

Kanton St. Gallen
Gemeinde Weesen



Mitwirkung

Ortsplanungsrevision - Richtplanung

Planungsbericht nach Art. 47 RPV

Zürich, 25. November 2021

suisse 

suisseplan Ingenieure AG raum + landschaft
Thurgauerstrasse 60 · 8050 Zürich · Telefon +41 (0)58 310 57 70
www.suisseplan.ch · raum@suisseplan.ch

AARAU · LUZERN · WOHLLEN · ZÜRICH

Impressum

Verfasser: Lena Hausding, Monika Rüsi

Auftraggeber: Gemeinde Weesen
Hauptstrasse 15
8872 Weesen
www.weesen.ch

Auftragnehmer: suisseplan Ingenieure AG
raum + landschaft
Thurgauerstrasse 60
8050 Zürich
www.suisseplan.ch

Datei: N:\28 SG\58 Weesen\11 Ortsplanungsrevision\13
Nutzungsplan\Richtplan\30 Mitwirkung\Ber\Ber_V02.docx

Änderungsverzeichnis

Datum	Projektstand
18.03.2021	Entwurf
25.11.2021	Mitwirkung

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	1
1.1	Anlass	1
1.2	Gesetzliche Grundlagen und Funktion der Richtplanung	1
1.3	Kommunale Grundlagen	1
2	Projektkoordination	2
2.1	Projektorganisation	2
2.2	Planungsablauf	3
3	Übergeordnete Vorgaben	4
3.1	Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS)	4
3.2	Vorgaben des kantonalen Richtplans	5
3.2.1	Raumkonzept	5
3.2.2	Siedlung	6
3.2.3	Natur und Landschaft	7
3.2.4	Verkehr	7
3.2.5	Ver- und Entsorgung	7
3.3	Regionalplanung Zürichsee Linth – Vision 2025	8
3.3.1	Zweck und Verbindlichkeit	8
3.3.2	Siedlungsentwicklung und -gestaltung	8
3.3.3	Freizeit und Erholung	9
3.3.4	Natur und Landschaft	10
3.3.5	Mobilität und Verkehr	10
4	Leitbild Weesen	12
4.1	Zusammenarbeit in der Region	12
4.2	Bevölkerung	12
4.3	Dorfgemeinschaft	12
4.4	Arbeiten	12
4.5	Tourismus	12
4.6	Kultur, Freizeit und Erholung	13
4.7	Versorgung mit öffentlichen und privaten Nutzungen	13
4.8	Verkehr	13

4.9	Siedlung & Ortsbild	13
4.10	Natur- und Landschaftsbild	13
5	Analyse	14
5.1	Siedlung	14
5.1.1	Bevölkerungsentwicklung und -prognose, Altersstruktur	14
5.1.2	Beschäftigtenentwicklung	15
5.1.3	Stand der Erschliessung	16
5.1.4	Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet (Innenentwicklung)	17
5.1.5	Einwohnerkapazitäten	18
5.1.6	Nutzungsstruktur	19
5.1.7	Quartieranalysen	19
5.2	Natur und Landschaft	20
5.2.1	Schutzgebiete und –objekte	20
5.3	Verkehr	22
5.3.1	Öffentlicher Verkehr (ÖV)	22
5.3.2	Motorisierten Individualverkehr (MIV)	22
5.3.3	Radverkehr	22
5.3.4	Fussverkehr	22
6	SWOT-Analyse	23
6.1	Landschaft und Freiraum	23
6.2	Verkehr	25
6.3	Siedlung	27
6.4	Ver- und Entsorgung, öffentliche Bauten und Anlagen	29
7	Ergänzende raumplanerische Ziele	30
7.1	Landschaft	30
7.2	Verkehr	30
7.3	Siedlung	31
8	Räumliches Entwicklungskonzept	32
8.1	Öffentliche Frei- und Grünräume	33
8.2	Verkehr	34
8.3	Siedlung	35
9	Erläuterungen zum Richtplan	37
9.1	Ortsbild und Siedlungsgestaltung	37

9.2	Siedlungsentwicklung nach Innen	38
9.2.1	Neuentwickeln	40
9.2.2	Umstrukturieren (Wohn- und/oder Mischnutzung)	42
9.2.3	Wohnnutzung weiterentwickeln	49
9.2.4	Massvolle Entwicklung mit Strukturertalt	53
9.3	Qualitative Siedlungsentwicklung	56
9.3.1	Lockere Überbauung mit Durchgrünung	56
9.4	Gewerbe	59
9.5	Naturgefahren	60
9.6	Öffentliche Bauten und Anlagen	60
9.7	Landschaft	61
9.7.1	Siedlungen ausserhalb Bauzonen	61
9.7.2	Revitalisierung Fließgewässer	61
9.7.3	Wildtierkorridor	62
9.8	Verkehr	62
9.8.1	Verkehrs-/Parkierungskonzept	62
9.8.2	Öffentliche Parkplätze	63
9.8.3	Verbindung und Verkehrsberuhigung Städtli – Seepromenade	63
9.8.4	Optimierung Fuss- und Velowegenetz	64
9.8.5	Besucherlenkung	65
9.8.6	Linthsteg	65
9.8.7	Aufwertung Strassenraum	66
9.8.8	T-30-Zonen in Quartieren	66
9.8.9	Ortseingänge	66
9.8.10	Öffentlicher Verkehr	66
9.9	Weitere Raumnutzungen	67
9.9.1	Wärmeversorgung	67
9.9.2	Konzept Abfall und Sammelstellen	67
10	Berichterstattung gemäss Art. 2 und 3 RPV	68
10.1	Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumplanung	68
10.2	Berücksichtigung der Anregungen aus der Bevölkerung	69
10.3	Berücksichtigung der Sachpläne und Konzepte des Bundes	70
10.3.1	Raumkonzept Schweiz (Fassung vom 20.12.2012)	70
10.3.2	Konzepte und Sachpläne ohne Relevanz oder ohne konkrete Ziele/Massnahmen	70
10.4	Bundesinventare	70
10.4.1	Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)	71
10.4.2	Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS)	72
10.4.3	Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN)	72
10.5	Berücksichtigung des kantonalen Richtplans	73

10.6	Berücksichtigung des Regionalplanes Region ZürichseeLinth	73
10.7	Berücksichtigung des übrigen Bundesrechts, insbes. der Umweltschutzgesetzgebung	73
10.7.1	Lärm	73
10.7.2	Fruchtfolgeflächen	73
10.7.3	Nichtionisierende Strahlen	73
10.7.4	Abfall	73
10.7.5	Belastete Standorte (Altlasten)	74
10.7.6	Archäologische Fundstellen	74
10.7.7	Gewässerschutz	74
10.7.8	Übrige Themen des Bundesrechts	74
11	Mitwirkung	75
12	Berücksichtigung der Vorprüfung	75
13	Weiteres Vorgehen	75

Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Bauzonenübersicht gemäss Gemeindeporträt Weesen vom 17. August 2017	16
Tab. 2	Auszug aus dem Gemeindeporträt Weesen vom 17. August 2017	18
Tab. 3.	Vergleich Bevölkerungsstand/-prognose mit Kapazität innerhalb Bauzone	19

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Diagramm Projektorganisation	2
Abb. 2:	ISOS, bearbeitet durch Bruno Huber, Architekturbüro Bruno Huber, Weesen	4
Abb. 3	Auszug Raumkonzept Kanton St. Gallen vom November 2017	5
Abb. 4	Auszug Regionalplan Zürichsee Linth – Plan Siedlung	9
Abb. 5	Auszug Regionalplan Zürichsee Linth – Plan Freizeit und Erholung	9
Abb. 6	Auszug Regionalplan Zürichsee Linth – Plan Natur und Landschaft	10
Abb. 7	Auszug Regionalplan Zürichsee Linth – Plan Massnahmen Strassenverkehr	11
Abb. 8	Einwohnerentwicklung in Weesen 1981–2020 Quelle: Bundesamt für Statistik ESPOP/STATPOP, Datenaufbereitung Fachstelle für Statistik Kanton St. Gallen	14
Abb. 9	Einwohnerentwicklung und Altersstruktur in Weesen 2010–2017 Quelle: Bundesamt für Statistik ESPOP/STATPOP, Datenaufbereitung Fachstelle für Statistik Kanton St. Gallen	15

Abb. 10	Beschäftigtenentwicklung in Weesen (Vollzeitäquivalente) 2011–2018 Quelle: Bundesamt für Statistik STATENT (Datenstand 20.08.2020)	15
Abb. 11	Überblick über die unüberbauten Parzellen der Gemeinde Weesen Raum ⁺ und Erläuterung (Stand Oktober 2021)	17
Abb. 12	Öffentlicher Frei- und Grünraum, Ist-Situation, dat. 11.03.2021	24
Abb. 13	Öffentlicher Frei- und Grünraum, Brennpunkte, dat. 18.03.2021	24
Abb. 14	Verkehr, Ist-Situation, dat. 11.03.2021	26
Abb. 15	Verkehr, Brennpunkte, dat. 18.03.2021	26
Abb. 16	Siedlung, Ist-Situation, dat. 11.03.2021	28
Abb. 17	Siedlung, Brennpunkte, dat. 18.03.2021	28
Abb. 18	Räumliches Entwicklungskonzept, dat. 03.08.2021	32
Abb. 19	Öffentlicher Frei- und Grünraum, Soll-Situation, dat. 11.03.2021	33
Abb. 20	Öffentlicher Verkehr, Soll-Situation, dat. 11.03.2021	34
Abb. 21	Siedlung, Soll-Situation, dat. 11.03.2021	36
Abb. 22	Gebiete Neuentwickeln	40
Abb. 23	Gebiete mit Innenentwicklungsstrategie Neuentwickeln	40
Abb. 24	Gebiete Umstrukturieren	42
Abb. 25	Gebiete mit Innenentwicklungsstrategie Umstrukturieren	42
Abb. 26	Gebiete Weiterentwickeln	49
Abb. 27	Gebiete mit Innenentwicklungsstrategie Wohnnutzung weiterentwickeln	49
Abb. 28	Massvoll Entwickeln	53
Abb. 29	Gebiete mit Innenentwicklungsstrategie „Massvolle Entwicklung mit Strukturerehalt“	53
Abb. 30	Lockere Bebauung mit Durchgrünung	56
Abb. 31	Gebiete mit qualitativer Siedlungsentwicklung (lockere Überbauung mit Durchgrünung)	56
Abb. 32	Ausschnitt Gefahrenkarte, www.geoportal.ch, 04.10.2021	60
Abb. 33:	Ausschnitt Richtplankarte, stand April 2021	61
Abb. 34	Netzergänzungen und Querungshilfen des Fusswegnetzes	64
Abb. 35	Netzergänzungen Velowegenetz	65
Abb. 36	Aufnahmeplan ISOS Weesen (2. Fassung, September 2006)	71
Abb. 37	Historische Verkehrswege Schweiz (IVS), www.geoportal.ch, 04.10.2021	72
Abb. 38	Kataster der belasteten Standorte, www.geoportal.ch, 05.10.2021	74

Anhangverzeichnis

Anhang A

Analysepläne Gesamtgemeinde

Anhang B

Quartieranalyse mit Plänen

Anhang C

Plan Innenentwicklungsstrategie

Anhang D

Gemeindeporträt

Anhang E

Räumliches Entwicklungskonzept

1 Ausgangslage

1.1 Anlass

Die Gemeinde Weesen hat die Absicht, ihre Richt- und Nutzungsplanung zu revidieren, um sie auf das per 01.10.2017 in Kraft gesetzte Planungs- und Baugesetz (PBG) abzustimmen und die räumliche Entwicklung auf die übergeordneten Vorgaben und die aktuellen Bedürfnisse anzupassen. Die rechtsgültige Richtplanung wurde am 8. November 2010 vom Gemeinderat verabschiedet, der rechtsgültige Zonenplan am 15. März 2013 durch das Baudepartement genehmigt. Das Baureglement stammt aus dem Jahr 1995 (mit Nachträgen von 2001 und 2013).

Aufgrund der Veränderungen auf Bundesebene (RPG, RPV) und auf kantonaler Ebene (Richtplan, Planungs- und Baugesetz) sowie der neuen Herausforderungen im Bereich Umweltschutz (wie Naturgefahren) ist eine Aktualisierung der Instrumente der Ortsplanung angezeigt. Gemäss den Übergangsbestimmungen des Planungs- und Baugesetz (vgl. Art. 175 PBG) müssen die Zonenpläne und Baureglemente innert zehn Jahren ab Vollzugsbeginn des Planungs- und Baugesetzes resp. bis 1. Oktober 2027 an das neue Recht angepasst werden.

1.2 Gesetzliche Grundlagen und Funktion der Richtplanung

Gemäss Art. 1 Planungs- und Baugesetz (PBG) ist die Ortsplanung Sache der politischen Gemeinden, wobei der kommunale Richtplan ein Instrument davon bildet. Die politische Gemeinde stimmt im kommunalen Richtplan insbesondere die Siedlungs-, Verkehrs- und Landschaftsentwicklung sowie den geplanten Infrastrukturausbau für einen längeren Zeitraum aufeinander ab. Gleichzeitig berücksichtigt sie die Vorgaben des kantonalen Richtplans und die Raumplanung der anderen politischen Gemeinden in der Region. Des Weiteren haben die Gemeinden den Auftrag, spätestens mit dem kommunalen Richtplan das Massnahmenkonzept Naturgefahren festzulegen (vgl. Art. 5 PBG).

1.3 Kommunale Grundlagen

Nachstehend werden die wichtigsten und für die Richtplanung relevanten, rechtsgültigen kommunalen Planungsinstrumente aufgelistet:

- Richtplan vom 08. November 2010
- Entwicklungskonzept Linthebene (EKL) vom 20. Dezember 2007
- Regionalplanung Zürichsee Linth - Vision 2025 vom 25. September 2014
- Zonenplan vom 15. März 2013
- Baureglement vom 10. Januar 1995 mit Nachträgen vom 5. September 2001 und 15. März 2013
- Sondernutzungspläne auf dem Gemeindegebiet

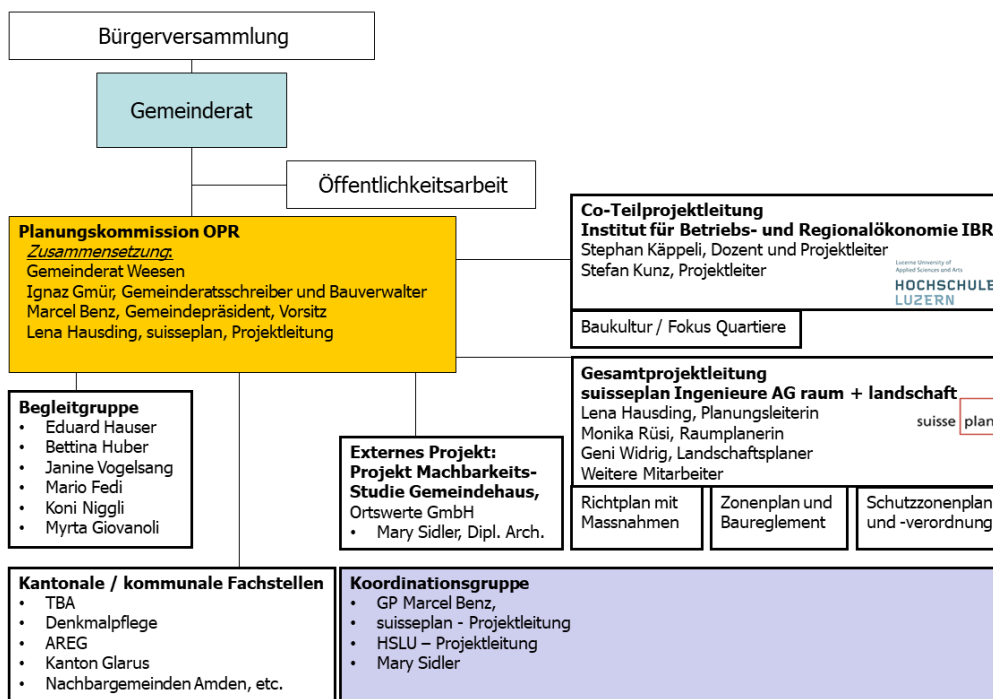
- Schutzverordnung vom 26. März 1997 mit Änderungen vom 28. Juni 2010
- Schutzplan vom 26. März 1997
- Massnahmenkonzept Naturgefahren vom 27. Mai 2013
- Leitbild Weesen von 13. Januar 2020 (GR-Beschluss)

2 Projektkoordination

2.1 Projektorganisation

Die Gemeinde Weesen hat mit Schreiben vom 30. April 2019 die suisseplan Ingenieure AG raum + landschaft mit der Erarbeitung der Ortsplanungsrevision beauftragt. In der Ortsplanungsrevision wird das Räumliche Entwicklungskonzept entworfen und die Richt-, Nutzungs- sowie Schutzzonenplanung an die neuen Gegebenheiten sowie die geplante räumliche Entwicklung angepasst. Als Teilprojekt in die Ortsplanrevision eingebunden ist das Projekt „Fokus-Quartier“ der Hochschule Luzern (HSLU), welches parallel zum Räumlichen Entwicklungskonzept erarbeitet wird und Inputs für die Richt- und Zonenplanung liefert. In dem Teilprojekt werden von der HSLU baukulturelle und ökonomische Analysen durchgeführt und das Zielbildes für das Fokusquartier „Städtli“ erarbeitet. Zudem wurde mit der HSLU vorab bereits das Politische Leitbild erarbeitet. Ein weiteres Projekt, welches Einfluss auf die Zonenplanung haben wird, ist die Machbarkeitsstudie Gemeindehaus Weesen von M. Sidler, Ortswerte GmbH.

Abb. 1 Diagramm Projektorganisation



Die Gesamtprojektleitung und Koordination der Teilprojekte liegt bei der suisseplan Ingenieure AG. Das im 2021 im Entwurf erstellte räumliche Tourismusedwicklungs-konzept (RTEK) der Quant AG wird nach Fertigstellung ebenfalls berücksichtigt. In der Planungskommission (PK), welche aus Vertretern der Gemeinde und der suisseplan besteht, erfolgt die Vorbera-tung aller raumplanerischen Fragestellungen, welche an der Begleitgruppensitzung (BG) mit den Vertretern der Bevölkerung gespiegelt werden. An den Sitzungen mit der Begleitgruppe werden aktiv Inputs und Rückmeldungen abgeholt. Je nach Thema oder Stand der Arbeiten, nahmen an den Planungskommissions- oder Begleitgruppensitzungen Vertreter der Hoch-schule Luzern (HSLU), der kantonalen Fachstellen, der Nachbargemeinden oder weitere Fachpersonen teil. Der erweiterte Einbezug der Bevölkerung erfolgte über Workshops mit der Bevölkerung (Bevölkerungsforum; Bürgerversammlung). Politische Entscheidungsinstanz ist der Gemeinderat. Er fasst die Beschlüsse; er setzt die PK, die BG wie auch deren Vorsit-zenden ein und wird regelmässig vom Vorsitzenden der PK informiert.

2.2 Planungsablauf

Der bisherige Planungsablauf sieht wie folgt aus:

Entwurfsphase	
April 2019	Auftragserteilung von der Gemeinde Weesen an die suisseplan Ingenieure AG raum + landschaft
Mai 2019	Klausursitzung Gemeinderat, Vorstellung der Erkenntnisse der Analyse
Oktober 2019	Bevölkerungsforum zur Erarbeitung des Leibildes Weesen
März bis September 2020	Konzept Fokus Quartiere der HSLU
November 2020 bis laufend	Entwurf Schutzverordnung Landschaft
April 2021	Mitwirkung der Bevölkerung Räumliches Entwicklungskonzept
Seit Mai 2020	Machbarkeitsstudie Gemeindehaus
Juni 2020 bis Sep-tember 2020	Entwurf Räumliches Entwicklungskonzept; Quartieranalysen und Zielformulierun-gen
Dezember 2020 bis Februar 2021	Vorbereitung E-Mitwirkung für das Räumliche Entwicklungskonzept
März 2021 bis April 2021	E-Mitwirkung des Räumlichen Entwicklungskonzeptes Weesen
April 2021 bis Sep-tember 2021	Entwurf kommunaler Richtplan
anschliessend	Verabschiedung des Richtplanentwurfs vom Gemeinderat zur Mitwirkung
November bis Dezember 2021	Mitwirkung der Bevölkerung Möglichkeit Eingabe von Anregungen und Vorschlägen oder Einwendungen
Januar 2022	Auswertung und Anpassung aufgrund Mitwirkung zum kommunalen Richtplan
Februar 2022	Einarbeitung der Ergebnisse der Machbarkeitsstudie und des RTEK (Räumliches Tourismusedwicklungs-konzept)
März 2022	Eingabe des Kommunalen Richtplans zur Vorprüfung an Kanton (AREG)
Juni / Juli 2022	Allfällige Anpassungen Kommunale Richtplanung
Juli / August 2022	Erlass Gemeinderat Kommunale Richtplanung und öffentliche Bekanntmachung
Sept. / Okt. 2022	Kenntnisnahme Kommunale Richtplanung durch AREG

3 Übergeordnete Vorgaben

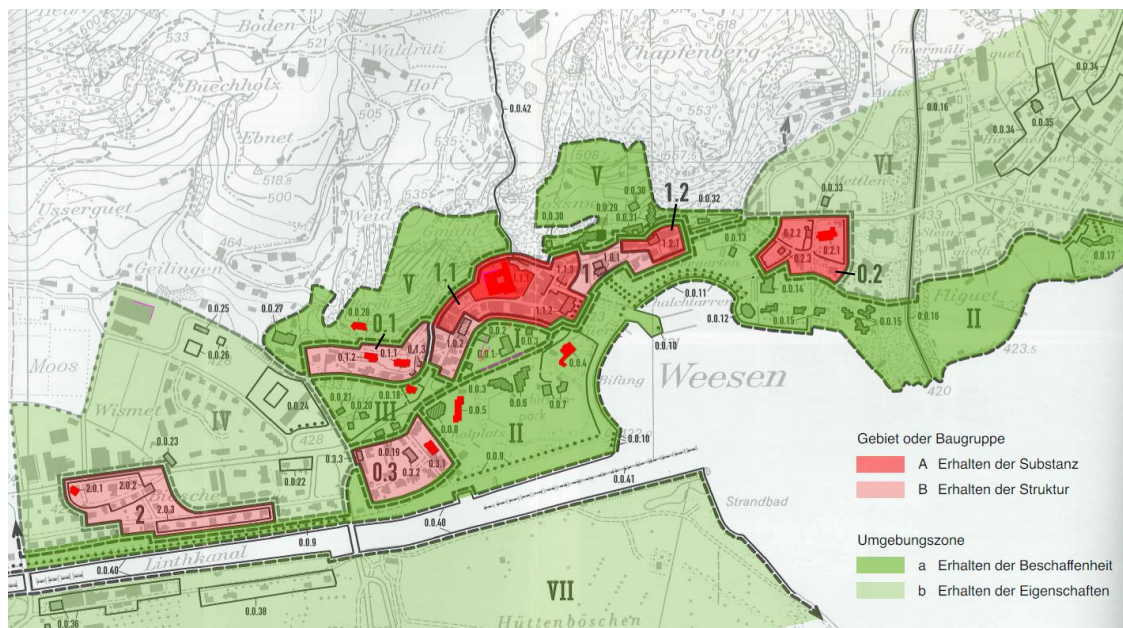
3.1 Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS)

Das Siedlungsgebiet von Weesen (inkl. einem Teil der Hanglagen ausserhalb der Bauzone) ist als schützenswertes Ortsbild von nationaler Bedeutung im ISOS eingetragen. Die Erhaltungsziele sind differenziert erläutert und im Städtli sowie in der Umgebung der Pfarrkirche St. Martin am höchsten gewichtet.

Mit dem Bundesgerichtsentscheid Rüti ZH (BGE 135 II 209) wurde festgehalten, dass die Bundesinventare auch bei der Erfüllung von kantonalen und kommunalen Aufgaben zu berücksichtigen sind. Der kantonale Richtplan St. Gallen verpflichtet die Gemeindebehörden, das ISOS und das Kantonsinventar bei der Erfüllung ihrer eigenen raumwirksamen Aufgaben (Bauvorhaben, Sachplanungen, Nutzungs- und Schutzplanung, Erlasse, Verfügungen, Genehmigungen, Rekursentscheide, finanzielle Beiträge usw.) als Entscheidungsgrundlage beizuziehen. Die darin festgelegten Erhaltungsziele sind in der Interessensabwägung zu berücksichtigen.

Das heisst, die Gemeinde hat im Rahmen ihrer Interessenabwägung bei der Richt- und Nutzungsplanung die Erhaltungszielen des ISOS und die raumwirksamen Ziele ihrer geplanten Entwicklung auf mögliche Zielkonflikte mit dem ISOS und dem Kantonsinventars zu überprüfen. Gemäss Informationsblatt der Denkmalpflege hat der Ortsbildschutz zum Ziel, die topographischen, räumlichen und architekturhistorischen Qualitäten der schützenswerten Ortsbilder bei der künftigen Entwicklung zu erhalten sowie eine irreversible Schädigung zu vermeiden.

Abb. 2: ISOS, bearbeitet durch Bruno Huber, Architekturbüro Bruno Huber, Weesen



In Weesen sind der historische Ortskern Nr. 1.1, das Ensemble am östlichen Zipfel des Städtchens Nr. 1.2 und die Umgebung der Katholischen Pfarrkirche St. Martin Nr. 0.2 mit dem Erhaltungsziel A (Erhalt der Substanz) im ISOS festgelegt. Für die Gebiete und Baugruppen mit dem Erhaltungsziel A sollen Bauten, Anlageteile und Freiräume integral erhalten werden und störende Eingriffe beseitigt werden.

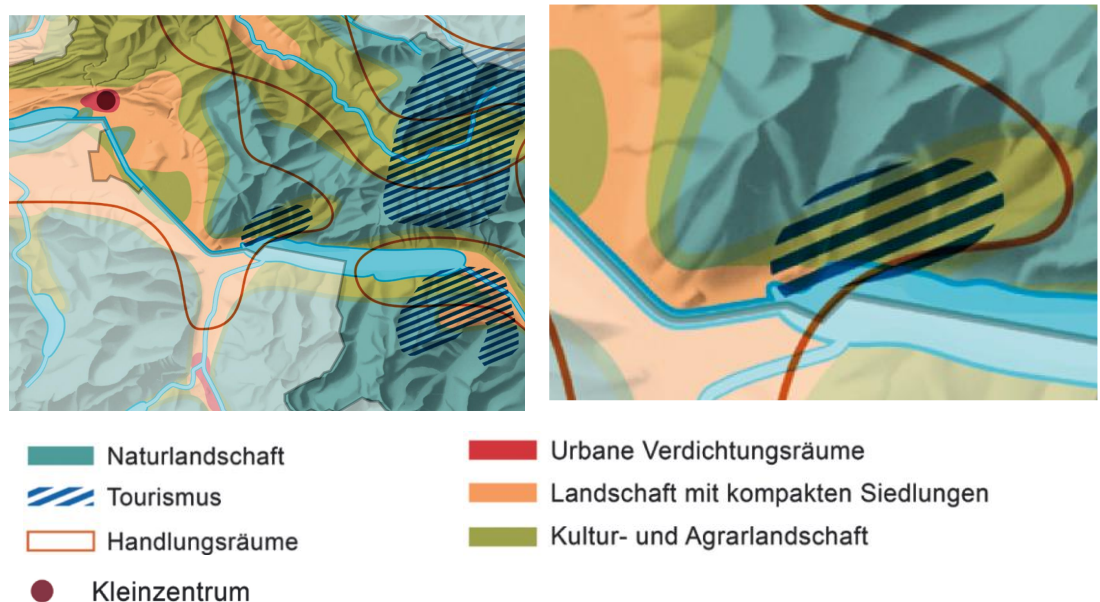
Als Erhaltungsziel B (Erhaltung der Struktur) sind der westliche Vorstadtbereich mit der Heiligkreuzkirche auf Bühl und die reformierte Kirche, das Aussenquartier Biäsche und das Wohnquartier Rosengarten mit Schulhaus im ISOS festgelegt. Für diese Gebiete oder Baugruppen mit dem Erhaltungsziel B sind die Anordnung und Gestalt der Bauten und Freiräume zu bewahren und wesentliche Elemente und Merkmale der Struktur integral zu erhalten.

Die römischen Zahlen stellen die Umgebungszonen und Umgebungsrichtungen mit dem Erhaltungsziel a (Erhaltung der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche) dar. Für das Ortsbild sind wesentliche Vegetationen und Altbauten zu bewahren und störende Veränderungen zu beseitigen. Im Rahmen der Interessenabwägung in der Ortsplanung ist das Erhaltungsziel zu berücksichtigen.

3.2 Vorgaben des kantonalen Richtplans

3.2.1 Raumkonzept

Abb. 3 Auszug Raumkonzept Kanton St. Gallen vom November 2017



Der südliche Teil des Weesener Gemeindegebietes ist dem Raumtyp Landschaft mit kompakten Siedlungen zugewiesen. In diesem sind insbesondere die Zersiedelung durch eine klare Abgrenzung zwischen den Dorfstrukturen und der Kulturlandschaft einzudämmen, eine

konzentrierte Siedlungsentwicklung an verkehrlich gut erschlossenen Standorten zu ermöglichen, regionale ÖV-Angebote auszubauen, die Anbindung an Zentren zu optimieren und die Dorfkerne aufzuwerten. Gemäss Koordinationsblatt S11 beträgt die Mediandichte für diesen Raumtyp 43 Einwohner:innen pro Hektar (E/ha).

Die Gebiete nördlich und östlich des Siedlungsgebiets sind dem Raumtyp Kultur- und Agrarlandschaft zugeteilt. In diesem Bereich ist auf eine zurückhaltende Siedlungsentwicklung im Einklang mit den Bedürfnissen von Land- und Forstwirtschaft zu achten, sind touristische Potenziale stärker in Wert zu setzen und ist ein allfälliger infrastruktureller Ausbau landschaftsverträglich zu gestalten. Des Weiteren ist die verkehrliche Erschliessung sicherzustellen und die Anbindung an Klein- und Regionalzentren zu optimieren.

Das Speermassiv stellt eine Naturlandschaft dar, welche naturbelassen bleiben soll und die vorhandenen Nutzungen landschafts- und naturverträglich zu gestalten sind.

Amden und Weesen bilden eine Tourismusregion. In dieser Region sind die vorhandenen Nutzungen landschaftsverträglich zu gestalten und touristisch stärker in Wert zu setzen. Des Weiteren ist die bestehende Gebäudesubstanz zu erneuern und landschaftsverträglich zu entwickeln sowie die öffentliche Verkehrserschliessung auszubauen.

Das Linthgebiet bildet einen Handlungsraum, in welchem:

- die Innenentwicklung an durch den öffentlichen Verkehr gut erschlossenen Lagen erfolgen soll;
- eine überkommunale Abstimmung von Wohn- und Arbeitszonen gemäss dem Regionalplan ZürichseeLinth zu erfolgen hat;
- das ÖV-Netz gefördert werden soll;
- die Naherholungsgebiete gezielt genutzt und Nutzungskonflikte zwischen Erholung und Schutz der Natur aktiv gelöst werden sollen;
- Naturlandschaften untereinander und mit den Kulturlandschaften vernetzt und Eingriffe klein gehalten werden.

3.2.2 Siedlung

Der überarbeitete Teil Siedlung des kantonalen Richtplans wurde im November 2017 vom Bundesrat genehmigt. Der Richtplan legt die Ausdehnung des Siedlungsgebietes fest. Sollte eine Gemeinde die Absicht zur Einzonung haben, so ist vorgängig aufzuzeigen, dass die Potenziale innerhalb der Bauzone genutzt werden (Innenentwicklung). Anschliessend muss die Gemeinde mit dem Bauzonendimensionierungstool gegenüber dem Kanton nachweisen, dass die Kapazitäten der Gemeinde unter Berücksichtigung der vorgegebenen Innenentwicklung in den nächsten 15 Jahren ausgeschöpft werden.

Durch den in der Richtplankarte eingetragenen siedlungsgliedernden Freiraum soll der Korridor für Fauna und Flora freigehalten und die Erkennbarkeit der Siedlungsräume Ziegelbrücke und Weesen erhalten bleiben. Der Dorfkern von Weesen ist als schützenswertes Ortsbild von nationaler Bedeutung im Richtplan eingetragen. Nördlich des Siedlungsgebietes von Weesen erstreckt sich in Richtung Amden ein traditionelles Streusiedlungsgebiet, in welchem die Dauerbesiedlung erhalten werden soll. Des Weiteren weist der Richtplan einige schützenswerte archäologisch Fundstellen auf dem Gemeindegebiet auf.

3.2.3 Natur und Landschaft

Die Bezeichnung von Vorranggebieten Natur und Landschaft dient dem Schutz wertvoller Kulturlandschaften und schützenswerter Lebensräume für Pflanzen und Tiere. Diese betreffen Naturschutzgebiete, Lebensräume bedrohter Arten, Lebensräume Gewässer/Auen, Landschaftsschutzgebiete und Geotope. Die Schutzgebiete umfassen in Weesen flächendeckend die Hanglagen mit dem Lebensraum für bedrohte Arten und dem Landschaftsschutzgebiet Höf-Schwarzberg-Hinterberg. Dieses Teilgebiet von Weesen ist ebenfalls im Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN) mit der Bezeichnung Speer-Churfürsten-Alvier (Nr. 1613) eingetragen. Zudem liegen punktuell Standorte für Trockenwiesen und -weiden und die Nummulitenkalk-Klippe «Gufler» am Hang des Federispitzes. Neben den bezeichneten Objekten sorgen die Gemeinden für den Schutz der Naturschutzgebiete und Geotope von lokaler Bedeutung.

Der Wildtierkorridor «Biberlikopf» westlich des Siedlungsgebietes (GL6) soll den Austausch zwischen Populationen schützenswerter Tier- und Pflanzenarten ermöglichen. Diesem Wildtierkorridor kommt nationale Bedeutung zu, weshalb er im Sachplan Verkehr – Teil Infrastruktur Strasse eingetragen ist. Darin bzw. im Objektblatt 1.9 Glarus Nord ist die Wildtierquerung über die N3 Linth festgesetzt. Die Gemeinden haben bei der Erfüllung ihrer Aufgaben diesen Wildtierkorridor zu berücksichtigen und beeinträchtigte Korridore sind bei jeder sich bietenden Gelegenheit durch geeignete Massnahmen aufzuwerten.

Der Walensee und die Linth bilden einen Erholungsraum für den Menschen und zugleich einen wichtigen Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt. In der Seeuferplanung Walensee von 1999 wurden Massnahmen festgelegt, welche von den Gemeinden umzusetzen sind. Insbesondere dem Bachdelta des Flibaches kommt besondere Bedeutung zu. Entlang der Linth wurde 2003 das Entwicklungskonzept Linthebene (EKL) erarbeitet. Die Gemeinden sind mit der Umsetzung und Koordination der darin definierten Massnahmen beauftragt.

Im Sinne der Schonung von wertvollem Kulturland und einer ausreichenden Versorgungsbasis bezeichnet der kantonale Richtplan Fruchtfolgeflächen.

3.2.4 Verkehr

Der kantonale Richtplan verlangt eine Förderung des Langsamverkehrs. Im kantonalen Richtplintext sind Grundsätze definiert, welche in den kommunalen Planungen zur Anwendung kommen sollen. Dem LV-Portal (Langsamverkehr) des Tiefbauamtes Kanton St. Gallen können Vorschläge für Massnahmen für den Rad- und Fusswegeverkehr sowie deren Priorisierung entnommen, von den Gemeinden geprüft und allenfalls umgesetzt werden. Im Richtplan sind keine Aus-/Umbauprojekte in den Bereichen Strasse oder öffentlichen Verkehr enthalten.

3.2.5 Ver- und Entsorgung

Das Gemeindegebiet Weesen ist gemäss kantonaler Richtplanung dem Einzugsgebiet KVA Niederurnen (GL) zugeordnet. Für die bestehenden Übertragungsleitungen sind keine Anpassungen geplant. Im Bereich Wasserversorgung sind regionale Verbundsysteme anzustreben.

Das Leitbild 2000 für die Wasserversorgung zeigt, welche Verbundsysteme zur Erhöhung der Versorgungssicherheit ausgebaut oder ergänzt werden sollen. In der Übersichtskarte «Schwerpunktvorhaben Leitbild Wasserversorgung» ist langfristig der Zusammenschluss von Niederurnen, Weesen und Amden vorgesehen.

3.3 Regionalplanung Zürichsee Linth – Vision 2025

3.3.1 Zweck und Verbindlichkeit

Der Regionalplan dient hauptsächlich dazu, den haushälterischen Umgang mit dem Boden und die geordnete Besiedlung der Region zu steuern; die Zielsetzung der Region in Bezug auf die räumliche Entwicklung darzulegen; die Forderungen an den Kanton sowie die Aufgaben der Gemeinden aufzuzeigen und den Stand der Abstimmung der wesentlichen raumwirksamen Tätigkeiten des Kantons und der Region festzuhalten.

Am 3. März 2015 hat der Regierungsrat des Kantons St. Gallen den revidierten Regionalplan 2014 der Region Zürichsee Linth genehmigt. Die Regionalplanung ist bei der Abstimmung der kommunalen Planungen zu berücksichtigen.

3.3.2 Siedlungsentwicklung und -gestaltung

Der Regionalplan bezeichnet Siedlungsbegrenzungslinien, welche die Gemeinden in ihre kommunalen Richtpläne übernehmen. Diese sind im Regionalplan nicht parzellenscharf ausgedehnt. Bei Vorliegen wesentlicher neuer Tatsachen werden die Siedlungsbegrenzungen im Einzelfall überprüft.

Die Gemeinde Weesen ist im Regionalplan dem sekundären Wohnschwerpunkt zugewiesen. Im sekundären Wohnschwerpunkt soll eine Abstimmung der weiteren Siedlungsentwicklung mit einer verbesserten Erschliessung mit dem ÖV erfolgen und es soll das Ortszentrum gestärkt werden. Zudem ist das Potenzial des Langsamverkehrs (d.h. der kommunalen und regionalen Fuss- und Radwege) besser auszuschöpfen.

Der Ortskern Weesen soll über eine hohe Attraktivität für den Langsamverkehr verfügen und gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln erschlossen sein und zudem mit den weiteren Ortskernen aus dem Regionalplan Zürichsee Linth untereinander verbunden sein.

Das städtebauliche Gestaltungspotenzial ist in Weesen auszuschöpfen. Die Strassenräume innerorts (bspw. Ziegelbrück- und Hauptstrasse) sowie auch die Strassenräume ausserorts werden als Räume mit Aufenthaltspotenzial bezeichnet. Die Gestaltung der Strassenräume innerorts, welche öffentliche Aufenthaltsräume sind, sollen zur Qualitätssteigerung des öffentlichen Raums beitragen.

Der Gestaltung der Siedlungsränder ist eine hohe Beachtung zu schenken, da diese zur ökologischen Vernetzung und der Naherholung dienen. Die Siedlungsränder sind zugänglich und durchlässig zu gestalten, sodass der Übergang zwischen bebautem und unbebautem Raum attraktiver wirkt.

Abb. 4 Auszug Regionalplan Zürichsee Linth – Plan Siedlung

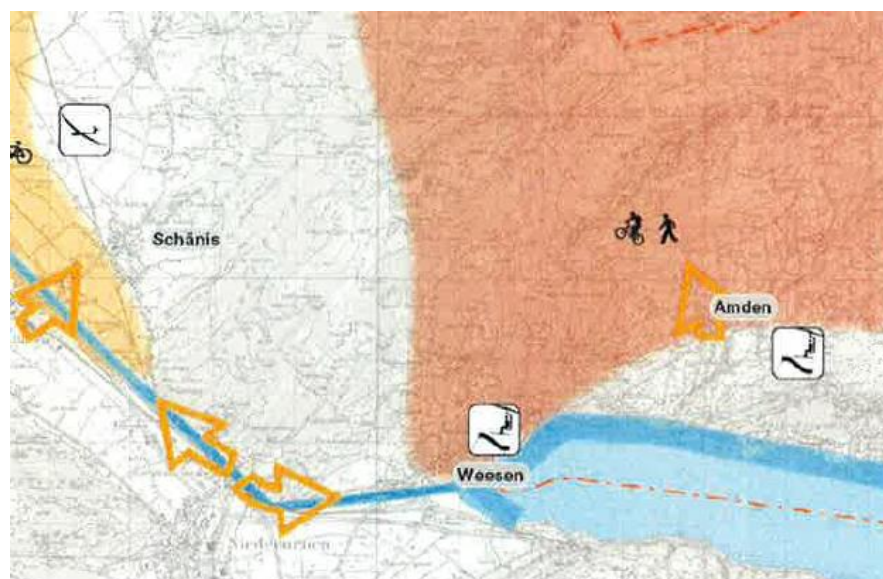


3.3.3 Freizeit und Erholung

Die Linthebene ist aufgrund der Möglichkeit für verschiedenste Freizeitaktivitäten sehr beliebt und zudem gut erreichbar. Aufgrund der flachen Topographie eignet sie sich die Linthebene hervorragend für Spaziergänge oder Velotouren. Die Linthebene ist als attraktives Naherholungsgebiet für die lokale Bevölkerung zu erhalten. Die attraktive Lage am Wasser mit der Linth und dem Walensee sowie das historische Städtchen in Weesen gelten besonders im Sommer als wichtige Ausflugsziele in Weesen.

Die Hügel- und Berglandschaften in Weesen und in der Nachbargemeinde Amden werden als zentrale Wander- und Bikegebiete gut genutzt.

Abb. 5 Auszug Regionalplan Zürichsee Linth – Plan Freizeit und Erholung



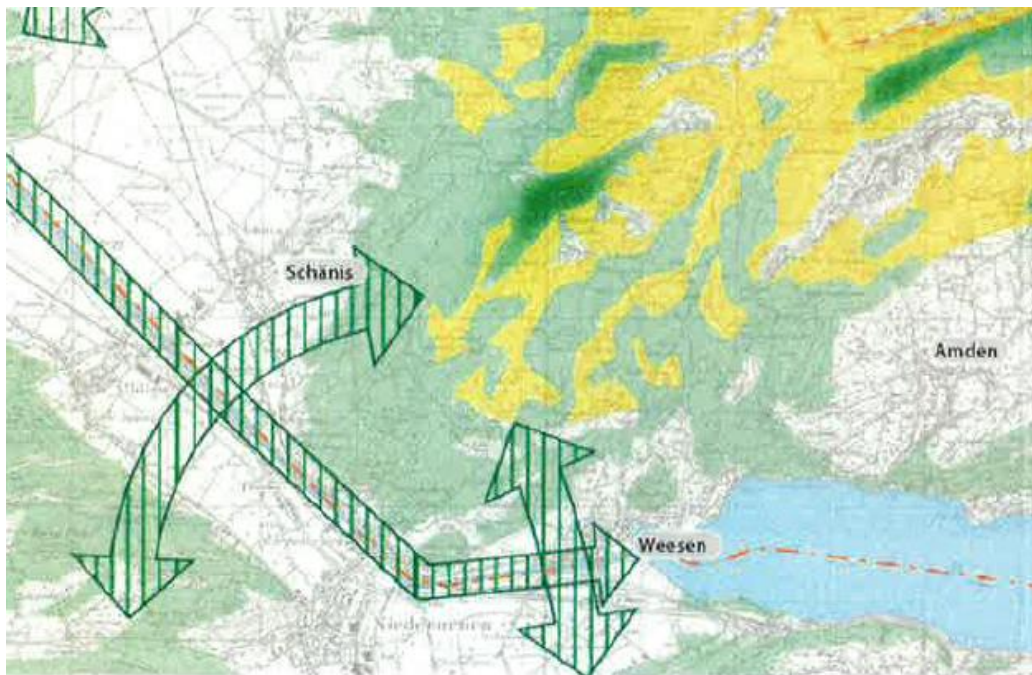
3.3.4 Natur und Landschaft

Die Vernetzungsachsen gewährleisten einen Austausch von Tieren und Pflanzen zwischen den „Kernräumen Natur“ der Region. Die Vernetzung wird durch den Ausbau der Wildtierkorridore und Trittsteine verbessert.

Die vorhandenen waldfreien Weiden an den Hanglagen von Weesen werden vor Verwaldung und Verbuschung geschützt, indem die landwirtschaftliche Bewirtschaftung (vgl. gelbe Flächen im Plan) respektive die Heimweidenutzung erhalten und der angrenzende Wald gepflegt und genutzt wird.

In der Region Amden-Weesen-Schänis wurde in den Jahren 2012 bis 2015 der Waldentwicklungsplan (WEP) erarbeitet. Der Waldentwicklungsplan dient dazu, die vielfältigen Funktionen des Walds räumlich zu priorisieren und gezielt zu unterstützen.

Abb. 6 Auszug Regionalplan Zürichsee Linth – Plan Natur und Landschaft



3.3.5 Mobilität und Verkehr

Mit attraktiven Massnahmen im öffentlichen Verkehr und im Langsamverkehr sowie bei der kombinierten Mobilität soll der Modal Split so beeinflusst werden, dass der Anteil des MIV geringer wird.

Im Plan Massnahmen Strassenverkehr soll auf der Ziegelbrück- und Hauptstrasse das Verkehrsregime und die Gestaltung in Abstimmung mit der Siedlung erfolgen. Als Vororientierung sind die Überprüfung und allfällige Anpassungen von Ortseingängen und Ortsdurchfahrten sowie der Ausserortsabschnitte definiert.

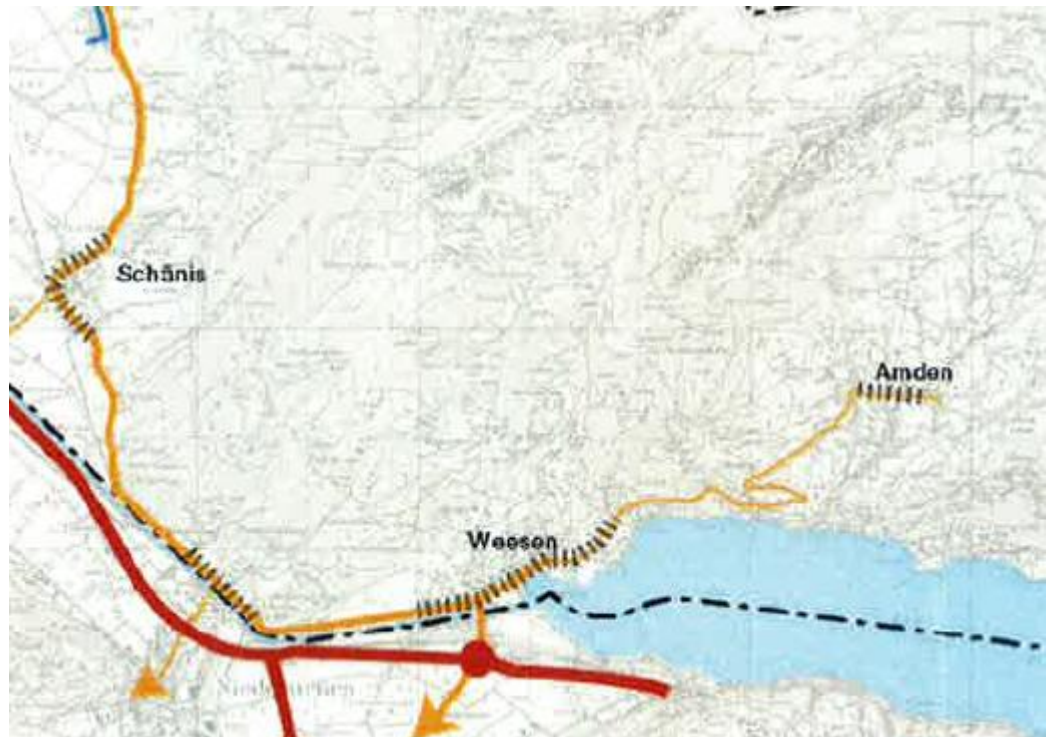
Die Entwicklung der Siedlungen entlang der Hauptverkehrsachsen mit Busbedienung soll Priorität haben.

Für den öffentlichen Verkehr soll das grenzüberschreitende Busangebot, ausgehend vom Ortsteil Weesen über den Bahnhof Ziegelbrücke bis in den Wirtschaftsraum nördliches Glarnerland und Amden in Abstimmung mit den Beteiligten optimiert werden. Es sind sichere, attraktive und direkte Zugangswege zu den Haltestellen des ÖV zu schaffen.

Für die Fussgänger sind gesicherte Strassenübergänge innerorts und ausserorts zu schaffen. Die Fusswege in Weesen sind sicher und attraktiv entlang der Hauptstrassen und im Ortszentrum zu gestalten. Im Fussweg-Netz sind die Weglücken zu schliessen.

Es sind sichere und attraktive Radwege von regionaler und lokaler Bedeutung sowie im Ortszentrum zu schaffen.

Abb. 7 Auszug Regionalplan Zürichsee Linth – Plan Massnahmen Strassenverkehr



4 Leitbild Weesen

Das Leitbild Weesen ist am 13. Januar 2020 vom Gemeinderat beschlossen worden. Die Gemeinde Weesen, mit dem Motto «Städtli - Rivera am Walensee», möchte als attraktive Wohngemeinde mit hoher Freizeitqualität auftreten. Nachfolgend werden die relevanten Themen für die Ortsplanungsrevision aufgeführt.

