		18467	1.85	50	27				87	37	37
	bebaut	W2b	12627	1.26	49	39	46	W2b	47	59	10	
	bebaut	OeBA	5840	0.58	1	2	46	W2b	47	28	27	
4	Sand	WG3						WG3				
	bebaut		5789	0.58	38	66	65		68	39		1
5	Mühlegraben	W2b, WG3						W2b, WG3				
	bebaut		4011	0.40	0	0				27	27	
	unbebaut		9183	0.92	0	0				72	72	99
	unbebaut	W2b	2422	0.24	0	0	46	W2b	50	12	12	
	bebaut	WG3	4011	0.40	0	0	65	WG3	67	27	27	
	unbebaut	WG3	6761	0.68	0	0	65	WG3	Neubauprojekt	60	60	3'020m2 aGF + P.1287
6	St.Galler-/Hanfteilstrasse	WG2						WG2				
	bebaut		8641	0.86	49	57	65		67	58		9
7	Schöntalstrasse / Aabach	WG3, GI A						WG3, GI A				
	bebaut		16041	1.60	57	36	65			88	31	31
	bebaut	WG2	358	0.04	0	0	65	WG3	67	2	2	WG2 irrelevant
	bebaut	WG3	12501	1.25	56	45	65	WG3	67	84	28	
	bebaut	GI A	3093	0.31	1	3		GI A		1	0	keine Verdichtung
	bebaut	OeBA	89	0.01	0	0	65	WG3	67	1	1	OeBA irrelevant
8	Herbagstrasse	WG2						WG2				
	bebaut	WG2	4946	0.49	20	40	41		42	21		1
9	Sennhüttenstrasse West	WG3						WG3				
	bebaut		2318	0.23	15	65	65		67	15		0
10	Sennhüttenstrasse Ost	WG3						WG3				
	bebaut		7740	0.77	58	75	65		77	60		2
11	St.Gallerstrasse Nord	W3, WG3						W3, WG3				
	bebaut		20377	2.04	149	73				167		18
	bebaut	W3	3857	0.39	33	86	119	W3	122	47		
	bebaut	WG3	16520	1.65	116	70	65	WG3	72	119		
12	Seefeld-/Bahnhofstrasse	K3, OeBA						K3, OeBA				
	bebaut		3938	0.39	16	41				25	9	9
	bebaut	K3	1896	0.19	14	74	120	K3	124	23	9	
	bebaut	OeBA	2042	0.20	2	10		OeBA		2	0	keine Verdichtung
13	Sirocco	WG3, GI A						WG3				
	bebaut		3690	0.37	10	27	65		67	25		15
14	Seefeld Ost	GI A						WG3				
	bebaut		7193	0.72	5	7	65		67	48		43
15	Seegarten West	WG4, GI A						WG4 (gesamthaft)				
	bebaut		3500	0.35	0	0				28	28	
	unbebaut		2697	0.27	0	0				22	22	50
	unbebaut	WG4	2697	0.27	0	0		WG4	80	22	22	grobe Annahme
	bebaut	GI A	3500	0.35	0	0		WG4	80	28	28	grobe Annahme
16	St. Gallerstrasse Süd	WG3						WG3				
	bebaut		8202	0.82	102	124	65		128	105		3
	bebaut	WG3	7930	0.79	102	129	65	WG3				
	bebaut	WG4	272	0.03	0	0	0	WG3				WG4 irrelevant
17	Herbag-Areal Nord	WG2, I A						WG2, WG3				
	bebaut		33498	3.35	4	1				216	212	212
	bebaut	WG2	3436	0.34	2	6	41	WG2	42	14	12	
	bebaut	I A	30062	3.01	2	1	65	WG3	67	201	199	
18	Ziegelhof	GI A						GI A				
	bebaut		9389	0.94	9	10				9		0
19	Spitzi	W2a						W2a				
	bebaut		2676	0.27	9	34	40		Neubauprojekt	100		ca. 6'200m2 aGF
	unbebaut		5338	0.53	0	0	40					91
20	Schlatt	W2b						W2b				
	unbebaut		14474	1.45	0	0			Neubauprojekt	140		140
	unbebaut	W2b	14399	1.44	0	0	46	W2b				8'684m2 aGF
	unbebaut	WG3	75	0.01	0	0	65	W2b				WG3 irrelevant
21	Herbag-Areal Süd	W4, WG3						W4, WG3				
	bebaut		22417	2.24	0	0				286		286
	bebaut	W4	17707	1.77	0	0			140	248		Dichtewerte gemäss Bericht zu TZP 2017
	bebaut	WG3	4710	0.47	0	0			80	38		
Total (Gebiete Nr. 3-21)					542					1638	1047	