4.1 Zusammenarbeit in der Region

Weesen pflegt eine zielorientierte Zusammenarbeit mit den Körperschaften in der Gemeinde, mit den Nachbargemeinden Amden, Schänis und Glarus Nord sowie in der Region Zürichsee-Linth, um Synergien zu nutzen und die Wohnortattraktivität bezüglich des Umfeldes sowie öffentlicher und privater Dienstleistungen zu steigern.

4.2 Bevölkerung

Weesen strebt ein moderates Wachstum innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes auf rund 2'000 Einwohner:innen bis ins Jahr 2040 an. Mit dem Wachstum soll ein Beitrag zur Stärkung der Versorgung und der Infrastruktur geleistet werden.

4.3 Dorfgemeinschaft

Die Gemeinde Weesen fördert gezielt ein aktives Dorfleben, um den Gemeinsinn zu stärken. Sie beteiligt die Bevölkerung an der Weiterentwicklung der Gemeinde und sie steigert die Attraktivität des Städtlis als Begegnungsort.

4.4 Arbeiten

Die Gemeinde Weesen möchte das bestehende Kleingewerbe und die Attraktivität als Wohn- und Tourismusort für die Ansiedlung von Arbeitsplätzen in wissensintensiven Dienstleistungsbranchen nutzen. Sie möchte die notwendigen Rahmenbedingungen schaffen, um die Chancen der Digitalisierung für orts- und zeitunabhängiges Arbeiten nutzen.

4.5 Tourismus

Weesen will Rahmenbedingungen für einen attraktiven, wertschöpfungsstarken und ortsverträglichen Tagestourismus und die Stärkung des Übernachtungstourismus schaffen.

4.6 Kultur, Freizeit und Erholung

Die Gemeinde Weesen möchte das Kultur- und Vereinsleben fördern und unterstützt diverse Veranstaltungen in der Gemeinde. Die Freizeitangebote sollen erhalten und attraktiv in der Gemeinde und in der Region entwickelt werden. Die Naherholungsgebiete sollen erhalten, zugänglich und attraktiv unter der Berücksichtigung von Natur- und Landschaftsschutz, gestaltet werden.

4.7 Versorgung mit öffentlichen und privaten Nutzungen

Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs sollen im Ortskern angesiedelt werden, um das Städtli zu beleben. Das zeitgemässe schulische Angebot soll in Zusammenarbeit mit den Partnergemeinden von Weesen gefördert werden. Eine erneuerbare Energieversorgung wird in der Gemeinde Weesen angestrebt.

4.8 Verkehr

Die Gemeinde beabsichtigt das bestehende Gesamtverkehrskonzept umzusetzen und zu ergänzen. Es sollen attraktive Verbindungen für den Langsamverkehr in der Gemeinde und für das touristische Angebot geschaffen werden. Die Gemeinde möchte eine gute Erreichbarkeit der regionalen und übergeordneten Zentren mit dem Langsamverkehr, dem öffentlichen Verkehr (ÖV) und dem motorisierten Individualverkehr (MIV) schaffen. Die Gemeinde fördert eine attraktive Verbindung zum Bahnhof Ziegelbrücke insbesondere mit dem Langsamverkehr und dem ÖV.

4.9 Siedlung & Ortsbild

Die Gemeinde legt grossen Wert auf ein identitätsstiftendes Ortsbild und achtet auf eine sorgfältige Gestaltung und Integration von Neu- und Umbauten. Der Charakter des Städtlis und des baukulturellen Erbes sollen dabei erhalten bleiben. Der öffentliche Raum soll hochwertig gestaltet werden, womit die eigenständige Identität des Ortes und der einzelnen Quartiere unterstützt wird. Die ökologische Aufwertung der Grünflächen im Siedlungsgebiet soll gefördert werden.

4.10 Natur- und Landschaftsbild

Die Gemeinde fördert die Biodiversität und eine qualitätsvolle Integration der Siedlung in die Landschaft am Walensee. Insbesondere an den exponierten Lagen (Hang und Seeufer) sollen erhöhte Anforderungen an die Einordnung von Bauwerken in das Landschaftsbild gestellt werden. Die nachhaltige Forst- und Landwirtschaft zur Sicherung der wertvollen Natur- und Kulturlandschaft soll unterstützt werden. Das wertvolle Landschaftsbild soll erhalten werden.

5 Analyse

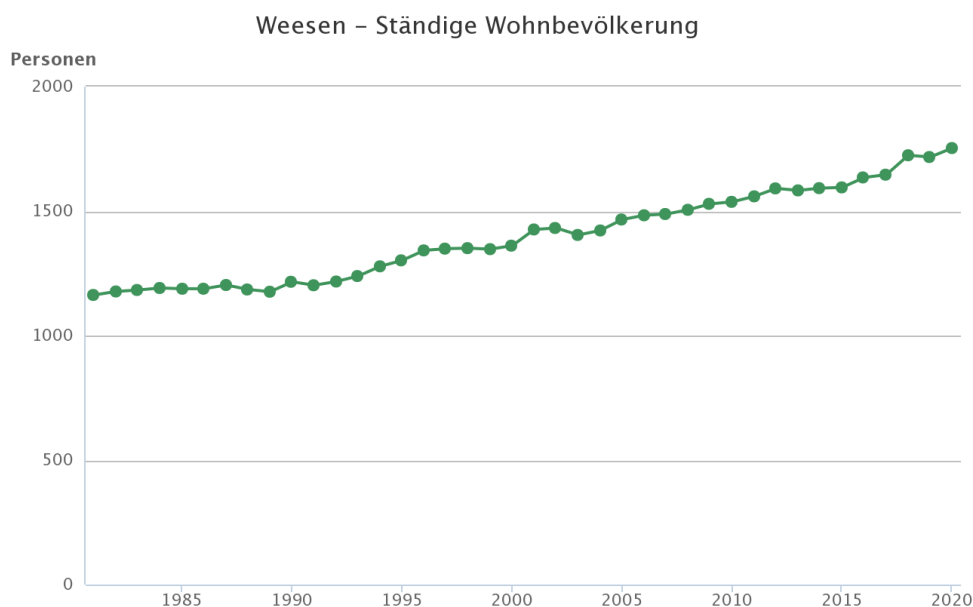
5.1 Siedlung

5.1.1 Bevölkerungsentwicklung und -prognose, Altersstruktur

Die Wohnbevölkerung der Gemeinde Weesen ist kontinuierlich gewachsen. In den letzten 25 Jahren wuchs Weesen um ca. 450 Personen bzw. knapp 35 % auf insgesamt 1'753 Einwohner:innen per Ende 2020 (1.3 % jährlich).

Abb. 8 Einwohnerentwicklung in Weesen 1981–2020

Quelle: Bundesamt für Statistik ESPOP/STATPOP, Datenaufbereitung Fachstelle für Statistik Kanton St. Gallen



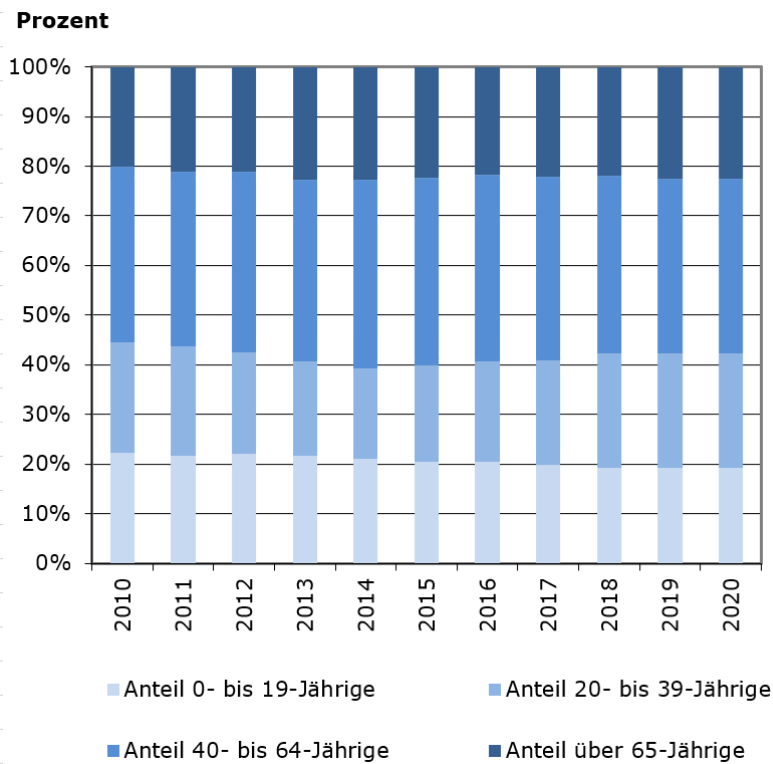
Quelle: Bundesamt für Statistik, ESPOP/STATPOP (ab 2010)

Für die Gemeinde Weesen wird gemäss Gemeindeporträt Weesen vom 17. August 2017 ein Bevölkerungszuwachs von 289 Personen bis 2040 erwartet (ca. 13 Personen pro Jahr). Wobei bis Ende 2020 die Bevölkerung bereits um 118 Einwohner:innen auf 1753 Einwohner:innen zugenommen hat. Der zu erwartende Bevölkerungszuwachs von 2020 bis 2040 beträgt somit rechnerisch nach Annahme Kanton noch 171 Einwohner:innen (289 E – 118 E).

Die Altersstruktur in Weesen hat sich zwischen 2010 und 2020 nur wenig verändert. Der Anteil der unter 20-Jähriger ist leicht gesunken von 22 % auf 19 %. Der Anteil 20- bis 39-Jähriger ist leicht gestiegen von 22 % auf 23 %. Der Anteil der über 40-Jährigen ist um 3 % von 55 % auf 58 % angestiegen.

Abb. 9 Einwohnerentwicklung und Altersstruktur in Weesen 2010–2017

Quelle: Bundesamt für Statistik ESPOP/STATPOP, Datenaufbereitung Fachstelle für Statistik Kanton St. Gallen

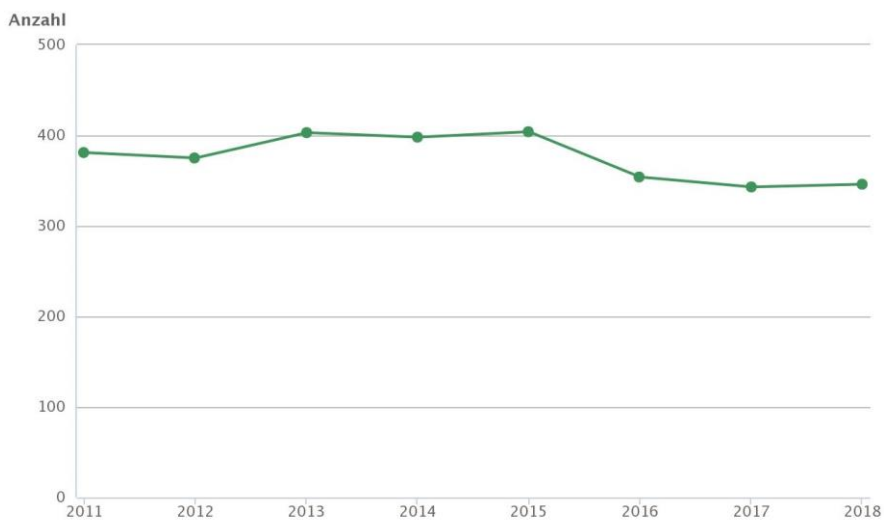


5.1.2 Beschäftigtenentwicklung

Die Anzahl der Beschäftigten in der Gemeinde Weesen lag in den vergangenen Jahren zwischen 350 und 400 Personen und ist tendenziell sinkend.

Abb. 10 Beschäftigtenentwicklung in Weesen (Vollzeitäquivalente) 2011–2018

Quelle: Bundesamt für Statistik STATENT (Datenstand 20.08.2020)



Quelle: Bundesamt für Statistik, STATENT (Datenstand 20.08.2020)

5.1.3 Stand der Erschliessung

Der Kanton erstellt seit 2013 für jede Gemeinde ein Gemeindeporträt, aus welchem der so genannte Kapazitätsindex und die zulässige Entwicklung/Erweiterung des Siedlungsgebiets, auf Grundlage der Bauzonenkapazität und der erwarteten Bevölkerungszunahme, im kantonalen Richtplanhorizont (bis 2040) hervorgehen. Die Flächenangaben im Gemeindeporträt basieren auf den Daten des „Raum+“, eine Übersicht der Bauzonen und Bauzonenreserven der Gemeinde, welche durch die Gemeinde in Zusammenarbeit mit dem Kanton nachgeführt wird.

Das Gemeindeporträt Weesen vom 17. August 2017 umfasst die Bauzonenfläche der Wohn-, Misch- und Arbeitszonen insgesamt 44.9 ha, wovon 4.3 ha bzw. knapp 10 % unbebaut sind. Von 4.3 ha unbebauter Bauzone sind 1.7 ha als Aussenreserven ausgewiesen. Bei Aussenreserven handelt es sich um Bauzonenflächen, welche grösser als 0.2 ha sind und angrenzend an den bestehenden Siedlungskörper liegen. Im Gemeindeporträt werden die Flächen der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen nicht berücksichtigt.

Tab. 1 Bauzonenübersicht gemäss Gemeindeporträt Weesen vom 17. August 2017

	Bauzone				
	Total	bebaut	unbebaut		davon Aussenreserven
Wohn- und Mischzone	41.9 ha	37.6 ha	4.3 ha	10.3%	1.7 ha
Arbeitszone	3.0 ha	3.0 ha	0.0 ha	0.0%	0.0 ha
Total	44.9 ha	40.6 ha	4.3 ha	9.6%	1.7 ha

5.1.4 Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet (Innenentwicklung)

Die Plattform «Raum+» verschafft einen Überblick über die aktuellen Nutzungsreserven der Gemeinde Weesen. Die Flächen werden nach Innenentwicklungspotenzialen, Baulücken und Aussenreserven unterschieden. Zudem werden pro Fläche Zusatzattribute wie Planungsstand, zeitliche Verfügbarkeit und eine Gesamtbeurteilung erfasst.

■ Innenentwicklungspotenziale

Innenentwicklungspotenziale sind grössere Flächen innerhalb des Siedlungskörpers (> 2'000 m²). Sie können sowohl bebaut wie auch unbebaut sein.

■ Baulücken

Baulücken sind eingezonte, aber noch nicht überbaute Einzelparzellen, welche in der Regel baureife aufweisen. Die Flächen sind grösser als 200 m² und kleiner als 2'000 m².

■ Aussenreserven

Aussenreserven sind grössere unüberbaute Flächen am Siedlungsrand bzw. liegen so, dass sie nicht als Teil des Siedlungskörpers wahrgenommen werden und doch rechtskräftige Bauzone sind. Die Flächen sind grösser als 2'000 m².

Abb. 11 Überblick über die unüberbauten Parzellen der Gemeinde Weesen Raum+ und Erläuterung (Stand Oktober 2021)



5.1.5 Einwohnerkapazitäten

Tab. 2 Auszug aus dem Gemeindeporträt Weesen vom 17. August 2017

Gemeindedichte [E/ha]:	39
Mediandichte im Raumtyp [E/ha]:	43
Kapazität bebaute Flächen [E]:	74
Kapazität unbebaute Flächen [E]:	186
Kapazität total [E]:	259
Kapazitätsindex:	2.0 %
Flächenstufe ⁴ [ha]:	0.34
Option / Reduktion Siedlungsgebiet [ha]: gemäss Modell Siedlungsgebietsdimensionierung	1.4

4: Flächenstufe: Das Hinzufügen oder Entfernen einer Fläche dieser Grösse verringert bzw. erhöht den Kapazitätsindex um 1 %.

Aus den Angaben gemäss dem Stand der Erschliessung bzw. aus der Fläche der bebauten Wohn- und Mischzonen (vgl. Ziff. 5.1.3) und der tatsächlichen Anzahl darin wohnender Einwohner:innen lässt sich die Gemeindedichte berechnen. Diese liegt in der Gemeinde Weesen per August 2017 bei 39 Einwohner:innen pro Hektare (Gemeindeporträt Weesen vom 17. August 2017) und damit leicht unter der Mediandichte von 43 Einwohner:innen pro Hektare (vgl. Ziff. 3.2.1). Dies bedeutet, dass die bestehende Dichte dem zugewiesenen Raumtyp bzw. den Zieldichten des Kantons bis im 2040 angeglichen werden müsste.

Die ungenutzte Kapazität in bebauten Flächen wird definiert als **Kapazität für zusätzliche Einwohner:innen in der bebauten Wohn- und Mischzone**. Diese ergibt sich in der überbauten Bauzone aus dem angenommenen Prozentsatz für die Innenentwicklungspotenziale gemäss Koordinationsblatt S11 des kantonalen Richtplans. Gemäss dem *Koordinationsblatt S11 sollen bis ins Jahr 2040 insgesamt 5 % mehr Einwohner:innen in den bebauten Bauzonen Platz finden*, dies entspricht in Weesen **insgesamt 74 Einwohner:innen** zum Stand Bevölkerung 2016 innerhalb Wohn- und Mischzonen.

Für die Berechnung der Kapazität in den **unbebauten Bauzonenflächen** wird angenommen, dass die unbebauten Zonenflächen (vgl. Ziff. 5.1.3) mit einer Dichte, welche der Gemeindedichte (39 Einwohner:innen / Hektare) entspricht, überbaut werden und somit insgesamt **186 Einwohner:innen** generieren.

Folglich wird in der Berechnung von 2017 mit einer **freien Einwohnerkapazität von 259 Personen** in der bereits eingezonten Bauzone gerechnet, welche unter Berücksichtigung der heutigen Zonenvorschriften innerhalb der Bauzone untergebracht werden könnten. **Seit Anfang 2017 bis Ende 2020 hat die Bevölkerung von Weesen von 1'620 Einwohner:innen um 118 Einwohner:innen auf 1'753 Einwohner:innen zugenommen**, wobei nicht zwischen Einwohner:innen innerhalb und ausserhalb Bauzonen unterschieden wird. Dies bedeutet, dass der Anteil der **freien Einwohnerkapazitäten** innerhalb der **Bauzonen sich verringert hat und deutlich weniger als 259 Einwohner:innen umfasst**.

Der Kapazitätsindex zeigt an, wie gross der erwartete Bevölkerungszuwachs im Verhältnis zur Kapazität ist. **Der erwartete Bevölkerungszuwachs gemäss Modell**

Siedlungsdimensionierung des Kantons beträgt 289 Einwohner:innen (vgl. Ziff. 5.1.1) bis ins Jahr **2040**. Für Weesen wird demzufolge für das Jahr 2040 eine Einwohnerzahl von ca. 1'900 Einwohner:innen auf dem gesamten Gemeindegebiet prognostiziert. Rund 150 Einwohner:innen wohnen ausserhalb Bauzone. Die rechtskräftige Bauzone bietet Platz für total 1'729 Einwohner:innen, was 126 zusätzlichen Einwohner:innen zum Bevölkerungsstand Ende 2020 entspricht. Folglich **fehlen rein rechnerisch bis 2040 Bauzonenflächen für rund 20 bis 30 Einwohner:innen** resp. liegt der Kapazitätsindex im positiven Bereich bei 2.0 %. Das erwartete Bevölkerungswachstum bis 2040 kann mit entsprechenden Innenentwicklungsmassnahmen in den bestehenden Bauzonen aufgenommen werden.

Tab. 3. Vergleich Bevölkerungsstand/-prognose mit Kapazität innerhalb Bauzone

Jahr	Bevölkerungsstand/-prognose			Kapazität rechtsgültiger Zonenplan	
	Gesamt-gemeinde	innerhalb Bauzone	ausserhalb Bauzone	Kapazität total innerhalb Bauzone	Freie Kapazität innerhalb Bauzone
2016	1'620	1'470	150	1'729	259
2020	1'753	1'603	150	1'729	126
2040	1'909	1'759	150	1'729	-30

5.1.6 Nutzungsstruktur

Die Gemeinde Weesen ist primär eine Wohngemeinde. Das Gewerbe und die Industrie sind klar vom Wohnen getrennt und befinden sich hauptsächlich im Gebiet Moos. Vereinzelt gewerbliche Einrichtungen sind im Gebiet Hirschenguet vorzufinden. Die öffentlichen Dienstleistungen liegen hauptsächlich an der Kantonsstrasse. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind im Dorfkern von Weesen vorhanden.

5.1.7 Quartieranalysen

Die Zusammensetzung der Quartiere wurde mittels Analysen im separaten Bericht im Anhang B analysiert. Basierend auf dieser Analyse wurde die Innenentwicklungsstrategie erarbeitet.

5.2 Natur und Landschaft

5.2.1 Schutzgebiete und –objekte

Lebensraum bedrohter Arten – Kerngebiet

Lebensräume bedrohter und seltener Tier- und Pflanzenarten sind meist reich strukturierte, ursprüngliche Landschaften. Sie bilden letzte Rückzugsgebiete bedrohter Arten. In den bezeichneten Lebensräumen bedrohter Arten soll die Naturvielfalt und die Abgeschlossenheit dauernd gesichert und vor Störungen bewahrt werden.

Im Hanggebiet und im Waldgebiet von Weesen befindet sich der Lebensraum bedrohter Arten (Kerngebiet). Für das Kerngebiet des Lebensraums bedrohter Arten sind die Unberührtheit und der naturschutzähnliche Charakter zu bewahren. Die Freizeitaktivitäten sind zulässig, sofern keine schädigenden Auswirkungen entstehen. Ausserdem sind keine neuen Erschliessungen zulässig.

Landschaftsschutzgebiete

Landschaftsschutzgebiete zeichnen sich durch ihre Vielfalt, Einmaligkeit und Schönheit oder ihre erdgeschichtliche Bedeutung aus. Im kantonalen Richtplan ist das BLN-Gebiet 1613 (Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung) in der Gemeinde Weesen und Amden als Landschaftsschutzgebiet von nationaler Bedeutung aufgeführt. Es sind folgende Schutzziele definiert:

- Keine Beeinträchtigung der die Landschaft prägenden Elemente, wie Hecken und Feldgehölze, sowie von Geländeformen, Gewässern und ihrer natürlichen Entwicklung;
- Besonders sorgfältige Einpassung von Bauten und Anlagen;
- Vermeidung von stark in Erscheinung tretenden, den Landschaftscharakter verändernden Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen und
- Keine Intensiv-Landwirtschaftszonen.

Naturschutzgebiet Trockenwiese

In den höher gelegenen Hanglagen von Weesen sind Trockenwiesen von regionaler und nationaler Bedeutung zu finden. Die Trockenwiesen gehören zu den Naturschutzgebieten und sind meist kleinflächige Lebensräume von charakteristischen Pflanzen- und Tiergemeinschaften.

Fruchtfolgeflächen

Im Sachplan Fruchtfolgeflächen hat der Bundesrat am 8. April 1992 den Mindestumfang der Fruchtfolgeflächen für die jeweiligen Kantone in der Schweiz festgelegt. Für den Kanton St. Gallen sind rund 12'500 ha Fruchtfolgeflächen dauernd zu erhalten. Der Mindestumfang an Fruchtfolgeflächen wird benötigt, damit in Zeiten gestörter Zufuhr die ausreichende Versorgungsbasis des Landes im Sinne der Ernährungsplanung gewährleistet werden kann. Gemäss Art 30 Abs. 1 RPV sind die Fruchtfolgeflächen (FFF) der Landwirtschaftszone zugewiesen. Der überwiegende Teil der FFF ist der Landwirtschaftszone zugeteilt und damit

gesichert. Ein kleiner Teil liegt im übrigen Gemeindegebiet (üG) und sollte demnach der Landwirtschaftszone zugewiesen werden, sofern keine überzeugenden Gründe für eine anderweitige Verwendung geltend gemacht werden können.

Geotop

Nördlich von Weesen ist ein Einzelgeotop Nummulitenkalk-Klippe „Gurfler“ im kantonalen Richtplan festgelegt. Geotope stellen ein wertvolles Naturgut dar, welches zur Einzigartigkeit und Vielfalt des Kantons St. Gallen beiträgt und als solches erhalten werden soll.

Seeufer Walensee

Der Seeuferabschnitt in Weesen ist gemäss kantonalem Richtplan der Vorrangfunktion Erholung zugeordnet. In der Vorrangfunktion Erholung sind konzentrierte und zurückhaltende Ergänzungen des Angebots für die intensive Erholungsnutzung und die Ergänzung des Angebots für die extensive Erholungsnutzung zugelassen. Anlagen, welche an den Standort am Wasser angewiesen sind, sind zulässig. Dabei ist der naturnahe Zustand des Ufers zu erhalten und nach Möglichkeit wiederherzustellen. Neue Campingplätze sollen gemäss Massnahmenblatt V 35 des kantonalen Richtplans nicht mehr bewilligt werden.

Im Seeuferbereich sollen keine neuen Bauzonen ausgeschieden werden. Im Interesse der Erhaltung des Landschaftsbildes dürfen im Seeuferbereich keine Abbauvorhaben im Tagbauverfahren mehr bewilligt werden.

Lebensraum Gewässer

Im kantonalen Richtplan im Bereich vom Strandbad Flihorn ist im Walensee ein Lebensraum Gewässer festgelegt. Dieser dient dem Schutz von selten gewordenen Standorten im und am Wasser und den lebenden Tier- und Pflanzenarten im bezeichneten Gebiet. Die gebietstypische Tier- und Pflanzenwelt soll erhalten und gefördert werden. Die Ufervegetation ist zu erhalten. Die natürliche Dynamik des Gewässer- und Geschiebehauhalts ist zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

Wildtierkorridor

Der Wildtierkorridor von nationaler Bedeutung zwischen Glarus Nord und Weesen dient als Vernetzungskorridor für die Wanderung der verschiedenen Tierarten, ist jedoch durch die Autobahn A3 und die SBB-Strecke Zürich – Chur unterbrochen. Durch das ASTRA soll im Jahr 2023 (+/- ein bis zwei Jahre) ein Bauwerk über/unter der Autobahn gebaut werden. Das ASTRA fordert, dass notwendige Leitstrukturen vorhanden sind, bevor das Bauwerk realisiert wird. Für die Aufwertungen in den Zulaufbereichen sind die Kantone zuständig.

Mit lokalen Massnahmen, wie geeignete Passagen an Strassen, Heckenpflanzungen, extensiver landwirtschaftlicher Nutzung (ökologischer Ausgleichsfläche) oder dem Bau von flachen Uferböschungen, kann der Wildtierkorridor aufgewertet werden. Durch direkte Gespräche mit den betroffenen Landwirten sollen diese frühzeitig und transparent informiert werden.

5.3 Verkehr

5.3.1 Öffentlicher Verkehr (ÖV)

Die Buslinie 650 verkehrt auf der Ziegelbrück- und Hauptstrasse im Halbstundentakt durch Weesen und bedient die Bushaltestellen Biäsche, Post, See und Autis. Die Buslinie 650 bedient den Bahnhof Ziegelbrücke im Halbstundentakt und ist somit an die Fernverkehrsverbindungen (IC und RE) Richtung Zürich HB (Basel, Aarau) und Chur sowie in Richtung Rapperswil angebunden.

5.3.2 Motorisierten Individualverkehr (MIV)

Die Haupteerschliessung für den motorisierten Individualverkehr bildet die Kantonsstrasse Ziegelbrück- und Hauptstrasse. Sie verbindet die Orte Schänis, Amden, Ziegelbrücke und Glarus Nord miteinander und stellt zugleich die Anbindung an das übergeordnete Hochleistungsstrassennetz sicher. Mit direkter Anbindung an die Hochleistungsstrasse A3 gelangen die Bewohner von Weesen nach Zürich und Chur. Die Kantons- und die Quartierstrassen werden alle mit Tempo 50 km/h geführt.

5.3.3 Radverkehr

Das kantonale Tiefbauamt hat das Radverkehrsnetz des gesamten Kantons St. Gallen auf Schwachstellen und Potenziale analysiert. Diese Grundlage wurde in den Analyseplan Radverkehr integriert (vgl. Anhang A). Das Radverkehrsnetz weist einige Schwachstellen auf. Insbesondere auf der Ziegelbrückstrasse und der Kantonsstrasse im Dorfkern ist die Verkehrssicherheit für den Radfahrer unzureichend.

5.3.4 Fussverkehr

Anhand der Fusswege aus dem kantonalen Tiefbauamt und den Fusswegverbindungen gemäss der Amtlichen Vermessung wurde der Analyseplan Fussverkehr erstellt (vgl. Anhang A). Im Dorfzentrum Weesen wird entlang der Hauptstrasse ein beidseitiges Trottoir angeboten. Ausserhalb vom Dorfzentrum wird ein einseitiges Trottoir für die Fussgänger angeboten. Die Wanderwege befinden sich hauptsächlich entlang der Linth und im Waldgebiet von Weesen. Die potentiellen Fusswegverbindungen stellen fehlende Verbindungen im Fussverkehrsnetz dar.

6 SWOT-Analyse

6.1 Landschaft und Freiraum

Stärken:

- Lage am Walensee
- Zugänglichkeit Seeufer
- Alpenpanorama
- Mildes Klima

Schwächen:

- Fehlende durchgängige Zugänglichkeit Seeufer
- Potential bestehender Freiräume nicht genutzt (Plätze, PP, Bepflanzung, Biodiversität)

Chancen:

- Attraktivität der Bike- und Wanderwege
- Förderung erneuerbarer Energien
- Förderung Biodiversität

Risiken:

- Einordnung der Bauten und Anlagen in die Landschaft
- Wasserverschmutzung durch Pestizide und Dünger

Die See- und die Linthpromenade sowie deren Ufer bieten attraktive Freiräume. Weitere Frei- und Grünräume befindet sich im Gebiet Moos (Sportanlagen) sowie entlang des Flihbachs und am Seeufer auf Glarner Gemeindeboden.

Ein Zentrum (z.B. Marktplatz) mit einer klaren Übergangszone vom Städtli zur Seepromenade fehlt. Teilweise kann die gewünschte Nutzung der Seepromenade aufgrund Einschränkungen durch die Zonenplanung und baurechtliche Vorgaben nicht umgesetzt werden. Die Parkplätze am See schränken weitere Gestaltungsmöglichkeiten ein. Die beiden Badeplätze Flihorn und altes Strandbad (Gemeinde Glarus Nord) sind Besuchermagnete. Die Naherholungsgebiete sind gut erreichbar, jedoch fehlt eine direkte Verbindung von der Seepromenade zum alten Strandbad.

Abb. 12 Öffentlicher Frei- und Grünraum, Ist-Situation, dat. 11.03.2021

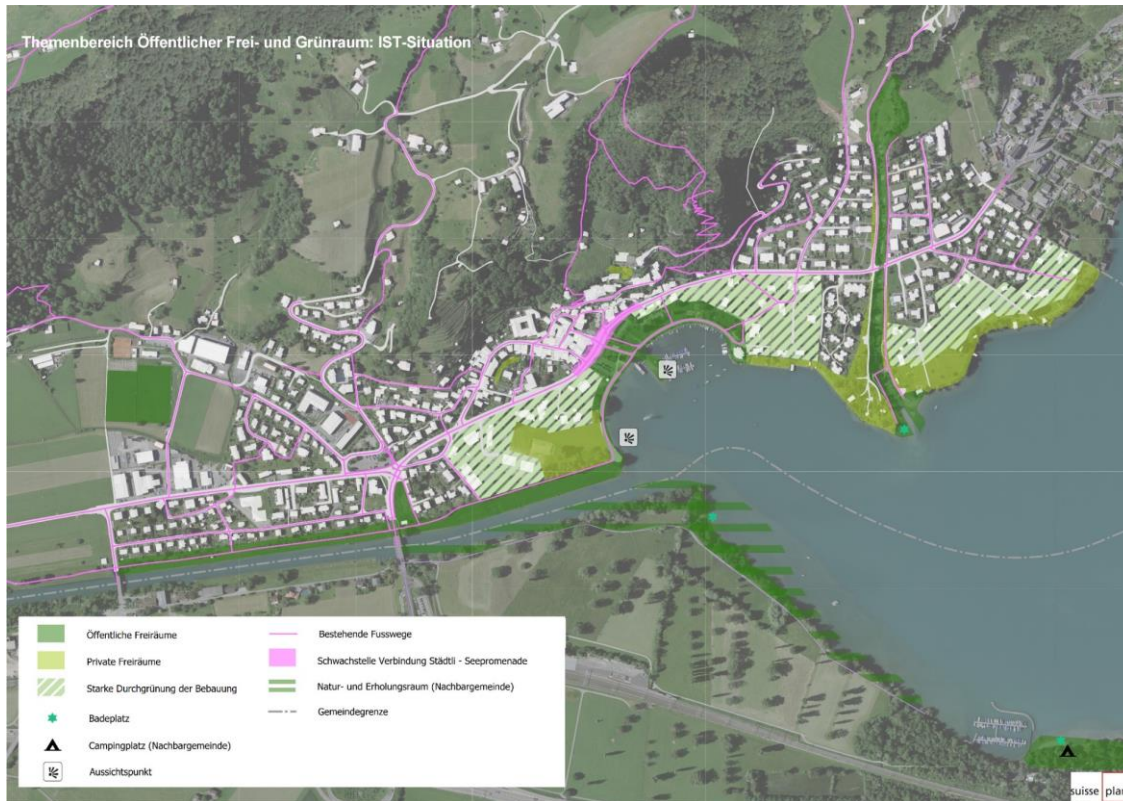
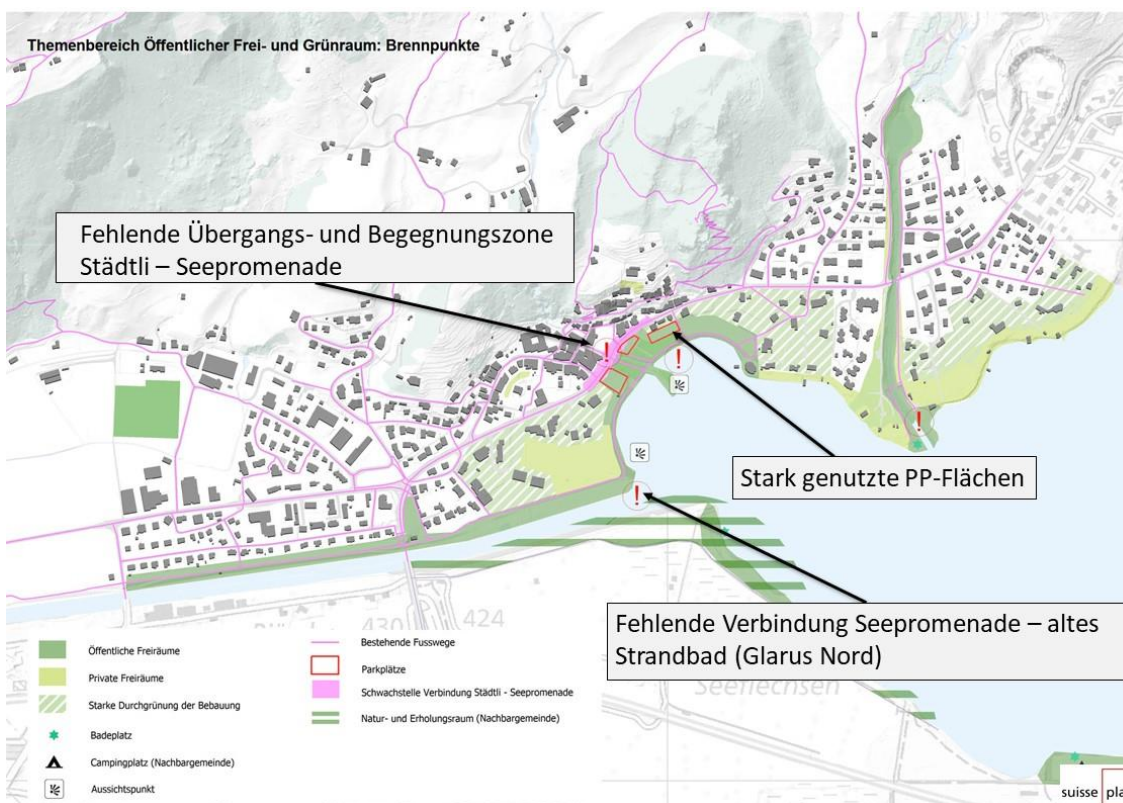


Abb. 13 Öffentlicher Frei- und Grünraum, Brennpunkte, dat. 18.03.2021



6.2 Verkehr

Stärken:

- Umsetzung Verkehrskonzept
- ÖV-Erschliessung Wohnquartiere
- Busverbindung Ziegelbrücke

Schwächen:

- Parkplatzmangel
- Tagestourist:innen per MIV
- Lärmbelastung Hauptstrasse
- Biäschebrücke
- Trennwirkung Kantonsstrasse
- Lücken im Radwegnetz

Chancen:

- Mobilitätsmanagement
- Parkierungskonzept
- Koordination Fuss- und Veloverkehrsverbindungen entlang der Linth mit AG Zürichsee-Linth
- Intensivierung öV zu Stosszeiten

Risiken:

- Zunahme MIV durch Tagestourist:innen
- Durchgangsverkehr

Die Hauptstrasse ist während der Stosszeiten und insbesondere an Wochenenden stark befahren. Tourist:innen und Einwohner:innen nutzen mehrheitlich das Auto als Verkehrsmittel. An schönen Tagen und insbesondere an Wochenenden herrscht ein grosser Durchgangsverkehr (Richtung Amden, resp. Betlis und zurück) und zusätzlich findet ein reger Parkplatzsuchverkehr in den Quartieren statt. Der Strassenlärm der Hauptstrasse und der Suchverkehr in den Quartieren belasten die Bewohner. Der Postautobetrieb Weesen Amden fährt im 1/2 Stunden-Takt und ermöglicht in Ziegelbrücke den Anschluss ans Bahnnetz der SBB.

Die Parkieranlagen am See, beim Speerplatz und beim alten Bahnhof (Glarus Nord) sowie die Parkplätze am Gemeindehaus genügen den Bedürfnissen nicht mehr. Eine Ergänzung oder Vergrösserung der Parkierungsmöglichkeit beim Bahnhof Weesen (Gemeindegebiet Glarus Nord) sowie der weitere Umstieg auf den öffentlichen Verkehr werden immer wichtiger.

Es gibt wenig direkte Fusswegverbindungen von der Hauptstrasse bis zum See respektive zur Linthpromenade. Teilweise fehlen direkte quartierinterne Fusswegverbindungen. Das Radwegnetz weist Lücken in der Biäsche und an der Kreuzung Ziegelbrück-Hauptstrasse (Kreisel geplant) auf und eine Trennung des Langsamverkehrs ist nicht überall möglich.

Abb. 14 Verkehr, Ist-Situation, dat. 11.03.2021

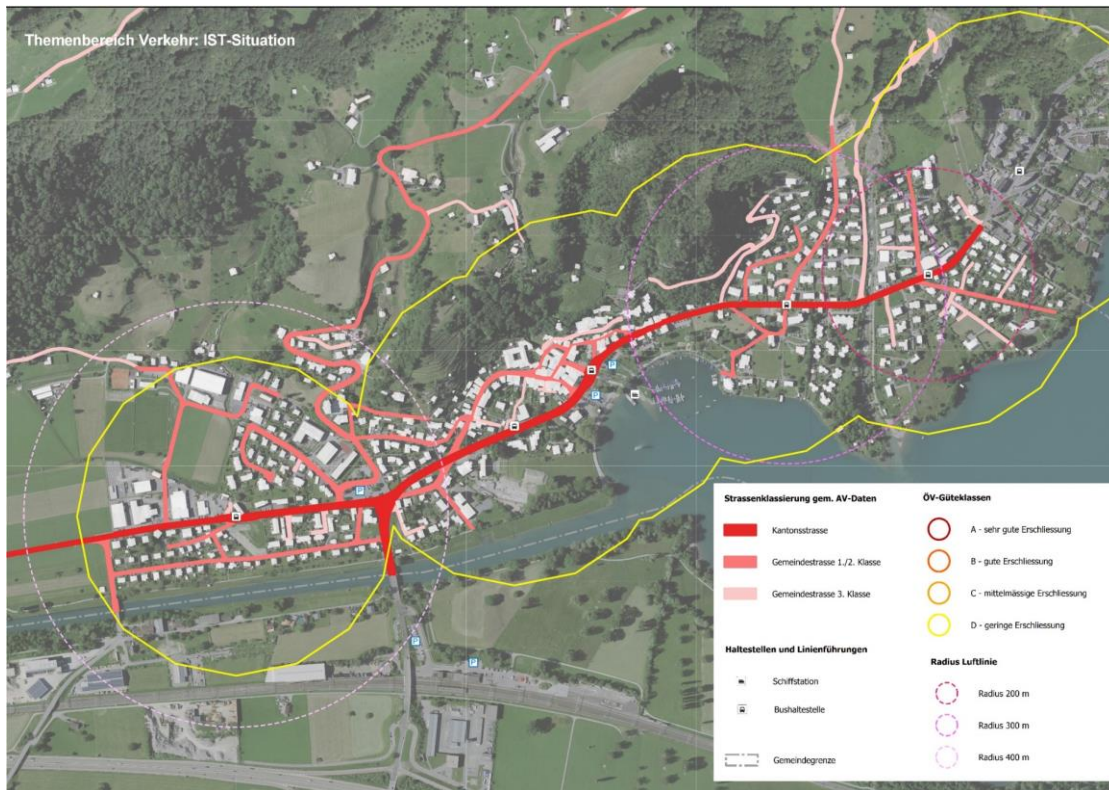
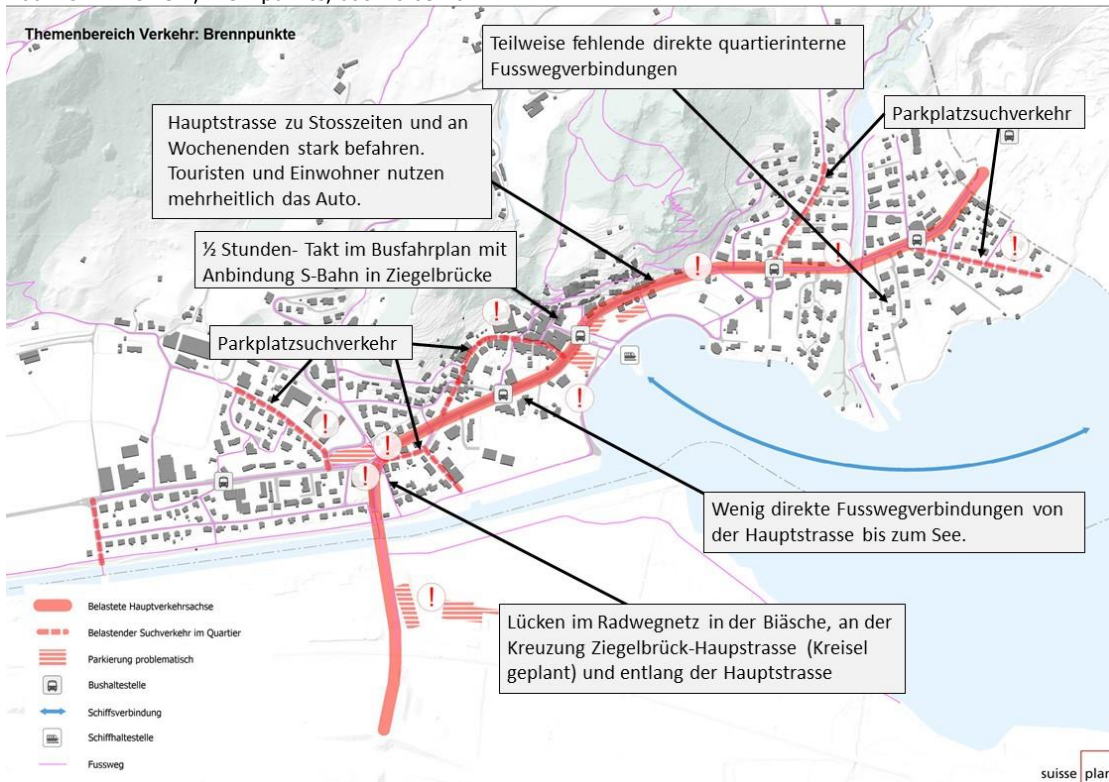


Abb. 15 Verkehr, Brennpunkte, dat. 18.03.2021



6.3 Siedlung

Stärken:

- Attraktive Wohnlage, See, Berge
- Intakter Ortskern
- Nutzung Seepromenade
- Saisonale Anlässe «Skate the Lake»
- Heterogene Bevölkerung
- Übersichtlichkeit

Chancen:

- Einbezug Schlüsselparzellen für Innenentwicklung
- Entwicklung Baulücken
- Aufwertung des öffentlichen Raums
- Optimierung Gestaltungsvorschriften im Baureglement
- Ersatz von EFH durch Reihenhäuser bzw. Zweifamilienhäuser (Anreize im Baureglement schaffen)
- Möglichkeiten Förderung preisgünstiger Wohnungsbau prüfen

Schwächen:

- Fehlende durchgängige Zugänglichkeit Seeufer
- Zum Teil sanierungsbedürftige Bausubstanz im Städtli
- Verbindung Städtli – See
- Lärmbelastung durch Gewerbegebiet Biäsche und Kantonsstrasse

Risiken:

- Nutzungskonflikte Seepromenade
- Baulandhortung
- Fehlende Anreize für Sanierungen/Ersatzbauten
- Fehlende Anreize oder Nachfrage für Kleingewerbe (Bäcker, Metzger, Drogerie)

Weesen bietet eine attraktive Wohnlage mit Nähe zum See und zu den Bergen. Das Ortsbild von Weesen, insbesondere das Städtli und die Katholische Pfarrkirche St. Martin mit ihrer Umgebung sind von nationaler Bedeutung (ISOS) und schützenswert. Das Städtli ist dicht und geschlossen bebaut. Dieses Ambiente des Städtli wird von den Weesner:innen geschätzt. Es bildet den sozialen und kulturellen Mittelpunkt der Gemeinde.

Die bestehenden öffentlichen und gewerblichen Nutzungen sind grösstenteils im östlichen Teil des Städtlis angesiedelt. Auch die touristischen Angebote konzentrieren sich hier und an der Seepromenade.

Der westliche Teil des Städtlis ist heute hauptsächlich ein Wohnquartier mit begrünten, privaten Hinterhöfen und historischem Ambiente, in dem verschiedene Altersgruppen zeitgemäss wohnen.

Für die Grundversorgung in Weesen sorgt ein einziges Ladengeschäft. Andere Angebote wie Drogerie/Apotheke, Bäckerei oder Metzgerei fehlen wohl mangels Nachfrage. Die Gemeinde weist einen grossen Anteil an Einfamilienhäusern auf. Das Gewerbe ist im westlichen Weesen, im Städtli und teilweise im Fli angesiedelt. Die Restaurationsbetriebe konzentrieren sich im Ortskern.

Abb. 16 Siedlung, Ist-Situation, dat. 11.03.2021

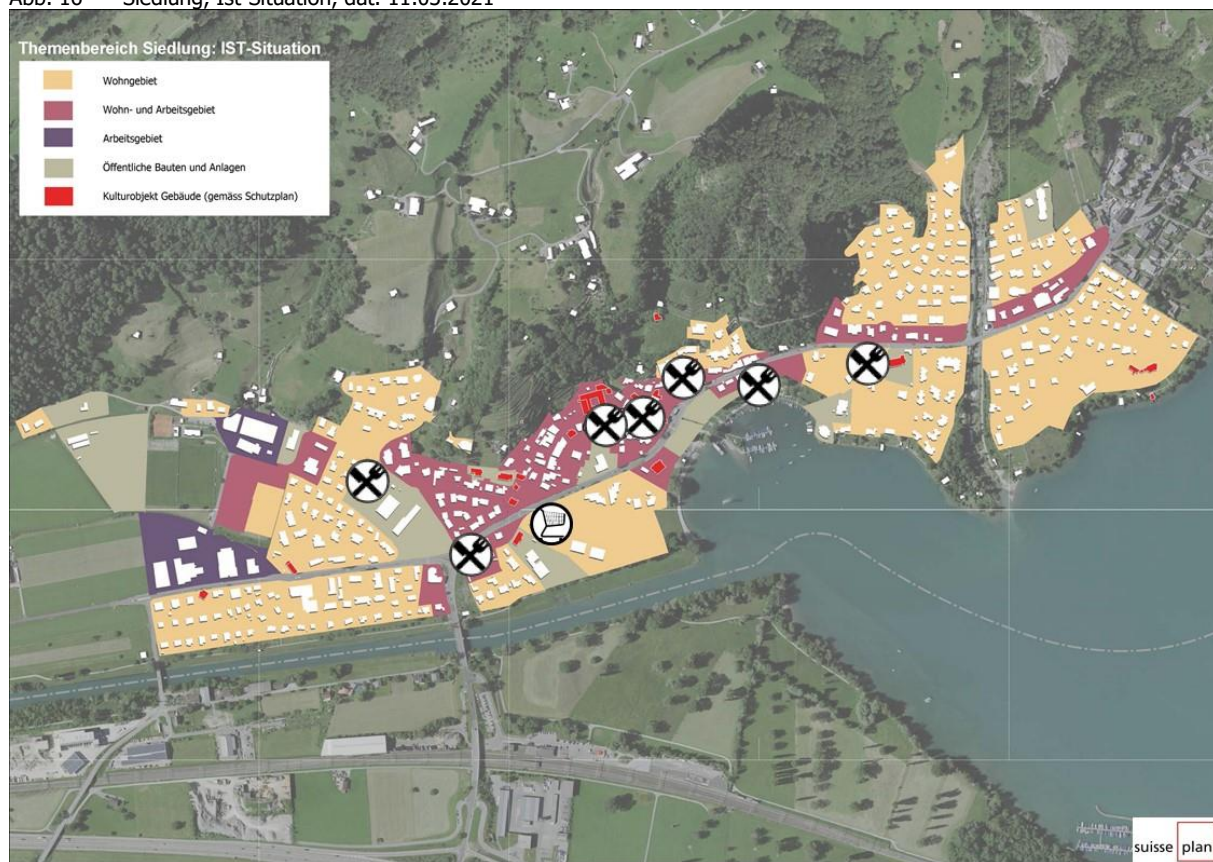
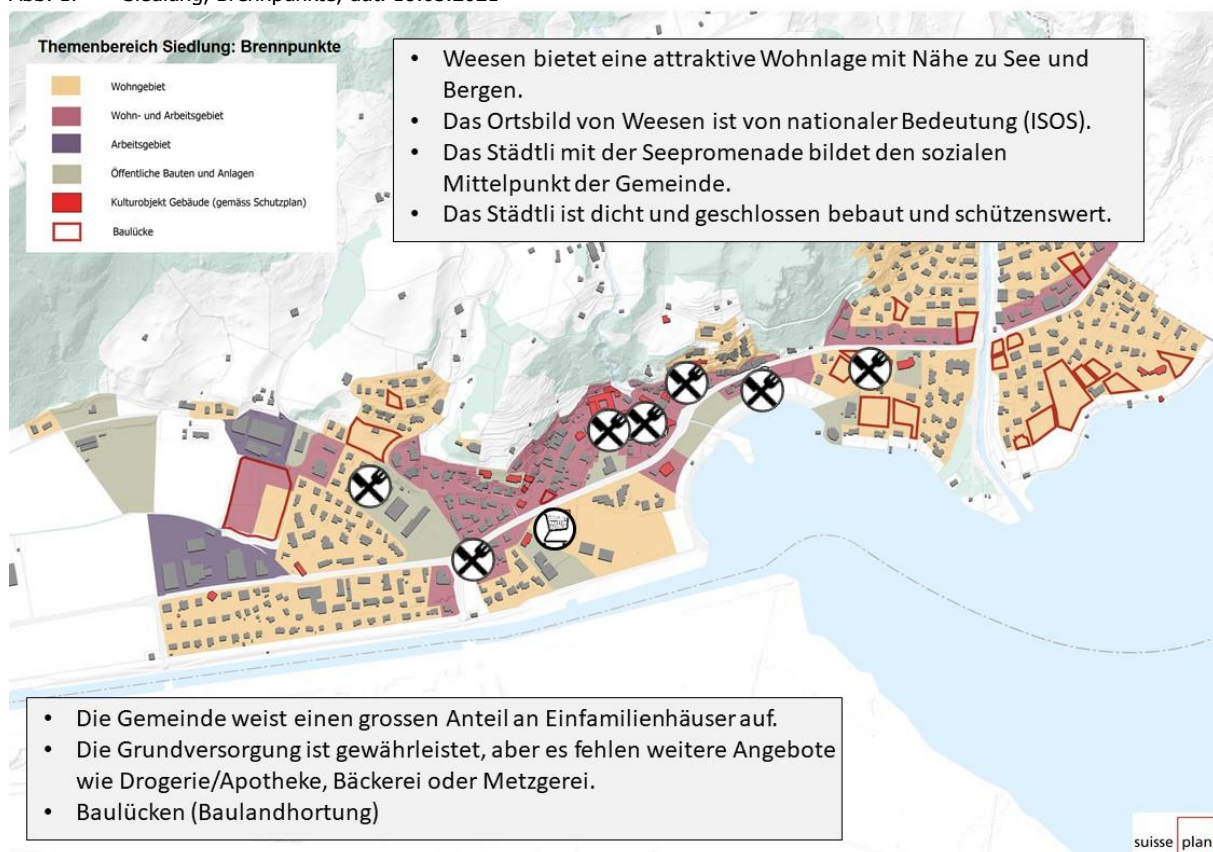


Abb. 17 Siedlung, Brennpunkte, dat. 18.03.2021



6.4 Ver- und Entsorgung, öffentliche Bauten und Anlagen

Stärken:

- Spar
- Hotellerie und Gastronomie
- Lokales Gewerbe

Schwächen:

- Einwohner kaufen auswärts ein
- Eingeschränkte medizinische Versorgung
- Wenig Angebote für Jugendliche

Chancen:

- Förderung Gastronomie-Angebot (Mobile Verkaufsstände lokaler Betriebe bspw. bei saisonalen Anlässen)
- Ärztehaus / Gemeinschaftspraxis
- Neubau Trattoria
- Überkommunale Zusammenarbeit
- Optimierung der Internetinfrastruktur
- Preiswerte Gewerberäume für Start-ups
- Angebot «Co-Working-Spaces»

Risiken:

- Weitere Schwächung des lokalen Detailhandels
- Zu wenig Übernachtungstourismus

7 Ergänzende raumplanerische Ziele

Ergänzend oder detaillierend zum Leitbild der Gemeinde werden folgenden raumplanerische Ziele definiert.

7.1 Landschaft

- Das Seeufer ist als Erholungsraum für die Bevölkerung und den geordneten und massvollen Tagestourismus attraktiv zu gestalten.
- Es ist ein verträgliches Freizeitangebot entlang dem Seeufer zu schaffen, welches den Lebensraum der Tiere und Pflanzen nicht beeinträchtigt.
- Fliessgewässer sollen als attraktive Grünkorridore die Landschaft gestalten und wertvolle Vernetzungselemente darstellen. In den Siedlungsgebieten entstehen für die Bevölkerung attraktive „grüne Bänder“, die der Naherholung dienen.
- Die Hanglagen dienen mit ihren attraktiven Wanderwegen und der schönen Kulturlandschaft weiterhin der Erholung.
- Die Vernetzung von ökologisch wertvollen Lebensräumen wird sowohl in der Linthebene wie auch in den Hanglagen gefördert. Biodiversitätsflächen und Wanderungskorridore werden sinnvoll angelegt bzw. aufgewertet.

7.2 Verkehr

- Die Ortseingänge sind so zu gestalten, dass der Übergang zwischen Siedlungskörper und Landschaftsraum wahrgenommen wird und das Tempo aufgrund der Wahrnehmbarkeit bzw. Gestaltung reduziert wird.
- In den Quartieren soll zu Gunsten der Sicherheit das Tempo reduziert werden.
- Durch das Mobilitätskonzept soll der MIV-Anteil zu Gunsten des ÖV-Anteils reduziert und die Parkplatzmöglichkeiten gebündelt werden.
- Die Erreichbarkeit der Erholungsräume am Seeufer und entlang der Linth sollen mit dem Langsamverkehr erhalten werden.
- Die Rad-, Fuss- und Wanderwegnetze sind zu erhalten und wo nötig, zu ergänzen.

7.3 Siedlung

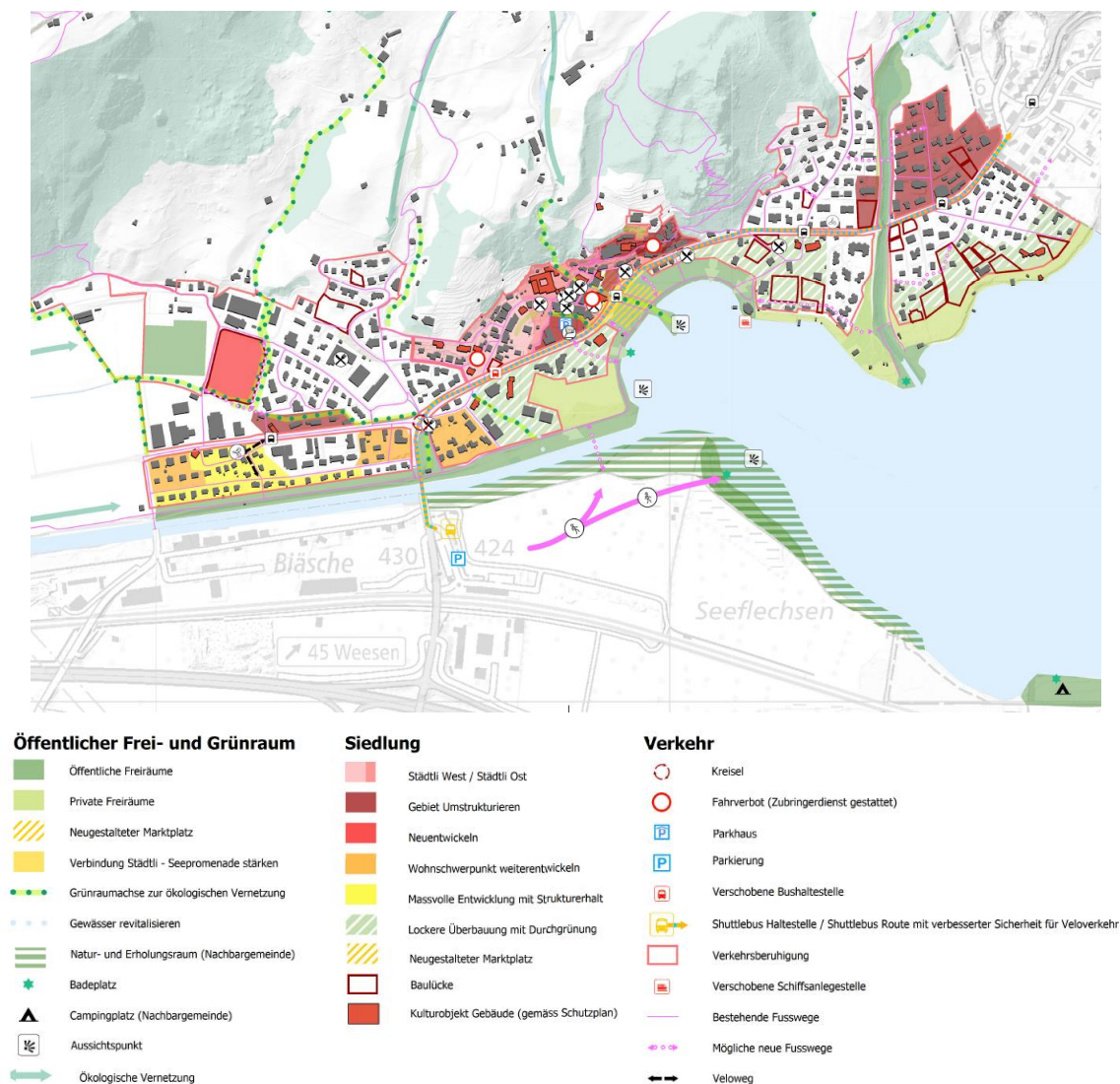
- Das Bevölkerungswachstum soll auf die Vorgaben des Kantonalen Richtplans abgestimmt werden (vgl. Ziff. 3.2.1).
- Die Grundeigentümerschaft wird zur Überbauung der unbebauten Parzellen mobilisiert.
- Weesen dient dem Wohnen und dem ruhigen Gewerbe. Um Nutzungskonflikte zu vermeiden, werden dem Gewerbe und der Industrie im Gebiet Moos Flächen zur Verfügung gestellt.
- Das Städtli Weesen soll ein attraktives Ortsbild aufweisen und den Bewohnern Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum bieten.
- Die Freizeitangebote wie bspw. Events, Wochenmarkt fördern das lebendige Dorfleben in Weesen und dienen als wichtige Begegnungsorte für Jung und Alt. Die Freizeitangebote für die Bevölkerung in Weesen sind zu erhalten und zu fördern.
- Die attraktive Lage am Walensee soll für den geordneten und massvollen Tagestourismus genutzt und erhalten werden.
- Es wird ein harmonischer und fließender Übergang zwischen Landwirtschafts- und Siedlungsgebiet angestrebt.
- Die Freiräume innerhalb des Siedlungsgebietes sind für die Bewohner von Weesen möglichst aufzuwerten, damit sie zum Verweilen einladen.

8 Räumliches Entwicklungskonzept

Das Räumliche Entwicklungskonzept entstand als Synthese aus den Analysen der Gesamtgemeinde, der Quartieranalyse, den Zielen für die Gemeinde, jenen des Leitbildes der Gemeinde Weesen vom Januar 2020 sowie den ergänzenden Inputs aus der «Vision Riviera am Walensee», jedoch unter Berücksichtigung der übergeordneten Ziele des kantonalen Richtplans. Die bestehenden Potenziale sollen gestärkt, die Schwächen abgebaut und bei Problemstellungen / Brennpunkten Lösungen aufgezeigt werden.

Im Ergebnis der Planungskommissions- und Begleitgruppensitzungen wurden Massnahmenvorschläge für die Themenbereiche «Öffentliche Frei- und Grünräume», «Verkehr» sowie «Siedlung» erarbeitet. Diese Vorschläge wurden aufgrund der Mitwirkung ergänzt oder angepasst. Daraus ergaben sich konkrete Richtplanmassnahmen.

Abb. 18 Räumliches Entwicklungskonzept, dat. 03.08.2021



8.1 Öffentliche Frei- und Grünräume

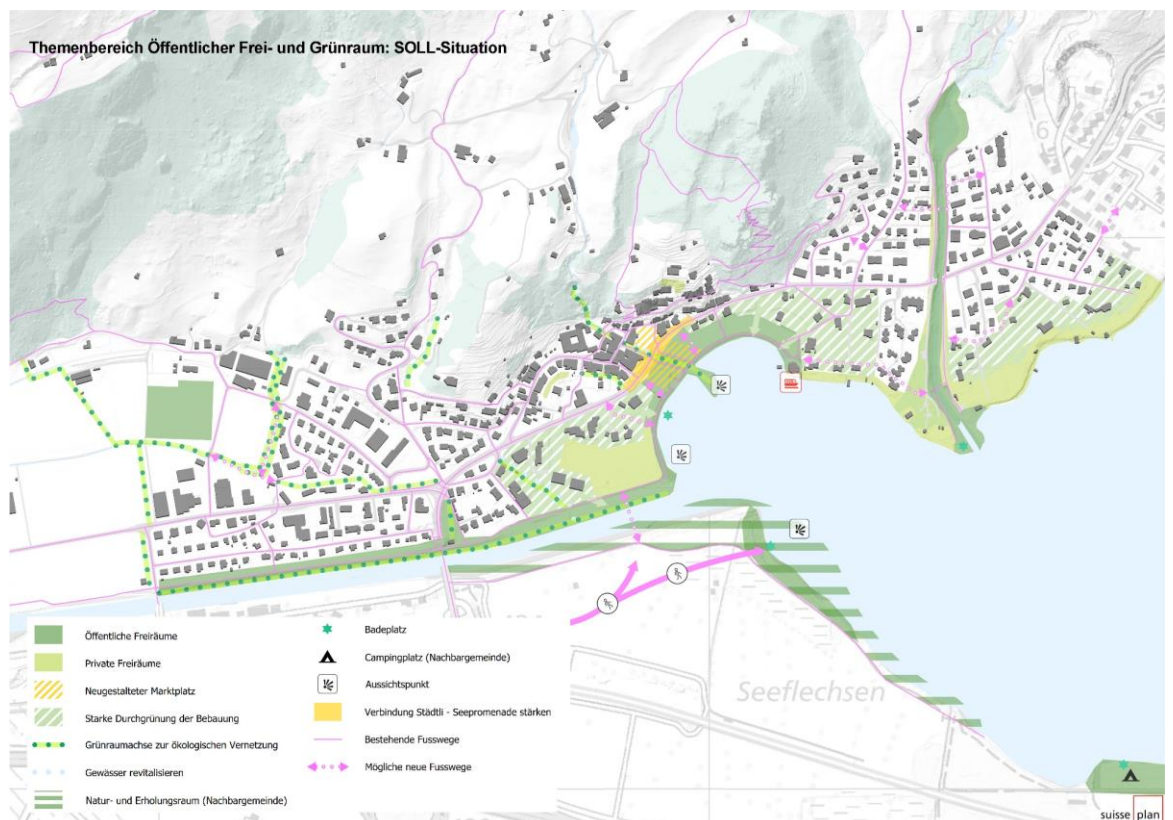
Die öffentlichen und privaten Grünräume sollen auch zukünftig neben der Bebauung das Siedlungs- und Landschaftsbild prägen. So sollen die stark durchgrünte Bebauung um das Seebecken erhalten bleiben, der Parkplatz am Seebecken aufgehoben und als Freiflächen umgenutzt sowie die Aussenräume bei grösseren Mehrfamilienhausüberbauungen möglichst grosszügig, attraktiv und ökologisch gestaltet werden.

Wo immer möglich, soll der Grünraum entlang der Gewässer unter Berücksichtigung des Schutzes vor Hochwasser als Erholungsraum genutzt und als Grünraum mit Bäumen und Sträuchern gestaltet werden.

Die öffentlichen Freiflächen an der Seepromenade sollen mit dem neu gestalteten Markplatz vielfältig genutzt werden. Die Parkplätze werden an einen anderen Standort verlegt. Durch diese Massnahmen wird das Ambiente am Hafen verbessert. Mit der Verschiebung der Schiffsanlegestelle wird die Möglichkeit für die Schaffung eines Badeplatzes im Seebecken geschaffen.

Die Natur- und Erholungsräume am südlichen Walenseeufer auf Glarner Gemeindeboden sollen zukünftig über einen neuen Linthsteg oder andere Verbindungen (Shuttle, Schiff) direkt erreichbar werden. Die Förderung der Biodiversität wird der Bevölkerung mit geeigneten Massnahmen (z.B. Informationsveranstaltungen, Umwelttage, Broschüren usw.) nähergebracht und auf dem gesamten Gemeindegebiet gestärkt. Öffentliche Flächen haben Vorbildcharakter.

Abb. 19 Öffentlicher Frei- und Grünraum, Soll-Situation, dat. 11.03.2021

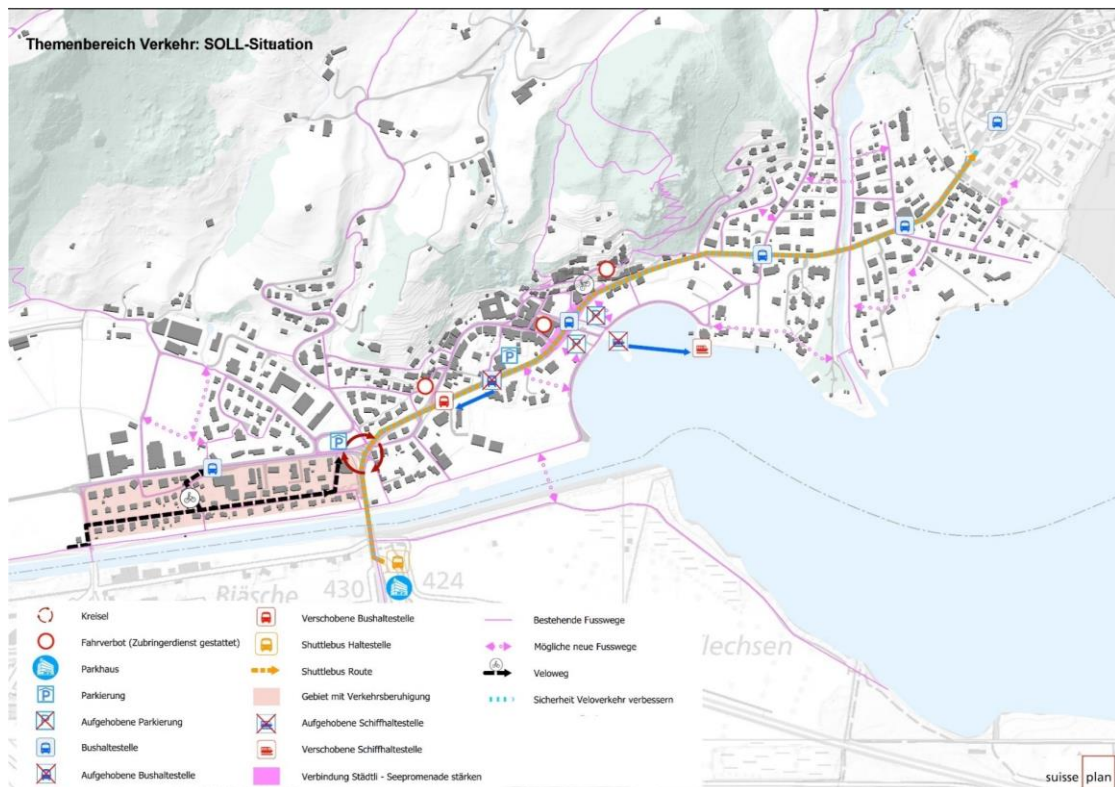


8.2 Verkehr

Die Hauptstrasse wird insbesondere am Wochenende vom Verkehr entlastet, indem am Orts-
 eingang von Weesen (auf Glarner Boden) mehr Parkplätze erstellt werden. Besucher:innen
 werden künftig mit einem Shuttlebus von den am Ortsrand liegenden Parkplätzen ins Ortsze-
 ntrum gefahren oder nutzen die neuen attraktiven Fusswegeverbindungen sowie den
 Linthsteg. Weesen wird durch neu gestaltete Velowege und Temporeduktionen sicherer für
 Velofahrende und Zu-Fuss-Gehende. Mit diesen Massnahmen sollen die Quartiere und das
 Städtli vom Parkplatzsuchverkehr entlastet werden.

Mit den Massnahmen „Verkehr“ sollen die Quartiere und das Städtli vom Parkplatzsuchver-
 kehr entlastet werden. Eine Begegnungszone auf der Hauptstrasse soll das historische
 Städtli mit tourismusnahen Dienstleistungen und den Erholungsräumen See- und Linthpro-
 menade verbinden. Die Kantonsstrassen sollen mittels ergänzendem Verkehrskonzept siche-
 rer für Velofahrende und Fussgänger werden. Quartierinterne Fusswege abseits der Haupt-
 verkehrsachsen ermöglichen direkte Verbindungen innerhalb der Gemeinde. Das Radweg-
 netz in der Biäsche, an der Kreuzung Ziegelbrück- /Hauptstrasse (Kreisel) sowie entlang der
 Hauptstrasse soll durch Verkehrsmassnahmen lückenlos und sicher befahrbar werden.

Abb. 20 Öffentlicher Verkehr, Soll-Situation, dat. 11.03.2021



8.3 Siedlung

Das geschützte Ortsbild sowie die bestehenden Kulturobjekte werden erhalten und gestärkt. Das Städtli bleibt sozialer und kultureller Mittelpunkt der Gemeinde. Das dicht überbaute Städtli mit dem Kloster und den verwinkelten Gassen sowie Fusswegen schaffen einen spannenden Kontrast zu den mehrheitlich durchgrünten Bereichen – vom Kurfürstenpark, Hafen bis zur Fischbrutanstalt.

In diesen Bereichen soll die Bepflanzung mit hochstämmigen Bäumen erhalten oder gefördert werden und die Baulücken mit einer offenen, der bestehenden Baustruktur angepassten Struktur, geschlossen werden.

Die bestehenden öffentlichen, kulturellen, gewerblichen und touristischen Nutzungen sollen auch zukünftig im östlichen Teil des Städtli angesiedelt werden. Dieser Teil des Städtli soll räumlich durch einen neuen „Marktplatz“ sowie die direkte und fussgängerfreundliche Verbindung (Begegnungszone) über die Kantonsstrasse mit der Seepromenade verbunden werden. Der Baukörper des ehemaligen Du Lac wird zukünftig ersetzt, grenzt den Marktplatz von der Seite des Städtlis ab und trägt dem Ort mit seiner Ausstrahlung Rechnung.

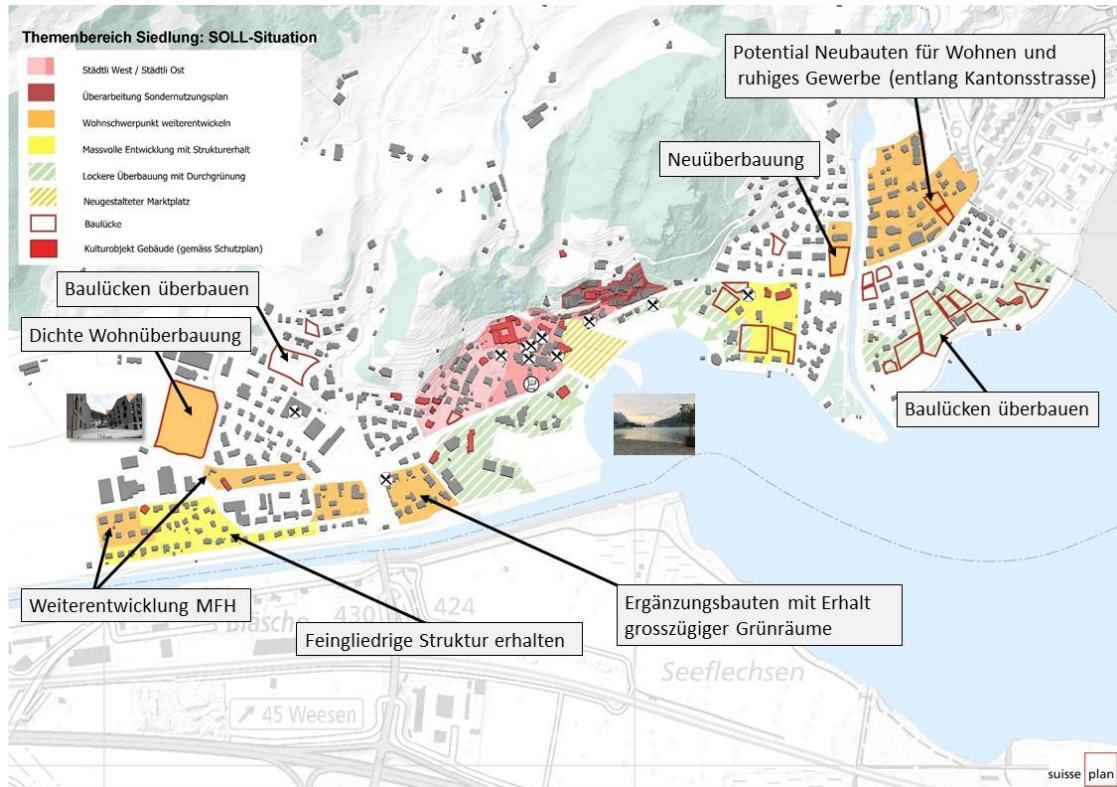
Der „Marktplatz“ wird bis auf die Seepromenade bzw. die ehemaligen, zurzeit noch als Parkplatz genutzten Flächen, weitergeführt. Das westliche Städtli wird weiterhin hauptsächlich dem Wohnen für verschiedene Altersgruppen und Zielgruppen gewidmet. Die begrünten, privaten Hinterhöfe schaffen weiterhin ihr eigenes Ambiente.

Zugunsten des Schutzes des Städtli und der offenen, wenig dichten Bauweise rund um das Seebecken bieten sich in weiteren Gebieten Chancen für eine Innenentwicklung. Die Wohnschwerpunkte sind im Räumlichen Entwicklungskonzept orange dargestellt. Im Gebiet Moos sind mehrgeschossige Neubauten mit attraktiv gestalteten Grünräumen unter Einbezug des Baches als attraktiver Freiraum möglich. Nördlich der Ziegelbrückstrasse sind Ersatzbauten für die bestehenden Mehrfamilienhäuser und eine vielfältige Aussenraumgestaltung denkbar. Im östlichen Trottengütli und im Rosengarten gibt es Potenzial für Ergänzungsbauten unter Berücksichtigung von ausreichend Grünräumen zwischen den Bauten. Im Hirschenguët bieten sich Möglichkeiten für Ersatzneubauten.

Im Gebiet Biäsche ist grundsätzlich die Struktur der Bauten (Dimensionierung, Ausrichtung etc.) zu erhalten.

Innerhalb der bestehenden Bauzone werden kleinere und grössere Baulücken durch ins Ortsbild eingegliederte Neuüberbauungen geschlossen.

Abb. 21 Siedlung, Soll-Situation, dat. 11.03.2021



9 Erläuterungen zum Richtplan

Folgend werden die wichtigsten Inhalte der Massnahmenblätter zum kommunalen Richtplan detaillierter erläutert.

9.1 Ortsbild und Siedlungsgestaltung

Die Kantone und Gemeinden sind nach bundesgerichtlicher Praxis dazu verpflichtet, den Schutz der Bundesinventare auch ausserhalb der Erfüllung von Bundesaufgaben durch kantonales und kommunales Recht zu gewährleisten.

Das Ortsbild von Weesen ist von „nationaler“ Bedeutung. Gemäss Koordinationsblatt S31 sind Gemeinden mit Ortsbildern von nationaler und kantonaler Bedeutung verpflichtet, die Ziele des ISOS grundeigentümerverschreibend in der Nutzungsplanung umzusetzen. Die Inhalte des ISOS Weesen wurden geprüft. Der Kanton hat den Umgang mit dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) und die Umsetzung in der Nutzungsplanung im kantonalen Richtplan, Koordinationsblatt S31 geregelt.

Die rechtsgültige Schutzverordnung der Gemeinde Weesen stammt aus dem Jahr 1997. Um den im ISOS definierten Schutzziele und Empfehlungen Rechnung zu tragen und die Schutzverordnung an neue Gegebenheiten anzupassen, wird diese einer Revision unterzogen. Im Rahmen der Zonenplanung können noch detailliertere Bestimmungen im Baureglement definiert werden.

Mit der Stärkung des Städtlis (Massnahmenblatt S1.1), der Gestaltung des Marktplatzes (Massnahmenblatt S1.2) und der Seepromenade (Massnahmenblatt S1.3), sowie der massvollen Entwicklung mit Strukturerehalt (Massnahmenblatt S2.4) und der Aufwertung von Freiräumen und Aussenräumen im Zuge der klimaangepassten Siedlungsentwicklung (Massnahmenblatt S1.5) soll Weesen künftig ein noch attraktiveres Ortsbild erhalten und den Bewohnern eine hohe Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum und im Freiraum bieten. Auch der Siedlungsrand soll durch geeignete Massnahmen gestaltet und so ein fließender Übergang zwischen Siedlung und Landschaft geschaffen werden, welcher gleichzeitig als siedlungsnaher Erholungsraum dienen kann (Massnahmenblatt S1.4).

Die künftige Entwicklung der Gemeinde Weesen soll sich auf die bestehende Bauzone konzentrieren. Die verschiedenen Bewahrungs-, Aufwertungs-, Innenentwicklungsmassnahmen, welche die künftige Entwicklung mit sich bringt, sind komplex und beeinflussen sich gegenseitig. Die Entwicklungen sollen daher laufend aufeinander abgestimmt und koordiniert werden.

Die Gemeinde Weesen möchte sich gegen die zunehmende Bodenversiegelung und die damit wachsende Störung des natürlichen Wasserhaushalts im Siedlungsgebiet einsetzen. Versiegelte Flächen sollen möglichst geringgehalten und reduziert werden sowie nicht verschmutztes Abwasser grundsätzlich einer Versickerung zugeführt werden. Mit den im Massnahmenblatt S1.5 definierten Zielen wird nicht nur dem natürlichen Wasserhaushalt und der Neubildung von Grundwasser gedient, sondern auch der Entlastung der Kanalisation bei Starkregen.

Einen grossen Beitrag zu dieser Aufwertung des Ortskerns steuert auch die Massnahme zur siedlungsverträglichen Abwicklung des Verkehrs (Massnahmenblatt V1) bei. Im Detail handelt es sich hierbei um mehrere Massnahmen zur Verkehrsentslastung im Bereich Städtli – Seepromenade (Massnahmenblatt V1.2), zur Besucherlenkung (Massnahmenblatt V4), zur Aufwertung des Strassenraums (V6) und zur Temporeduktion in den Quartieren (Massnahmenblatt V6.1). Durch die vorgesehenen Massnahmen soll die Verkehrssicherheit im Siedlungsgebiet erhöht, die Lärmemissionen reduziert und der Strassenraum attraktiver gestaltet werden.

9.2 Siedlungsentwicklung nach Innen

Gemäss kantonalem Richtplanbeschluss S13 ist der Nachweis einer angemessenen Siedlungsentwicklung nach Innen Voraussetzung für die Genehmigung der Ortsplanungsrevision. Die Gemeinden legen im Sinne einer „Strategie zur Siedlungsentwicklung nach Innen“ Gebiete fest, welche sich zur Innenentwicklung eignen. Des Weiteren müssen sie Anstrengungen zur Mobilisierung von unternutzten Flächen aufzeigen.

Im Massnahmenblatt S2 Siedlungsentwicklung nach Innen, legt die Gemeinde den strategischen Umgang bezüglich der Innenentwicklung behördenverbindlich fest. Die erkannten Innenentwicklungspotenziale sollen künftig durch eine aktive Baulandpolitik seitens Gemeinde einer zonengerechten Überbauung zugeführt werden. Trotz einer durch die Innenentwicklung resultierenden höheren Dichte, sollen Quartiere künftig über attraktive und qualitativ hochwertige Aussen- und Freiräume verfügen.

Die Qualität der Überbauung soll bei grösseren Projekten mit einem Varianzverfahren (Studienauftrag, Wettbewerb, Testplanung), mit Sondernutzungsplanpflicht, mit einem verwaltungsrechtlichen Vertrag, respektive in weniger grossen Projekten mit einem Vorprojekt bzw. Beratungen im Rahmen eines Vorprojekts gesichert werden. Im Richtplan erfolgen keine parzellenscharfen Festlegungen zur vorgesehenen Verfahrensart. Die Detailbestimmungen werden mit Vorschriften im Baureglement festgelegt. Die Gemeinde beteiligt sich an den Zusatzkosten. Der Anteil der Kostenübernahme wird durch Gemeinderat reglementarisch festgelegt. Im Richtplan erfolgen keine parzellenscharfen Festlegungen zur vorgesehenen Verfahrensart.

In den festgelegten Innenentwicklungsgebieten soll die Einwohnerdichte auf den bereits **bebauten Flächen** entsprechend dem kantonalen **Richtplanbeschluss S11 bis 2040 um mindestens 5 % gesteigert** werden. Je nach Lage, soll die Einwohnerdichte bis 2040 beispielsweise in Ortsbildschutzgebieten kleiner als 5 % sein und in anderen Teilen der Gemeinde grösser als 5 % ausfallen.

Weitere Kapazitäten werden durch die **Neuentwicklung unbebauter Flächen in Innenentwicklungsgebieten** geschaffen. Auf den unüberbauten Parzellen wird je nach Lage und Vorgaben für die Innenentwicklung, das Innenentwicklungspotenzial grösser als 5 % sein. Insgesamt können durch die geplanten Massnahmen zu Gunsten der Innenentwicklung theoretisch Kapazitäten für ca. 255 zusätzliche Einwohner:innen innerhalb des

Richtplanhorizontes bzw. auch darüber hinaus geschaffen werden, vgl. Ziff. 9.2.1 bis 9.3.1. Aufgrund der Komplexität ist eher von einem längeren Zeitraum auszugehen.

Die bestehende theoretische Kapazität in den einzelnen Innenentwicklungsgebieten ist aus der Quartieranalyse (Anhang B) übernommen. Sie zeigt die Anzahl Einwohner:innen im Bestand des Gebiets unter der Annahme, dass das Innenentwicklungsgebiet die Einheitsgrösse 1 Hektare hätte. Für die Berechnung der künftigen Kapazität wurden die Mediandichten des Raumtyps gemäss Kantonalem Richtplan (vgl. Ziff. 3.2.1) für bebaute und unbebaute Gebiete der entsprechenden Bauzone angewandt.

9.2.1 Neuentwickeln

S2.1.1 Moos

Die bereits der Bauzone zugewiesene und bis heute noch unbebaute Fläche im Gebiet Moos (S2.1.1), soll im Sinne der Innenentwicklung mobilisiert und in einer dichten Bauweise mit grosszügigen und ökologisch wertvollen Grün- und Freiräumen bebaut werden. Ziel ist es, attraktiven Wohnraum mit guter Aussenraumgestaltung für Begegnungen und die ökologische Vernetzung innerhalb des Siedlungsraum zu schaffen. Mittels eines Studien- oder Wettbewerbsverfahrens ist eine qualitativ hochwertige architektonische Gestaltung der Bauten und der Freiraumgestaltung sicherzustellen. Insbesondere ist nachzuweisen, dass eine gute Einpassung gegenüber den Nachbarsquartieren erfolgen wird. Mit der Überbauung der vorhandenen Baulücken bzw. grösseren unüberbauten Parzellen in der Bauzone können kurz- bis mittelfristig zusätzliche Kapazitäten bereitgestellt werden.

Abb. 22 Gebiete Neuentwickeln

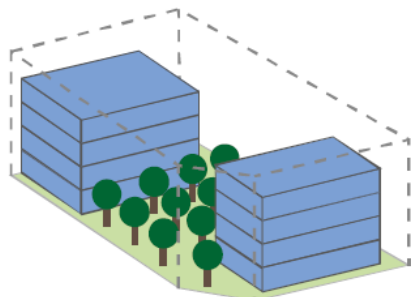


Abb. 23 Gebiete mit Innenentwicklungsstrategie Neuentwickeln



Zukünftige Einwohnerdichte Gebiet Moos

Die unbebaute Parzelle im Gebiet Moos ist im rechtsgültigen Zonenplan drei verschiedenen Grundnutzungen zugewiesen.

Zone	Fläche
WG2	0.32 ha
W3	0.41 ha
WG3	0.54 ha

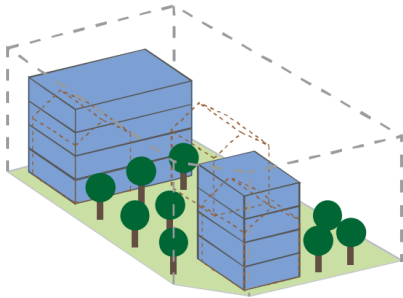
Durch die Bebauung der unbebauten Parzelle im Gebiet Moos kann, mit der bestehenden Zonierung, Wohnraum für ca. 81 Einwohner:innen geschaffen werden. Dieser Berechnung liegt eine anzustrebende Dichte von 64 E/ha als Durchschnittswert der Zonen WG2, W3 und WG3 zugrunde. In der Zonenplanrevision ist es beabsichtigt, die Zonierung innerhalb der Parzelle zu überprüfen und für die Einpassung in die Nachbarquartiere zu optimieren.

	Fläche	Künftige Kapazität		
		Zieldichte	Einwohner:innen	Zusätzliche Einwohner:innen
WG2 unbebaut	0.32 ha	62 E/ha	ca. 20	+ 20
W3 unbebaut	0.41 ha	87 E/ha	ca. 36	+ 36
WG3 unbebaut	0.54 ha	46 E/ha	ca. 25	+ 25
Total	<u>1.27 ha</u>	<u>64 E/ha</u>	<u>ca. 81</u>	<u>+ 81</u>

9.2.2 Umstrukturieren (Wohn- und/oder Mischnutzung)

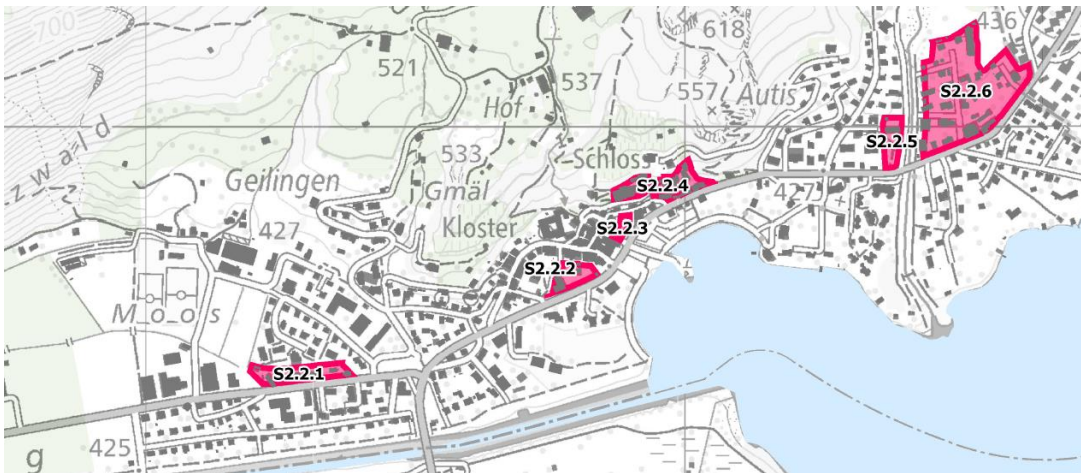
An zentralen Lagen, welche gut durch den öffentlichen Verkehr erschlossen sind oder in Gebieten mit einem höheren Aufwertungspotential, soll eine Innenentwicklung mit Qualitätsvorgaben erfolgen. Je nach Gebiet, sieht die Umstrukturierung den Teilersatz der bestehenden Bausubstanz vor.

Abb. 24 Gebiete Umstrukturieren



Ziel der vorgesehenen Umstrukturierungen ist die Schaffung von attraktivem Wohnraum, Arbeitsplätzen oder öffentlichen Nutzungen mit guter Aussenraumgestaltung für Begegnungen und die ökologische Vernetzung. Es sollen ökologisch wertvolle Grün- und Freiräume sowie sinnvolle Fusswegverbindungen geschaffen werden.

Abb. 25 Gebiete mit Innenentwicklungsstrategie Umstrukturieren



Der Gemeinderat Weesen prüft zudem, ob für die Gebiete S2.2.2 und S2.2.3 aufgrund der erforderlichen sehr guten Einpassung von Bauten und Freiräumen sowie der Erreichung der Ziele des Leitbildes und des räumlichen Entwicklungskonzeptes ein Varianzverfahren (Studienauftrag, Wettbewerb, Testplanung) oder ein Sondernutzungsplan erstellt wird bzw. die Ziele mit verwaltungsrechtlichen Verträgen gesichert werden. Allenfalls wird der Perimeter für ein Varianzverfahren noch bestimmt.

S2.2.1 Wismet

Das Gebiet Wismet, welches sich entlang der Ziegelbrückstrasse erstreckt und in der dreigeschossigen Wohnzone liegt, soll durch die vorgesehene Umstrukturierung einer dichteren, auf einem Gesamtkonzept basierenden Überbauung zugeführt werden, welche die maximale Nutzung gemäss Baureglement ausnutzt. Ziel ist die Schaffung von attraktivem Wohnraum an gut erschlossener Lage.

Neubauten haben das geschützte Kulturobjekt auf Parzelle Nr. 249 zu berücksichtigen und dürfen dessen Schutzwürdigkeit nicht negativ beeinflussen.

Bestehende Einwohnerdichte Wismet

Basierend auf der durchschnittlichen Einwohnerdichte (45 E/ha) im gesamten Quartier Wismet gemäss Quartieranalyse (Anhang B) wohnen im Perimeter des Innenentwicklungsgebiets Wismet auf den bereits bebauten Bauzonenflächen theoretisch ca. 31 Einwohner:innen.

	Fläche	Bestehende theoretische Kapazität	
		Dichte	Einwohner:innen
Unbebaut	0 ha	-	-
Bebaut	0.68 ha	45 E/ha	ca. 31

Zukünftige Einwohnerdichte Wismet

Auf den bereits bebauten Parzellen ist es gemäss kantonalem Richtplan das Ziel, durch die langfristig angesetzte Innenentwicklung eine Erhöhung der Mediandichte des Raumtyps von 43 E/ha um mindestens 5 % zu erreichen. Dies entspräche einer Erhöhung der Dichte auf ca. 45 E/ha, welche der bestehenden Dichte entspricht und demzufolge keine Erhöhung der Dichte bedeuten würde. Da jedoch eine gesamtkonzeptionelle Neuüberbauung des Innenentwicklungsgebiets angestrebt wird, kann innerhalb des Richtplanhorizonts mit einer Erhöhung der Dichte auf ca. 70 E/ha gerechnet werden. Somit resultiert im Gebiet eine Kapazität von ca. 48 Einwohner:innen, was einer Zunahme um 17 Einwohner:innen entspricht.

	Fläche	Künftige Kapazität		
		Zieldichte	Einwohner:innen	Zusätzliche Einwohner:innen
Unbebaut	0 ha	-	-	-
Bebaut	0.68 ha	Max. 70 E/ha	ca. 48	+ 17

S2.2.2 Gebiet „Gemeindehaus“

Für das Innenentwicklungsgebiet „Gemeindehaus“ wird, wie unter Ziff. 9.6 erläutert und im Massnahmenblatt S5 festgehalten, ein neuer Standort gesucht oder der bestehende Standort neu entwickelt. Das Gebiet S2.2.2 soll im Sinne der Innenentwicklung neu entwickelt werden. Der Schutz des Ortsbildes und die Einpassung einer zukünftigen Baute stehen dabei im Vordergrund.

Der Standort des Gemeindehauses hängt von den Ergebnissen der „Machbarkeitsstudie“ Gemeindehaus ab.

Je nachdem, ob eine reine öffentliche Nutzung oder Wohnnutzungen möglich sind, ist das Innenentwicklungspotential noch offen.

Bestehende Einwohnerdichte Gemeindehaus

Basierend auf der durchschnittlichen Einwohnerdichte (60 E/ha) gemäss Quartieranalyse (Anhang B) im Quartier Städtli könnten im Innenentwicklungsgebiet „Gemeindehaus“ auf den bereits bebauten Bauzonenflächen bei einer reinen Wohnnutzung theoretisch ca. 18 Einwohner:innen wohnen. Grössere Flächen sind zurzeit jedoch der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen. Die angenommenen Dichten und Einwohner:innen sind nur theoretische Werte und werden aufgrund der Ergebnisse der Machbarkeitsstudie noch angepasst.

	Fläche	Bestehende theoretische Kapazität	
		Dichte	Einwohner:innen
Unbebaut	0 ha	-	-
Bebaut	0.39 ha	60 E/ha	ca. 18

Zukünftige Einwohnerdichte Gemeindehaus

Auf den bereits bebauten Parzellen ist es gemäss kantonalem Richtplan das Ziel, durch die langfristig angesetzte Innenentwicklung eine Erhöhung der durchschnittlichen Dichte um mindestens 5 % zu erreichen. Dies entspräche einer Erhöhung der Dichte auf ca. 63 E/ha respektive einer Zunahme um eine:n Einwohner:in.

Die angenommenen Dichten und die Anzahl Einwohner:innen sind nur theoretische Werte und werden aufgrund der Ergebnisse der Machbarkeitsstudie noch angepasst.

	Fläche	Künftige Kapazität		
		Zieldichte	Einwohner:innen	Zusätzliche Einwohner:innen
Unbebaut	0 ha	-	-	-
Bebaut	0.39 ha	63 E/ha Entspricht +5 %	ca. 19	+ 1

Die Beschäftigtenentwicklung wurde nicht berechnet. Es ist jedoch anzunehmen, dass durch die Innenentwicklungsmassnahmen im Ortskern langfristig anstatt oder zusätzlich zum Wohnraum Arbeitsplätze geschaffen werden.

Wie oben erwähnt, sind das Ergebnis der Machbarkeitsstudie und die Beschlüsse des Gemeinderates zum weiteren Vorgehen wesentlich für die Entwicklung des Gebietes. Die Qualität der geplanten Bauten und Freiräume steht im Vordergrund der Planung und es soll Rücksicht auf das Ortsbild genommen werden, weswegen eine Entwicklung mit geringer Einwohnerzahl oder ohne Erhöhung der Dichte denkbar ist.

S2.2.3 Du Lac/Hotel Walensee

Das Gebiet S2.2.3 soll mit einer qualitativ hochwertigen Neuordnung der Gebäude ins Ortsbild eingepasst sein und im Sinne der Innenentwicklung einer dichteren Überbauung zu-geführt werden. Je nach Nutzung besteht auf den Parzellen ein grosses Entwicklungspotenzial für die Schaffung von öffentlichen Nutzungen und Arbeitsplätzen bzw. einer gemischten Nutzung mit kleinem Anteil an Wohnen.

Bestehende Einwohnerdichte Du Lac/Hotel Walensee

Basierend auf der durchschnittlichen Einwohnerdichte (60 E/ha) im Quartier Städtli gemäss Quartieranalyse (Anhang B) wohnen im Innenentwicklungsgebiet Du Lac theoretisch ca. 9 Einwohner:innen.

	Fläche	Bestehende theoretische Kapazität	
		Dichte	Einwohner:innen
Unbebaut	0 ha	-	-
Bebaut	0.15 ha	60 E/ha	ca. 9

Zukünftige Einwohnerdichte Du Lac/Hotel Walensee

Auf den bereits bebauten Parzellen ist es gemäss kantonalem Richtplan das Ziel, durch die langfristig angesetzte Innenentwicklung eine Erhöhung der durchschnittlichen Dichte um mindestens 5 % zu erreichen. Dies entspräche einer Erhöhung der Dichte auf ca. 63 E/ha respektive einer Zunahme um eine:n Einwohner:innen. Nebst Wohnraum soll mit der dichteren Überbauung auf Raum für Dienstleistungen und/oder Gewerbe geschaffen werden.

	Fläche	Künftige Kapazität		
		Zieldichte	Einwohner:innen	Zusätzliche Einwohner:innen
Unbebaut	0 ha	-	-	-
Bebaut	0.15 ha	63 E/ha entspricht +5 % oder grössere Innenentwicklung denkbar	ca. 10	+ 1

Die Beschäftigtenentwicklung wurde nicht berechnet. Es ist jedoch anzunehmen, dass durch die Innenentwicklungsmassnahmen und die mögliche Nutzung langfristig zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen werden.

S2.2.4 Mariahalden

Im Gebiet Mariahalden Der bestehende Sondernutzungsplan Mariahalden im Gebiet S2.2.4 wird bei allfäll zukünftig nach neuem PBG ersetzt werden. Dabei soll mittels Sondernutzungsplan mit einer qualitativ hochwertigen Neuordnung der Gebäude eingepasst ins Ortsbild und im Sinne der Innenentwicklung einer dichten, an die topographische Lage angepasste Überbauung zugeführt werden.

Bestehende Einwohnerdichte Mariahalden

Basierend auf der durchschnittlichen Einwohnerdichte (44 E/ha) gemäss Quartieranalyse (Anhang B) wohnen im Innenentwicklungsgebiet Mariahalden theoretisch ca. 36 Einwohner:innen.

	Fläche	Bestehende theoretische Kapazität	
		Dichte	Einwohner:innen
Unbebaut	0 ha	-	-
Bebaut	0. 81 ha	44 E/ha	ca. 36

Zukünftige Einwohnerdichte Mariahalden

Auf den bereits bebauten Parzellen ist es gemäss kantonalem Richtplan das Ziel, durch die langfristig angesetzte Innenentwicklung eine Erhöhung der durchschnittlichen Dichte um mindestens 5 % zu erreichen. Dies entspräche einer Erhöhung der Dichte auf ca. 46 E/ha respektive einer Zunahme um eine:n Einwohner:innen.

Aufgrund der topographischen Lage (steil und felsig) kann der vorgegebene Dichtewert von 87 E/ha des Raumtyps gemäss Raum+ künftig kaum erreicht werden. Deshalb wird der Wert für die künftige Kapazität der dichteren Überbauung von 87 E/ha auf 70 E/ha reduziert.

Es wird zudem keine bauliche Verdichtung angestrebt, sondern eine bessere Nutzung des Wohnraums durch einen möglichst geringen Flächenverbrauch pro Einwohner bei gleichzeitiger Verbesserung der städtebaulichen Situation und der Freiräume bzw. der Einpassung in das Ortsbild im Ortshintergrund des Städtli.

	Fläche	Künftige Kapazität		
		Zieldichte	Einwohner:innen	Zusätzliche Einwohner:innen
Unbebaut	0 ha	-	-	-
Bebaut	0.81 ha	Max. 70 E/ha	ca. 57	+ 21

S2.2.5 Paradiesli

Das Gebiet S2.2.5 befindet sich in Gemeindebesitz und soll neu entwickelt werden.

Bestehende Einwohnerdichte Paradiesli

Basierend auf der durchschnittlichen Einwohnerdichte (38 E/ha) gemäss Quartieranalyse (Anhang B) für das Quartier Autis/ Kirchgasse wohnen im Innenentwicklungsgebiet Paradiesli theoretisch ca. 16 Einwohner:innen.

	Fläche	Bestehende theoretische Kapazität	
		Dichte	Einwohner:innen
Unbebaut	0 ha	-	-
Bebaut (Teilfläche der Parzelle)	0.41 ha	38 E/ha	ca. 16

Zukünftige Einwohnerdichte Paradiesli

Auf den bereits bebauten Parzellen ist es gemäss kantonalem Richtplan das Ziel, durch die langfristig angesetzte Innenentwicklung eine Erhöhung der durchschnittlichen Dichte um mindestens 5 % zu erreichen. Dies entspräche einer Erhöhung der Dichte auf ca. 40 E/ha respektive keiner Zunahme an Einwohner:innen. Da die Parzelle neu bebaut werden soll, ist für die zukünftige Dichte mit einem höheren Wert zu rechnen. Deshalb wird der Wert von 62 E/ha für die künftige Kapazität entsprechend dem relevanten Dichtewert des Raumtyps für die Zone WG2 angenommen.

	Fläche	Künftige Kapazität		
		Zieldichte	Einwohner:innen	Zusätzliche Einwohner:innen
Unbebaut	0 ha	-	-	-
Bebaut	0.41 ha	62 E/ha	ca. 25	+ 10

S2.2.6 Hirschenguët

Das Gebiet Hirschenguët ist im rechtsgültigen Zonenplan drei verschiedenen Grundnutzungen zugewiesen. Das Gebiet soll umstrukturiert werden und die Qualität der Bebauung über die Definition der Gesamthöhe der Gebäude und der Grünflächenanteile in der Zonenplanung gesichert werden.

Zone	Fläche m ²
W2	7'929
W3	10'475
WG3	9'981
OeBa	4'234

Bestehende Einwohnerdichte Hirschenguët

Basierend auf der durchschnittlichen Einwohnerdichte (46 E/ha) gemäss Quartieranalyse (Anhang B) wohnen im Innenentwicklungsgebiet Hirschenguët auf den bereits bebauten Bauzonenflächen theoretisch ca. 142 Einwohner:innen.

	Fläche	Bestehende theoretische Kapazität	
		Dichte	Einwohner:innen
Unbebaut	0 ha	-	-
Bebaut	3.09 ha	46 E/ha	ca. 142

Zukünftige Einwohnerdichte Hirschenguët

Durch die Bebauung der unbebauten Parzellen kann mit der bestehenden Zonierung Wohnraum für ca. 158 Einwohner:innen geschaffen werden. Dieser Berechnung liegt eine anzustrebende Dichte von 48 E/ha als Durchschnittswert der Zonen W2, W3 und WG3 zugrunde. Der Durchschnittswert gemäss Raumtyp würde für das unbebaute Gebiet mit 44 E/ha tiefer liegen. Für eine konsistente Betrachtung wird der Dichtewert für die Berechnung der künftigen Kapazität auf den unbebauten Parzellen auf 48 E/ha gehoben. In der Zonenplanrevision ist es beabsichtigt, die Zonierung innerhalb des Gebiets zu überprüfen.

	Fläche	Künftige Kapazität		
		Zieldichte	Einwohner:innen	Zusätzliche Einwohner:innen
W2 unbebaut	0.1 ha	44 E/ha	ca. 4	+ 4
W3 unbebaut	-	87 E/ha	-	-
WG3 unbebaut	0.08 ha	46 E/ha	ca. 4	+ 4
OeBA unbebaut	-			
Total unbebaut	0.18 ha	48 E/ha	ca. 9	+ 9
bebaut	3.09 ha	48 E/ha entspricht +5 %	ca. 149	+ 7
Total		48 E/ha	Ca. 158	+ 16

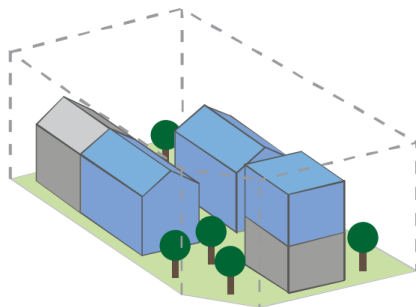
9.2.3 Wohnnutzung weiterentwickeln

Die Gebiete Biäsche West, Trottengüetli und Rosengarten sollen sich, im Sinne einer Siedlungsentwicklung nach innen, künftig als Wohnschwerpunkte weiterentwickeln. Es soll attraktiver Wohnraum mit guter Aussenraumgestaltung für Begegnungen und die ökologische Vernetzung des Siedlungsraums entstehen. Aufgrund ihrer Lage und Erschliessungsgüte sowie der in der Quartieranalyse erkannten ungenutzten Potenziale, eignen sich die Gebiete für eine Weiterentwicklung zugunsten der Innenentwicklung.

Die vorhandenen Baulandreserven sollen möglichst mobilisiert werden. Die Schliessung von Baulücken wird durch Grundeigentümergegespräche (vgl. Massnahmenblatt S2), oder das Setzen von Fristen gemäss Planungs- und Baugesetz oder die Abgabe von Grundstücken im Baurecht oder allenfalls durch den Kauf der Gemeinde gefördert. Bereits bebaute Flächen haben das Potenzial durch **Anbauten, Zusammenbauten oder Ersatzbauten weiterentwickelt** zu werden.

Die städtebaulichen Grundmuster, respektive der Charakter der Quartiere und deren Durchgrünung, sollen trotz Innenentwicklung erhalten und/oder sogar gestärkt werden. Die Sicherung eines angemessenen Grünflächenanteils erfolgt mittels Festlegung im Baureglement. Mit der Weiterentwicklung sollen bestehende Freiräume aufgewertet und neue qualitativ hochwertige Freiräume erstellt werden. Neue Überbauungen überzeugen mit einem attraktiven und gestalteten Aussenraum mit ökologisch wertvoller, klimaresilienter Bepflanzung (vgl. Massnahmenblatt S1.5).

Abb. 26 Gebiete Weiterentwickeln



Die Mobilisierung resp. die zeitliche Verfügbarkeit, der durch die Innenentwicklungsmassnahmen entstehenden Reserven, lässt sich aufgrund der komplexen Eigentümerstruktur nur grob abschätzen. Im Folgenden sind die Einwohnerdichten abgeschätzt.

Abb. 27 Gebiete mit Innenentwicklungsstrategie Wohnnutzung weiterentwickeln



S2.3.1 Biäsche West

Im Gebiet S2.3.1 werden die Baustrukturen mit Qualitätsvorgaben im Baureglement weiterentwickelt und im Sinne der Innenentwicklung einer leicht dichteren Bebauung umgesetzt. Dies kann beispielsweise durch Aufstockungen, Anbauten oder allenfalls auch Ersatzbauten mit ähnlichem Fussabdruck des Gebäudes wie bestehend erfolgen.

Bestehende Einwohnerdichte Biäsche West

Basierend auf der durchschnittlichen Einwohnerdichte (43 E/ha) gemäss Quartieranalyse (Anhang B) wohnen im Innenentwicklungsgebiet Biäsche West auf den bereits bebauten Bauzonenflächen theoretisch ca. 27 Einwohner:innen.

	Fläche	Bestehende theoretische Kapazität	
		Dichte	Einwohner:innen
Unbebaut	0 ha	-	-
Bebaut	0.62 ha	43 E/ha	ca. 27

Zukünftige Einwohnerdichte Biäsche West

Auf den bereits bebauten Parzellen ist es gemäss kantonalem Richtplan das Ziel, durch die langfristige Innenentwicklung eine Erhöhung der durchschnittlichen Dichte um mindestens 5 % zu erreichen. Dies entspräche einer Erhöhung der Dichte auf ca. 45 E/ha respektive einer theoretischen Zunahme um eine:n Einwohner:in.

	Fläche	Künftige Kapazität		
		Zieldichte	Einwohner:innen	Zusätzliche Einwohner:innen
Unbebaut	0 ha	-	-	-
Bebaut	0.62 ha	45 E/ha Entspricht +5 %	ca. 28	+ 1

Aufgrund der Tatsache, dass sich die künftige Siedlungsentwicklung auf den Ortskern und das bestehende Siedlungsgebiet konzentrieren soll sowie aufgrund der langfristig wirkenden Innenentwicklungsmassnahmen, ist mit einer langfristigen Erhöhung der Kapazitäten im Gebiet Biäsche West zu rechnen. Über den Richtplanhorizont hinaus ist für das gesamte Gebiet eine Dichte von 87 E/ha anzustreben.

S2.3.2 Trottingüetli

Im Gebiet S2.3.2 werden die Baustrukturen mit Qualitätsvorgaben im Baureglement weiterentwickelt und im Sinne der Innenentwicklung einer leicht dichteren Bebauung mit Qualitätsvorgaben im Baureglement weiterentwickelt.

Bestehende Einwohnerdichte Trottingüetli

Basierend auf der durchschnittlichen Einwohnerdichte (44 E/ha) gemäss Quartieranalyse (Anhang B) wohnen im Innenentwicklungsgebiet Trottingüetli auf den bereits bebauten Bauzonenflächen theoretisch ca. 29 Einwohner:innen.

	Fläche	Bestehende theoretische Kapazität	
		Dichte	Einwohner:innen
Unbebaut	0 ha	-	-
Bebaut	0.66 ha	44 E/ha	ca. 29

Zukünftige Einwohnerdichte Trottingüetli

Auf den bereits bebauten Parzellen ist es gemäss kantonalem Richtplan das Ziel, durch die langfristige Innenentwicklung eine Erhöhung der durchschnittlichen Dichte um mindestens 5 % zu erreichen. Dies entspräche einer Erhöhung der Dichte auf ca. 46 E/ha respektive einer Zunahme um eine:n Einwohner:in.

	Fläche	Künftige Kapazität		
		Zieldichte	Einwohner:innen	Zusätzliche Einwohner:innen
Unbebaut	0 ha	-	-	-
Bebaut	0.66 ha	46 E/ha Entspricht +5 %	ca. 30	+ 1

S2.3.3 Rosengarten

Im Gebiet S2.3.3 können die Baustrukturen mit Qualitätsvorgaben im Baureglement weiterentwickelt und im Sinne der Innenentwicklung einer dichteren Bebauung mit Qualitätsvorgaben im Baureglement umgesetzt werden.

Bestehende Einwohnerdichte Rosengarten

Basierend auf der durchschnittlichen Einwohnerdichte (36 E/ha) gemäss Quartieranalyse (Anhang B) wohnen im Innenentwicklungsgebiet Rosengarten auf den bereits bebauten Bauzonenflächen theoretisch ca. 36 Einwohner:innen.

	Fläche	Bestehende theoretische Kapazität	
		Dichte	Einwohner:innen
Unbebaut	0 ha	-	-
Bebaut	1.0 ha	36 E/ha	ca. 36

Zukünftige Einwohnerdichte Rosengarten

Auf den bereits bebauten Parzellen ist es gemäss kantonalem Richtplan das Ziel, durch die langfristig angesetzte Innenentwicklung eine Erhöhung der durchschnittlichen Dichte um mindestens 5 % zu erreichen. Dies entspräche einer Erhöhung der Dichte auf ca. 38 E/ha respektive einer Zunahme um zwei Einwohner:innen.

	Fläche	Künftige Kapazität		
		Zieldichte	Einwohner:innen	Zusätzliche Einwohner:innen
Unbebaut	0 ha	-	-	-
Bebaut	1.0 ha	38 E/ha Entspricht +5 %	ca. 38	+ 2

Die Beschäftigtenentwicklung wurde nicht berechnet. Es ist jedoch anzunehmen, dass durch die Innenentwicklungsmassnahmen im Ortskern langfristig auch zusätzliche Arbeitsplätze in der Wohn-Gewerbezone geschaffen werden. Über den Richtplanhorizont hinaus ist für das gesamte Gebiet aufgrund der Nähe zum Ortskern eine Dichte von 65 E/ha anzustreben.

9.2.4 Massvolle Entwicklung mit Strukturerehalt

Die Gebiete im Bereich Biäsche sollen unter Erhalt ihrer heutigen Struktur massvoll entwickelt werden. Die Innenentwicklung umfasst eine massvolle quantitative Entwicklung bzw. eine leichte Erhöhung der heutigen Kapazität auf Basis der heute vorhandenen Baustrukturen. Die Erhöhung der Einwohnerkapazität soll insbesondere durch vereinzelte Punktbauten, Anbauten und/oder Aufstockungen zur Nutzung der maximal zulässigen Dichte gemäss Bau- reglement erfolgen. Die Erhaltung des attraktiven Orts- und Quartierbildes steht hierbei im Vordergrund.

Abb. 28 Massvoll Entwickeln

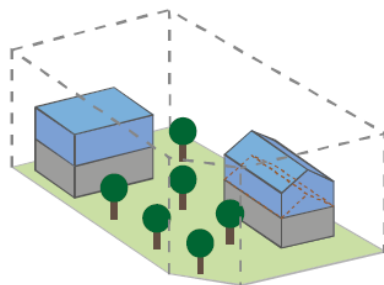


Abb. 29 Gebiete mit Innenentwicklungsstrategie „Massvolle Entwicklung mit Strukturerehalt“



S2.4.1 Biäsche Süd

Das Gebiet S2.4.1 soll mit Qualitätsvorgaben im Baureglement massvoll entwickelt werden. Beispielsweise kann der Anbau einer Kleinwohnung bei Einfamilienhäusern und die Erweiterung von Ein- zu Zweifamilienhäusern durch entsprechende Bauvorschriften ermöglicht werden.

Bestehende Einwohnerdichte Biäsche Süd

Basierend auf der durchschnittlichen Einwohnerdichte (43 E/ha) gemäss Quartieranalyse (Anhang B) wohnen im Innenentwicklungsgebiet Biäsche Süd auf den bereits bebauten Bauzonenflächen theoretisch ca. 22 Einwohner:innen.

	Fläche	Bestehende theoretische Kapazität	
		Dichte	Einwohner:innen
Unbebaut	0 ha	-	-
Bebaut	0.5 ha	43 E/ha	ca. 22

Zukünftige Einwohnerdichte Biäsche Süd

Auf den bereits bebauten Parzellen ist es gemäss kantonalem Richtplan das Ziel, durch die langfristig angesetzte Innenentwicklung eine Erhöhung der durchschnittlichen Dichte um 5 % zu erreichen. Dies entspräche einer Erhöhung der Dichte auf ca. 45 E/ha respektive keiner Zunahme an Einwohner:innen.

	Fläche	Künftige Kapazität		
		Zieldichte	Einwohner:innen	Zusätzliche Einwohner:innen
Unbebaut	0 ha	-	-	-
Bebaut	0.5 ha	45 E/ha Entspricht +5 %	ca. 22	+ 0

S2.4.2 Biäsche Ost

Das Gebiet S2.4.2 soll mit Qualitätsvorgaben im Baureglement weiterentwickelt werden und im Sinne der Innenentwicklung einer wenig dichteren Bebauung zugeführt werden. Der Anbau einer Kleinwohnung bei Einfamilienhäusern und die Erweiterung von Ein- zu Zweifamilienhäusern soll durch entsprechende Bauvorschriften ermöglicht werden. Insbesondere sollen die Erhaltungsziele gemäss ISOS berücksichtigt werden.

Bestehende Einwohnerdichte Biäsche Ost

Basierend auf der durchschnittlichen Einwohnerdichte (43 E/ha) gemäss Quartieranalyse (Anhang B) wohnen im Innenentwicklungsgebiet Biäsche Ost auf den bereits bebauten Bauzonenflächen theoretisch ca. 71 Einwohner:innen.

	Fläche	Bestehende theoretische Kapazität	
		Dichte	Einwohner:innen
Unbebaut	0 ha	-	-
Bebaut	1.66 ha	43 E/ha	ca. 71

Zukünftige Einwohnerdichte Biäsche Ost

Auf den bereits bebauten Parzellen ist es gemäss kantonalem Richtplan das Ziel, durch die langfristig angesetzte Innenentwicklung eine Erhöhung der durchschnittlichen Dichte um 5 % zu erreichen. Dies entspräche einer Erhöhung der Dichte auf ca. 45 E/ha respektive einer Zunahme um theoretisch vier Einwohner:innen.

	Fläche	Künftige Kapazität		
		Zieldichte	Einwohner:innen	Zusätzliche Einwohner:innen
Unbebaut	0 ha	-	-	-
Bebaut	1.66 ha	45 E/ha Entspricht +5 %	ca. 75	+ 4

9.3 Qualitative Siedlungsentwicklung

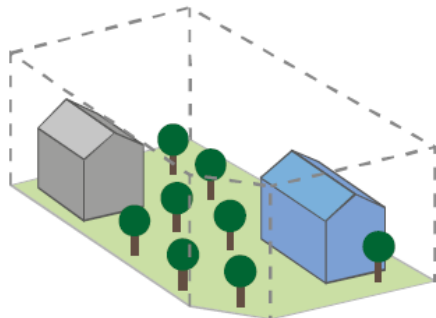
9.3.1 Lockere Überbauung mit Durchgrünung

Die bezeichneten Gebiete bilden vom See aus kommend die „Visitenkarte“ von Weesen. Die im Richtplan eingetragenen Gebiete sollen sich im Sinne einer lockeren Überbauung entwickeln können. Mittels grosszügiger Abstände zwischen den Bauten soll eine attraktive Durchgrünung beibehalten werden. Insbesondere an exponierter Lage entlang des Seebeckens, sollen ortsbildrelevante Sichtachsen gemäss ISOS freigehalten werden. Die Bauten weisen eine hohe Qualität auf und ordnen sich gut in das Landschaftsbild ein.

Baulücken sollen unter Berücksichtigung der Lage und landschaftlichen und ortsbildnerischen Einpassung (inkl. Dachformen) geschlossen werden. Wo möglich, soll eine gute Durchwegung den Zugang zum See sichern.

Durch Vorgaben für Bauten, Grün- und Freiflächen im Baureglement sollen die bestehende Durchgrünung erhalten sowie attraktive und ökologisch wertvolle Grünflächen gefördert werden.

Abb. 30 Lockere Bebauung mit Durchgrünung



Ziel für die Gebiete „Lockere Überbauung mit Durchgrünung“ bzw. „Belassen“ gemäss Innenentwicklungsstrategie ist die Schliessung von Baulücken und die Beibehaltung von grosszügigen Grünräumen neben den Neubauten. Die Höhe für leicht höhere Bauten mit kleinem Fussabdruck und viel Grünfläche sowie die Integration in die bestehende Bebauung soll im Baureglement festgelegt werden. Als Grundlage für die Integration in den Bestand, wird eine Typologie der Gebäude konzeptionell erarbeitet.

Abb. 31 Gebiete mit qualitativer Siedlungsentwicklung (lockere Überbauung mit Durchgrünung)



S2.5.1 Kurfürstenpark

Das Gebiet S2.5.1 soll mit den oben genannten Qualitätsvorgaben im Baureglement weiterentwickelt werden. Dabei soll die Einpassung der Bauten bzgl. Fussabdruck, Fassaden- und Dachgestaltung mit Beratung im Vorprojekt gesichert werden.

Bestehende Einwohnerdichte Kurfürstenpark

Basierend auf der durchschnittlichen Einwohnerdichte (11 E/ha) gemäss Quartieranalyse (Anhang B) wohnen im Innenentwicklungsgebiet Kurfürstenpark auf den bereits bebauten Bauzonenflächen theoretisch ca. 31 Einwohner:innen.

	Fläche	Bestehende theoretische Kapazität	
		Dichte	Einwohner:innen
Unbebaut	0 ha	-	-
Bebaut	2.83 ha	11 E/ha	ca. 31

S2.5.2 Seegarten

Das Gebiet S2.5.2 soll mit den oben genannten Qualitätsvorgaben im Baureglement weiterentwickelt und Baulücken sollen geschlossen werden. Zusätzlich wird die Qualität der Bebauung durch die Einreichung eines Vorprojekts sowie Beurteilung eines Fachexperten und Rücksprachen mit der Gemeinde gesichert.

Bestehende Einwohnerdichte Seegarten

Basierend auf der durchschnittlichen Einwohnerdichte (19 E/ha) gemäss Quartieranalyse (Anhang B) wohnen im Innenentwicklungsgebiet Seegarten auf den bereits bebauten Bauzonenflächen theoretisch ca. 25 Einwohner:innen.

	Fläche	Bestehende theoretische Kapazität	
		Dichte	Einwohner:innen
Unbebaut	0.22 ha	-	-
Bebaut	1.09 ha	19 E/ha	ca. 21

Zukünftige Einwohnerdichte Seegarten

Auf den bereits bebauten Parzellen ist es gemäss kantonalem Richtplan das Ziel, durch die langfristig angesetzte Innenentwicklung eine Erhöhung der durchschnittlichen Dichte um 5 % zu erreichen. Dies entspräche einer Erhöhung der Dichte auf ca. 20 E/ha respektive einer Zunahme um eine Einwohner:innen. Der relevante Dichtewert des Raumtyps für die künftige Kapazität der zweigeschossigen Wohnzone beträgt 44 E/ha.

	Fläche	Künftige Kapazität		
		Zieldichte	Einwohner:innen	Zusätzliche Einwohner:innen
Unbebaut	0.22 ha	44 E/ha	ca. 10	+ 10
Bebaut	1.09 ha	20 E/ha Entspricht +5 %	ca. 22	+ 1

Total	1.31 ha	24 E/ha	Ca. 32	+ 11
--------------	----------------	----------------	---------------	-------------

S2.5.3 Hof

Das Gebiet S2.5.3 soll mit den oben genannten Qualitätsvorgaben im Baureglement weiterentwickelt werden und Baulücken sollen geschlossen werden. Zusätzlich wird die Qualität der Bebauung durch die Einreichung eines Vorprojekts sowie Beurteilung eines Fachexperten und Rücksprachen mit der Gemeinde gesichert.

Bestehende Einwohnerdichte Hof

Basierend auf der durchschnittlichen Einwohnerdichte (19 E/ha) gemäss Quartieranalyse (Anhang B) wohnen im Innenentwicklungsgebiet Hof auf den bereits bebauten Bauzonenflächen theoretisch ca. 14 Einwohner:innen.

	Fläche	Bestehende theoretische Kapazität	
		Dichte	Einwohner:innen
Unbebaut	0.75 ha	-	-
Bebaut	0.75 ha	19 E/ha	ca. 14

Zukünftige Einwohnerdichte Hof

Auf den bereits bebauten Parzellen ist es gemäss kantonalem Richtplan das Ziel, durch die langfristig angesetzte Innenentwicklung eine Erhöhung der durchschnittlichen Dichte um 5 % zu erreichen. Dies entspräche einer Erhöhung der Dichte auf ca. 20 E/ha respektive einer Zunahme um einer bzw. einem Einwohner:in. Der relevante Dichtewert des Raumtyps für die künftige Kapazität der unbebauten zweigeschossigen Wohnzone beträgt 44 E/ha.

	Fläche	Künftige Kapazität		
		Zieldichte	Einwohner:innen	Zusätzliche Einwohner:innen
Unbebaut	0.75 ha	44 E/ha	ca. 33	+ 33
Bebaut	0.75 ha	20 E/ha Entspricht +5 %	ca. 15	+ 1
Total	1.5 ha	32 E/ha	Ca. 48	+ 34

S2.5.4 Fliguët

Das Gebiet S2.5.4 soll mit den oben genannten Qualitätsvorgaben im Baureglement weiterentwickelt werden und Baulücken sollen geschlossen werden. Dabei soll die Einpassung der Bauten bzgl. Fussabdruck, Fassaden- und Dachgestaltung mit Beratung im Vorprojekt gesichert werden.

Bestehende Einwohnerdichte Fliguët

Basierend auf der durchschnittlichen Einwohnerdichte (29 E/ha) gemäss Quartieranalyse (Anhang B) wohnen im Innenentwicklungsgebiet Fliguët auf den bereits bebauten Bauzonenflächen theoretisch ca. 53 Einwohner:innen.

	Fläche	Bestehende theoretische Kapazität	
		Dichte	Einwohner:innen
Unbebaut	1.09 ha	-	-
Bebaut	1.83 ha	29 E/ha	ca. 53

Zukünftige Einwohnerdichte Fliguët

Auf den bereits bebauten Parzellen ist es gemäss kantonalem Richtplan das Ziel, durch die langfristig angesetzte Innenentwicklung eine Erhöhung der durchschnittlichen Dichte um 5 % zu erreichen. Dies entspräche einer Erhöhung der Dichte auf ca. 31 E/ha respektive einer Zunahme um vier Einwohner:innen. Der relevante Dichtewert des Raumtyps für die künftige Kapazität der zweigeschossigen Wohnzone beträgt 44 E/ha.

	Fläche	Künftige Kapazität		
		Zieldichte	Einwohner:innen	Zusätzliche Einwohner:innen
Unbebaut	1.09 ha	44 E/ha	ca. 48	+ 48
Bebaut	1.83 ha	31 E/ha Entspricht +5 %	ca. 57	+ 4
Total	2.92 ha	34 E/ha	Ca. 105	+ 52

9.4 Gewerbe

Gewerbe mit geringen Emissionen soll sich insbesondere im Gebiet Moos in der bestehenden Gewerbe-Industriezone und in den bestehenden Wohn-Gewerbebezonen entlang der Hauptstrasse weiterentwickeln können.

Auf den Tourismus ausgerichtete Betriebe sollen bei der Raumsuche durch die Gemeinde unterstützt und prioritär in der Kernzone angesiedelt werden.

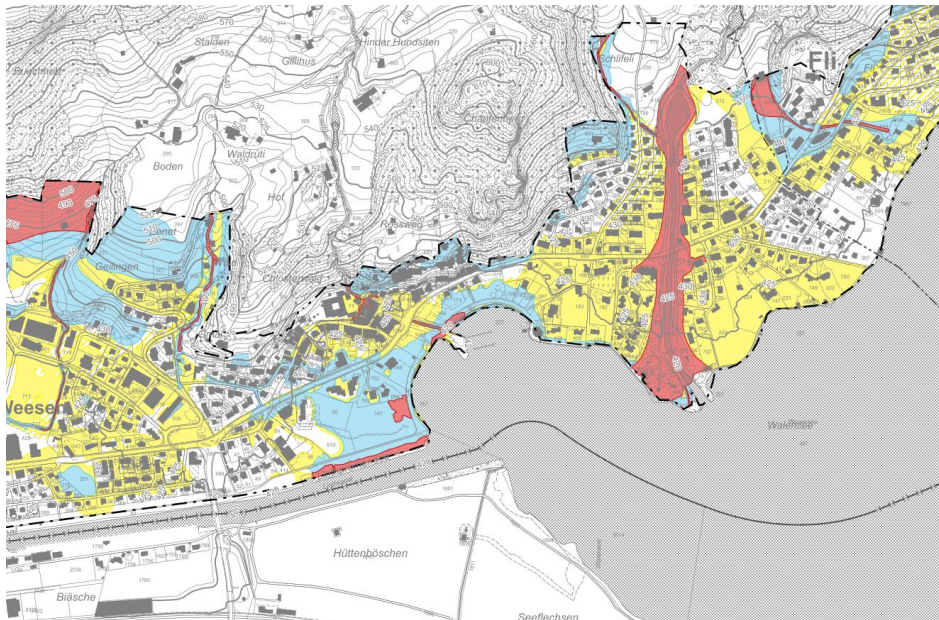
9.5 Naturgefahren

Die Ortsplanung hat potenzielle Schäden aufgrund von Naturgefahren durch vorsorgliche raumplanerische Massnahmen zu vermeiden oder zu verringern. Zusätzlich sollen potenzielle Gefahren durch bauliche Schutzmassnahmen vermindert werden (Massnahmenblatt S4).

Das durch die Gemeinde erstellte Massnahmenkonzept Naturgefahren wird fortführend umgesetzt und die Gefahrenkarte entsprechend periodisch aktualisiert.

Bis auf den Spittelbach sind alle Bäche im Siedlungsgebiet von Weesen bereits hochwassersicher ausgebaut. Beim Spittelbach soll geprüft werden, ob dieser revitalisiert wird und wie der Hochwasserschutz verbessert bzw. umgesetzt werden kann.

Abb. 32 Ausschnitt Gefahrenkarte, www.geoportal.ch, 04.10.2021



9.6 Öffentliche Bauten und Anlagen

Gemäss dem kantonalen Richtplanbeschluss S41 sind für öffentliche oder im öffentlichen Interesse liegende Bauten und Anlagen sachgerechte Standorte zu bestimmen. Dabei müssen insbesondere die regionalen Bedürfnisse berücksichtigt, störende Ungleichheiten abgebaut respektive verhindert, nachteilige Auswirkungen geringgehalten werden und eine gute Erreichbarkeit sichergestellt sein.

Die Gemeinde Weesen möchte sicherstellen, dass die öffentliche Infrastruktur an geeigneten Standorten für das Vereins- und Dorfleben bereitgestellt und auf den künftigen Bedarf ausgelegt wird. Dazu prüft die Gemeinde kontinuierlich den Bedarf an öffentlichen Bauten und Anlagen und sichert den Flächenbedarf frühzeitig (Massnahmenblatt S5).

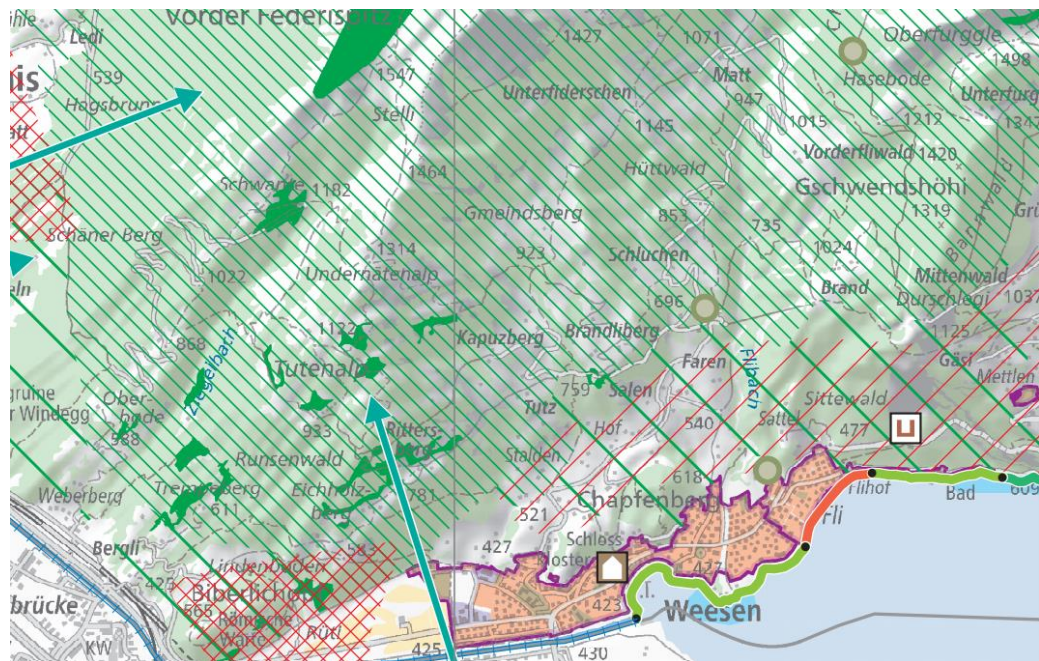
Zurzeit prüft die Gemeinde mittels einer Machbarkeitsstudie mögliche Standorte für einen Ersatzbau des bestehenden Gemeindehauses. Vorgesehen ist eine kombinierte Nutzung, je nach Standort mit einer öffentlichen Tiefgarage oder anderen Nutzungen.

Bei der Gestaltung der Aussenflächen von öffentlichen Bauten und Anlagen nimmt die Gemeinde eine Vorbildfunktion betreffend Biodiversität (z.B. Dachbegrünungen) und ökologisch wertvoller und an den Klimawandel angepasster Gestaltung wie der Nutzung von CO₂ neutraler Energie ein (Massnahmenblatt S1.5).

9.7 Landschaft

9.7.1 Siedlungen ausserhalb Bauzonen

Abb. 33: Ausschnitt Richtplankarte, stand April 2021



Die im kantonalen Richtplan bezeichneten Streusiedlungsgebiete (rote Schraffur) auf dem Gemeindegebiet von Weesen sind mit ihren Bauten ausserhalb der Bauzone identitätsstiftend und sind zu erhalten. Die bestehende Bausubstanz soll gepflegt und zeitgemäss sowie landschaftsverträglich genutzt werden.

9.7.2 Revitalisierung Fliessgewässer

Die Revitalisierung der Fliessgewässer richtet sich nach der Revitalisierungsplanung des Kantons St. Gallen. Die Gemeinde strebt eine Revitalisierung der bisher noch nicht revitalisierten Gewässer an (Massnahmenblatt L3).

Die Gewässer werden so ausgestaltet, dass verschiedene Tier- und Pflanzenarten, welche teilweise gefährdet sind, von den Aufwertungen profitieren können. Gleichzeitig wird durch die Massnahmen die Hochwassersicherheit gesteigert. Durch die attraktive Gestaltung der Gewässer profitieren auch Erholungssuchende von diesen Massnahmen.

9.7.3 Wildtierkorridor

Kantone und Gemeinden sind gemäss Richtplanbeschluss V33 dazu verpflichtet die Wildtierkorridore zu erhalten, aufzuwerten und zu sanieren. Eine möglichst unbeeinträchtigte, durchgehende Verbindung ist sicherzustellen.

Das Massnahmenblatt L7 soll sicherstellen, dass der Wildtierkorridor GL 6 Biberlikopf, welcher von nationaler Bedeutung ist, wiederhergestellt wird. Die Aufwertung des Wildtierkorridors ist in Koordination mit dem Kanton Glarus geplant. Bestehende Leit- und Vernetzungsstrukturen werden erhalten. Durch zusätzliche Massnahmen wird die Anbindung an den Wildtierübergang der Linth und der Autobahn verbessert. Bei der Planung ist insbesondere auch die Querung der Geleise zu beachten. Als Zielarten für die Massnahmen gelten der Rothirsch und das Reh. Die Leit- und Vernetzungsstrukturen sollen langfristig gesichert werden.

9.8 Verkehr

Mit den Massnahmen „Verkehr“ sollen die Quartiere und das Städtli vom Parkplatzsuchverkehr entlastet werden. Eine Verkehrsberuhigung (Begegnungszone, Tempo 30) auf der Hauptstrasse soll das historische Städtli mit tourismusnahen Dienstleistungen und den Erholungsräumen See- und Linthpromenade verbinden. Die Kantonsstrassen sollen mittels ergänzendem Verkehrskonzept sicherer für Velofahrende und Fussgänger werden. Quartierinterne Fusswege abseits der Hauptverkehrsachsen ermöglichen direkte Verbindungen innerhalb der Gemeinde. Das Radwegnetz in der Biäsche, an der Kreuzung Ziegelbrück- /Hauptstrasse (Kreisel) sowie entlang der Hauptstrasse soll durch Verkehrsmassnahmen lückenlos und sicher befahrbar werden. Der Ortseingang Weesen von Amden kommend soll besser erkennbar werden.

Der kantonale Richtplan Verkehr ist zurzeit in der Vernehmlassung. Velo- und Fusswege werden zukünftig mehr Gewicht erhalten. Die Gemeinde möchte das Betriebs- und Gestaltungskonzept für die Ziegelbrück- und Hauptstrasse überarbeiten, um auf die aktuellen Bedürfnisse zu reagieren und die neuen Ziele gemäss Räumlichen Entwicklungskonzept bzw. die Ziele der Richtplanung umzusetzen.

9.8.1 Verkehrs-/Parkierungskonzept

Mittels eines Verkehrs- und Parkierungskonzepts trifft die Gemeinde Weesen gesamtheitliche Massnahmen zur siedlungsverträglichen Abwicklung des Verkehrs. Ziel ist es, mit dem Auto ankommenden Besucher:innen, möglichst vor dem Ortskern, ausreichend Parkplätze anzubieten, um die öffentlichen Parkplätze im Zentrum für touristische Nutzungen zu reduzieren. Es sollen rasche und direkte Verbindungen mit weiteren Verkehrsträgern den Zugang zu den touristischen Sehenswürdigkeiten und Dienstleistern gewährleisten.

Die Standorte der Bus- und Schiffsanlegestellen werden ebenfalls im Verkehrs- und Parkierungskonzept überprüft. Dabei wird berücksichtigt, dass eine Haltestelle möglichst nahe zur Schiffsanlegestelle positioniert werden soll.

Das Verkehrs- und Parkierungskonzept wird über das gesamte Gemeindegebiet und unter Einbezug der Nachbargemeinden erstellt. Folgende Massnahmenblätter beschreiben die Ziele des Verkehrs- Parkierungskonzepts:

- Optimierung Fusswegenetz (V2)
- Optimierung Velowegnetz (V3)
- Besucherlenkung (V4)
- Verkehrsentslastung Städtli (V1.2)
- Öffentliche Parkplätze (V1.1)
- Öffentlicher Verkehr (V7)

9.8.2 Öffentliche Parkplätze

Der Parkplatzsuchverkehr belastet die Gemeinde Weesen zu saisonalen Spitzenzeiten an den Wochenenden zunehmend. Die Hauptverkehrsachsen wie auch die Quartierstrassen werden aus Sicht der Verkehrssicherheit und der anfallenden Immissionen stark belastet. Mittels eines Parkierungskonzepts soll die optimale Lösung zur Entlastung der Hauptverkehrsachsen aufgezeigt werden.

Im Rahmen der Erarbeitung des Richtplans wurden folgende Lösungsansätze/Varianten für die Parkierung erkannt und werden gemäss folgender Priorisierung geprüft:

1. Ausbau/Erweiterung Parkierung beim Bahnhof Weesen (Glarus Nord)
2. Parkierung beim Speerplatz
3. Tiefgarage beim Gemeindehaus

In 1. Priorität soll die Erstellung einer Parkierung beim Bahnhof Weesen in Koordination mit den Gemeinden Glarus Nord und Amden geprüft werden. Es ist zu prüfen, ob von der Parkierung aus ein Shuttlebus die Besucher:innen in den Ortskern und weiter nach Amden respektive Lago Mio und Betlis transportieren soll. Ebenso soll eine Veloverleihstation eingerichtet werden. In den Sommermonaten ist der Transport per Schiff über Linthkanal und Seebecken zu prüfen.

Auf öffentlichen Parkplätzen sollen E-Ladestationen für Autos und Velos angeboten werden. Im Hafen soll ein Bereich als Umschlagsplatz für Bootsbesitzer vorgesehen werden (vgl. S1.3).

9.8.3 Verbindung und Verkehrsberuhigung Städtli – Seepromenade

Das Städtli soll vom Durchgangsverkehr befreit und dadurch attraktiver und sicherer für Fussgänger:innen und Velofahrer werden. Um die Verbindung zwischen Städtli und Seepromenade zu stärken, soll der Verkehr auf der Hauptstrasse mit geeigneten Massnahmen verlangsamt und sogar untergeordnet werden.

Die Kantonsstrasse verliert die trennende Wirkung, weil sie in den Marktplatz als Verbindung von der Seepromenade zum Städtli integriert wird. Der Langsamverkehr dominiert, der motorisierte Verkehr ist diesem untergeordnet.

Die geeigneten Verkehrsmassnahmen sind im Rahmen eines Parkierungs-/Verkehrskonzepts zu bestimmen und werden mit dem anzupassenden Betriebs- und Gestaltungskonzept der Kantonsstrasse sowie dem Gesamtverkehrskonzept abgestimmt.

9.8.4 Optimierung Fuss- und Velowegenetz

Das Koordinationsblatt VI 21 des kantonalen Richtplans verlangt von den Gemeinden die Berücksichtigung bzw. Förderung des Langsamverkehrs bei Planungen. Mit kombinierten Massnahmen zum Thema Verkehr wird der Langsamverkehr im Gemeindegebiet von Weesen nachhaltig gefördert. Bestehende Netzlücken, erschwerte Querungen sowie vorhandene Verkehrssicherheitsdefizite werden durch die Optimierung des Fussweg- und Velowegernetzes angegangen. Des Weiteren dienen verschiedene Aufwertungs und Verkehrsberuhigungsmassnahmen dazu, den Strassenraum zugunsten des Langsamverkehrs aufzuwerten.

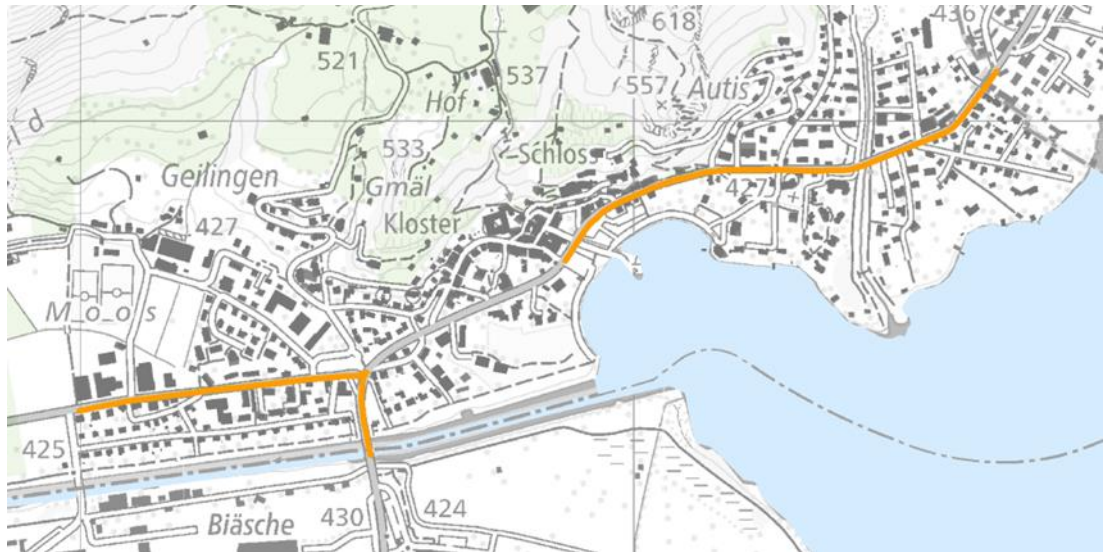
Abb. 34 Netzergänzungen und Querungshilfen des Fusswegnetzes



Die Wegeführung für den Fussverkehr soll optimiert und die Sicherheit an hochfrequentierten Strassenstellen mit Querungshilfen, Trottoirergänzungen sowie Verkehrsentlastung verbessert werden. Netzlücken werden mittels einer möglichst direkten und den Anforderungen entsprechenden Verbindung geschlossen. Wo immer möglich und sinnvoll wird der Fuss- und Veloverkehr getrennt geführt.

Der Strassenraum entlang der Hauptverkehrsachsen soll aufgewertet werden und insbesondere für den Fuss- und Veloverkehr an Sicherheit und Attraktivität gewinnen (vgl. 9.8.7).

Abb. 35 Netzergänzungen Velowegenetz



Die Gemeinde beabsichtigt, ein durchgängiges und attraktives Veloroutennetz sowohl für die geübten als auch die weniger geübten Velofahrenden zu fördern. Die Sicherheit soll auf stark bzw. schnell befahrenen Strassen und bei Knoten durch flankierende Massnahmen erhöht werden. An ÖV-Haltestellen, an Wohn- und Arbeitsorten, bei öffentlichen Bauten und Anlagen sowie bei Veranstaltungsanlagen und Einkaufszentren soll ein genügend grosses und wettergeschütztes Angebot an Veloabstellplätzen errichtet werden.

9.8.5 Besucherlenkung

Die Gemeinde Weesen ist ein beliebtes touristisches Tagesziel. Um die Besucherströme auch in Spitzenzeiten verträglich abzuwickeln, die Erholungsgebiete zu schonen und Nutzungskonflikten zwischen Einheimischen und Besucher:innen vorzubeugen, soll die Besucherlenkung aktiv an die Hand genommen werden.

Zur Vermeidung von Parkplatzsuchverkehr innerorts und zur Minimierung der Verkehrsbelastung durch Weesen werden für Besucher:innen, welche mit dem Auto anreisen, an verschiedenen Standorten, möglichst nah am Ortseingang Parkplätze zur Verfügung gestellt und erweitert. (Massnahmenblatt V1.1).

Mittels eines Themenwegs, welcher sich mit dem Thema Wasser und Mikroklima befasst, können die Besucher:innen entlang einer bestimmten Wegführung gelenkt werden.

9.8.6 Linthsteg

Die Natur- und Erholungsräume am südlichen Walenseeufer sowie die Parkplätze beim Bahnhof Weesen auf Gemeindegebiet Glarus Nord sollen künftig über einen Linthsteg von der Seepromenade her direkt erreicht werden.

Um die Besucherströme auch in Spitzenzeiten verträglich abzuwickeln, die Erholungsgebiete zu schonen und Nutzungskonflikten zwischen Einheimischen und Besucher:innen vorzubeugen, soll die Besucherlenkung mit dem Linthsteg aktiv beeinflusst werden

9.8.7 Aufwertung Strassenraum

Der Strassenraum entlang der Hauptverkehrsachsen soll aufgewertet werden und insbesondere für den Fuss- und Veloverkehr an Sicherheit und Attraktivität gewinnen. Bei der Aufwertung ist der Strassenraum als Ganzes (von Fassade zu Fassade) zu betrachten. Die Ziele sind in der Überarbeitung des Gesamtverkehrskonzepts (GVK) zu berücksichtigen.

Restflächen sind wasserdurchlässig und bewuchsfähig zu gestalten.

Die Gemeinde initiiert eine Baumpflanzaktion entlang der Kantonsstrassen zusammen mit den Grundeigentümerschaften auf den privaten Parzellen.

9.8.8 T-30-Zonen in Quartieren

Sämtliche Quartierstrassen der Gemeinde Weesen sollen für die Schaffung von T-30-Zonen geprüft werden. Da mit einer Temporeduktion i.d.R. der Strassenquerschnitt verkleinert werden kann, bietet sich eine Umgestaltung des Strassenraums an. Die freiwerdenden Flächen können durch Bepflanzungen attraktiver gestaltet und grössere Verkehrs- und Aufenthaltsflächen für den Fuss- und/oder Veloverkehr geschaffen werden.

9.8.9 Ortseingänge

Die Ortseingänge sind so zu gestalten, dass der Übergang zwischen dem Dorf und dem Landschaftsraum wahrgenommen wird und das Tempo aufgrund der Wahrnehmbarkeit bzw. Gestaltung reduziert wird. Sie sind mit Gestaltungsmassnahmen wie beispielsweise Fahrbahnverengungen oder -erhebungen, beidseitige Bepflanzung mit hochstämmigen Bäumen, Kreisel, o.ä. klar erkennbar zu gestalten und wenn möglich mit einer Querungshilfe zu versehen. Wo notwendig, soll zudem eine Temporeduktion geprüft werden.

9.8.10 Öffentlicher Verkehr

Die Anbindung des Bahnhofs Weesen soll, in Verbindung mit dem Ausbau/der Erweiterung der Parkierung und der Weiterentwicklung des Industrie- und Gewerbegebiets auf Gemeindegebiet von Glarus Nord, gestärkt werden. Zur Verbesserung der Anbindung bieten sich verschiedene Optionen:

- Ein Shuttlebus (evtl. selbstfahrender Bus) vom Bahnhof Weesen über den Ortskern Weesen bis nach Amden;
- Erweiterung Angebot Linienbusnetz;
- Kombination Shuttlebus und Erweiterung Angebot Linienbusnetz;
- Erweiterung des saisonalen Schiffsbetriebs mit Transport ab Parkplatz Bahnhof Weesen.

Des Weiteren soll geprüft werden, ob am Bahnhof Weesen eine Halte-/Umsteigestelle für Fernbusse erstellt werden kann.

Die Verschiebung der Schiffsanlegestelle wird mit dem Ziel geprüft, ein möglichst freies Seebecken zu schaffen.

9.9 Weitere Raumnutzungen

9.9.1 Wärmeversorgung

Neue Sondernutzungsplanungen werden in Übereinstimmung mit den Massnahmen und Festlegungen der regionalen Wärmeplanung und weiterer Grundlagen wie kommunaler Energieplanungen ausgestaltet. Insbesondere sollen die gemäss der Wärmeplanung prioritär vorgesehenen Energieträger und der Anschluss an thermische Verbunde im Planungsprozess gefordert werden.

Für Neubauten gelten die aktuell besten Baustandards. Die Wärmeversorgung soll vollständig mit erneuerbarer und, wenn möglich und sinnvoll, regionaler Energie erfolgen.

Bestehende Gebiete mit Sondernutzungsplanungen werden entsprechend den Zielen der regionalen Wärmeplanung überprüft. Bei Handlungsbedarf und möglichen Chancen zur Umsetzung der regionalen Wärmeplanung wird nach einer Anpassungsmöglichkeit gesucht. Die Gemeinde setzt die Massnahmen gemäss Wärmeplanung Zürichsee-Linth für die gemeindeeigenen Gebäude um.

Die Gemeinde erstellt ein Förderprogramm zur Förderung erneuerbarer Energien, Reduktion des Energiebedarfs und Steigerung der Energieeffizienz in Ergänzung zu Förderprogrammen von Bund und Kanton.

Für den Ersatz der fossilen Heizungen sind Erdsonden, das Bilden von Wärmeverbunden oder das Teilen von Grundwasserbrunnen, die Nutzung von Umgebungsluft mit Luft/Wasser-Wärmepumpen sowie Energieholz als speicherbarer Energieträger für die Wärmeversorgung im Winter vorgesehen.

In folgenden Gebieten muss der Anschluss an den gebietsspezifischen Wärmeverbund gemäss Regionaler Wärmeplanung Zürichsee-Linth vom 18. Februar 2021 im Baubewilligungsverfahren geprüft werden:

- Gebiet Wärmeverbund Moosstrasse
- Gebiet Wärmeverbund Städtli/Gemeindehaus
- Gebiet Fernwärme KVA Linth in Weesen
- Gebiet Energieverbund Fli

9.9.2 Konzept Abfall und Sammelstellen

Die Abfallentsorgung soll zukünftig durch zentrale Sammelstellen, wenn möglich durch Unterflurcontainer, optimiert werden. Dieser Ersatz für Kehrichtsack und Container verbessert auch das Orts- und Quartierbild. Ein noch zu erstellendes Konzept soll aufzeigen, ob

Sammelstellen auf dem gesamten Siedlungsgebiet innerhalb der Bauzonen möglich sind und wo mögliche Standorte sein könnten.

10 Berichterstattung gemäss Art. 2 und 3 RPV

10.1 Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumplanung

Die Ziele und Grundsätze der Raumplanung gemäss dem Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 werden wie folgt berücksichtigt:

Ziele

Art. 1 Abs. 1	haushälterische Bodennutzung, Trennung Bau- und Nichtbaugelände
Mit der Innenentwicklungsstrategie bzw. deren Umsetzung im Richtplan wird eine haushälterische Bodennutzung angestrebt.	
Art. 1 Abs. 2 a	natürliche Lebensgrundlagen schützen
Die natürlichen Lebensgrundlagen werden durch die Vorlage nicht beeinträchtigt.	
Art. 1 Abs. 2 a^{bis}	Siedlungsentwicklung nach innen, angemessene Wohnqualität
Für unbebaute Grundstücke wird mittels Grundeigentümergegesprächen eine Baulandmobilisierung forciert. Im Richtplan werden auf Basis der Innenentwicklungsstrategie Gebiete bezeichnet, welche sich zur Siedlungsentwicklung nach innen eignen.	
Art. 1 Abs. 2 b	kompakte Siedlungen schaffen
Die im Richtplan verankerte Baulandmobilisierung und Innenentwicklungsstrategie tragen zur Schaffung von kompakten Siedlungen bei. Des Weiteren werden die Siedlungserweiterungen unter Berücksichtigung eines harmonischen Siedlungsrandabschlusses angrenzend an bestehende Bauzone festgelegt.	
Art. 1 Abs. 2 b^{bis}	räumliche Voraussetzungen für die Wirtschaft schaffen und erhalten
Insbesondere mit dem Erhalt der Wohn- und Gewerbebezonen und Entwicklungsmöglichkeiten im Gebiet Moos werden die räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft geschaffen.	
Art. 1 Abs. 2 c	Dezentralisation von Besiedlung und Wirtschaft
Durch den Richtplan wird insbesondere der Wohnstandort Weesen gestärkt.	

Planungsgrundsätze Landschaft

Art. 3 Abs. 2 a	Kulturland erhalten
Es wird kein Kulturland durch die Revision beansprucht.	
Art. 3 Abs. 2 b	Einordnung in die Landschaft
Für den harmonischen Übergang zum Landwirtschaftsgebiet wurden Ziele zur Gestaltung des Siedlungsrandes definiert.	
Art. 3 Abs. 2 c	Freihaltung und Zugänglichkeit der Ufer
Mit dem Massnahmenblatt L3 und der damit verbundenen Revitalisierung der Fließgewässer bzw. Festlegung der Gewässerräume werden diese Ziele auf kommunaler Stufe umgesetzt.	
Art. 3 Abs. 2 d	Freihaltung naturnaher Erholungsräume
Die bestehenden Erholungsräume werden erhalten und besser vernetzt.	

Art. 3 Abs. 2 e Erhaltung der Waldfunktionen
Die Funktion der Wälder wird nicht beeinträchtigt.

Planungsgrundsätze Siedlung

Art. 3 Abs. 3 a zweckmässige Zuordnung von Wohn- und Arbeitsgebieten
Bei der Bestimmung von Innenentwicklungs- und Siedlungserweiterungsgebieten wurde auf einen guten Anschluss an den öffentlichen Verkehr geachtet. Die Gemeinde strebt eine klare Trennung von Wohn-/Mischgebieten und Industrie-/Gewerbegebieten an. Die dafür notwendigen Massnahmen sind im Richtplan festgelegt.
Art. 3 Abs. 3 a^{bis} Massnahmen zur besseren Nutzung ungenügend genutzter Flächen und zur Innenentwicklung
Die Gemeinde wird aktiv auf die Grundeigentümerschaften von unüberbauten Grundstücken zu gehen und mit Gesprächen deren Mobilisierung fordern. Des Weiteren sind im Richtplan Gebiete, welche sich aufgrund der Innenentwicklungsstrategie zur Innenentwicklung eignen, festgelegt.
Art. 3 Abs. 3 b Wohngebiete vor schädlichen Einwirkungen schonen
Die durch den Verkehr induzierte Lärmbelastung soll mit einer Kombination aus Massnahmen zum Thema Verkehr reduziert werden.
Art. 3 Abs. 3 c Rad- und Fusswege
Im Richtplan wurden die notwendigen Langsamverkehrsverbindungen gesichert.
Art. 3 Abs. 3 d günstige Voraussetzungen für die Versorgung schaffen
Nicht relevant.
Art. 3 Abs. 3 e Durchgrünung
Die im kommunalen Richtplan geplanten Grünraumachsen und die Bestrebungen für mehr Baumpflanzungen und Hecken sichern eine Durchgrünung.

10.2 Berücksichtigung der Anregungen aus der Bevölkerung

Vor der Anhörung beim Kanton wird ein Mitwirkungsprozess für die Bevölkerung gestartet. Dieser beinhaltet eine Informationsveranstaltung und bietet die Möglichkeit zur Eingabe von Einwendungen.

10.3 Berücksichtigung der Sachpläne und Konzepte des Bundes

10.3.1 Raumkonzept Schweiz (Fassung vom 20.12.2012)

Den Zielen des Raumkonzeptes Schweiz entspricht die vorliegende Planung in allen Bereichen. So ist unter 2.1 «Die Qualitäten fördern» festgehalten, dass jeder Raum auf seine charakteristischen Stärken aufbaut, sie weiterentwickelt und so sein Potenzial nachhaltig auszuschöpfen vermag. Diesbezüglich wurde eine Quartieranalyse und daraus folgend eine Innenentwicklungsstrategie erarbeitet. Die zukünftige Entwicklung erfolgt prioritär nach innen.

Unter der Strategie 1 im Abschnitt 3.2 «Siedlungen und Landschaften aufwerten» wird ausdrücklich auf die nachhaltige Nutzung geschützter Landschaften hingewiesen. In den agrarisch geprägten Räumen steht die Förderung einer multifunktionalen und nachhaltigen Landwirtschaft im Vordergrund, wobei diese speziell einen Raum für die Naherholung bieten sollen.

Die Richtplanrevision entspricht den Zielen und Strategien sowohl des Landschaftskonzeptes als auch des Raumkonzeptes Schweiz.

10.3.2 Konzepte und Sachpläne ohne Relevanz oder ohne konkrete Ziele/Massnahmen

Konzept Windenergie, Konzept für den Gütertransport auf der Schiene, Nationales Sportanlagenkonzept, Sachplan Verkehr, Sachplan Geologische Tiefenlager, Sachplan Militär, Sachplan Übertragungsleitungen, Sachplan Infrastruktur und Sachplan Luftfahrt.

10.4 Bundesinventare

Mit dem Bundesgerichtsentscheid (BGE) Rüti aus dem Jahr 2009 hat das Bundesgericht bestätigt, dass die Bundesinventare nach Art. 5 des Natur- und Heimatschutzes (NHG) auch bei der Erfüllung kantonaler und kommunaler Aufgaben zu berücksichtigen sind, da sie «ihrer Natur nach [...] Sachplänen und Konzepten im Sinne von Art. 13 RPG» gleichkommen. Den Schutzanliegen der Bundesinventare ist im Rahmen der Nutzungsplanung Rechnung zu tragen.

- Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS)
- Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS)
- Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN)

10.4.1 Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

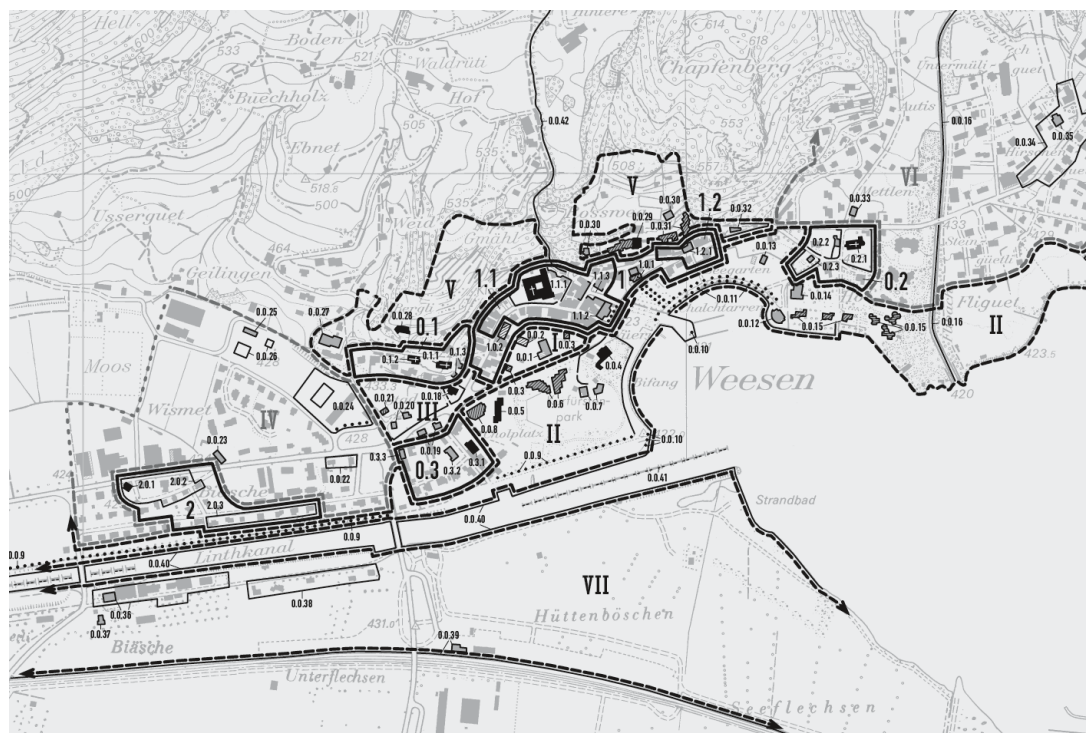
Das Städtchen (1) windet sich entlang des Bergfusses und schliesst den kompakten und dicht bebauten historischen Ortskern mit Klosteranlage (1.1) mit ein. Der Kernbereich, welcher dem Erhaltungsziel A zugewiesen ist, wirkt auch heute noch als intakte Einheit und verleiht dem Ort seine Identität. Das Städtchen umfasst verschiedenste schützenswerte Einzelelemente und Baugruppen, welche zu einer lebendigen kleinstädtischen Ganzheit beitragen und möglichst zu erhalten sind.

Das Aussenquartier Biäsche (2) im Westen der Gemeinde Weesen weist mit seinen regelmässig gereihten Wohnhäusern trotz jüngeren Baualters eine Schutzwürdigkeit auf und ist daher dem Erhaltungsziel B zugewiesen.

Die Umgebungsrichtung II, welche sich entlang des Uferbeckens des Walensees erstreckt und als wichtiger Ortsvordergrund und als Erholungsraum dient sowie der im Hintergrund steil ansteigende Berghang, sind die wichtigsten Umgebungen der historischen Bebauung von Weesen.

Im Richtplan wurde das ISOS bei der Ausscheidung der Innenentwicklungsgebiete berücksichtigt. Die Schutzverordnung der Gemeinde Weesen stammt aus dem Jahr 1997 und ist somit in die Jahre gekommen. Um den im ISOS definierten Schutzziele und Empfehlungen Rechnung zu tragen und die Schutzverordnung an neue Gegebenheiten anzupassen, wird diese einer Revision unterzogen (vgl. 3.1 und 9.1).

Abb. 36 Aufnahmeplan ISOS Weesen (2. Fassung, September 2006)

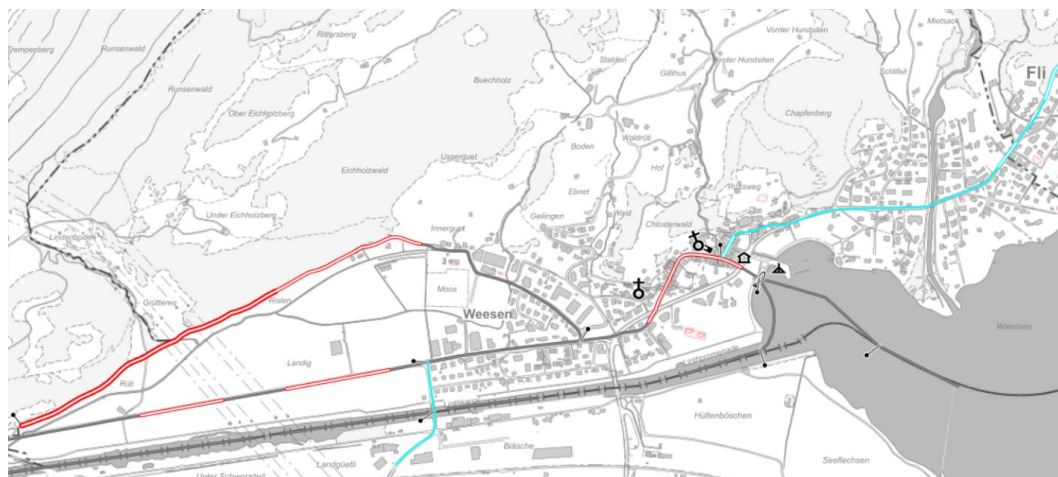


10.4.2 Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS)

Im Gemeindegebiet von Weesen sind Verkehrswege im Sinne des IVS von nationaler und regionaler Bedeutung sowie einige Wegbegleiter eingetragen:


- SG 10.1.3: Biberlichopf – Weesen, Nationale Bedeutung, historischer Verlauf mit viel Substanz und mit Substanz
- SG 10.2: Nationale Bedeutung, historischer Verlauf mit Substanz
- SG 303: (Weesen -) Biäsche - Näfels/GL, Lokale Bedeutung, historischer Verlauf
- SG 200.2: Fahrstrasse von 1882, Lokale Bedeutung, historischer Verlauf

Abb. 37 Historische Verkehrswege Schweiz (IVS), www.geoportal.ch, 04.10.2021



Nationale Bedeutung

Lokale Bedeutung

-  Nationale Bedeutung, Historischer Verlauf mit Substanz
-  Nationale Bedeutung, Historischer Verlauf mit viel Substanz

 Historischer Verlauf

10.4.3 Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN)

Nördlich des Ortskerns erstreckt sich das BLN-Gebiet Speer-Churfürsten-Alvier (Nr. 1613). In der rechtsgültigen Schutzverordnung wird der Schutzwürdigkeit des Objekts nicht vollumfänglich Rechnung getragen. Mit der Revision der Schutzverordnung soll die Umsetzung der Schutzwürdigkeit überprüft und angepasst werden.

10.5 Berücksichtigung des kantonalen Richtplans

Die Berücksichtigung und der Umgang der Themen aus dem kantonalen Richtplan werden unter Kap. 9 erläutert. Zudem werden in den Massnahmenblättern unter dem Punkt „übergeordnete Planungen“, die bei der Umsetzung der Massnahmen zu berücksichtigenden Koordinationsblätter des kantonalen Richtplanes aufgeführt. Bei den Planungen im kommunalen Richtplan wurden die Ziele des kantonalen Richtplans berücksichtigt. Bei Unstimmigkeiten sind Anpassungen begründet und teils beantragt, um die Abstimmung sicher zu stellen.

10.6 Berücksichtigung des Regionalplanes Region Zürichsee-Linth

Die Ziele des Regionalplanes Region ZürichseeLinth wurden in den kommunalen Richtplan integriert bzw. berücksichtigt.

10.7 Berücksichtigung des übrigen Bundesrechts, insbes. der Umweltschutzgesetzgebung

10.7.1 Lärm

Insbesondere bei den Neuentwicklungs- und Umstrukturierungsgebieten muss im Rahmen der Einzonung das Thema Lärm noch ausführlich behandelt bzw. nachgewiesen werden. Die Belastungsgrenzwerte gemäss Lärmschutzverordnung müssen eingehalten werden oder der Nachweis erbracht werden, mit welchen Massnahmen die Grenzwerte eingehalten werden können.

10.7.2 Fruchtfolgeflächen

Die bestehenden Fruchtfolgeflächen werden nicht von der Planung berührt.

10.7.3 Nichtionisierende Strahlen

Das Siedlungsgebiet ist nicht von nichtionisierenden Strahlen betroffen.

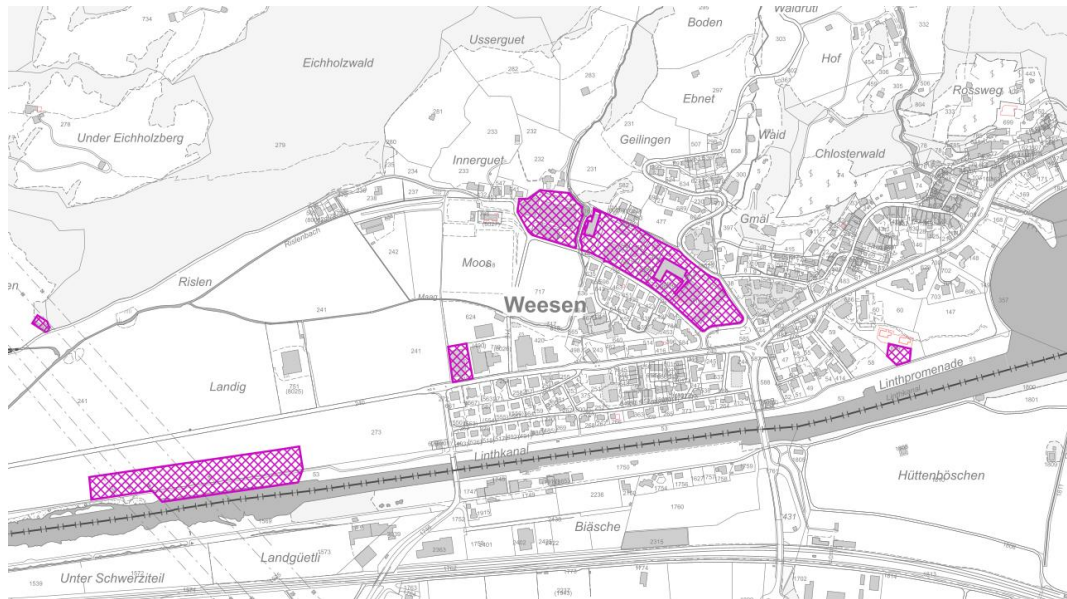
10.7.4 Abfall

Als Richtplanmassnahme ist ein Konzept für zentrale Standorte der Kehricht- und Grüngut-sammelstellen definiert. Dieses dient der Gemeinde als Grundlage für das weitere Vorgehen bezüglich effizienterer Abfallentsorgung.

10.7.5 Belastete Standorte (Altlasten)

Auf dem Gemeindegebiet Weesen sind einige belastete Standorte eingetragen. Bei den belasteten Standorten innerhalb des Siedlungsgebiets sind im Rahmen von Baugesuchen die notwendigen Massnahmen zu treffen.

Abb. 38 Kataster der belasteten Standorte, www.geoportal.ch, 05.10.2021



10.7.6 Archäologische Fundstellen

Die archäologischen Fundstellen sollen mit der nächsten Revision der Schutzverordnung Teil Natur und Landschaft, ausreichend geschützt und erhalten werden. Der kantonale Richtplanbeschluss S33 soll damit umgesetzt werden.

10.7.7 Gewässerschutz

Die notwendigen Nachweise zum Gewässerschutz sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu erbringen.

Die Gewässerräume werden in einem separaten Verfahren festgelegt.

10.7.8 Übrige Themen des Bundesrechts

Die Themen Wald, Jagd, Fischerei, Luft, Erschütterungen und Störfallvorsorge werden von der kommunalen Richtplanung nicht beeinträchtigt.

11 Mitwirkung

Die Unterlagen zum kommunalen Richtplan stehen vom 22. November 2021 bis 22. Dezember 2022 online zur E-Mitwirkung zur Verfügung (www.ortsplanung-weesen.ch).

12 Berücksichtigung der Vorprüfung

Die kantonale Vorprüfung ist noch nicht erfolgt und nach der Mitwirkung geplant.

13 Weiteres Vorgehen

Der Richtplan wird nach der Mitwirkung bereinigt. Allfällige Eingaben der Mitwirkung zum Richtplan werden behandelt und der Gemeinderat entscheidet über diese. Anschliessend ist die Vorprüfung des kommunalen Richtplans durch den Kanton vorgesehen.

Nach dem Erlass des behördenverbindlichen Richtplans und der Massnahmenblätter durch den Gemeinderat werden diese Unterlagen gemäss Art. 3 Abs. 3 Baureglement öffentlich bekannt gemacht und es sind noch Einwendungen möglich. Anschliessend werden Richtplan und Massnahmenblätter dem Amt für Raumentwicklung und Geoinformation zur Kenntnisnahme eingereicht.

suisseplan Ingenieure AG raum + landschaft

Lena Hausding

Anhang A

Analysepläne Gesamtgemeinde



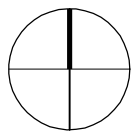
Analyseplan MIV und ÖV

Ortsplanungsrevision Weesen

Auftr.-Nr.: 28.5811
Sachbearb.: LH
Gezeichnet: FM
Plandatum: 24.09.19
Plangrösse: 30 x 42

suisseplan Ingenieure AG raum + landschaft
Thurgauerstrasse 60 | 8050 Zürich | T +41 58 310 57 70
www.suisseplan.ch | raum@suisseplan.ch

suisse plan



1:10'000

Strassenklassierung gem. AV-Daten

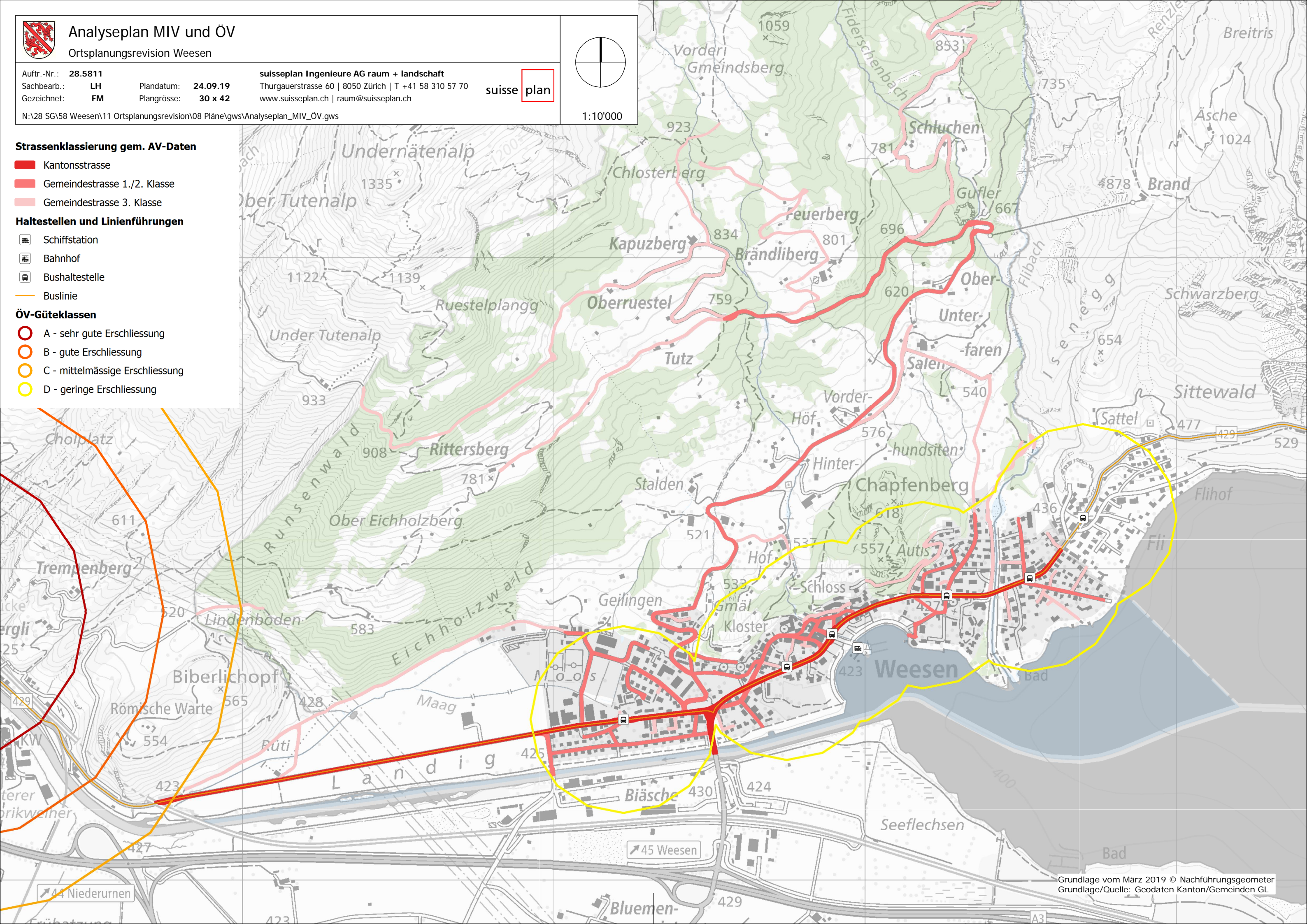
- Kantonsstrasse
- Gemeindestrasse 1./2. Klasse
- Gemeindestrasse 3. Klasse

Haltestellen und Linienführungen

- Schiffstation
- Bahnhof
- Bushaltestelle
- Buslinie

ÖV-Güteklassen

- A - sehr gute Erschliessung
- B - gute Erschliessung
- C - mittelmässige Erschliessung
- D - geringe Erschliessung





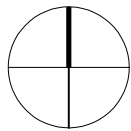
Quartieranalyse: Gebäudealter und Quartiereinteilung

Ortsplanungsrevision Weesen

Auftr.-Nr.: **28.5811**
Sachbearb.: **LH**
Gezeichnet: **MRU**

Plandatum: **22.09.20**
Plangrösse: **30 x 42**

suisseplan Ingenieure AG raum + landschaft
Thurgauerstrasse 60 | 8050 Zürich | T +41 58 310 57 70
www.suisseplan.ch | raum@suisseplan.ch



1:5'000







N:\28 SG\58 Weesen\11 Ortsplanungsrevision\12 Auswertungen\QA\gws\QA.gws

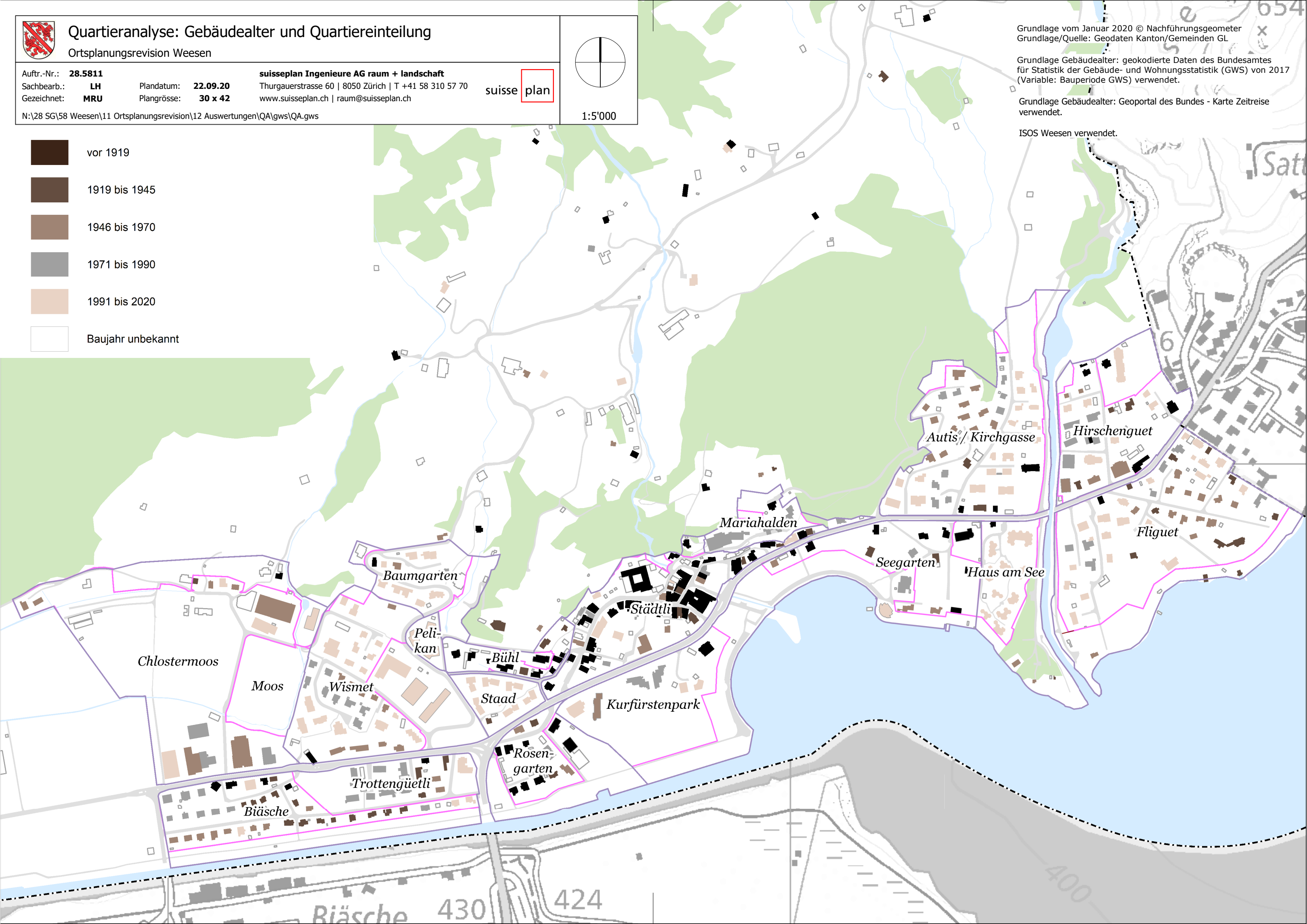
Grundlage vom Januar 2020 © Nachführungsgeometer
Grundlage/Quelle: Geodaten Kanton/Gemeinden GL

Grundlage Gebäudealter: geokodierte Daten des Bundesamtes
für Statistik der Gebäude- und Wohnungsstatistik (GWS) von 2017
(Variable: Bauperiode GWS) verwendet.

Grundlage Gebäudealter: Geoportal des Bundes - Karte Zeitreise
verwendet.

ISOS Weesen verwendet.

-  vor 1919
-  1919 bis 1945
-  1946 bis 1970
-  1971 bis 1990
-  1991 bis 2020
-  Baujahr unbekannt





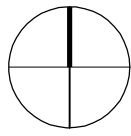
Quartieranalyse: Gebäudestruktur und -nutzung

Ortsplanungsrevision Weesen

Auftr.-Nr.: **28.5811**
Sachbearb.: **LH**
Gezeichnet: **LRU/JSO**

Plandatum: **24.02.20**
Plangrösse: **30 x 42**







suisseplan Ingenieure AG raum + landschaft
Thurgauerstrasse 60 | 8050 Zürich | T +41 58 310 57 70
www.suisseplan.ch | raum@suisseplan.ch

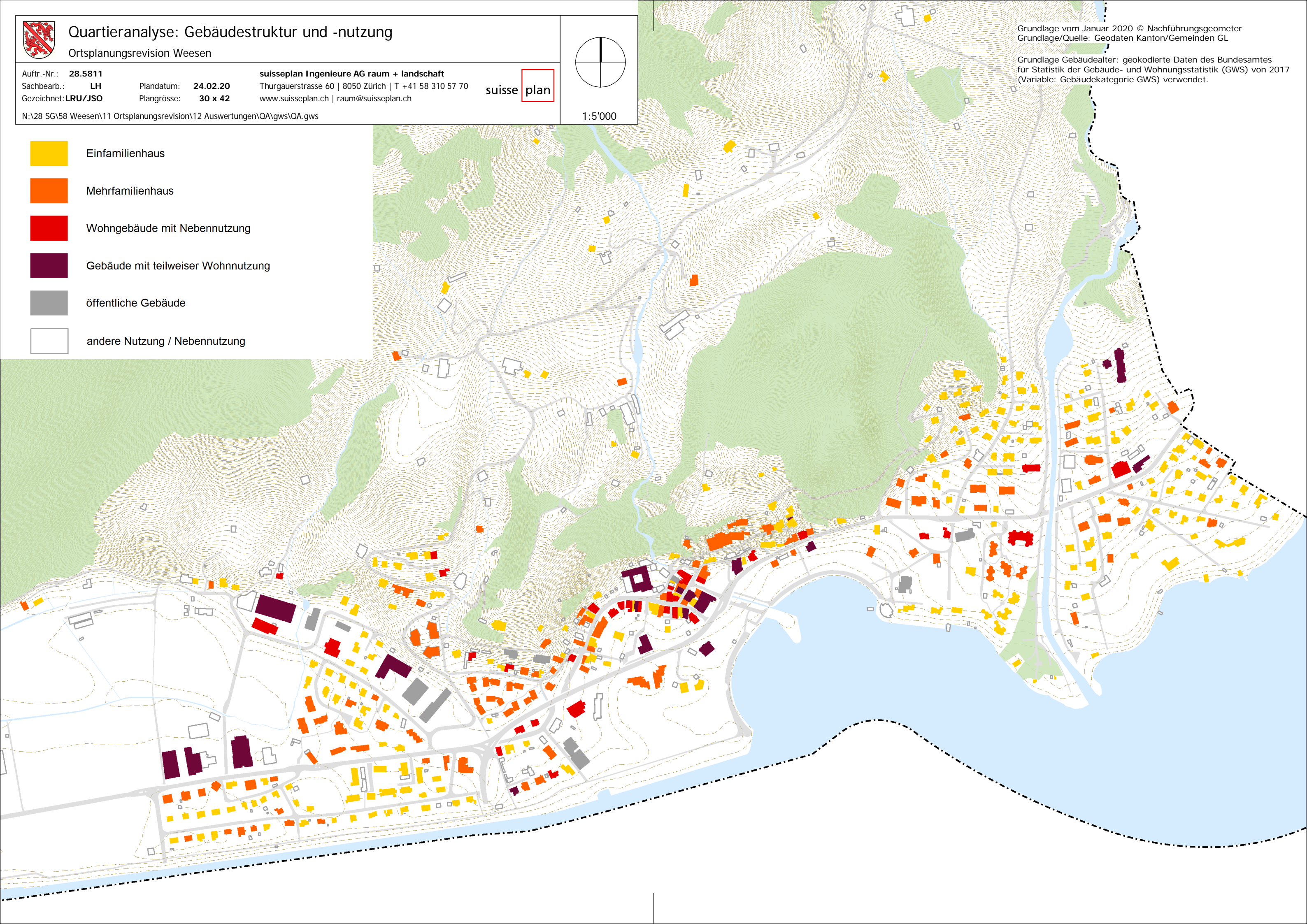


1:5'000

Grundlage vom Januar 2020 © Nachführungsgeometer
Grundlage/Quelle: Geodaten Kanton/Gemeinden GL

Grundlage Gebäudealter: geokodierte Daten des Bundesamtes
für Statistik der Gebäude- und Wohnungsstatistik (GWS) von 2017
(Variable: Gebäudekategorie GWS) verwendet.

-  Einfamilienhaus
-  Mehrfamilienhaus
-  Wohngebäude mit Nebennutzung
-  Gebäude mit teilweiser Wohnnutzung
-  öffentliche Gebäude
-  andere Nutzung / Nebennutzung





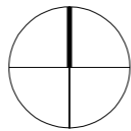
Quartieranalyse: Einwohnerdichte

Ortsplanungsrevision Weesen

Auftr.-Nr.: **28.5811**
Sachbearb.: **LH**
Gezeichnet: **LRU**

Plandatum: **28.02.20**
Plangrösse: **30 x 42**






suisseplan Ingenieure AG raum + landschaft
Thurgauerstrasse 60 | 8050 Zürich | T +41 58 310 57 70
www.suisseplan.ch | raum@suisseplan.ch

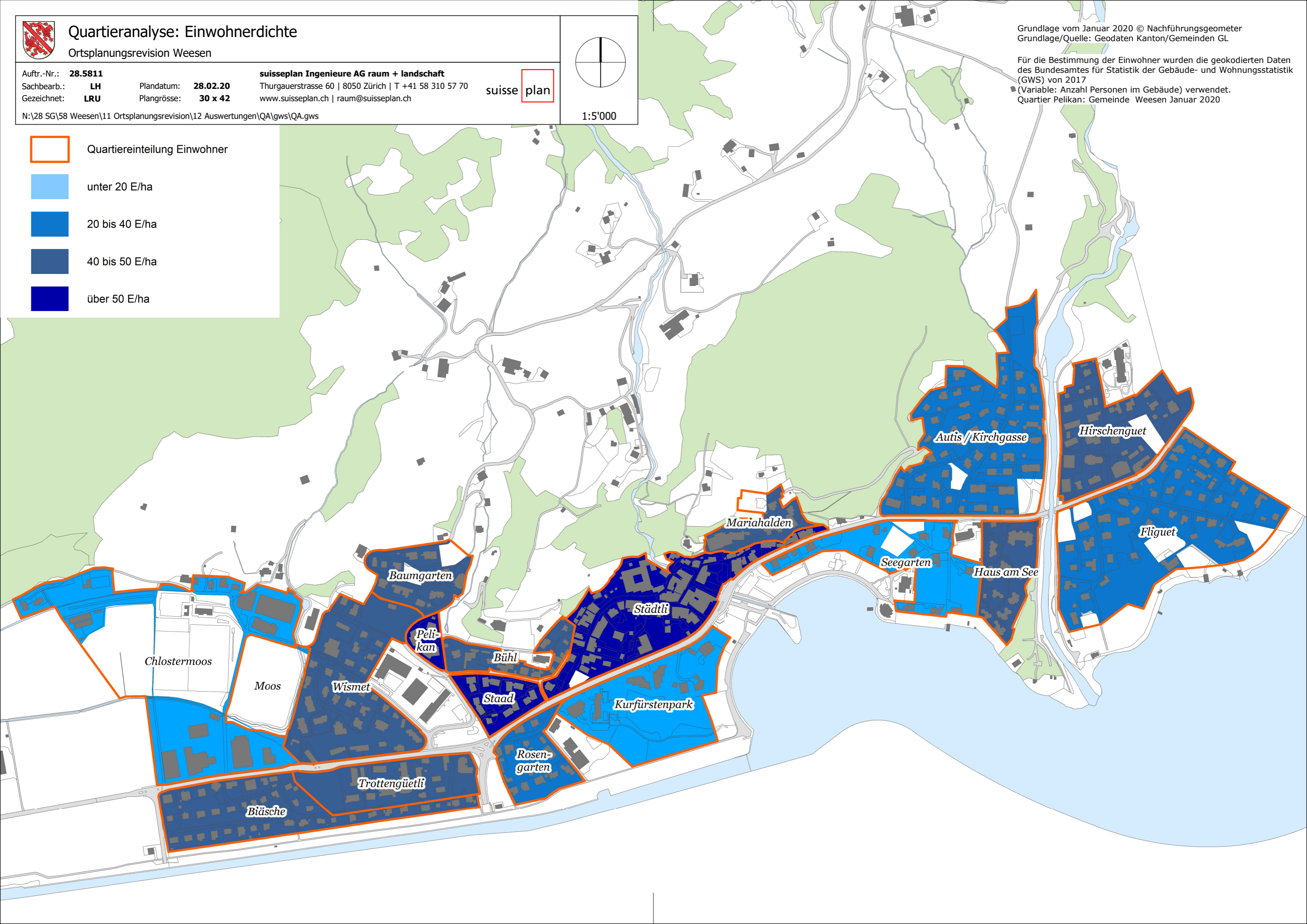


1:5'000

Grundlage vom Januar 2020 © Nachführungsgeometer
Grundlage/Quelle: Geodaten Kanton/Gemeinden GL

Für die Bestimmung der Einwohner wurden die geokodierten Daten
des Bundesamtes für Statistik der Gebäude- und Wohnungsstatistik
(GWS) von 2017
(Variable: Anzahl Personen im Gebäude) verwendet.
Quartier Pelikan: Gemeinde Weesen Januar 2020

-  Quartiereinteilung Einwohner
-  unter 20 E/ha
-  20 bis 40 E/ha
-  40 bis 50 E/ha
-  über 50 E/ha



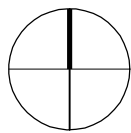


Quartieranalyse: Beschäftigtendichte

Ortsplanungsrevision Weesen

Auftr.-Nr.: **28.5811**
Sachbearb.: **LH** Plandatum: **28.02.20**
Gezeichnet: **LRU** Plangrösse: **30 x 42**

suisseplan Ingenieure AG raum + landschaft
Thurgauerstrasse 60 | 8050 Zürich | T +41 58 310 57 70
www.suisseplan.ch | raum@suisseplan.ch

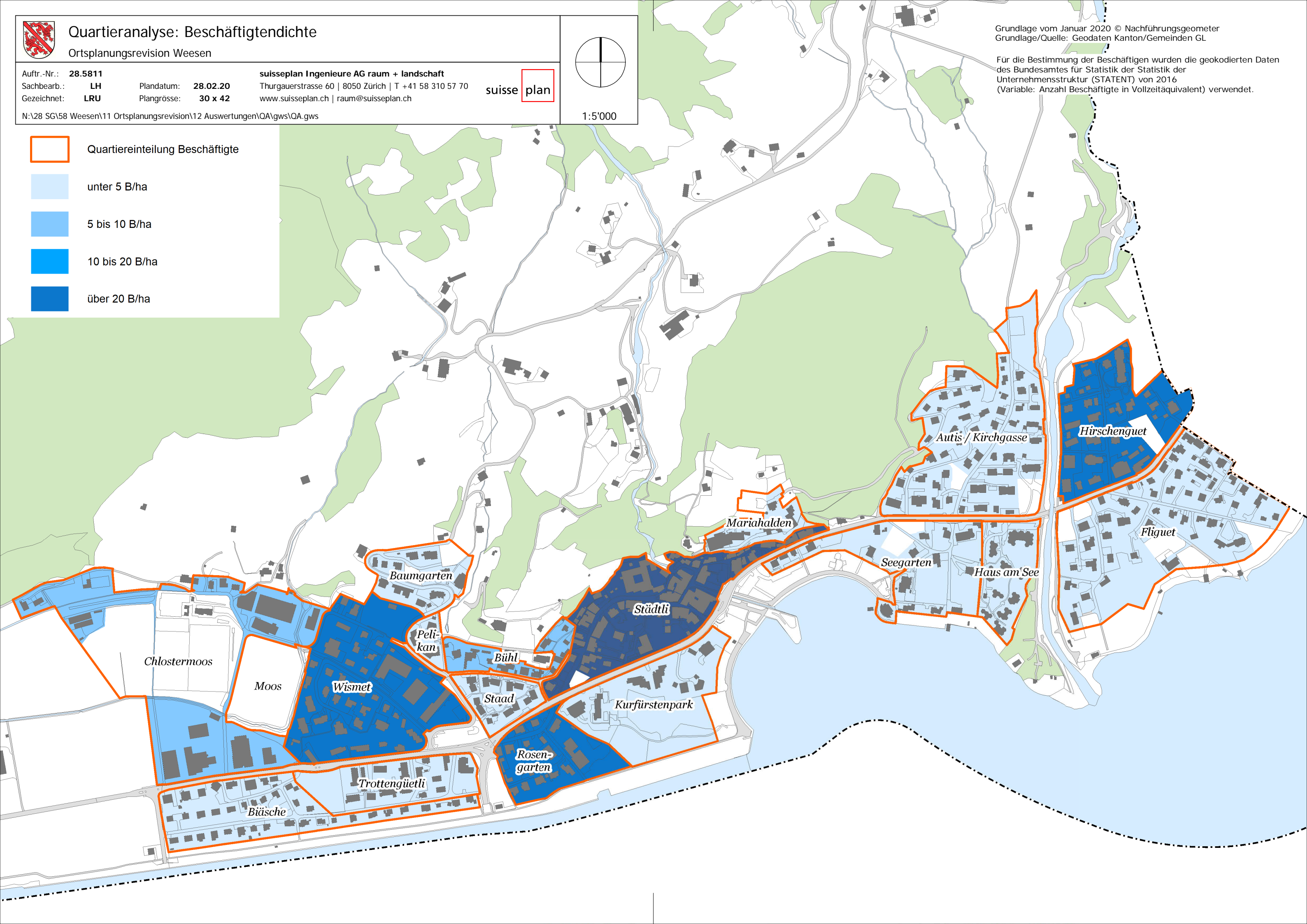


1:5'000

Grundlage vom Januar 2020 © Nachführungsgeometer
Grundlage/Quelle: Geodaten Kanton/Gemeinden GL

Für die Bestimmung der Beschäftigten wurden die geokodierten Daten des Bundesamtes für Statistik der Statistik der Unternehmensstruktur (STATENT) von 2016 (Variable: Anzahl Beschäftigte in Vollzeitäquivalent) verwendet.

- Quartiereinteilung Beschäftigte
- unter 5 B/ha
- 5 bis 10 B/ha
- 10 bis 20 B/ha
- über 20 B/ha



Anhang B

Quartieranalyse mit Plänen

Kanton St. Gallen
Gemeinde Weesen



Quartiere – Analyse und Ziele

Impressum

Verfasser: Lena Hausding, Monika Rüsi

Auftraggeber: Gemeinde Weesen
Hauptstrasse 15
8872 Weesen
www.weesen.ch

Auftragnehmer: suisseplan Ingenieure AG
raum + landschaft
Thurgauerstrasse 60
8050 Zürich
www.suisseplan.ch

Datei: N:\28 SG\58 Weesen\11 Ortsplanungsrevision\12
Auswertungen\QA\Ber\Quartieranalyse_V01.docx

Änderungsverzeichnis

Datum	Projektstand
08.12.2020	Entwurf

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	1
1.1	Anlass	1
1.2	Ziel	1
2	Quartieranalyse Methode	2
2.1	Quartiereinteilung	2
2.2	Analysethemen	2
2.2.1	Kennzahlen	3
2.3	Analyseergebnis	3
2.4	Potential zur Innenentwicklung	3
2.5	Eignung zur Innenentwicklung	4
2.6	Mögliches Entwicklungsziel	4
2.7	Lärmbelastung	5
2.8	Arbeitsplätze und Branchenstruktur	6
3	Quartierblätter	7
	Hirschenguët	8
	Fliguët	10
	Haus am See	12
	Autis/Kirchgasse	14
	Mariahalden	16
	Städtli	18
	Kurfürstenpark	20
	Seegarten	22
	Rosengarten	24
	Trottengüetli	26
	Biäsche	28
	Moos	30
	Wismet	32
	Baumgarten	34
	Bühl	36
	Staad	38
	Pelikan	40
	Höfe (ausserhalb Bauzone)	42

Anhangverzeichnis

Anhang A: Zonenplan

Anhang B: Quartiereinteilung Analyse

Anhang C: Analysepläne

Anhang D: Naturgefahren

Anhang E: ISOS Gemeinde Weesen

1 Ausgangslage

1.1 Anlass

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision hat die Gemeinde aufzuzeigen, wie und wo eine Siedlungsentwicklung nach innen erfolgen kann. Damit kommt sie dem Koordinationsblatt S13 des Kantonalen Richtplans nach. Um diesem Auftrag gerecht zu werden, ist die genaue Analyse der Quartiere erforderlich.

1.2 Ziel

Bevor die Innenentwicklung geplant werden kann, müssen die Quartiere qualitativ und quantitativ analysiert werden. Das Resultat der Quartieranalyse ermöglicht die Feststellung von Potentialen und Zielen für die Quartiere.

Im Sinne einer Lagebeurteilung wird eine Quartieranalyse vorgenommen. Die Analyse soll pro Quartier:

- den Ausgangszustand beschreiben,
- das Potential und die Eignung zur Innenentwicklung nennen,
- erste mögliche Entwicklungsziele aufzeigen.

Die Ergebnisse und Ziele fliessen in die Innenentwicklungsstrategie und in die kommunale Richtplanung ein, in welcher sie noch differenzierter ausformuliert und behördenverbindlich festgelegt werden.

2 Quartieranalyse Methode

Die Ergebnisse der Quartieranalyse werden in einem Steckbrief pro Quartier (vgl. Ziff. 0) zusammengestellt. Nachfolgend werden die Methode und der Aufbau der Steckbriefe erläutert.

2.1 Quartiereinteilung

Das Gemeindegebiet von Weesen wurde für die engere Betrachtung in Quartiere unterteilt. Die Abgrenzung der Quartiere erfolgte aufgrund der räumlichen Gegebenheiten und zwar der Topographie, der Erschliessung und der Baustruktur sowie unter Berücksichtigung der rechtsgültigen Zonenzugehörigkeit gemäss Zonenplan. Diese Quartierabgrenzungen wurden mit einer violetten Linie im Plan «Quartiereinteilung» vgl. Anhang B eingezeichnet.

Für die zusätzlichen Berechnungen im Zusammenhang mit den Nachweisen der Innenentwicklungsstrategie (Einwohnerkapazitäten etc.) wurde eine zweite innere Begrenzungslinie als pinke Umrandung festgelegt. Diese stellt eine technische Abgrenzung dar, welche ausschliesslich die parzellenscharfe Abgrenzung der kapazitätsrelevanten Bauzonen umfasst, vgl. Plan «Quartiereinteilung» im Anhang B.

2.2 Analysethemen

- Bauzone: Welche rechtsgültigen Bauzonen liegen im Quartier vor?
- Lage: Liegt das Quartier am Hang? Wie ist dieser exponiert? Wird es durch Lärm belastet?
- ÖV-Anbindung: In welcher ÖV-Gütekategorie liegt das Quartier? (Daten gemäss Bundesamt für Raumentwicklung)
- Erreichbarkeit MIV: Wie gut ist das Quartier an das übergeordnete Strassennetz angebunden?
- Ortsbild: Welche Struktur prägt das Ortsbild des Quartiers? Sind schutzwürdige Bauten betroffen? Welche Vorgaben gehen aus dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder Schweiz (ISOS) hervor?
- Freiraum: Welche Grün-/Freiräume sind im Quartier vorhanden und wo befinden sich diese?
- Naturgefahren: Ist das Quartier durch Naturgefahren beeinträchtigt?

Folgende weitere relevante Themen werden unter Ziff. 2.2.1 «Kennzahlen» näher erläutert.

- Einwohner- und Beschäftigtendichte
- Baustruktur
- Gebäudealter
- Altersklassen

2.2.1 Kennzahlen

Kennzahl	Definition	
Einwohnerdichte	Die Einwohnerdichte ist das Verhältnis der EinwohnerInnen pro Hektare in der bebauten Bauzone (inkl. Gewerbe-Industriezone). Für die Bestimmung der Anzahl EinwohnerInnen wurden die geokodierten Daten des Bundesamtes für Statistik der Gebäude- und Wohnungsstatistik (GWS) von 2017 (Variable: Anzahl Personen im Gebäude) verwendet. Die Flächen der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ÖBA) und der Grünzonen (E, Fa, Fi, N, G) sind von der Berechnung ausgenommen.	
Beschäftigtendichte	Die Beschäftigtendichte ist das Verhältnis der Beschäftigten pro Hektare in der bebauten Bauzone. Für die Bestimmung der Beschäftigten wurden die geokodierten Daten des Bundesamtes für Statistik der Statistik der Unternehmensstruktur (STATENT) von 2016 (Variable: Anzahl Beschäftigte in Vollzeitäquivalente) verwendet. In der Betrachtung wurden die Flächen der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ÖBA) mit gemeldeten Arbeitsplätzen berücksichtigt.	
Altersklassen EinwohnerInnen	Für die Bestimmung der Altersklassen wurden die geokodierten Daten des Bundesamtes für Statistik der Bevölkerung und der Haushalte STATPOP von 2017 (Variable: Altersklasse, Aggregation 1) verwendet.	Die Altersklassen werden pro Quartier in einem Diagramm über die verschiedenen Altersklassen dargestellt. Der blaue Balken zeigt den prozentualen Anteil der jeweiligen Altersklassen an. Der schwarze Querbalken stellt den prozentualen Gemeindedurchschnitt der jeweiligen Alterklasse dar.
Gebäudestruktur und -nutzung	Für die Bestimmung der Gebäudestruktur und -nutzung wurden die geokodierten Daten des Bundesamtes für Statistik der Gebäude- und Wohnungsstatistik (GWS) von 2017 (Variable: Gebäudekategorie GWS) verwendet.	
Gebäudealter	Für die Bestimmung des Gebäudealters wurden die geokodierten Daten des Bundesamtes für Statistik der Gebäude- und Wohnungsstatistik (GWS) von 2017 (Variable: Bauperiode GWS) und die Zeitreise aus dem Geoportal des Bundes verwendet.	

2.3 Analyseergebnis

Das Analyseergebnis enthält eine kurze quantitative und qualitative Beschreibung des Quartiers sowie eine Zusammenfassung der Ausgangslage und der Kennzahlen.

2.4 Potential zur Innenentwicklung

In diesem Abschnitt wird aufgezeigt bzw. erläutert, ob das Quartier ein Potential zur Innenentwicklung aufweist.

Folgende Kriterien werden für die Innenentwicklung definiert. Gebiete zeigen Potential für eine Innenentwicklung, wenn:

- diese zentrumsnah sind. Das heisst, dass sie in geringer Distanz zu öffentlichen Einrichtungen und der Nahversorgung (Dorf der kurzen Wege) sind.
- diese gut an den öffentlichen Verkehr und das übergeordnete Strassennetz angebunden sind.
- bestehende städtebauliche Missstände aufgewertet werden sollen.

- die vorhandene Dichte niedriger ist, als die optimal mögliche Dichte gemäss Entwicklungskonzept.

Lesebeispiel:

	Hohes Potential
	Mittleres Potential
	Geringes Potential

Die geringe Dichte (EinwohnerInnen und Beschäftigte) des Quartiers, die zentrale Lage mit guter ÖV-Anbindung sowie unbebaute und/oder unternutzte Parzellen bilden hohes Potential für die Innenentwicklung.

2.5 Eignung zur Innenentwicklung

In diesem Abschnitt wird aufgezeigt, inwiefern sich das Quartier oder ein Teilgebiet des Quartiers zur Innenentwicklung eignet.

Folgende Kriterien werden für die Innenentwicklung definiert. Gebiete zur Innenentwicklung eignen sich, wenn:

- eine massvoll verdichtete Bebauung mit der Umgebung verträglich ist,
- die bestehende Baustruktur aus ortsbaulicher Sicht geändert werden kann,
- das historische Ortsbild oder schützenswerte Bauten nicht beeinträchtigt werden und
- die Flächen in der Ebene oder geringer Hanglage liegen.

Lesebeispiel:

	Sehr gute Eignung
	Gute Eignung
	Geringe Eignung

Aufgrund keiner Beeinträchtigung von schutzwürdigen Bauten oder Naturobjekten und der Lage in der Ebene ist das Quartier sehr gut für die Innenentwicklung geeignet.

2.6 Mögliches Entwicklungsziel

Auf Basis der Analysen der Gesamtgemeinde und der Quartieranalysen sowie der Erkenntnisse aus der Begleitgruppensitzung und der Workshops mit der Bevölkerung werden in den Quartierblättern erste mögliche Entwicklungsziele und Zieldichten vorgeschlagen.

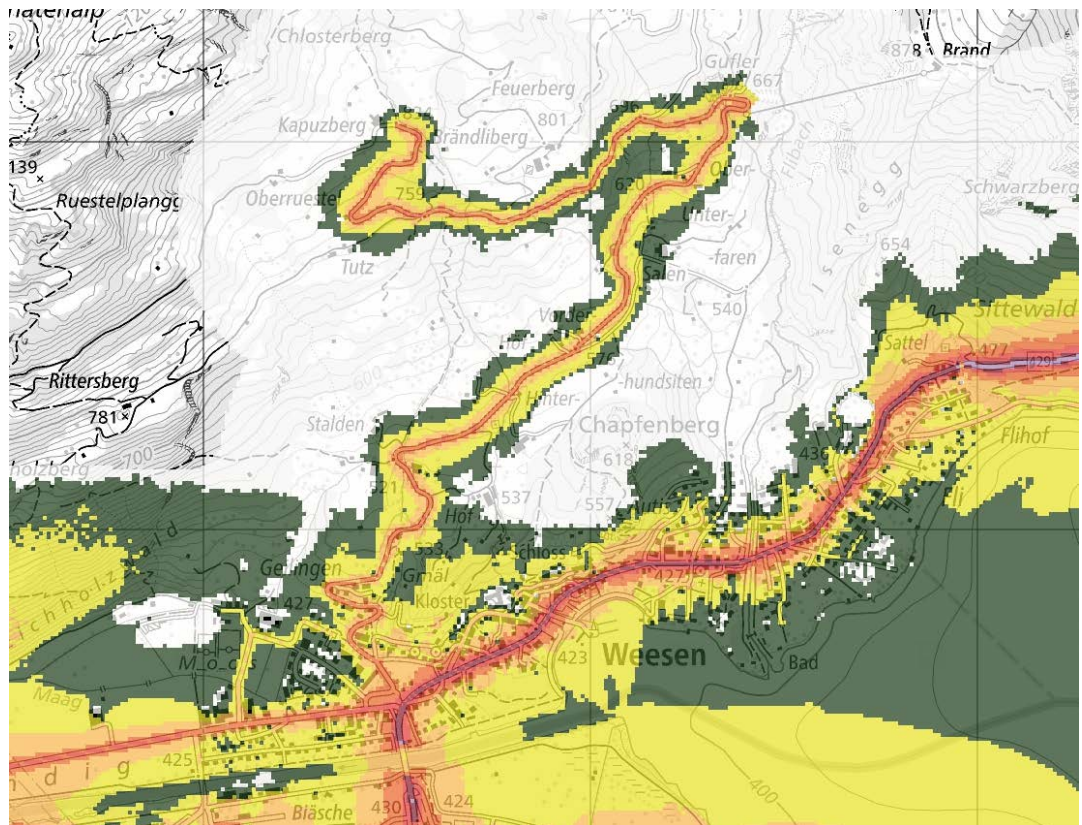
Im Laufe der Bearbeitung dieses Dokuments und der gesamten Richtplanung werden aufgrund der Inputs der genannten Beteiligten und Bevölkerung laufende Anpassungen in diesem Dokument erfolgen.

Die abschliessenden Entwicklungsziele und Zieldichten werden mit der Richtplanung in den Massnahmenblättern und dem Richtplanbericht aufgezeigt.

2.7 Lärmbelastung

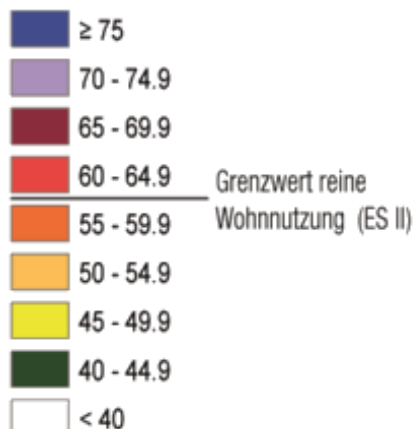
Die Mehrheit der Quartiere entlang der stark befahrenen Hauptstrasse (Kantonsstrasse) sind durch Verkehrslärm belastet. Die Belastung parallel zur Ziegelbrückstrasse (Kantonsstrasse) ist etwas geringer im Vergleich zur Hauptstrasse, vgl. Abbildung unterhalb, jedoch wird auch hier der Verkehrslärm von den Bewohnern als Belastung wahrgenommen.

Das Gesamtverkehrskonzept (vom Jahr 2011) führt Geschwindigkeitsmessungen des privaten Verkehrs auf. Es kann festgestellt werden, dass tendenziell zu schnell gefahren wird. Massnahmenvorschläge bzw. das Vorgehen zur Verbesserung der Situation und der Lärmproblematik sollen im zu erarbeitenden Richtplan aufgezeigt werden.



Strassenverkehrslärm am Tag (Quelle: map.geo.admin.ch, 04.09.2020)

Beurteilungspegel Lr [dB(A)] (06:00 - 22:00)



2.8 Arbeitsplätze und Branchenstruktur

Die meisten Arbeitsplätze in Weesen sind im 3. Sektor (Dienstleistung) in KMU's angesiedelt. Davon bilden wissensintensive Dienstleistungen den grössten Anteil. Die technologieintensive Branche zeigt einen geringen Anteil der Arbeitsplätze. In Weesen hat die Erwerbsquote der Personen im arbeitsfähigen Alter seit 2012 um 5.7 % abgenommen, liegt aber immer noch über dem kantonalen Durchschnitt.

Das Bundesamt für Statistik erstellt für jede Gemeinde ein statistisches Porträt:

Wirtschaft		
Beschäftigte total	2017 ^①	484
im 1. Sektor	2017 ^①	20
im 2. Sektor	2017 ^①	48
im 3. Sektor	2017 ^①	416
Arbeitsstätten total	2017 ^①	115
im 1. Sektor	2017 ^①	10
im 2. Sektor	2017 ^①	11
im 3. Sektor	2017 ^①	94

Gemeindeporträt 2017 (Quelle: bfs.admin.ch, 04.09.2020)

Die Statistikdatenbank des Kantons St. Gallen (stada2.sg.ch; inkl. Indikatorenbeschreibung) wertet zudem einige Kennzahlen zur Beschäftigung auf Gemeindeebene aus.

Im Jahr 2018 waren in Weesen 46 % der Wohnbevölkerung bzw. total 568 Einwohner erwerbstätig.

- Prozentuale Anteile am Beschäftigungsvolumen in Weesen:
 - Beschäftigung wissensintensive Dienstleistungen 45.2 %
(Kreditinstitute, die öffentliche Verwaltung, Gesundheits- und Bildungswesen, Forschung und Entwicklung sowie andere unternehmensnahe Dienstleistungen)
 - Beschäftigung technologieintensive Branchen 0.8 %
(Maschinen-, Fahrzeugbau, Herstellung von Präzisionsinstrumenten, medizinischen und optischen Geräten)
- Anteil Beschäftigung in KMU am Gesamtvolumen 83.5 %
- Gesamtbeschäftigung Frauen 50.0 %

3 Quartierblätter

Die folgenden Quartierblätter enthalten die Ergebnisse der Analyse, die Auswertung und die ersten Ziele pro Quartier, welche in die Innenentwicklungsstrategie einfließen und schlussendlich in den Richtplan integriert werden.

Hirschenguët

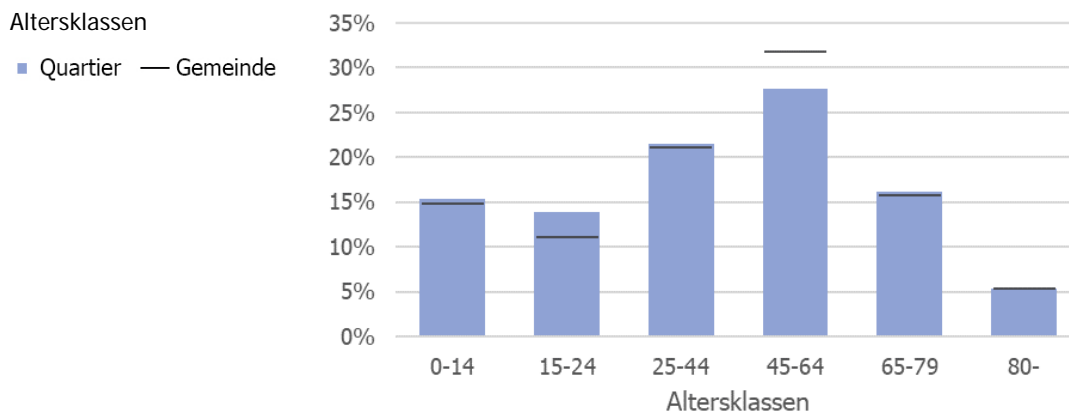
Ausgangslage

Zone:	Wohnzone W2, Wohnzone W3; Wohn-Gewerbezone WG3 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖBA
Lage:	Teils leichte Hanglage nach Süden ausgerichtet, Lärmbelastung entlang Kantonsstrasse
ÖV-Anbindung:	ÖV-Güteklasse D
Erreichbarkeit MIV:	gute Erschliessung; angrenzend an Kantonsstrasse
Ortsbild:	Heterogenes Erscheinungsbild, vereinzelt Gewerbenutzung entlang der Kantonsstrasse; im ISOS als Umgebungsrichtung mit dem Erhaltungsziel b (Erhalt der Eigenschaften) festgelegt, dieses Ziel ist im Detail zu prüfen oder zu konkretisieren, da die erhaltenswerten Eigenschaften geklärt werden müssen,
Freiraum:	Teils ungestaltete oder gewerblich genutzte Freiräume, bei REFH und EFH gestaltete Gärten, aber keine öffentlichen Freiräume oder attraktive Strassenräume
Naturgefahren:	Am Flibach erhebliche, sonst geringe Wassergefährdung vorhanden. Hinweis: entlang Flibach nicht rechtsgültiger Überbauungsplan „Quartierschutz Flibach“ vorhanden Massnahmen (Mauer, Terrain) → bei Umsetzung prüfen, ob mit Ortsbild vereinbar und allenfalls andere Massnahmen prüfen

Kennzahlen

Einwohnerdichte: 46 E/ha Beschäftigtendichte: 3 B/ha

EinwohnerInnen: 131 E



Gebäudealter: Mehrheitlich vor 1990, einige Gebäude mit Baujahr vor 1919. 1/3 der Gebäude wurden nach 1990 gebaut.

Baustruktur und Nutzung: Mehrheitlich Einfamilienhäuser, 6 Mehrfamilienhäuser, Wohnheim St. Josef und ein Gebäude mit teilweiser Wohnnutzung, zwei Gebäude mit gewerblicher Nutzung

Analyseergebnis

Heterogenes Wohn- und Gewerbequartier mit Bausubstanz, die meist vor 1990 entstanden ist, EinwohnerInnen sind überdurchschnittlich jung. Kaum attraktive öffentliche Räume (Strassenräume, Freiräume am Bach etc.). In der ersten Bautiefe Belastung durch den Verkehrslärm. Bauliche Massnahmen zum Hochwasserschutz am Flibach erforderlich. Im nördlichen und östlichen Teilbereich des Quartiers potentielle Fläche für eine Bauzonenerweiterung in Hanglage (ohne, teils mit geringer Gefährdung).

Potentiale: Aufwertung durch Gestaltung der öffentlichen Räume und Anordnung von Neubauten,
Defizite: wenig attraktiver öffentlicher Raum entlang der Strasse, Lärmbelastung durch Kantonsstrasse

Quartiereinteilung



Luftbild 2019 (Quelle: Kanton SG)

Potential zur Innenentwicklung



Die Dichte (EinwohnerInnen und Beschäftigte) des Quartiers mit 46 E und 3 B/ha ist leicht höher als die theoretische Dichte einer zweigeschossigen Wohn- und Mischzone (bestehend überwiegend dreigeschossige Wohn- oder Mischzone), jedoch bietet eine Aufwertung der städtebaulichen Gegebenheiten Chancen für das Quartier. Der Anschluss an den öffentlichen Verkehr und an die Hauptstrasse sind vorhanden. In Zusammenhang mit dem Hochwasserschutz sind Umstrukturierungen sehr wahrscheinlich.

Eignung der Innenentwicklung



Eine Erhöhung der Geschossigkeit allfälliger neuer Bauten (bspw. dreigeschossige Überbauung) ist mit der Umgebung verträglich. Eine offene Baustruktur soll weiterhin Grünräume sicherstellen und ein adäquates Gegenüber zum südlichen Quartier schaffen, d.h. die Gebäudelängen von Neubauten sind klein zu halten. Neue Bauten, ihre Gestaltung, die Anordnung der Erschliessungen und Bepflanzungen bieten Potential für eine Aufwertung des Quartiers.

Aufgrund der überdurchschnittlich jungen Bewohnerschaft wird die Eignung teilweise hinterfragt. Allenfalls ist zu prüfen, ob ein Bedarf an generationenübergreifendem Wohnen besteht und somit innerhalb der bestehenden Parzellierung Möglichkeiten zur Aufstockung erwünscht sind.

Ziele für die Innenentwicklung

- Aufwertung des Strassenraums und des öffentlichen Raums, Gestaltung von Neubauten, Erscheinungsbild Quartier
- Umsetzung der Hochwasserschutzmassnahmen am Flibach und damit verbundenes Potential für Ersatzbauten.
- Zu prüfen ist, ob ein Ersatzstandort für das Gewerbe direkt an der Kantonsstrasse gefunden werden kann.
- Im Quartier ist das Potential für Neubauten mit Wohnen und ruhigem Gewerbe unter Berücksichtigung der Lärmemissionen der Kantonsstrasse vorhanden. Baulinien und Vorgaben zur Gestaltung betreffend Lärmreduktion sind zu prüfen.
- Nutzung des Potentials der bestehenden dreigeschossigen Wohnzone und Umzonung der zweigeschossigen Wohnzone in eine dreigeschossige Wohnzone.
- Einpassung der Bauten ins Orts- und Landschaftsbild bezüglich ihrer Gebäudelänge, Gestaltung und Begrünung.

Fliguet

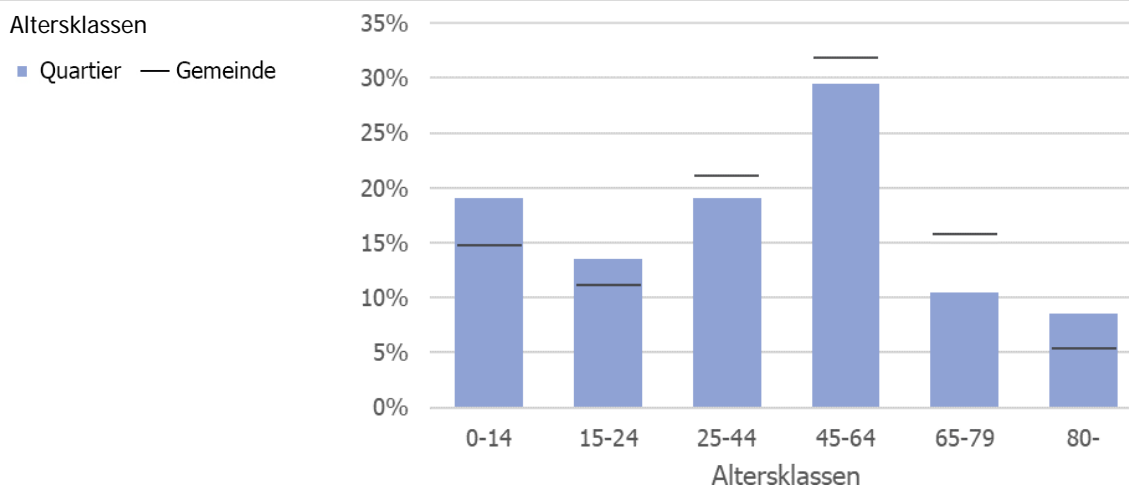
Ausgangslage

Zone:	Wohnzone W2, Wohnzone W2a (niedrigere Dichte)
Lage:	In der Ebene, nach Südosten ausgerichtet, Lärmbelastung durch Kantonsstrasse im Norden
ÖV-Anbindung:	ÖV-Güteklasse D
Erreichbarkeit MIV:	gute Erschliessung; angrenzend an Kantonsstrasse
Ortsbild:	Orientierung zum Walensee, private Grundstücke mit grosszügigem Umschwung und viel Grünflächen. Zur Hauptstrasse orientierter Quartierteil ist im ISOS als Umgebungsschutzrichtung mit dem Erhaltungsziel b (Erhalt der Eigenschaften) festgelegt. Der davon südlich gelegene, seeorientierte Teilbereich ist im ISOS als Umgebungsschutzrichtung mit dem Erhaltungsziel a (Erhalt der Beschaffenheit als Freifläche) festgelegt. Diese Flächen sind teilweise überbaut. Es ist zu prüfen, ob die übrigen Freiflächen und Vegetation zu erhalten sind. Interessensabwägung im Rahmen der Innenentwicklungsstrategie und Richtplanung erforderlich.
Freiraum:	Begrüntes Seeufer, öffentliches Strandbad (Flihorn) im Westen des Quartiers, im übrigen Uferbereich ist der See kaum zugänglich
Naturgefahren:	Erhebliche bis geringe Wassergefährdung vorhanden. Entlang Flibach nicht rechtsgültiger Überbauungsplan „Quartierschutz Flibach“ vorhanden und Massnahmen mit Terrinaufschüttungen und Mauern vorgesehen. Ortsbild berücksichtigt.

Kennzahlen

Einwohnerdichte: 29 E/ha **Beschäftigtendichte:** 1 B/ha

EinwohnerInnen: 165 E



Gebäudealter:	Mehrheitlich ab 1991 und von 1946 bis 1970
Baustruktur und Nutzung:	Mehrheitlich Einfamilienhäuser, ca. 1/3 Mehrfamilienhäuser (kleinere Bauvolumen)

Analyseergebnis

Wohnquartier mit Bausubstanz aus den Jahren 1946 bis 1970 und 1991 bis 2016, Einwohner sind überdurchschnittlich jung (0-24-Jährige), jedoch auch der Anteil der über 80-Jährigen ist deutlich grösser als der Gemeindedurchschnitt. Allenfalls bereits generationenübergreifendes Wohnen möglich.

Potentiale:	Zugänglichkeit Seeufer, grosszügiger Grünraum am Flibach und See (Strandbad), grosszügige private Frei- und Grünflächen mit lockerer Baustruktur, generationenübergreifendes Wohnen
Defizite:	Lärmbelastung durch Kantonsstrasse, hoher Anteil privater Seeuferbereiche, Zugänglichkeit

Quartiereinteilung



Luftbild 2013/2014 (Quelle: Kanton SG)

Potential zur Innenentwicklung



Die Dichte (EinwohnerInnen und Beschäftigte sowie Geschossigkeiten) des Quartiers ist mit 29 EinwohnerInnen und einem Beschäftigten pro Hektar für die bestehende zweigeschossige Wohnzone eher tief (auch aufgrund bestehender teilweiser niedrigerer Ausnützung auf grossen Parzellen), womit ein mittleres Potential innerhalb der bestehenden Bauzone vorhanden ist. Acht Parzellen sind unbebaut. Zudem sind zwei Parzellen stark unternutzt.

Eignung zur Innenentwicklung



Aufgrund der Lage des Quartiers, der Vorgaben des ISOS, der Einsichtigkeit vom See und dem Gesamtcharakter des Quartiers ist die Eignung zur Innenentwicklung eher gering. Bestehende unüberbaute Parzellen sollen entsprechend der Dichte einer zweigeschossigen Wohnzone bebaut werden.

Ziele der Innenentwicklung

- Baulücken schliessen
- Offene Baustruktur des Quartiers erhalten
- Qualitativ hochwertige Frei- und Grünflächen
- Bessere Durchwegung mit Fusswegen, Verlängerung Lindenweg - Mürtschenweg

Haus am See

Ausgangslage

Zone:	Wohnzone W2 (bestehender Gestaltungsplan Haus am See)
Lage:	In der Ebene, nach Südwest ausgerichtet, Kantonsstrasse (Lärm)
ÖV-Anbindung:	ÖV-Güteklasse D
Erreichbarkeit MIV:	gute Erschliessung; angrenzend an Kantonsstrasse
Ortsbild:	Ausrichtung zum Walensee. Einheitliche Überbauung mit verschiedenen Bautypologien / Gebäudegrössen (gem. Gestaltungsplan Haus am See). Der seeorientierte Teil ist im ISOS als Umgebungsschutzrichtung mit dem Erhaltungsziel a (Erhalt der Beschaffenheit) festgelegt. Der Hauptstrasse orientierte Teil ist im ISOS als Umgebungsschutzrichtung mit dem Erhaltungsziel b (Erhalt der Eigenschaften) festgelegt. Häuser direkt am Seeufer werden als störend, das Seeufer verbauend definiert.
Freiraum:	durchgrünte Siedlung mit Freiräumen und privaten Gärten, aber kein öffentlicher Seezugang
Naturgefahren:	erhebliche bis geringe Wassergefährdung, entlang Flibach nicht rechtsgültiger Überbauungsplan „Quartierschutz Flibach“ vorhanden (Mauer an der Kantonsstrasse und am Uferweg vom Flibach)

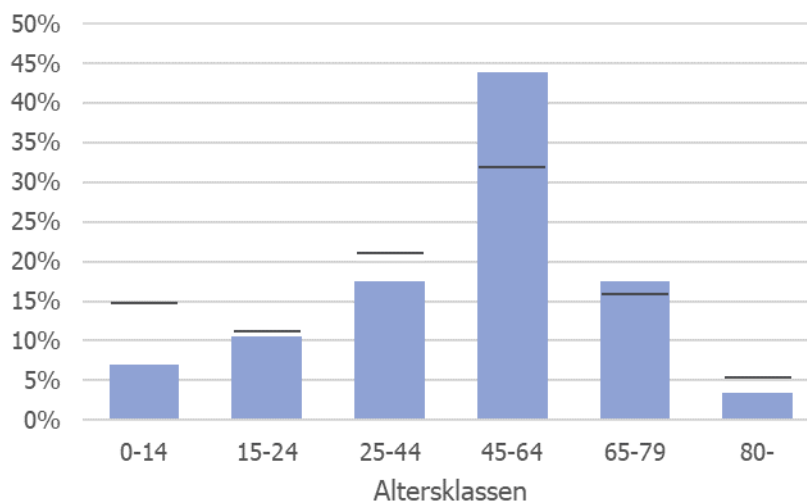
Kennzahlen

Einwohnerdichte: 40 E/ha **Beschäftigtendichte:** 3 B/ha

EinwohnerInnen: 57 E

Altersklassen

■ Quartier — Gemeinde



Gebäudealter: 1991 bis 2020 im östlichen Quartierteil

Baustruktur und Nutzung: Ein- und Mehrfamilienhäuser, Einfamilienhäuser in Ufernähe

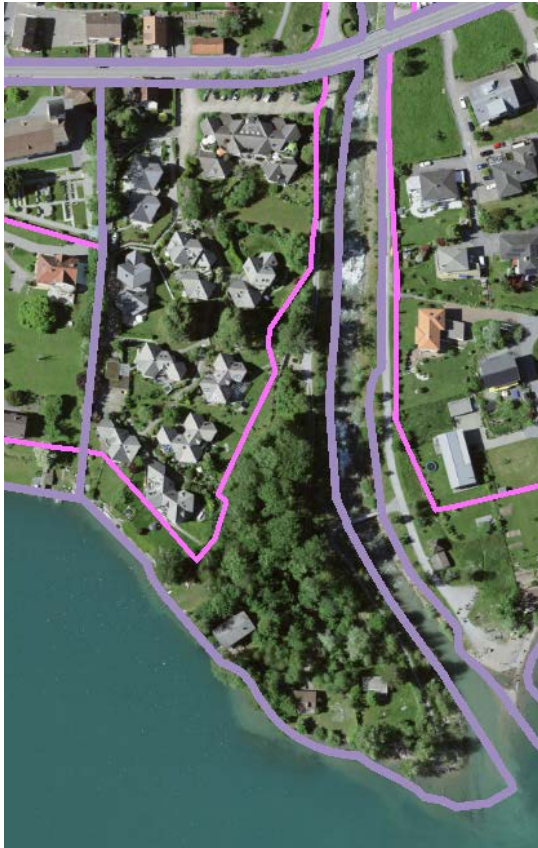
Analyseergebnis

Wohnquartier mit homogener Bausubstanz aus den Jahren 1991 bis 2016, Einwohnergruppen der 45-64-Jährigen überdurchschnittlich vertreten, nördlich (Nähe Kantonsstrasse) Mehrfamilienhäuser, zum See hin Reihen- und Einfamilienhäuser.

Potentiale: Freiflächen, Gebäude mit genügend Abstand zur Kantonsstrasse (bzgl. Lärm)

Defizite: Kein öffentlicher Seezugang, Lärmbelastung durch Kantonsstrasse

Quartiereinteilung



Luftbild 2019 (Quelle: Kanton SG)

Potential zur Innenentwicklung



Die Dichte (EinwohnerInnen und Beschäftigte) des Quartiers entspricht mit 40 EinwohnerInnen und drei Beschäftigten pro Hektar etwa dem Durchschnitt. Alle Parzellen sind bebaut. Die Anordnung der Bauten und ihre Dichte sind für diese Lage ausreichend. Das Potential wird als gering eingeschätzt. Sind alle Wohnungen voll belegt, könnte die Dichte leicht höher ausfallen.

Eignung zur Innenentwicklung



Das Quartier ist vollständig bebaut und der Gestaltungsplan gibt detaillierte Vorgaben für Überbauung vor. Die eher jungen Bauten sind in gutem Zustand und die Freiräume mit ihrer Bepflanzung erhaltenswert.

Für eine Innenentwicklung wäre die Aufhebung des Gestaltungsplans und Erstellung eines neuen Konzepts erforderlich. Dies wird nicht als verhältnismässig und zurzeit nicht erforderlich betrachtet.

Ziele für die Innenentwicklung

- Keine Veränderung der Bauten und Aussenräume

Autis/Kirchgasse

Ausgangslage

Zone:	Wohnzone W2, Wohn- und Gewerbezone WG2
Lage:	Hanglage, nach Süden ausgerichtet
ÖV-Anbindung:	ÖV-Güteklasse D
Erreichbarkeit MIV:	gute Erschliessung; angrenzend an Kantonsstrasse (Lärmbelastung), interne Feinerschliessung mit teils sehr schmalen Strassen
Ortsbild:	Im Süden auffällige Attikabauten, wenig historische Bausubstanz, am Hang. Das Quartier ist im ISOS als Umgebungsrichtung mit dem Erhaltungsziel b (Erhalt der Eigenschaften) festgelegt, wobei dazumal weniger Bauten und nur Einfamilienhäuser bestanden. Gestaltungsvorschriften und Auflagen für Neubauten wären sinnvoll.
Freiraum:	durchgrünte Siedlung mit privaten Gärten und halböffentlichen Freiräumen
Naturgefahren:	Erhebliche Wassergefährdung am Flibach und in grossen Teilen geringe Gefährdung, in den Hanglagen zudem mittlere bis geringe Rutschgefährdung vorhanden, entlang Flibach nicht rechtsgültiger Überbauungsplan „Quartierschutz Flibach“ vorhanden, Massnahmen prüfen und Ortsbild berücksichtigen

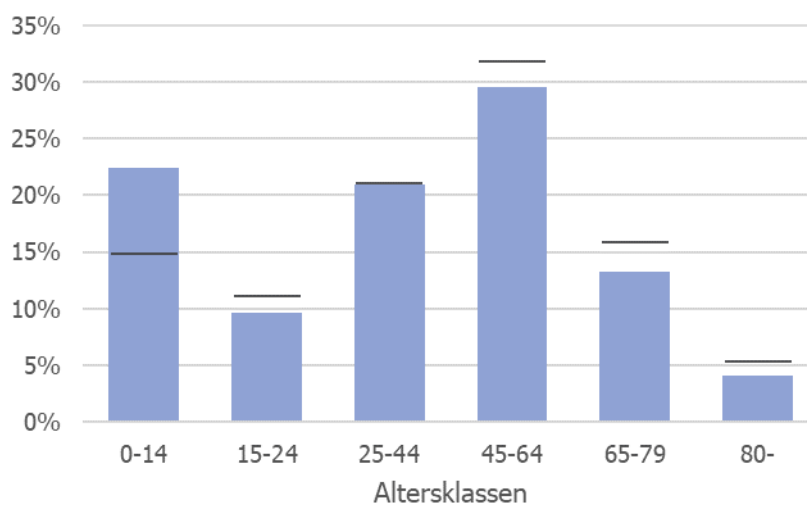
Kennzahlen

Einwohnerdichte: 38 E/ha Beschäftigtendichte: 0.5 B/ha

EinwohnerInnen: 196 E

Altersklassen

■ Quartier — Gemeinde



Gebäudealter: Mehrheitlich nach 1990, im nordwestlichen Quartierteil von 1946 bis 1990, sehr wenige Gebäude zwischen 1919 und 1945 sowie vor 1919

Baustruktur und Nutzung: Mehrheitlich Einfamilienhäuser, im südlichen Quartierteil einige Mehrfamilienhäuser

Analyseergebnis

Wohnquartier mit überwiegend eher neuer Bausubstanz, EinwohnerInnen sind überdurchschnittlich jung (vor allem 0-14-Jährige), zur Hauptstrasse befinden sich die Mehrfamilienhäuser, an den Hanglagen im Norden Einfamilienhäuser

Potentiale: Entwicklung Parzelle «Paradiesli», feingliedrige Durchwegung

Defizite: Schmal bemessene Feinerschliessung für PW, Lärmbelastung durch Kantonsstrasse

Quartiereinteilung



Luftbild 2019 (Quelle: Kanton SG)

Potential zur Innenentwicklung



Die Dichte (EinwohnerInnen und Beschäftigte sowie Geschossigkeiten) des Quartiers entspricht mit 38 EinwohnerInnen und 0.5 Beschäftigten pro Hektar jenen einer überwiegender zweigeschossigen Wohnzone. Das Potential zur Innenentwicklung ist gering, da die Bauweise aufgrund der Einsichtigkeit des Hangs (Nordwest) nicht geändert werden und die offene Bauweise im Sinne des Ortsbildes erhalten bleiben sollte. Es handelt sich um ein Quartier mit junger Bausubstanz und um ein Familienquartier mit kleineren Kindern bzw. junger Bewohnerschaft. Das Potential wird für die nächste Revisionsperiode als sehr niedrig eingeschätzt. Die unüberbaute Parzelle Paradiesli im südlichen (ebenen Terrain) bietet grösseres Potential zur Innenentwicklung.

Eignung zur Innenentwicklung



Aufgrund der Naturgefahren durch Wasser- und Rutschgefahren, der erforderlichen Auflagen für eine gute Einpassung in den Hanglagen und der jungen Bauten eignet sich das Quartier mehrheitlich nicht für eine Innenentwicklung.

Lediglich die unüberbaute Parzelle Paradiesli hat Entwicklungs- und auch Verdichtungspotential. Eine Aufwertung soll möglich sein und die Pflicht für Schrägdächer bei Neubauten, auch in der WG2 geprüft werden.

Ziele

- Entwicklung der Parzelle «Paradiesli» am Flibach
- Hochwasserschutz gemäss ÜBP umsetzen
- Durchlässigkeit und Begrünung beibehalten
- Schrägdachpflicht bei Mehrfamilienhäusern für besseres Ortsbild und Einpassung der Mehrfamilienhäuser
- Gespräche mit Grundeigentümern betreffend Möglichkeiten im Rahmen des Quartierschutzes Flibach führen.

Mariahalden

Ausgangslage

Zone:	Wohnzone W2, Wohnzone W3
Lage:	Hanglage, nach Südosten ausgerichtet
ÖV-Anbindung:	ÖV-Güteklasse D
Erreichbarkeit MIV:	Vorhanden, über das Städtli (und Autis) erreichbar
Ortsbild:	Bausubstanz oberhalb dem Städtli, das Ortsbild prägend (Bsp. Schlössli) und beeinflussend (Terrassenbauten). Das Quartier ist im ISOS als Umgebungsrichtung mit dem Erhaltungsziel a (Erhalt der Beschaffenheit) und als wichtiger Ortshintergrund festgelegt, wobei die bestehenden Bauten mit Ausnahme des Schlössli als störend bezeichnet werden. Im kommunalen Schutzplan ist der westliche Teilbereich innerhalb der Ortsbildschutzzone. Nördlich angrenzend befinden sich für Weesen ortstypische Rebflächen. Zudem Kulturlandschaftsschutz- sowie Landschaftsschutzzonen oberhalb der Bauzone.
Freiraum:	Versiegelte, private Freiräume/ Terrassen. In überbauten Bereichen wenige begrünte Freiflächen, Rebflächen
Naturgefahren	In den Hanglagen mittlere Rutschgefahr, welche durch die Bebauung des Hangs teils gemindert wurde.

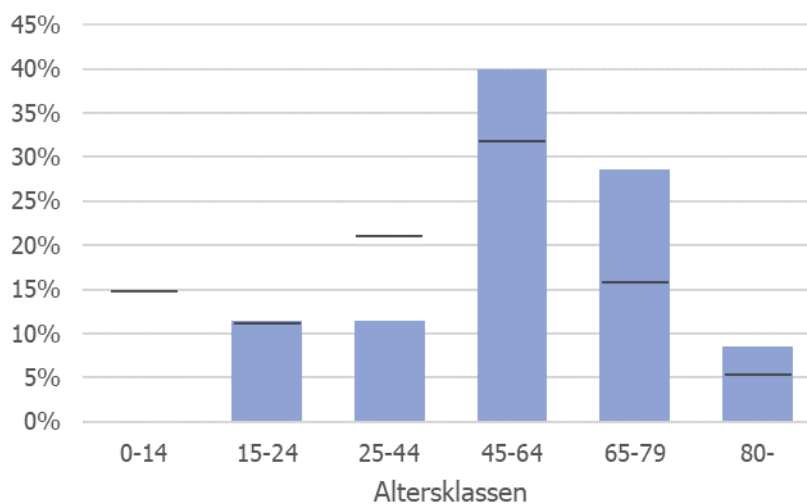
Kennzahlen

Einwohnerdichte: 44 E/ha **Beschäftigtendichte:** 5 B/ha

EinwohnerInnen: 35 E

Altersklassen

■ Quartier — Gemeinde



Gebäudealter: 1971 bis 1990 sowie vor 1919

Baustruktur und Nutzung: Mehrfamilienhäuser / Terrassenbauten, wenige Einfamilienhäuser

Analyseergebnis

Heterogenes Wohnquartier mit Bausubstanz aus den Jahren 1946 bis 2017, Einwohnergruppen 65-79-Jährige überdurchschnittlich vertreten, Überalterungstendenz

Potentiale: ortstypische Rebflächen, ortsbildprägendes «Schutzobjekt»

Defizite: ortsbildbeeinträchtigende Terrassenbauten mit niedriger Dichte, mittlere Rutschgefahr in den Hanglagen

Quartiereinteilung



Luftbild 2019 (Quelle: Kanton SG)

Potential zur Innenentwicklung



Die Dichte (EinwohnerInnen und Beschäftigte sowie Geschossigkeiten) des Quartiers mit 44 EinwohnerInnen und 5 Beschäftigten pro Hektar ist für eine dreigeschossige Terrassenüberbauung eher niedrig. Das Quartier ist zentrumsnah und sehr gut an den öffentlichen Verkehr angeschlossen.

Eine Aufwertung der Bauten an dieser prominenten Lage bzw. die Verbesserung der städtebaulichen und architektonischen Qualitäten sind wünschenswert. Aus diesen Gründen wird von einem mittleren Entwicklungspotential ausgegangen.

Eignung zur Innenentwicklung



Eine Verbesserung der städtebaulichen Situation und der Freiräume bzw. der Einpassung in das Ortsbild im Ortshintergrund des Städtli sind wünschenswert. Eine bauliche Verdichtung ist jedoch aufgrund der Hanglage begrenzt und es sollen Grünräume zwischen den Bauten ermöglicht werden. Der Schutz und die Aufwertung des Ortsbildes haben Vorrang. Die klassischen Terrassenbauten, wie sie um den Zürichsee oder auch im Kanton Schwyz oftmals anzutreffen sind, sind nicht erwünscht. Mit einem neuen Überbauungskonzept bzw. Ersatzbauten besteht die Chance für eine bessere Einpassung der Bebauung in den wichtigen Ortshintergrund und damit einhergehend eventuell eine leichte Erhöhung der Einwohnerdichte.

Die vielen verschiedenen Stockwerkeigentümer und Grundeigentümer erfordern ein gemeinsames und koordiniertes Vorgehen, damit für alle Beteiligten ein Mehrwert unter Wahrung der öffentlichen Interessen (attraktiveres Ortsbild / Ortshintergrund) entsteht. Dies bildet zugleich die grösste Herausforderung.

Ziele

- Neues Überbauungskonzept, den Ortshintergrund verbessernd oder architektonische Aufwertung
- Bessere Durchgrünung
- Sondernutzungsplanpflicht prüfen

Städtli

Ausgangslage

Zone:	Kernzone K3, Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖBA
Lage:	Ebene, wenig Hanglage im Nordwesten, nach Südosten ausgerichtet
ÖV-Anbindung:	ÖV-Güteklasse D
Erreichbarkeit MIV:	Erschliessung und insbesondere Parkierung aufgrund Platzverhältnisse eingeschränkt
Ortsbild/ISOS	Historischer Ortskern mit grösstenteils erhaltenem Altbaubestand, wenige Neubauten, ISOS Gebiet Erhaltungsziel A (Erhalt der Substanz), Ortsbildschutzgebiet gemäss kommunalem Schutzplan
Freiraum:	Öffentliche Gassen gefasst von Häuserzeilen, identitätsprägender Strassenraum mit Pflasterung, private Gärten von der Strasse abgewandt
Naturgefahren	Geringe bis mittlere Wassergefährdung vom Walensee, erhebliche bis niedrige Wassergefahren vom Lauibach

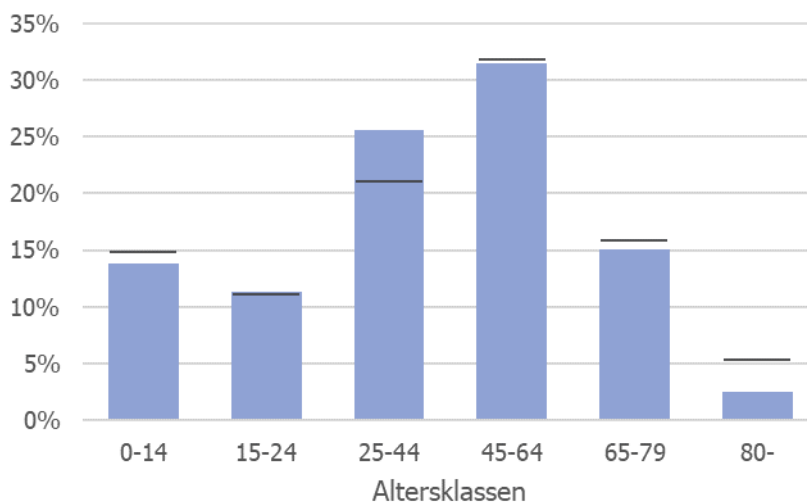
Kennzahlen

Einwohnerdichte: 60 E/ha **Beschäftigtendichte:** 25 B/ha

EinwohnerInnen: 238 E

Altersklassen

■ Quartier — Gemeinde



Gebäudealter:	Mehrheitlich vor 1919, einige Gebäude 1919 bis 1970, wenige Gebäude nach 1990
Baustruktur und Nutzung:	Geschlossene Zeilenbebauung, Mischnutzungen entsprechend der Kernzone, Cafe, Restaurants, Verwaltung, besondere Struktur und Nutzung: Kloster mit Kirche

Analyseergebnis

Identitätsstiftendes Städtli mit historischer Bausubstanz, engen Gassen, Städtli mit der Rückseite zur Kantonsstrasse gerichtet, in der Nähe des Seebeckens historische Bauten bis an die Kantonsstrasse, Lauibach nur hangaufwärts offen / in der Ebene eingedolt und nicht erlebbar, Baulücke bei der Trattoria, einige Gewerbe/ Dienstleistungen, wenige Parkierungsmöglichkeiten für Gewerbe und Wohnen
 EinwohnerInnen sind etwa durchschnittlichen Alters mit unterdurchschnittlich wenigen über 80-Jährigen

Potentiale: Historischer Ortskern, identitätsprägender Strassenraum, kleinräumig strukturiertes Quartier mit Erdgeschossnutzungen (teilweise), Baulücke bei der Trattoria, (eingedolter) Lauibach in der Ebene

Defizite: Erschliessung und Parkierung, Erdgeschossnutzungen mit wenig Besucheraufkommen, Wahrnehmbarkeit des Städtli von der Hauptstrasse, Lärmbelastung durch Kantonsstrasse

Quartiereinteilung



Luftbild 2019 (Quelle: Kanton SG)

Potential zur Innenentwicklung



Die Dichte (EinwohnerInnen und Beschäftigte sowie Geschossigkeiten) des Quartiers ist mit 60 EinwohnerInnen und 25 Beschäftigten pro Hektar die höchste auf dem Gemeindegebiet. Dies resultiert aus der dichten historischen Baustruktur. Das bestehende Ortsbild soll erhalten bleiben. Grundsätzlich ist das Potential für die Innenentwicklung aufgrund der Lage und Anbindung gegeben.

Eignung zur Innenentwicklung



Das Städtli eignet sich unter Berücksichtigung der historischen Bausubstanz nur bedingt zur Innenentwicklung. Die Innenentwicklung kann nur dort erfolgen, wo das historische Ortsbild nicht beeinträchtigt bzw. keine historisch wertvollen Bauten beeinträchtigt werden. Mit Aufwertungen bzw. Sanierungen können trotzdem Einwohner- und Beschäftigtendichten leicht erhöht werden. Einige Baufelder sind für Erneuerungen geeignet, wie die Parzelle des Gemeindehauses oder die Füllung der Baulücke Trattoria Walensee.

Ziele für die Entwicklung (erhalten und aufwerten)

- Schutz und Erhalt des historischen Ortsbildes und der Bausubstanz
- Schliessung von Baulücken unter Berücksichtigung des «städtebaulichen Leitbildes Städtli und Seebecken»
- Offenlegung und Renaturierung des Lauibachs
- Konzentration der publikumsintensiven Erdgeschossnutzungen im östlichen Teil des Städtlis
- Gestaltungsrichtlinien/-vorgaben für ehemalige Ladenlokale, die für Wohnen umgenutzt werden, als Ergänzung zum Verbot von Kunststofffenstern (Schutzverordnung) prüfen.
- Der Marktplatz wird von Parkplätzen befreit und bildet die Verbindung zwischen Seepromenade und Städtli.
- Mobility-Standort prüfen
- Nutzungsstudie für Dependance Du Lac und Marktplatz
- Konzept für Integration der Kantonsstrasse als Begegnungszone in den Marktplatz

Kurfürstenpark

Ausgangslage

Zone:	Wohnzone W2, Wohnzone W3, Kernzone K3
Lage:	Ebene
ÖV-Anbindung:	ÖV-Güteklasse D
Erreichbarkeit MIV:	Direkt ab Kantonsstrasse erschlossen
Ortsbild:	Sehr offene, weiträumige Bebauung mit parkartiger Freiraumgestaltung, Villa Kurfürst mit Park als geschütztes Objekt, Freiflächen am Seebecken und Sicht auf den Walensee, aber vom See einsichtige Flächen. Das Quartier ist im ISOS als Umgebungsschutzrichtung mit dem Erhaltungsziel a (Erhalt der Beschaffenheit) festgelegt. Für das Ortsbild wesentliche Bauten und Vegetation sollen erhalten bleiben.
Freiraum:	Flächen am Seebecken öffentlich zugänglich, teils begrünt, grosser Teil durch Parkplatzflächen beeinträchtigt
Naturgefahren	Mittlere und teilweise erhebliche Wassergefahr (Linthpromenade und Seebecken)

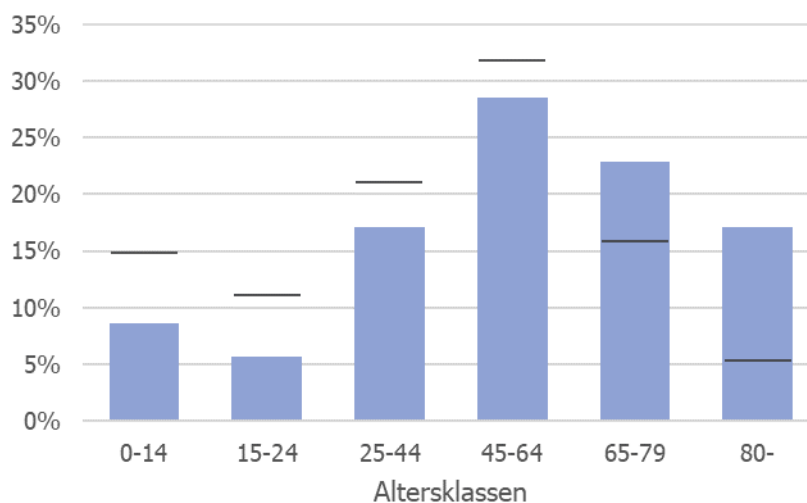
Kennzahlen

Einwohnerdichte: 11 E/ha Beschäftigtendichte: 3 B/ha

EinwohnerInnen: 35 E

Altersklassen

■ Quartier — Gemeinde



Gebäudealter: Haus Mariasee vor 1919, weitere Gebäude von 1946 bis 2020

Baustruktur und Nutzung: Heterogene Gebäudenutzung

Analyseergebnis

Heterogene Bausubstanz, mehrheitlich Wohnnutzungen, EinwohnerInnen sind überdurchschnittlich alt (über 65-Jährige), der Freiraum prägt das Quartier

Potentiale: Öffentlich zugängliches Seebecken, parkartige Freiraumgestaltung

Defizite: Durch Parkplatzflächen beeinträchtigter Freiraum, mittlere und erhebliche Hochwassergefahr, Lärmbelastung durch Kantonsstrasse

Quartiereinteilung



Luftbild 2019 (Quelle: Kanton SG)

Potential zur Innenentwicklung



Die Dichte (EinwohnerInnen und Beschäftigte) des Quartiers ist tief. Lediglich aufgrund der Zentrumsnähe besteht ein theoretisches Potential. Jedoch beschränkt der Überbauungsplan Kurfürstentpark die überbaubaren Flächen und schützt den Park der Villa Kurfürst. Ein Teil der zweigeschossigen Wohnzone ist Bestandteil des Parks. Gemäss städtebaulichem Leitbild für Städtli und Seebecken (Quartiere Kurfürsten und Seegarten) sollen die lockere Bauweise und grosszügigen Grünräume erhalten bleiben. Es besteht kein Potential für eine Um- oder Aufzonung bzw. Innenentwicklung. Möglichkeiten bestehen allenfalls in einer Erweiterung der Grünzone oder allenfalls öffentlich, zugänglichen Grünflächen des Kurfürstentparks.

Eignung zur Innenentwicklung



Gemäss städtebaulichem Leitbild sollen Kurfürsten (und Seegarten) als locker bebaute Bauzonen oder Freiflächen und Grünräume erhalten bleiben und möglichst für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Es besteht keine Eignung für eine Innenentwicklung, da dies das Ortsbild beeinträchtigen würde.

Ziele

- Lockere, offene Baustruktur in parkartigem Grünraum beibehalten
- Seebecken aufwerten
- Grünräume und Zugänglichkeit erweitern / verbessern
- Der im Überbauungsplan bezeichnete Park (Freihaltegebiet) in die Grünzone umzonen.

Seegarten

Ausgangslage

Zone:	Wohnzone W2
Lage:	Ebene
ÖV-Anbindung:	ÖV-Güteklasse D
Erreichbarkeit MIV:	angrenzend an Kantonsstrasse (Lärm), Feinerschliessung grösstenteils an schmalen Strassen, welche von niedrigen Steinmauern gesäumt sind
Ortsbild:	Lockere Bebauung mit grosszügigen Grünflächen, einige historische Bauten (u.a. Flikirche. Östlicher Teilbereich um die Flikirche (Hofbezirk mit Kirche, Hotel und Wohnhäusern) gut erhalten und im ISOS mit Erhaltungsziel A (Erhalten der Substanz) eingetragen; südlich und westlich davon als Umgebungsschutzrichtung mit dem Erhaltungsziel a (Erhalt der Beschaffenheit) festgelegt. Am Seeufer Fischbrutanstalt und Einfamilienhäuser
Freiraum:	Prägende Steinmauern den Wegen entlang, Baumallee und öffentliche Grünräume am Seebecken, kleine Privatgärten
Naturgefahren	Geringe bis mittlere Wassergefahren vorhanden.

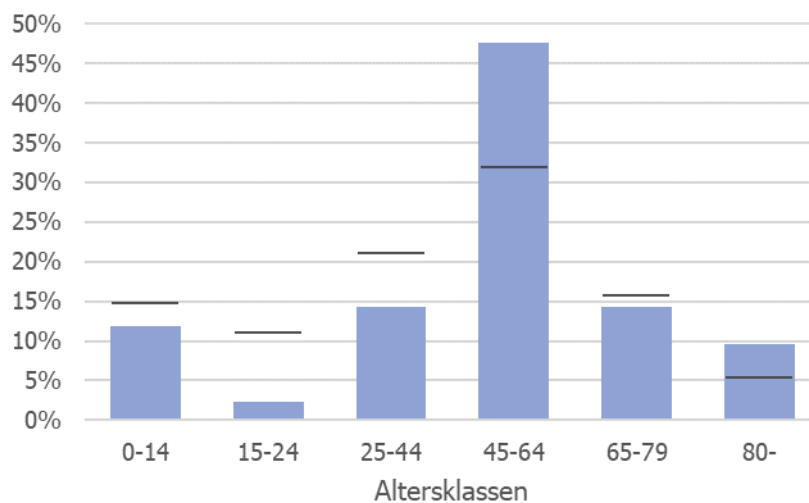
Kennzahlen

Einwohnerdichte: 19 E/ha **Beschäftigtendichte:** 3 B/ha

EinwohnerInnen: 42 E

Altersklassen

■ Quartier — Gemeinde



Gebäudealter: Mehrheitlich vor 1919, weitere Gebäude mit Baujahr 1919 bis 1990

Baustruktur und Nutzung: Offene Baustruktur mit kleinem Fussabdruck, heterogene Gebäudenutzung, Einfamilienhäuser entlang des Seeufers, zwei öffentliche Gebäude der Kirche

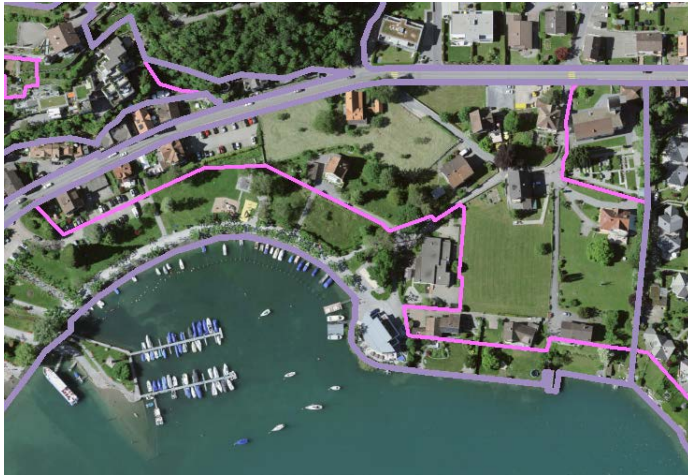
Analyseergebnis

Heterogene Bausubstanz, Anzahl EinwohnerInnen (über 45-Jährige) überdurchschnittlich hoch, die Einfamilienhäuser befinden sich an der Seepromenade, die Mehrfamilienhäuser tendenziell zur Hauptstrasse hin

Potentiale: Öffentliche Grünräume am Seebecken, historische Bauten, prägende Steinmauern den Wegen entlang, je zwei unbebaute und unternutzte Parzellen

Defizite: Lärmbelastung durch Kantonsstrasse, versiegelte Parkplätze

Quartiereinteilung



Luftbild 2019 (Quelle: Kanton SG)

Potential zur Innenentwicklung



Die Dichte (EinwohnerInnen und Beschäftigte) des Quartiers ist tief. Die Nähe zum Städtli und öffentlichen Einrichtungen ist gegeben.

Zwei Parzellen sind unbebaut, zwei weitere Parzellen sind baulich stark unternutzt.

Das Potential für die Innenentwicklung ist in geringem Masse vorhanden. Unter dem Vorbehalt der Einpassung in die bestehende Baustruktur können die unternutzten Parzellen mit einem zusätzlichen Gebäude und die unbebauten Parzellen überbaut werden.

Eignung zur Innenentwicklung



Eine verdichtete Bauweise verträgt sich eher nicht mit der ortsbaulichen Situation und den schützenswerten Bauten / Umgebung Kirche St. Martin / Städtli sowie mit der Nutzung der Freiflächen. Die unüberbauten Parzellen sind in der Ebene gelegen. Insofern die historische Baustruktur nicht beeinträchtigt wird, können die unbebauten Teilflächen mit einer offenen Bauweise bebaut werden.

Ziele

- Prüfung Sondernutzungsplanpflicht
- Schutz der historischen Bausubstanz (vor 1919 und bis 1945)
- Beibehaltung der offenen Baustruktur und grosszügigen Grünräume sowie der Wege mit ihren Mauern
- Schliessung von Baulücken bei offener Bauweise unter Berücksichtigung der Ziele des städtebaulichen Leitbildes
- Öffentliches Interesse an der Nutzung der Bereiche entlang Seepromenade im Richtplan festlegen.
- Erwerb der für die Erlebnisspange (Vision Riviera am Walensee) geeigneten Freiflächen durch die Gemeinde.
- Neue Kernzone mit spezifischen Bestimmungen zur öffentlichen Nutzung, zeitlich begrenzten lautereren Veranstaltungen und Gewerbeanteil prüfen.

Rosengarten

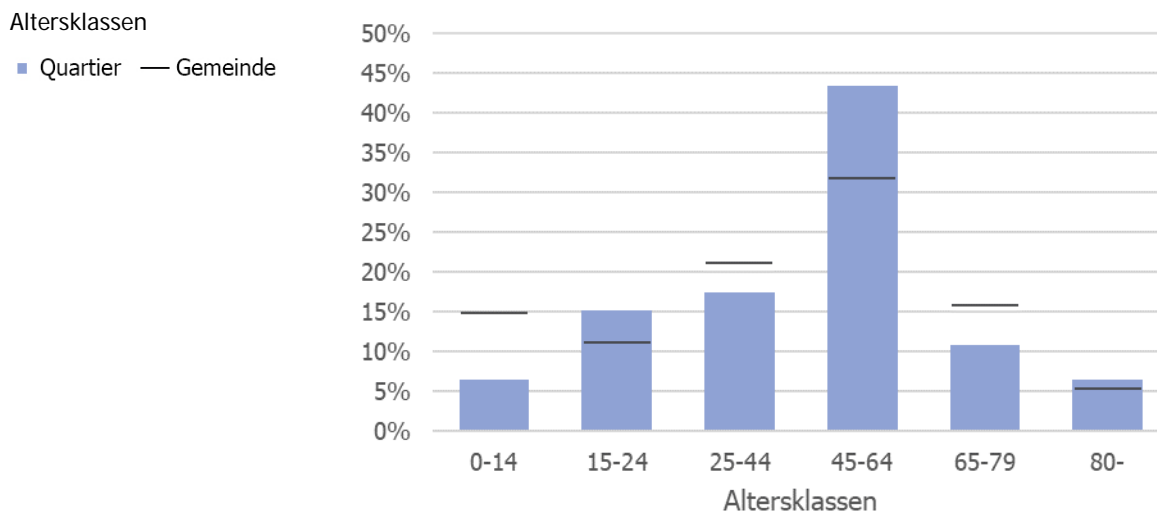
Ausgangslage

Zone:	Wohnzone W3, Wohn- und Gewerbezone WG3
Lage:	Ebene
ÖV-Anbindung:	ÖV-Güteklasse D
Erreichbarkeit MIV:	gute Erschliessung; angrenzend an Kantonsstrasse (Lärm)
Ortsbild:	Quartier mit teilweise historischen Bauten und Villen sowie grossen Bäumen, auch geprägt durch die angrenzende Schulanlage. Im ISOS als Erhaltungsziel B (Erhalt der Struktur) festgelegt.
Freiraum:	Private Gärten, angrenzende Linthpromenade, westlich angrenzende Grünfläche
Naturgefahren	Keine bis geringe Wassergefahren vorhanden

Kennzahlen

Einwohnerdichte: 36 E/ha **Beschäftigtendichte:** 5 B/ha

EinwohnerInnen: 46 E



Gebäudealter: Mehrheitlich vor 1919

Baustruktur und Nutzung: Villenartige Einzelbauten mit quadratischem Fussabdruck und grossen Gärten, Wohn- und Nebennutzungen, angrenzende Primarschule

Analyseergebnis

Trotz der Mischung von Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern wirkt das Quartier homogen, die Altersklasse der 45- bis 64-Jährigen ist überdurchschnittlich stark vertreten

Potentiale: Historische Bauten und Villen, Entwicklungspotentiale

Defizite: Lärmbelastung durch Kantonsstrasse

Quartiereinteilung



Luftbild 2019 (Quelle: Kanton SG)

Potential zur Innenentwicklung



Das Quartier ist zentrumsnah, in geringer Distanz zur Nahversorgung, nahe zu den öffentlichen Einrichtungen und an den öffentlichen Verkehr gut angebunden. Die Dichte (EinwohnerInnen und Beschäftigte) des Quartiers entspricht etwa dem Durchschnitt. Alle Parzellen sind bebaut, jedoch bestehen auf einigen Parzellen Entwicklungsmöglichkeiten.

Eignung zur Innenentwicklung



Die bebauten Parzellen direkt angrenzend an den Linthkanal mit ihrer historischen Bausubstanz und grosszügigen Gärten sollen erhalten bleiben.

Auf anderen Parzellen des Quartiers kann eine massvolle Entwicklung unter Berücksichtigung der Baustruktur, welche sich in das Ortsbild einpassen soll, stattfinden. Eine Erhöhung der Einwohnerdichte kann durch die Umnutzung von Ein- zu Mehrfamilienhäusern erfolgen.

Ziele

- Schutz der Baustruktur parallel zur Linth
- Ergänzungsbauten / Neubauten / Ersatzbauten mit gleichwertiger Struktur und gleichem Fussabdruck
- Erhalt grosszügiger Grünräume; eine zweite Bautiefe ermöglichen

Trottengüetli

Ausgangslage

Zone:	Wohnzone W2, Wohn- und Gewerbezone WG3
Lage:	Ebene
ÖV-Anbindung:	ÖV-Güteklasse D
Erreichbarkeit MIV:	gute Erschliessung; angrenzend an Kantonsstrasse
Ortsbild:	Unscheinbares Wohnquartier aus verschiedenen Bauzeiten. Das Quartier ist im ISOS als Umgebungszone mit dem Erhaltungsziel b (Erhalt der Eigenschaften) festgelegt.
Freiraum:	Private Gärten auf der strassenabgewandten Seite und halböffentliche Aussenräume
Naturgefahren	Keine bis geringe Wassergefahren vorhanden. Punktuell mittlere Wassergefahren vorhanden.

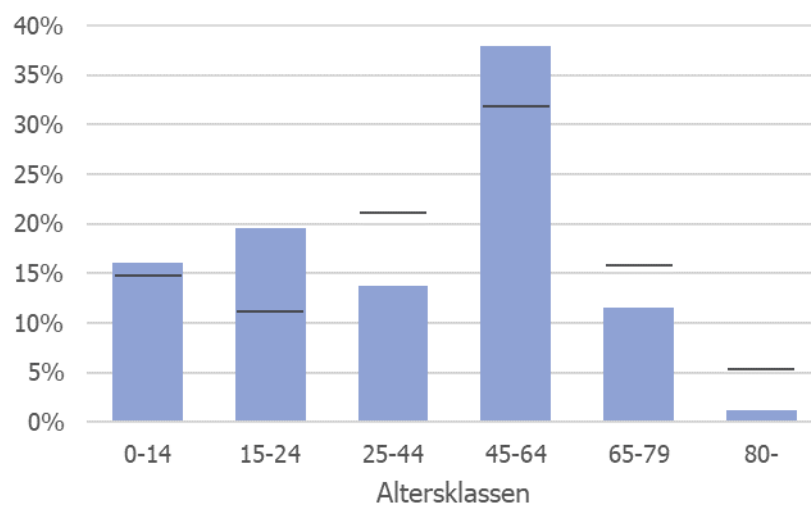
Kennzahlen

Einwohnerdichte: 44 E/ha **Beschäftigtendichte:** 4 B/ha

EinwohnerInnen: 87 E

Altersklassen

■ Quartier — Gemeinde



Gebäudealter: Mehrheitlich von 1971 bis 1990, weitere Gebäude von vor 1919 bis 2020

Baustruktur und Nutzung: Einfamilienhausquartier mit Ausnahme von 3 Mehrfamilienhäusern

Analyseergebnis

Reihenhäuser sind die vorherrschende Baustruktur, einige Mehrfamilienhäuser ergänzen das Quartier. Zwei Neubauten (Mehrfamilienhäuser) ergänzen diese. Die meisten Bauten sind zwischen 1971 und 1990 entstanden. Die Altersklassen der 15- bis 24-Jährigen und der 45- bis 64-Jährigen sind überdurchschnittlich stark vertreten

Potentiale: Private begrünte Aussenräume, Nähe zur Linth und zum Bahnhof Ziegelbrücke, Schule

Defizite: Lärmbelastung durch Kantonsstrasse

Quartiereinteilung



Luftbild 2019 (Quelle: Kanton SG)

Potential zur Innenentwicklung



Die Dichte (EinwohnerInnen und Beschäftigte) des Quartiers entspricht etwa dem Durchschnitt. Alle Parzellen sind bebaut. Das Gebiet ist sehr gut an den öffentlichen Verkehr angebunden, zentrumsnah, in geringer Distanz zur Nahversorgung. Die Anbindung an das übergeordnete Strassennetz ist sehr gut.

Das Potential zur langfristigen Innenentwicklung ist vorhanden, die Aufstockung eingeschossiger Bauten auf zwei Geschosse kann kurzfristig zur Innentwicklung beitragen.

Eignung zur Innenentwicklung



Eine massvolle Innenentwicklung oder eine Anpassung der Baustruktur ist mit der Umgebung verträglich. Die Bauten befinden sich in der Ebene.

In der ersten bis zur zweiten Bautiefe ab der Kantonsstrasse bis zur Linthstrasse ist eine Anpassung der Baustruktur denkbar. Die Bauten direkt am Linthkanal sollen in ihrer Struktur erhalten bleiben. Aufgrund dessen, ist eine langfristig Innenentwicklung denkbar, sobald Bauten ersetzt werden und die Grundeigentümer Interesse zeigen.

Ziele

- Erhalt der Durchgrünung der privaten Grundstücke auch bei veränderter Baustruktur
- Erhöhung der Geschossigkeit (allenfalls freiwilliger Sondernutzungsplan)
- Langfristige Innenentwicklung

Biäsche

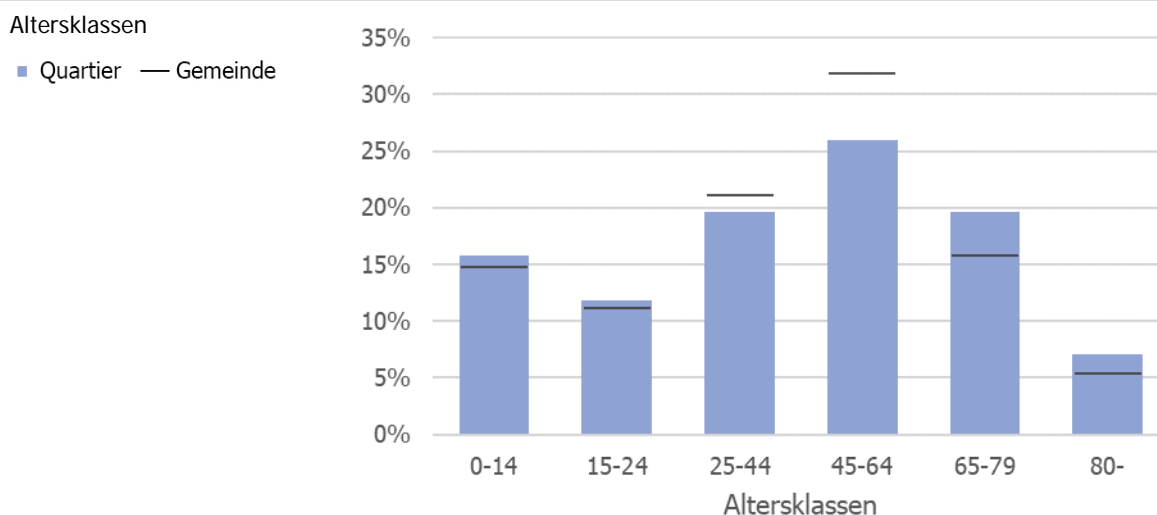
Ausgangslage

Zone:	Wohnzone W2, Wohnzone W3
Lage:	Ebene
ÖV-Anbindung:	ÖV-Güteklasse D
Erreichbarkeit MIV:	gute Erschliessung; angrenzend an Kantonsstrasse
Ortsbild:	Relativ homogenes Wohnquartier. Das Quartier ist im ISOS zum einen als Erhaltungsziel B (Erhalt der Struktur) und zum anderen als Umgebungszone mit dem Erhaltungsziel b (Erhalt der Eigenschaften) festgelegt.
Freiraum:	Private Gärten auf der Südseite
Naturgefahren	Keine bis geringe Wassergefahren vorhanden

Kennzahlen

Einwohnerdichte: 43 E/ha **Beschäftigtendichte:** 1 B/ha

EinwohnerInnen: 127 E



Gebäudealter: Heterogene Gebäudealter von vor 1919 bis 2020, die Gebäude von vor 1919 reihen sich entlang Ziegelbrückstrasse

Baustruktur und Nutzung: Mehrheitlich Einfamilienhäuser, 1/3 Mehrfamilienhäuser

Analyseergebnis

Gewachsenes Einfamilienhausquartier am westlichen Ortseingang. Entlang der Kantonsstrasse mehrheitlich Mehrfamilienhäuser. Das Gebäudealter ist durchmischt, Bauten entstanden zwischen 1919 und 2016. Die meisten Bauten aber vor 1970. Die Altersklasse der 65- bis 79-Jährigen ist überdurchschnittlich stark vertreten.

Potentiale: Nähe zur Linth und zum Bahnhof Ziegelbrücke, neue Einzelbauten bei gleichem Fussabdruck,

Defizite: Lärmbelastung durch Kantonsstrasse

Quartiereinteilung



Luftbild 2019 (Quelle: Kanton SG)

Potential zur Innenentwicklung



Die Dichte (EinwohnerInnen und Beschäftigte) des Quartiers entspricht etwa dem Durchschnitt. Alle Parzellen sind bebaut. Das Gebiet ist nicht sehr zentrumsnah, jedoch in geringer Distanz zur Haltestelle und gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen. Es besteht ein geringes Potential für eine Innenentwicklung.

Eignung zur Innenentwicklung



Eine massvoll verdichtete Bauweise ist grundsätzlich mit der Umgebung verträglich. Die Teilflächen, die im ISOS als Strukturert halt gekennzeichnet sind, sind zu berücksichtigen.

Es ist zu erwarten, dass ein Teil der Bausubstanz ersetzt werden muss. Daher eignet sich das Gebiet zur Innenentwicklung. Die kleinteilige Parzellierung soll dabei erhalten bleiben und die Baustruktur nur leicht geändert werden. Bspw. bei einer Aufstockung mit gleichbleibendem Fussabdruck, um die Begrünung beizubehalten, kann eine höhere Dichte erreicht werden.

Ziele

- Weiterentwicklung der Bauten unter Erhalt grosszügiger Aussenräume im westlichen Teil des Quartiers
- Die Umzonung in W3 (nord-westlicher Bereich) mit Sondernutzungsplanpflicht ist zu prüfen und eine Interessensabwägung mit den Schutzziele des ISOS durchzuführen. Die feingliedrige Struktur entlang der Linth soll erhalten bleiben. In der 1. und 2. Bautiefe ist die Gebäudedimension gleich der bestehenden MFH in der 1. Bautiefe gut denkbar.
- Langfristige Innenentwicklung

Moos

Ausgangslage

Zone:	Gewerbe-Industriezone GI A, Wohnzone W2, Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe BA
Lage:	Ebene
ÖV-Anbindung:	ÖV-Güteklasse D
Erreichbarkeit MIV:	gute Erschliessung; angrenzend an Kantonsstrasse
Ortsbild:	Kaum bebautes Quartier, geprägt von Gewerbebauten und Freizeitanlagen. Das Quartier ist im ISOS als Umgebungszone mit dem Erhaltungsziel b (Erhalt der Eigenschaften) festgelegt.
Freiraum:	institutionelle Freiräume (Tennis- und Fussballplatz)
Naturgefahren	Keine bis geringe Wassergefahren vorhanden. Punktuell entlang Maag sind Wassergefahren vorhanden. In den Hanglagen ist mit geringer bis mittleren Rutschgefahr zu rechnen.

Kennzahlen

Einwohnerdichte:	6 E/ha	Beschäftigtendichte:	8 B/ha
Altersklasse:	Eine Auswertung ist aufgrund des Datenschutzes und zu wenig EinwohnerInnen nicht möglich.		
Gebäudealter:	Von 1946 bis 2020		
Baustruktur und Nutzung:	Mehrheitlich Gewerbenutzung, am nördlichen Quartierrand wenige Ein- sowie zwei Mehrfamilienhäuser		

Analyseergebnis

Neben den Gewerbebauten sind einige Einfamilienhäuser im Norden zu finden.

Potentiale: unüberbaute Bauzonenreserven, Gestaltung des Siedlungsrandes, Revitalisierung und Zugänglichkeit der Maag, Nähe zu Freizeit- und -Sportanlagen,

Defizite: Direkte Fussweg – und Radwegeverbindungen,

Quartiereinteilung



Luftbild 2019 (Quelle: Kanton SG)

Potential zur Innenentwicklung



Das Gebiet Moos bzw. die Baulücke im Osten des Quartiers (unbebaute Wohn-/ Mischzone) sowie die unüberbaute Zone für öffentliche Bauten und Anlagen bieten grosse Baulandreserven. Das Quartier ist gut an den öffentlichen Verkehr angeschlossen und die Nähe und Erreichbarkeit der Schulanlagen ist ein Potential. Die Distanz zum Städtli und der Nahversorgung ist etwas grösser als in anderen Quartieren.

Da die Parzelle Moos nicht überbaut ist, besteht ein Potential zur Erhöhung der Dichte.

Eignung zur Innenentwicklung



Das Quartier eignet sich sehr gut zur Innenentwicklung, da eine verdichtete Bebauung mit der bestehenden Umgebung verträglich ist und ortsbaulich nichts dagegenspricht. Historische Bauten werden nicht beeinträchtigt. Die Nutzungsstruktur der Fläche Moos ist zu prüfen. Die Möglichkeiten bewegen sich zwischen einer Umzonung in eine Wohnzone W4 bis zu einer allfälligen Erweiterung der Gewerbezone, von welcher aber Bedarf eingehend zu prüfen wäre.

Ziele

- Erweiterung Wohnzone
- Erhalt der Grünzone und Sportanlagen
- Zugänglichkeit zur Maag
- Gewässerbegleitende Durchwegung

Wismet

Ausgangslage

Zone:	Wohnzone W2, Wohnzone W3, Wohn- und Gewerbezone WG3
Lage:	Ebene
ÖV-Anbindung:	ÖV-Güteklasse D
Erreichbarkeit MIV:	gute Erschliessung; angrenzend an Kantonsstrasse
Ortsbild:	Heterogenes Wohnquartier. Das Quartier ist im ISOS als Umgebungszone mit dem Erhaltungsziel b (Erhalt der Eigenschaften) festgelegt.
Freiraum:	Private Gärten auf der Südseite und der strassenabgewandten Seite, die halböffentlichen Freiräume sowie privaten Freiräume der Mehrfamilienhäuser an der Kantonsstrasse sind eher ungestaltet.
Naturgefahren	Geringe Wassergefahren vorhanden. In den Hanglagen ist mit einer mittleren Rutschgefahr zu rechnen.

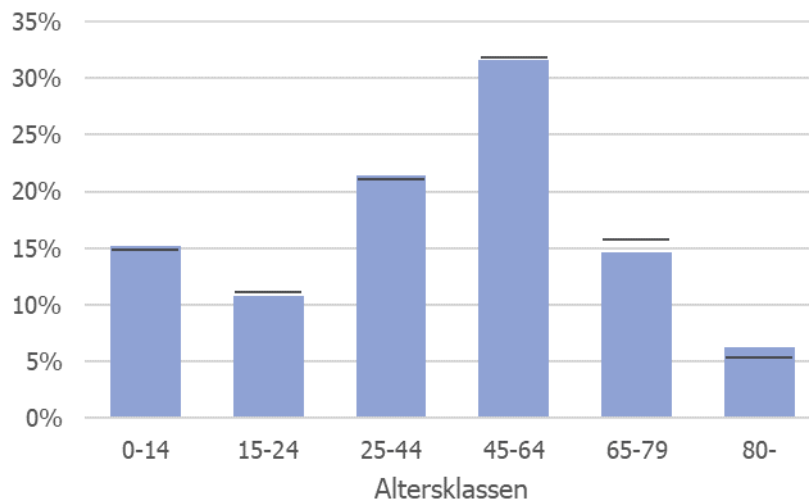
Kennzahlen

Einwohnerdichte: 45 E/ha **Beschäftigtendichte:** 5 B/ha

EinwohnerInnen: 177 E

Altersklassen

■ Quartier — Gemeinde



Gebäudealter: Mehrheitlich von 1991 bis 2020, weitere Gebäude von vor 1919 bis 1990

Baustruktur und Nutzung: Heterogene Gebäudenutzung, Wohn- und Pflegezentrum, Oberstufenschule

Analyseergebnis

Die Einfamilienhäuser befinden sich im nördlichen Bereich, die Mehrfamilienhäuser entlang der Kantonsstrasse. Das Gebäudealter ist durchmischt, die Bauten entstanden zwischen 1946 und 2016. Die meisten Bauten aber seit 1990. Die Altersstruktur entspricht dem Gemeindedurchschnitt.

Potentiale: Unternutzte Parzelle Nr. 477 (nördlich), Gestaltung Freiräume, Revitalisierung der Maag

Defizite: Lärmbelastung durch Kantonsstrasse

Quartiereinteilung



Luftbild 2019 (Quelle: Kanton SG)

Potential zur Innenentwicklung



Die Dichte (EinwohnerInnen und Beschäftigte) des Quartiers entspricht etwa dem Durchschnitt. Alle Parzellen sind bebaut. Im Norden besteht jedoch ein Potential auf einer stark unternutzten Parzelle. Das Quartier ist gut an den öffentlichen Verkehr angeschlossen und direkte Nähe der Schulanlagen ist ein Potential. Die Distanz zum Städtli und der Nahversorgung ist vorhanden.

Ein Potential für die Innenentwicklung besteht, wenn beispielsweise für die älteren Mehrfamilienhäuser an der Kantonsstrasse Ersatzbauten vorgesehen werden und die Freiräume aufgewertet würden.

Eignung zur Innenentwicklung



Eine verdichtete Bebauung wäre in bestimmten Bereichen mit der Umgebung verträglich, es werden keine historischen Bauten beeinträchtigt. Die Bereiche in der Ebene eignen sich besonders für eine Innenentwicklung.

Das Quartier eignet sich punktuell zur Innenentwicklung.

Ziele

- Ersatzbauten Mehrfamilienhäuser unter Schaffung eines qualitativ hochwertigen Aussenraums
- Anbauten und Aufstockungen ermöglichen, falls erwünscht

Baumgarten

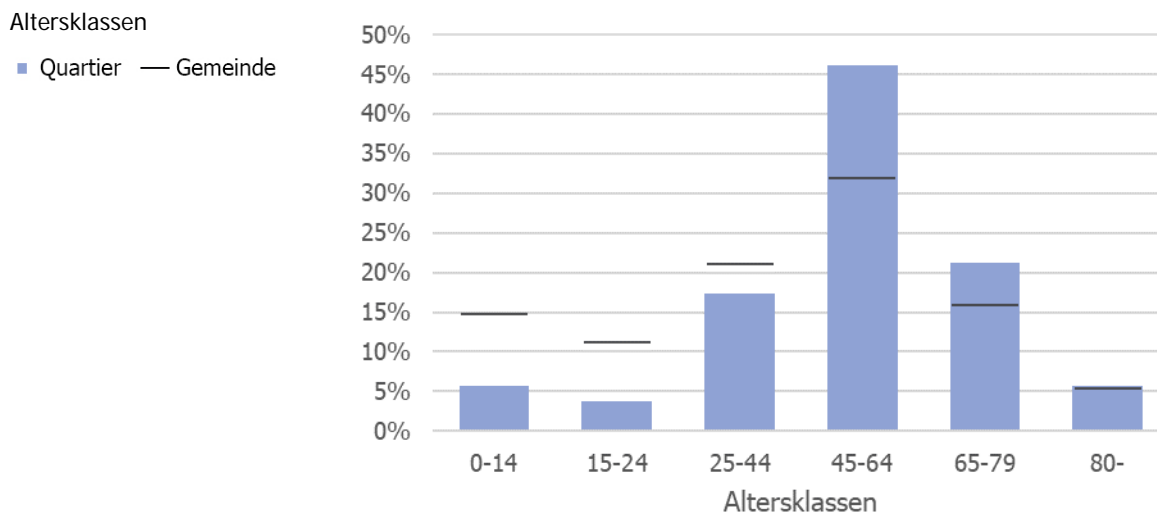
Ausgangslage

Zone:	Wohnzone W2
Lage:	Hanglage, südwest orientiert
ÖV-Anbindung:	Keine Anbindung, Distanz zur nächsten Haltestelle 350 m
Erreichbarkeit MIV:	gute Erschliessung
Ortsbild:	Wohnquartier entlang der Strasse, am Hang und aus der Ferne gut ersichtlich. Das Quartier ist nicht im ISOS aufgenommen.
Freiraum:	Private Gärten
Naturgefahren	Geringe bis mittlere Rutschgefahr vorhanden

Kennzahlen

Einwohnerdichte: 42 E/ha **Beschäftigtendichte:** 5 B/ha

EinwohnerInnen: 52 E



Gebäudealter:	Mehrheitlich von 1991 bis 2020, weitere Gebäude von vor 1919 bis 1970
Baustruktur und Nutzung:	Mehrheitlich Einfamilienhäuser sowie 2 Mehrfamilienhäuser und 2 Wohngebäude mit Nebennutzung

Analyseergebnis

Die Baustruktur wird durch Einfamilienhäuser geprägt. Das Baujahr liegt meist zwischen 1991 und 2016. Die Altersstruktur weist auf eine Überalterung hin (hoher Anteil an 45- bis 64-Jährige).

Potentiale: einzelne unbebaute Parzellen, gute Besonnung an Hanglage

Defizite: Ausserhalb öV-Güteklasse D (geringe Erschliessung)

Quartiereinteilung



Luftbild 2019 (Quelle: Kt. SG/map.geo.admin)

Potential zur Innenentwicklung



Die Dichte (EinwohnerInnen und Beschäftigte) des Quartiers entspricht etwa dem Durchschnitt. Eine Parzelle ist unbebaut. Das Quartier eignet sich aufgrund der Lage ausserhalb des öV-Radius nicht für die Innenentwicklung.

Eignung zur Innenentwicklung



Aufgrund der Hanglage ist die Eignung eher gering. Die bestehende Baulücke soll geschlossen werden, wobei sich die in die Umgebung einpassen soll.

Ziele

- Bebauung der Baulücke

Bühl

Ausgangslage

Zone:	Kernzone K3
Lage:	Hanglage, Südwest orientiert
ÖV-Anbindung:	ÖV-Güteklasse D
Erreichbarkeit MIV:	gute Erschliessung
Ortsbild:	Historisches Wohnquartier mit Ausrichtung nach Südwest. Im ISOS als Erhaltungsziel B (Erhalt der Struktur) festgelegt.
Freiraum:	Private Gärten gegen Hang zu
Naturgefahren	Keine bis geringe Wassergefahren vorhanden. Punktuell entlang Bach ist mit einer mittleren Wassergefahr zu rechnen.

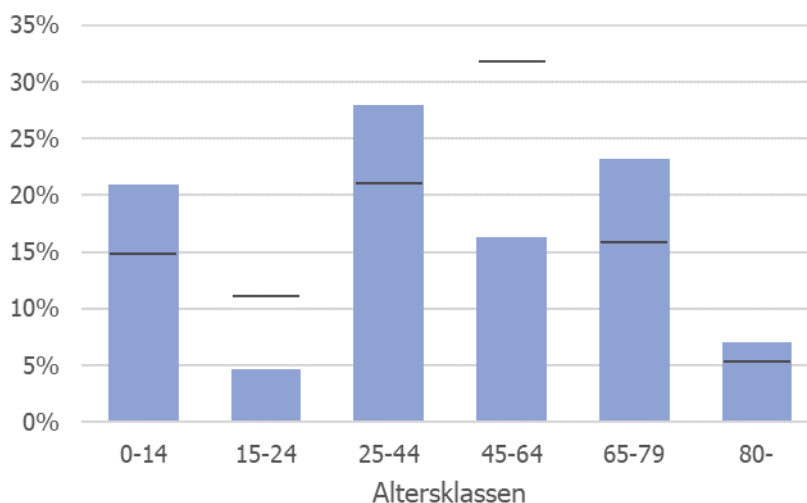
Kennzahlen

Einwohnerdichte: 50 E/ha Beschäftigtendichte: 8 B/ha

EinwohnerInnen: 43 E

Altersklassen

■ Quartier — Gemeinde



Gebäudealter: Mehrheitlich vor 1919, weitere 4 Gebäude zwischen 1919 und 1945

Baustruktur und Nutzung: Heterogene Gebäudenutzung, 2 Kirchen

Analyseergebnis

Es handelt sich um ein historisches Quartier mit Ein- wie auch Mehrfamilienhäusern sowie Sonderbauten (Kirche) Es wohnen überdurchschnittlich viele Familien im Quartier.

Potentiale: Nach Südwesten orientierte Hanglage

Defizite: -

Quartiereinteilung



Luftbild 2019 (Quelle: Kanton SG)

Potential zur Innenentwicklung



Die Dichte (EinwohnerInnen und Beschäftigte) des Quartiers ist eher hoch. Alle Parzellen sind bebaut. Zentrumsnähe und Nähe zum öV etc. sind sehr gut.

Eignung zur Innenentwicklung

Das Quartier eignet sich nicht zur baulichen Innenentwicklung, da der Ortsbildschutz höher zu gewichtet ist. Schützenswerte Bauten würden beeinträchtigt. Die bestehende Baustruktur soll aus Gründen des Ortsbildschutzes auch zukünftig nicht geändert werden.

Ziele

- Erhalt der Bebauungs- und Freiraumstrukturen und geschützten Bauten

Staad

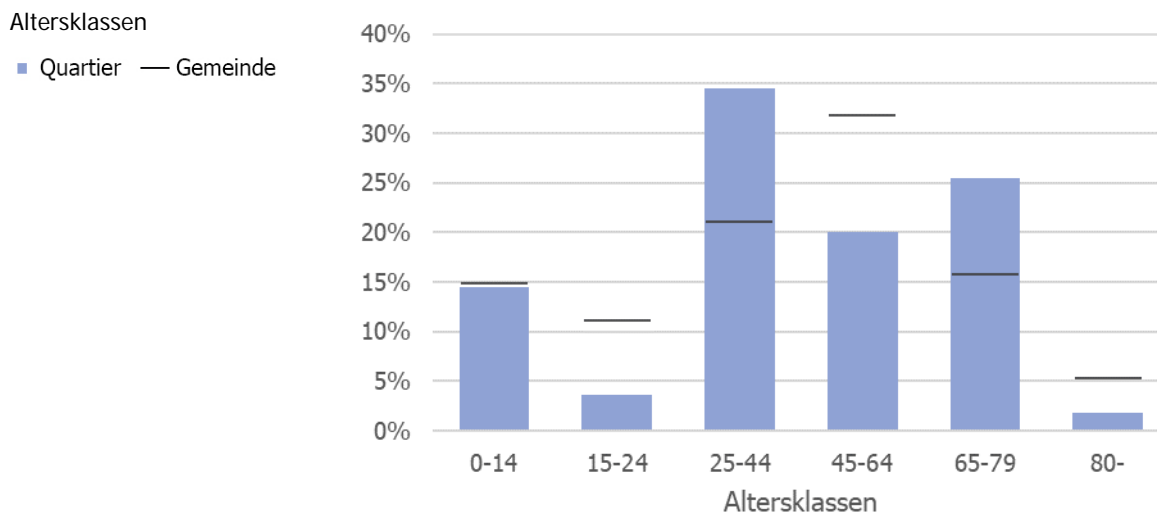
Ausgangslage

Zone:	Kernzone K3
Lage:	Leichte Hanglage, südorientiert
ÖV-Anbindung:	ÖV-Güteklasse D
Erreichbarkeit MIV:	gute Erschliessung
Ortsbild:	Neues Wohnquartier, gut ins Ortsbild eingefügt. (Im ISOS als Umgebungszone mit Erhaltungsziel a (Erhalt der Beschaffenheit) festgelegt.)
Freiraum:	Halböffentliche Freiräume im inneren der Überbauung
Naturgefahren	Keine Wasser- oder Rutschgefahr vorhanden

Kennzahlen

Einwohnerdichte: 60 E/ha **Beschäftigtendichte:** 2 B/ha

EinwohnerInnen: 55 E



Gebäudealter: Ausser einem Gebäude mit Baujahr zwischen 1919 und 1945 alle Gebäude mit Baujahr 2017

Baustruktur und Nutzung: Mehrfamilienhäuser, Ausnahme 1 Einfamilienhaus

Analyseergebnis

Es handelt sich um ein neues Wohnquartier mit Mehrfamilienhäusern. Die Altersstruktur weist überdurchschnittlich viele 45- bis 64-Jährige und 65- bis 79-Jährige auf. Dafür sind wenige Jugendliche und wenige über 80-Jährige ansässig.

Potentiale: Halböffentliche Freiräume, öffentlicher Fussweg und Anschluss ans Städtli, bestehende Bauten und Dichte

Defizite: Lärmbelastung durch Kantonsstrasse

Quartiereinteilung



Luftbild 2019
(Quelle: map.geo.admin.ch - SWISSIMAGE)



Neue Überbauung nach Fertigstellung 2017
(Eigene Aufnahme)

Potential zur Innenentwicklung

Die Dichte (EinwohnerInnen und Beschäftigte) des Quartiers ist sehr hoch. Das Quartier ist vollständig überbaut und sehr jung. Zentrumsnähe und Nähe zum öV etc. sind sehr gut.

Eignung zur Innenentwicklung

Das Quartier ist bereits dicht bebaut entsprechend der Möglichkeiten in der Kernzone. Eine Innenentwicklung hat bereits stattgefunden, weswegen sich dieses Quartier nicht mehr für eine weitere Innenentwicklung eignet.

Ziele

- Keine Veränderung
- Erhalt der Umgebung und halböffentlichen Räume

Pelikan

Ausgangslage

Zone:	Kernzone K3
Lage:	Leichte Hanglage, südorientiert
ÖV-Anbindung:	ÖV-Güteklasse D/keine Güteklasse
Erreichbarkeit MIV:	gute Erschliessung
Ortsbild:	Neues Wohnquartier, gut ins Ortsbild eingefügt. Das Quartier ist im ISOS als Umgebungszone mit dem Erhaltungsziel a (Erhalt der Beschaffenheit) festgelegt.
Freiraum:	Halböffentliche Freiräume inneren der Überbauung
Naturgefahren	Keine Wasser- oder Rutschgefahr vorhanden

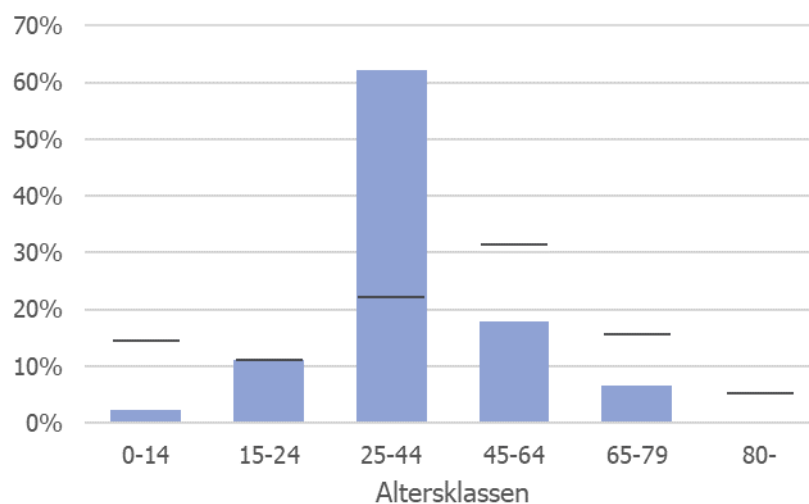
Kennzahlen

Einwohnerdichte: 121 E/ha **Beschäftigtendichte:** 0 B/ha

EinwohnerInnen: 45 E

Altersklassen

■ Quartier — Gemeinde



Gebäudealter: 1991 bis 2020

Baustruktur und Nutzung: Mehrfamilienhäuser

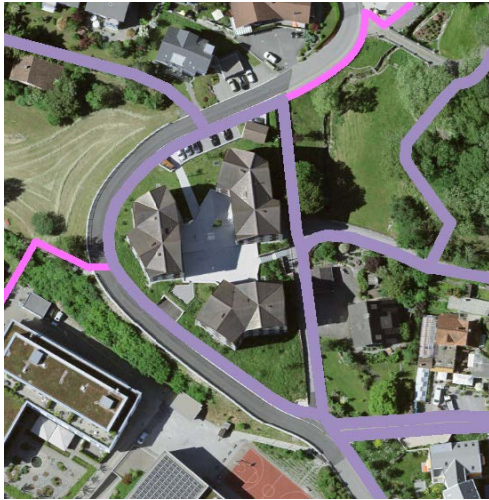
Analyseergebnis

Es handelt sich um ein neues Wohnquartier mit Mehrfamilienhäusern. Die Altersstruktur weist überdurchschnittlich viele 25- bis 44-Jährige und auf. Dafür sind sehr wenig Kinder und über 80-Jährige ansässig. Aufgrund der jungen Überbauung werden sich die Anteile noch verändern.

Potentiale: Halböffentliche Freiräume, Nähe zum Städtli, bestehende Neubauten

Defizite: nur knapp innerhalb ÖV-Radius

Quartiereinteilung



Luftbild 2019
(Quelle: map.geo.admin.ch - SWISSIMAGE)



Neue Überbauung nach Fertigstellung 2018
(Foto, suisseplan)

Potential zur Innenentwicklung

Die Dichte (EinwohnerInnen und Beschäftigte) des Quartiers entspricht ist sehr hoch. Das Quartier ist vollständig überbaut. Zentrumsnähe und Nähe zum öV etc. sind gut.

Eignung zur Innenentwicklung

Das Quartier ist bereits dicht überbaut und die Innenentwicklung abgeschlossen.

Ziele

- Erhalt der Umgebung und halböffentlichen Räume

Höfe (ausserhalb Bauzone)

Ausgangslage

Zone:	Landwirtschaftszone
Lage:	Hanglage, Hochebene
ÖV-Anbindung:	Keine ÖV-Erschliessung
Erreichbarkeit MIV:	Gut erschlossen
Ortsbild:	Streusiedlung
Freiraum:	Wald und Wiesen
Naturgefahren	Ausserhalb Perimeter Gefahrenkarte, einige Ereignisse bezüglich Hochwasser

Kennzahlen

Einwohnerdichte:	1 – 7 EW/ha	Beschäftigtendichte:	1 – 5 E/ha
Altersklassen	Keine Angabe ausserhalb Bauzone		
Gebäudealter:	Keine Angabe ausserhalb Bauzone		
Baustruktur und Nutzung:	Keine Angabe ausserhalb Bauzone		

Analyseergebnis

Landwirtschaftlich geprägte Streusiedlung ohne ÖV-Anschluss, auf Hochebene gelegen mit geringer Einwohner- und Beschäftigtendichte.

Potentiale: Erhalt traditioneller Streusiedlung, Pflege Kulturlandschaft, Erhalt der landschaftstypischen Strukturelemente wie Hecken, der charakteristischen Landschaft (BLN-Gebiet) und der Lebensräume

Defizite: Fehlender ÖV-Anschluss, fehlende Versorgung des täglichen Bedarfs

Quartiereinteilung



Luftbild 2016 (Quelle: map.geo.admin.ch - SWISSIMAGE)

Übergeordnete Vorgaben

RPV + Kt. Richtplan	Art. 39 Abs. 1 RPV Bauten in Streusiedlungsgebieten und landschaftsprägende Bauten Das Gebiet Höfe ist im kantonalen Richtplan als Streusiedlung bezeichnet. Die Umnutzung zu Wohn- und Gewerbebezwecken ist unter Einhaltung der Vorschriften aus der Baugesetzgebung, insbesondere dem Eidg. Raumplanungsgesetz (SR 700, RPG) und dem Kant. Planungs- und Baugesetz (sGS 731.1, PBG), möglich. Die Zuständigkeit der Bewilligung liegt beim Kanton.
BLN	BLN-Gebiet Nr. 1613 Speer – Churfürsten – Alvier: Ziel landschaftliche Vielfalt zu erhalten

Eignung und Potential zur Innenentwicklung

Kein Potential und keine Eignung zur Innenentwicklung

Ziele

- Erhalt traditioneller Streusiedlung
- Pflege Kulturlandschaft
- Erhalt der landschaftstypischen Strukturelemente wie Hecken, der charakteristischen Landschaft (BLN-Gebiet) und der Lebensräume
- Dauerbesiedlung stärken (Ziel kantonaler Richtplan für Streusiedlungen)

Anhang A

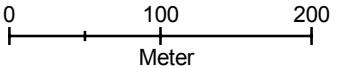
Zonenplan



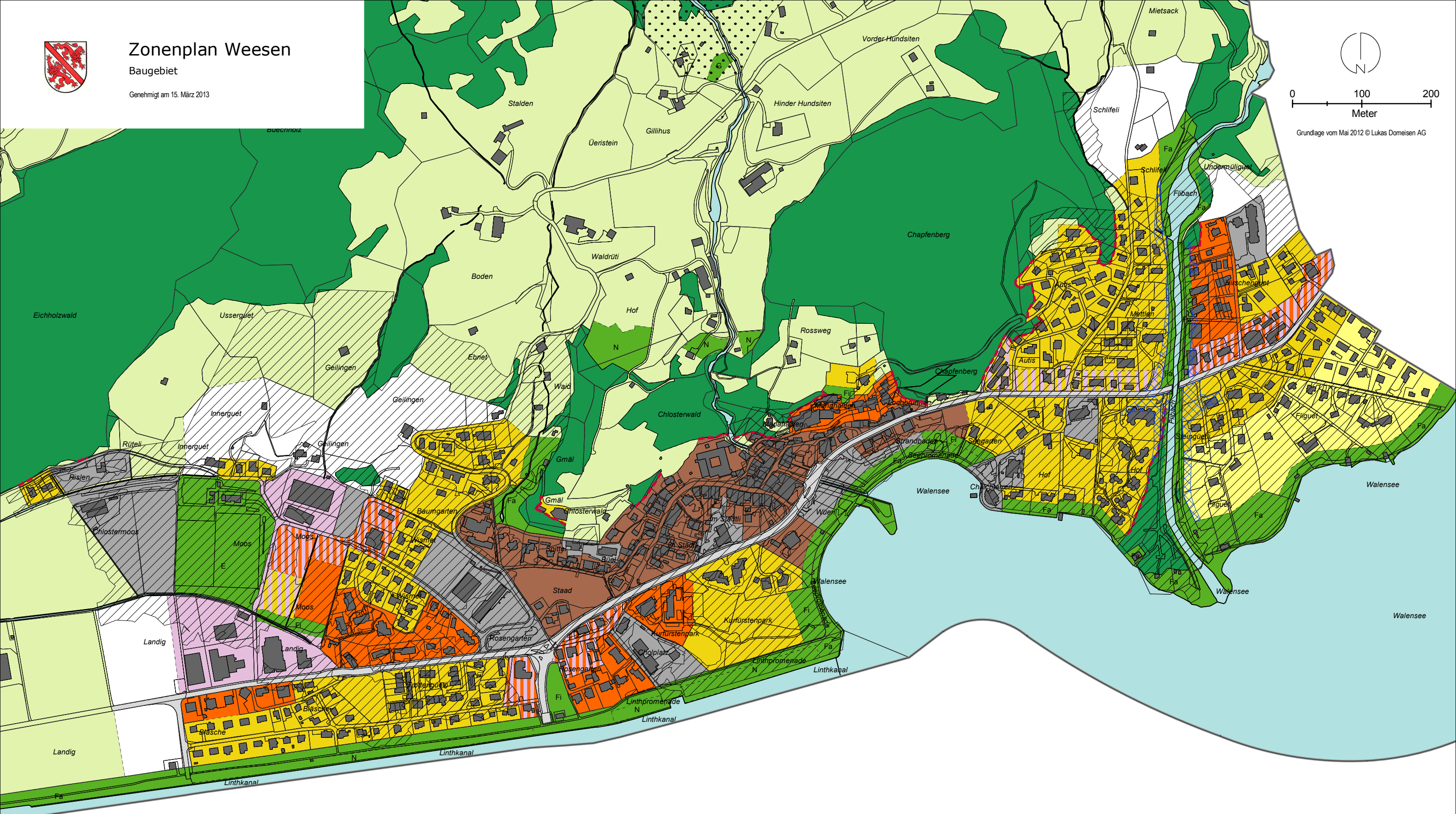
Zonenplan Weesen

Baugebiet

Genehmigt am 15. März 2013



Grundlage vom Mai 2012 © Lukas Domeisen AG



Festlegungen

ES	Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss Art. 43 Lärmschutzverordnung (LSV)
II	W2 Wohnzone
II	W2a Wohnzone
II	W3 Wohnzone
III	WG2 Wohn-Gewerbezone
III	WG3 Wohn-Gewerbezone
III	GI Gewerbe-Industriezone
III	K3 Kernzone

G	Grünzone
E	Sport-, Park- und Erholung innerhalb Bauzone
Fa	Freihaltung ausserhalb Bauzone
Fi	Freihaltung innerhalb Bauzone
N	Naturschutz ausserhalb Bauzone
G	Grundwasserschutz ausserhalb Bauzone
II	ÖBA Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
III	L Landwirtschaftszone
III	üG Übriges Gebiet
III	Von der Genehmigung zurückgestellte Gebiete

Hinweise

---	Waldgrenze vom Kantonsforstamt festgelegt
▭	Verkehrsfläche
■	Wald
—	Gewässer offen gemäss AV-Daten bzw. GN10
—	Gewässer eingedolt gemäss AV-Daten bzw. GN10
▨	Naturgefahrengebiet (zusammengefasst)
•••	Grundwasserschutzzonen

Anhang B

Quartiereinteilung Analyse

Anhang C

Analysepläne:

- ÖV-Radius
- Gebäudealter
- Gebäudestruktur und –nutzung
- Einwohnerdichte
- Beschäftigtendichte



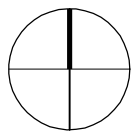
Analyseplan MIV und ÖV

Ortsplanungsrevision Weesen

Auftr.-Nr.: 28.5811
Sachbearb.: LH
Gezeichnet: FM

suisseplan Ingenieure AG raum + landschaft
Thurgauerstrasse 60 | 8050 Zürich | T +41 58 310 57 70
www.suisseplan.ch | raum@suisseplan.ch

suisse plan



1:10'000

Strassenklassierung gem. AV-Daten

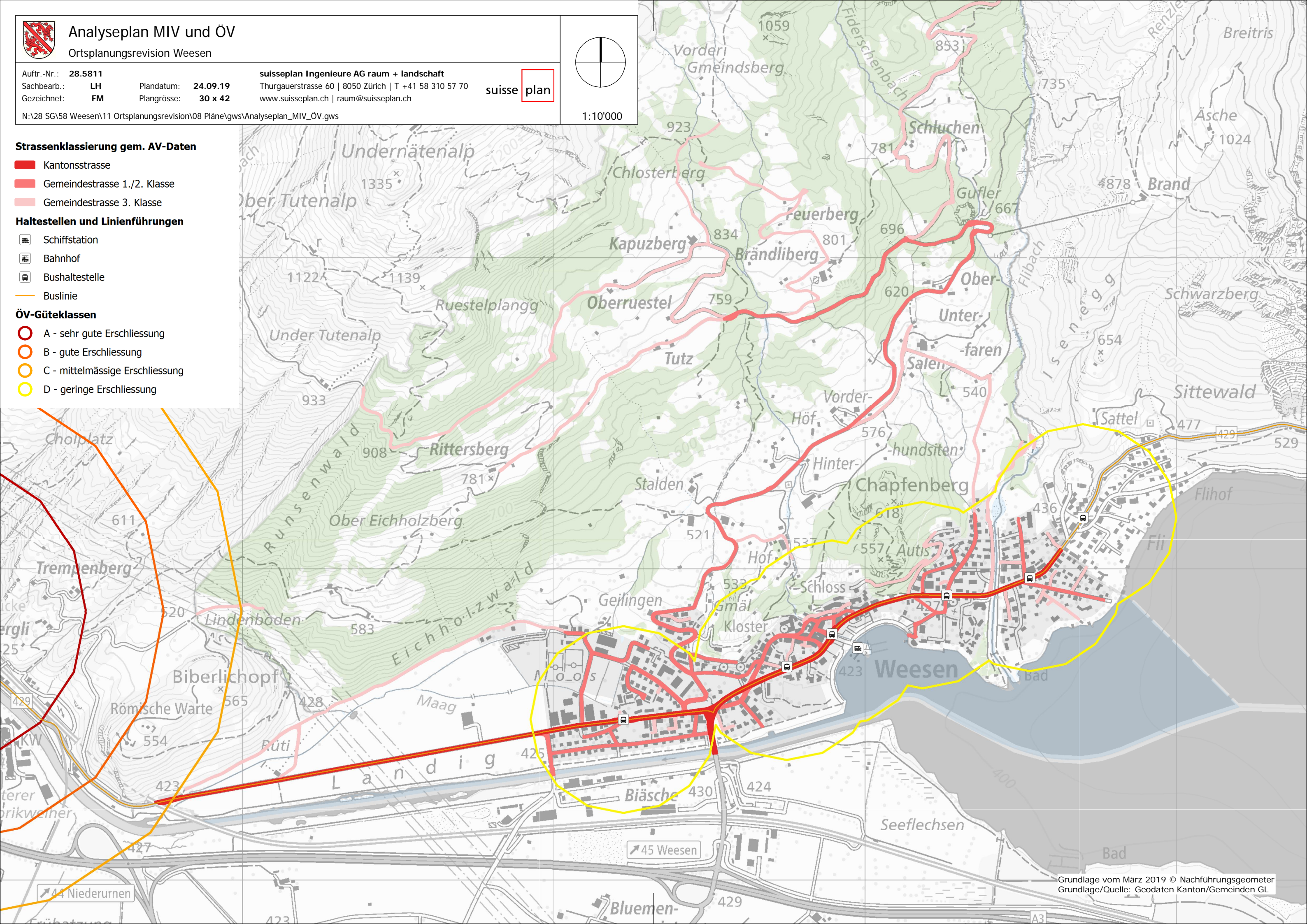
- Kantonsstrasse
- Gemeindestrasse 1./2. Klasse
- Gemeindestrasse 3. Klasse

Haltestellen und Linienführungen

- Schiffstation
- Bahnhof
- Bushaltestelle
- Buslinie

ÖV-Güteklassen

- A - sehr gute Erschliessung
- B - gute Erschliessung
- C - mittelmässige Erschliessung
- D - geringe Erschliessung





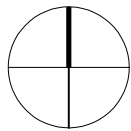
Quartieranalyse: Gebäudealter und Quartiereinteilung

Ortsplanungsrevision Weesen

Auftr.-Nr.: **28.5811**
Sachbearb.: **LH**
Gezeichnet: **MRU**

Plandatum: **22.09.20**
Plangrösse: **30 x 42**

suisseplan Ingenieure AG raum + landschaft
Thurgauerstrasse 60 | 8050 Zürich | T +41 58 310 57 70
www.suisseplan.ch | raum@suisseplan.ch



1:5'000







N:\28 SG\58 Weesen\11 Ortsplanungsrevision\12 Auswertungen\QA\gws\QA.gws

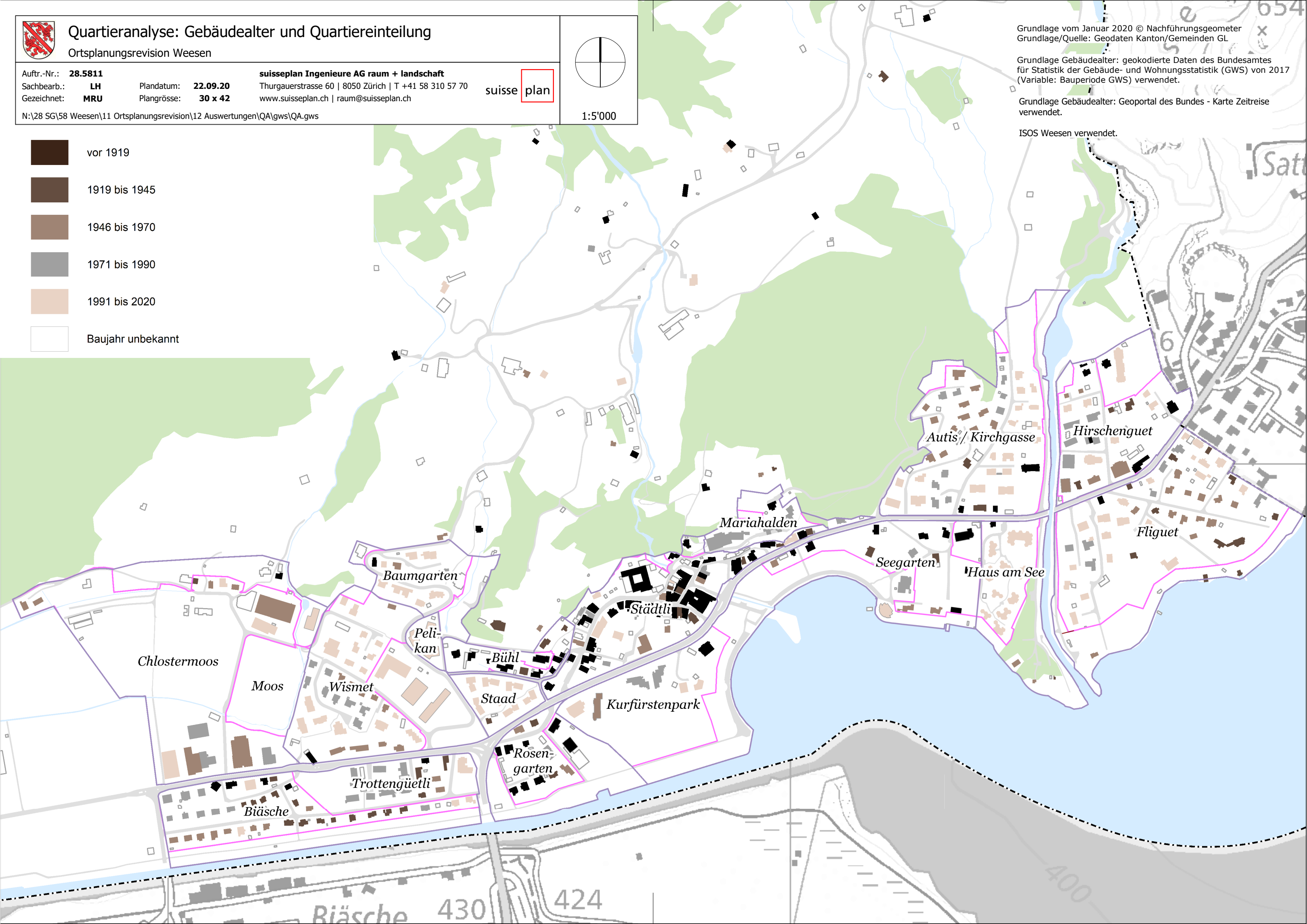
Grundlage vom Januar 2020 © Nachführungsgeometer
Grundlage/Quelle: Geodaten Kanton/Gemeinden GL

Grundlage Gebäudealter: geokodierte Daten des Bundesamtes
für Statistik der Gebäude- und Wohnungsstatistik (GWS) von 2017
(Variable: Bauperiode GWS) verwendet.

Grundlage Gebäudealter: Geoportal des Bundes - Karte Zeitreise
verwendet.

ISOS Weesen verwendet.

-  vor 1919
-  1919 bis 1945
-  1946 bis 1970
-  1971 bis 1990
-  1991 bis 2020
-  Baujahr unbekannt





Quartieranalyse: Gebäudestruktur und -nutzung

Ortsplanungsrevision Weesen

Auftr.-Nr.: 28.5811

Sachbearb.: LH

Gezeichnet: LRU/JSO

Plandatum: 24.02.20

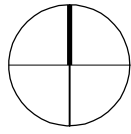
Plangrösse: 30 x 42

suisseplan Ingenieure AG raum + landschaft

Thurgauerstrasse 60 | 8050 Zürich | T +41 58 310 57 70

www.suisseplan.ch | raum@suisseplan.ch

suisse plan









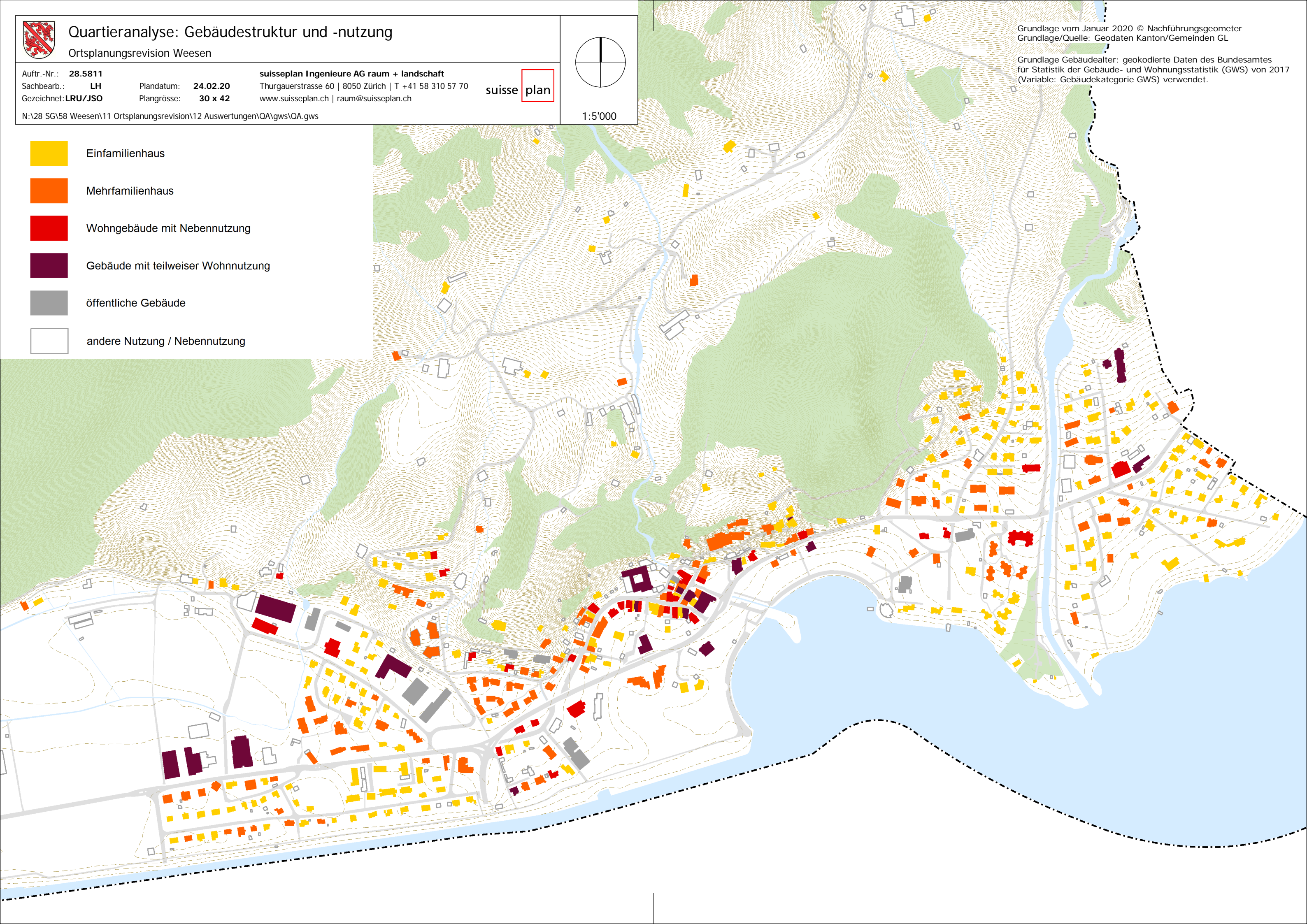
1:5'000

Grundlage vom Januar 2020 © Nachführungsgeometer
Grundlage/Quelle: Geodaten Kanton/Gemeinden GL

Grundlage Gebäudealter: geokodierte Daten des Bundesamtes
für Statistik der Gebäude- und Wohnungsstatistik (GWS) von 2017
(Variable: Gebäudekategorie GWS) verwendet.

N:\28 SG\58 Weesen\11 Ortsplanungsrevision\12 Auswertungen\QA\gws\QA.gws

-  Einfamilienhaus
-  Mehrfamilienhaus
-  Wohngebäude mit Nebennutzung
-  Gebäude mit teilweiser Wohnnutzung
-  öffentliche Gebäude
-  andere Nutzung / Nebennutzung





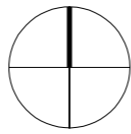
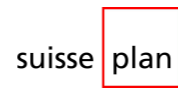
Quartieranalyse: Einwohnerdichte

Ortsplanungsrevision Weesen

Auftr.-Nr.: **28.5811**
Sachbearb.: **LH**
Gezeichnet: **LRU**

Plandatum: **28.02.20**
Plangrösse: **30 x 42**






suisseplan Ingenieure AG raum + landschaft
Thurgauerstrasse 60 | 8050 Zürich | T +41 58 310 57 70
www.suisseplan.ch | raum@suisseplan.ch

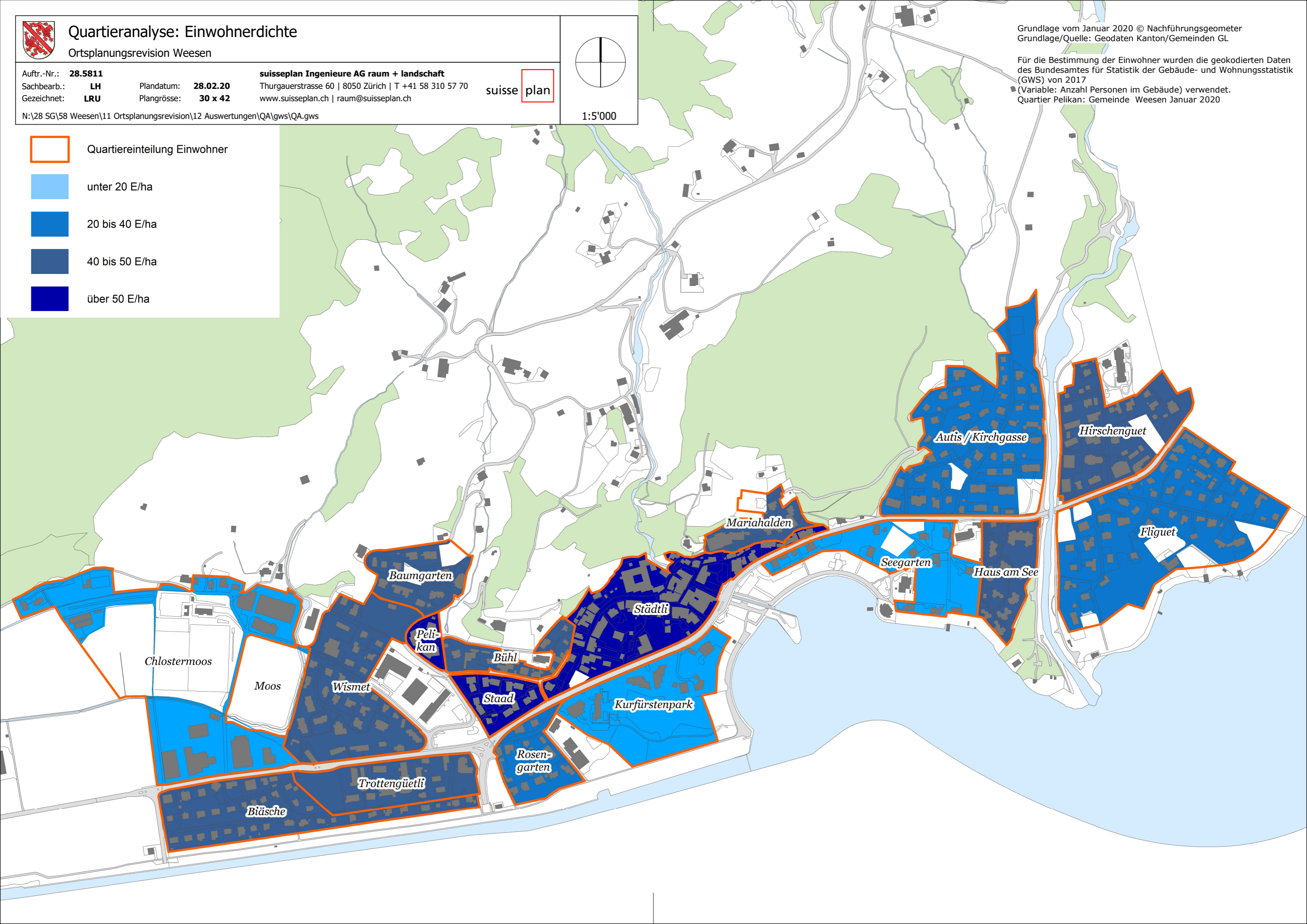


1:5'000

Grundlage vom Januar 2020 © Nachführungsgeometer
Grundlage/Quelle: Geodaten Kanton/Gemeinden GL

Für die Bestimmung der Einwohner wurden die geokodierten Daten des Bundesamtes für Statistik der Gebäude- und Wohnungsstatistik (GWS) von 2017
(Variable: Anzahl Personen im Gebäude) verwendet.
Quartier Pelikan: Gemeinde Weesen Januar 2020

-  Quartiereinteilung Einwohner
-  unter 20 E/ha
-  20 bis 40 E/ha
-  40 bis 50 E/ha
-  über 50 E/ha



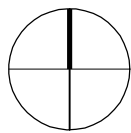


Quartieranalyse: Beschäftigtendichte

Ortsplanungsrevision Weesen

Auftr.-Nr.: **28.5811**
Sachbearb.: **LH** Plandatum: **28.02.20**
Gezeichnet: **LRU** Plangrösse: **30 x 42**






suisseplan Ingenieure AG raum + landschaft
Thurgauerstrasse 60 | 8050 Zürich | T +41 58 310 57 70
www.suisseplan.ch | raum@suisseplan.ch

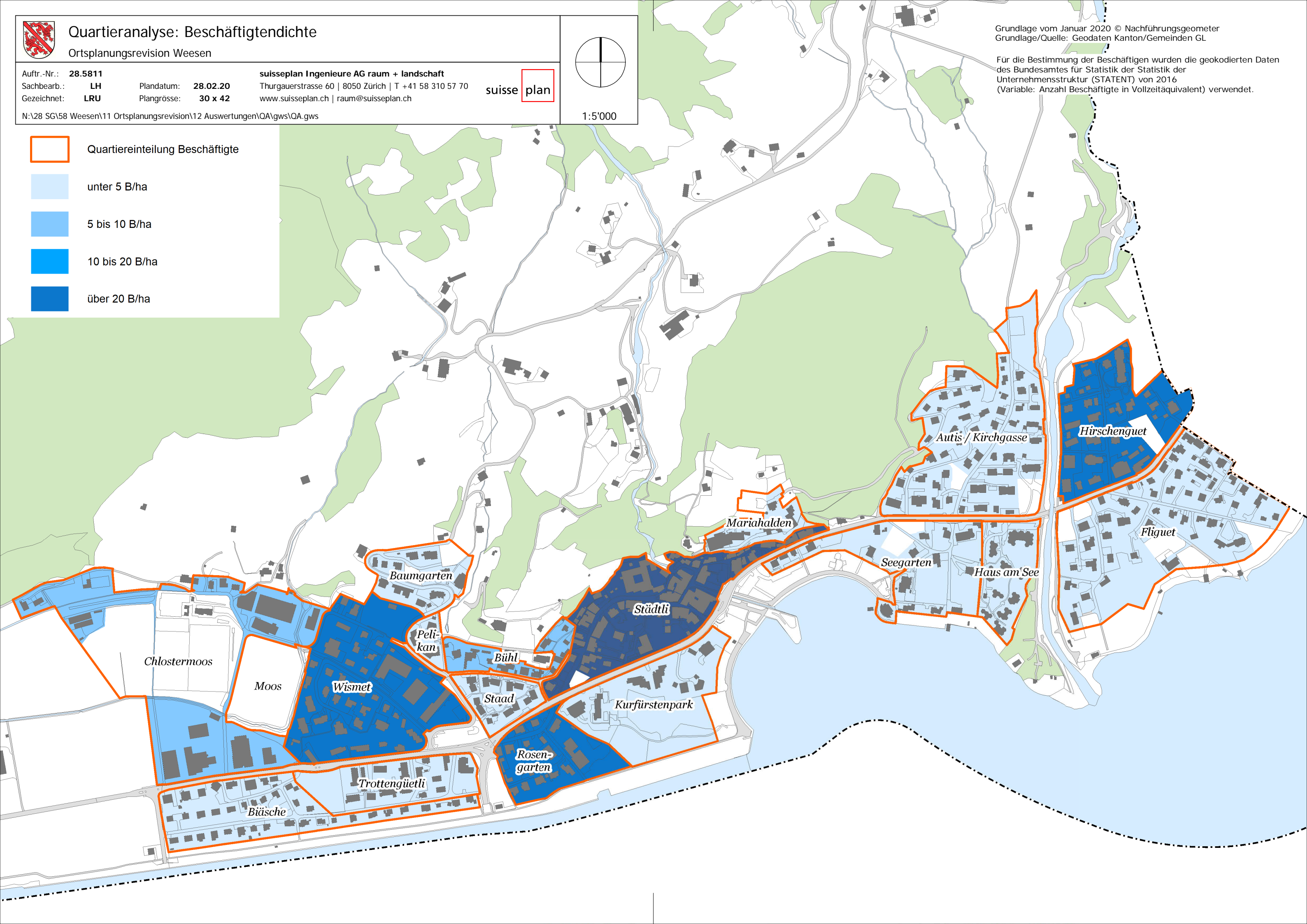


1:5'000

Grundlage vom Januar 2020 © Nachführungsgeometer
Grundlage/Quelle: Geodaten Kanton/Gemeinden GL

Für die Bestimmung der Beschäftigten wurden die geokodierten Daten
des Bundesamtes für Statistik der Statistik der
Unternehmensstruktur (STATENT) von 2016
(Variable: Anzahl Beschäftigte in Vollzeitäquivalent) verwendet.

-  Quartiereinteilung Beschäftigte
-  unter 5 B/ha
-  5 bis 10 B/ha
-  10 bis 20 B/ha
-  über 20 B/ha



Anhang D

Naturgefahren

- Naturgefahren Wasser
- Naturgefahren Rutschung



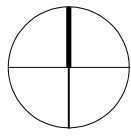
Quartieranalyse: Naturgefahren Rutschungen

Ortsplanungsrevision Weesen

Auftr.-Nr.: **28.5811**
Sachbearb.: **LH**
Gezeichnet: **MRU**

Plandatum: **18.09.20**
Plangrösse: **30 x 42**

suisseplan Ingenieure AG raum + landschaft
Thurgauerstrasse 60 | 8050 Zürich | T +41 58 310 57 70
www.suisseplan.ch | raum@suisseplan.ch



1:5'000

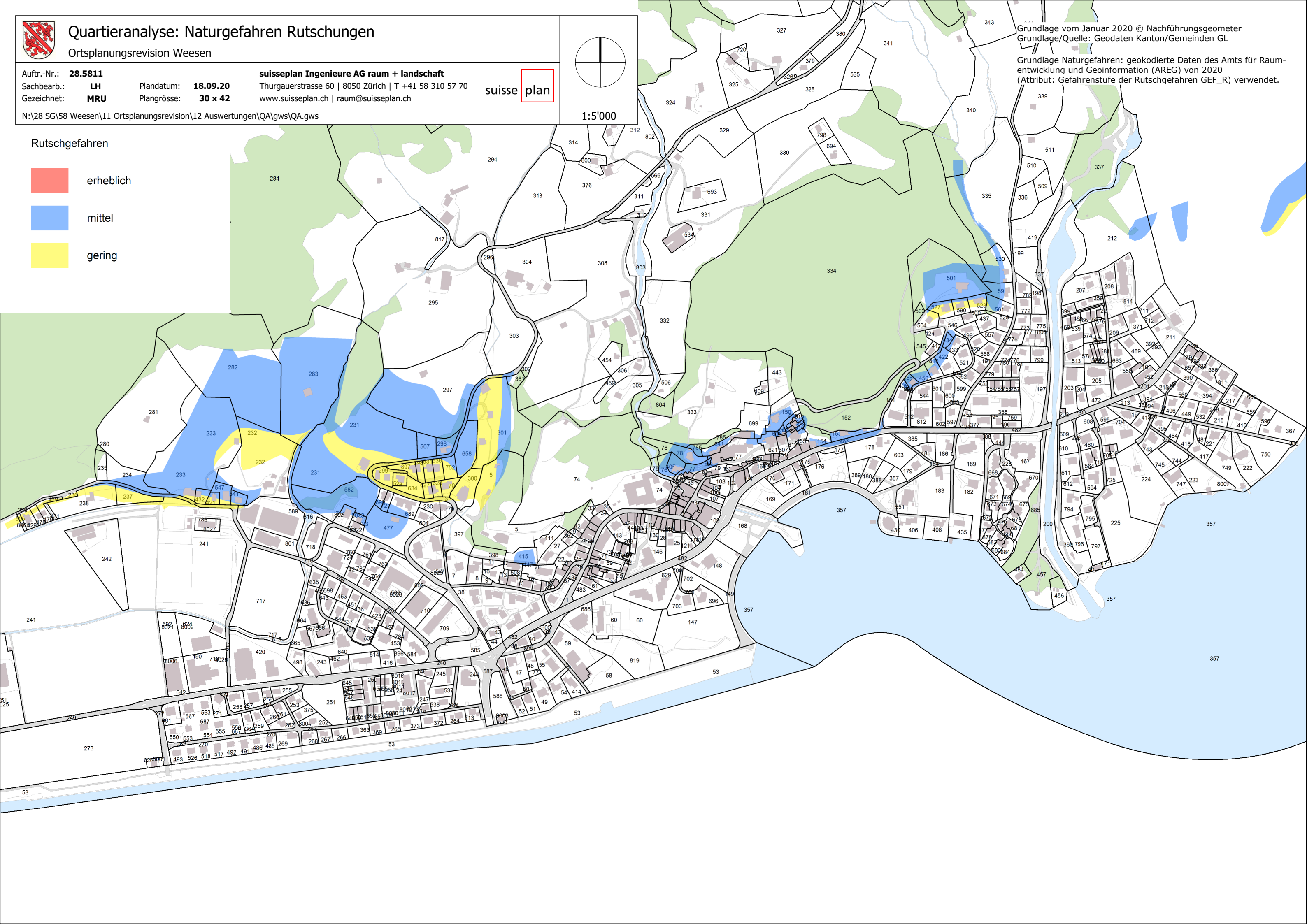
N:\28 SG\58 Weesen\11 Ortsplanungsrevision\12 Auswertungen\QA\gws\QA.gws

Grundlage vom Januar 2020 © Nachführungsgeometer
Grundlage/Quelle: Geodaten Kanton/Gemeinden GL

Grundlage Naturgefahren: geokodierte Daten des Amtes für Raum-
entwicklung und Geoinformation (AREG) von 2020
(Attribut: Gefahrenstufe der Rutschgefahren GEF_R) verwendet.

Rutschgefahren

- erheblich
- mittel
- gering





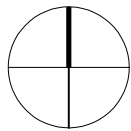
Quartieranalyse: Naturgefahren Wasser

Ortsplanungsrevision Weesen

Auftr.-Nr.: **28.5811**
Sachbearb.: **LH**
Gezeichnet: **JSO**

Plandatum: **18.09.20**
Plangrösse: **30 x 42**

suisseplan Ingenieure AG raum + landschaft
Thurgauerstrasse 60 | 8050 Zürich | T +41 58 310 57 70
www.suisseplan.ch | raum@suisseplan.ch



1:5'000

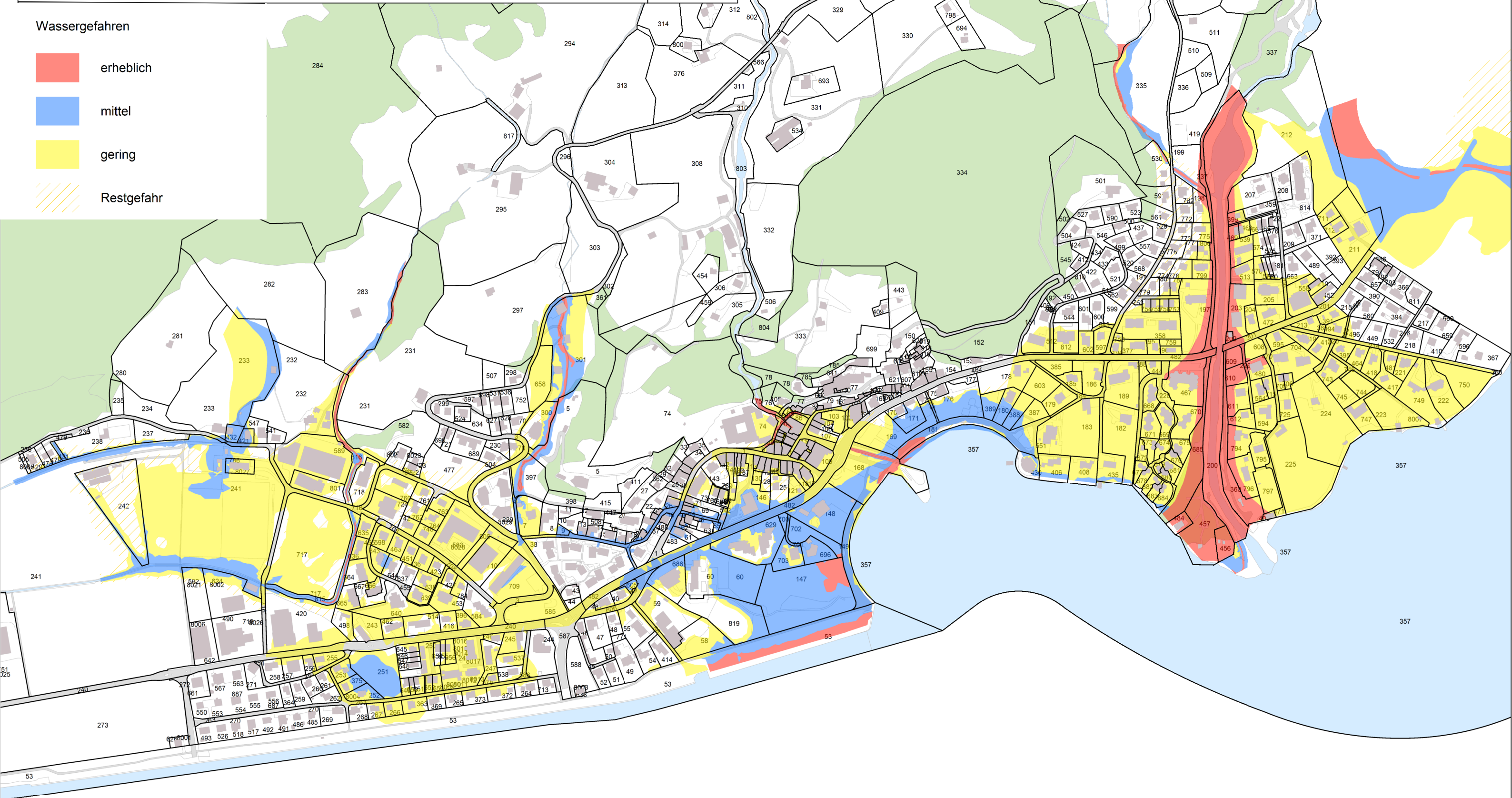
N:\28 SG\58 Weesen\11 Ortsplanungsrevision\12 Auswertungen\QA\gws\QA.gws

Grundlage vom Januar 2020 © Nachführungsgeometer
Grundlage/Quelle: Geodaten Kanton/Gemeinden GL

Grundlage Naturgefahren: geokodierte Daten des Amtes für Raum-
entwicklung und Geoinformation (AREG) von 2020
(Attribut: Gefahrenstufe der Rutschgefahren GEF_R) verwendet.

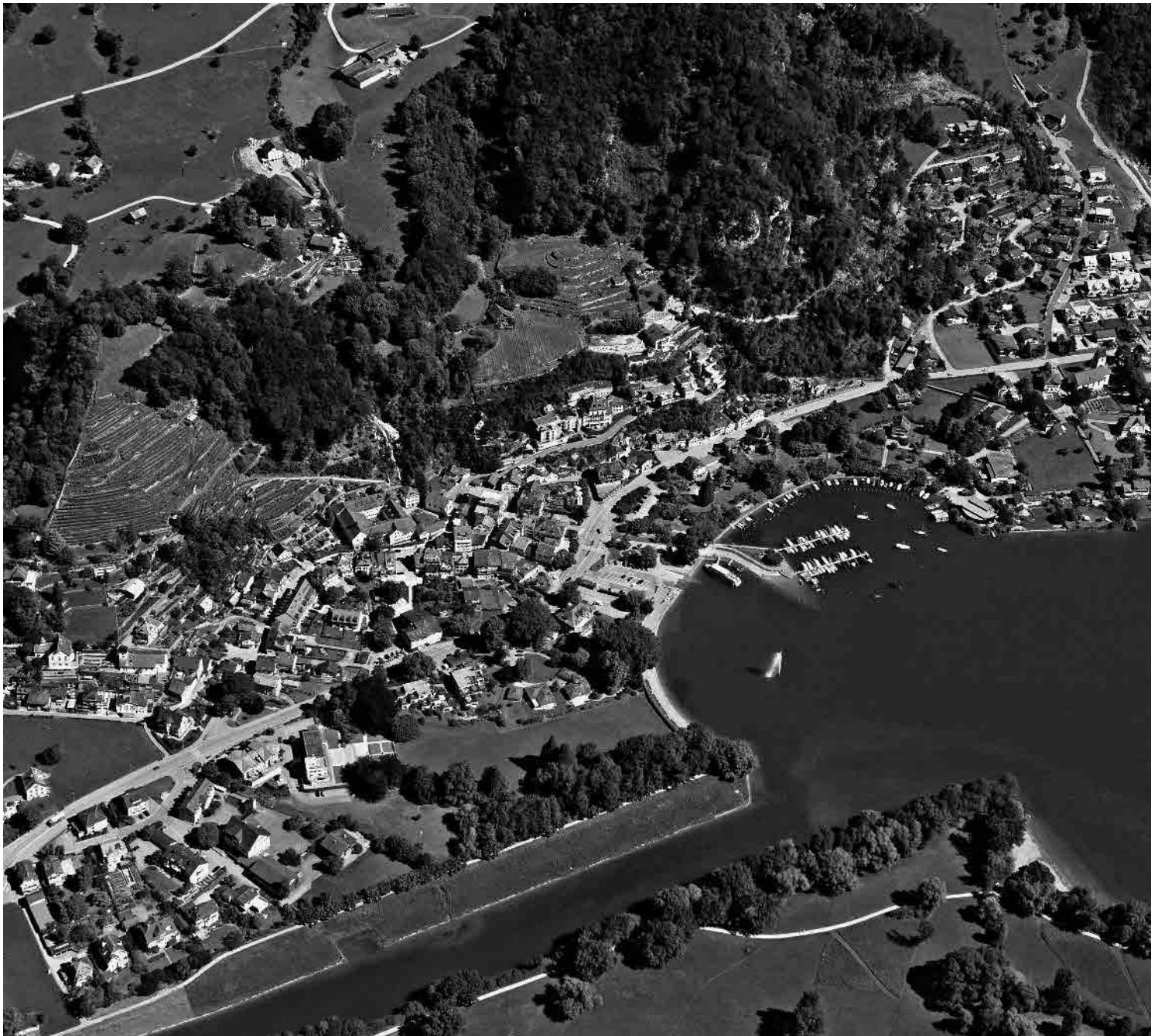
Wassergefahren

- erheblich
- mittel
- gering
- Restgefahr



Anhang E

ISOS Gemeinde Weesen

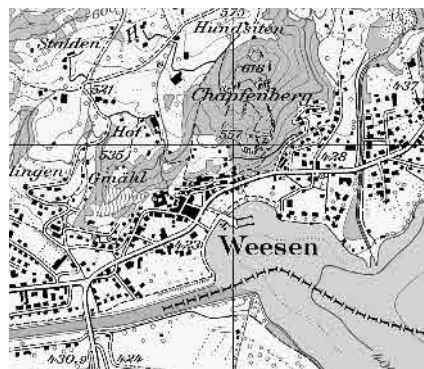


Flugbild Bruno Pellandini 2008, © BAK

Mittelalterlicher Marktflecken und einst wichtiger Hafenort am Ausfluss des Walensees. Nach Brand 1523 Wiederaufbau mehrheitlich in Stein mit zentralem Gassenraum und gliedernden Plätzen. Jüngere Vorstadtbereiche und ländlich-lockere Ensembles. Prachtvolle See- und Flusspromenade.



Siegfriedkarte 1900



Landeskarte 2002

Kleinstadt/Flecken

XX/	Lagequalitäten
XXX	Räumliche Qualitäten
XX/	Architekturhistorische Qualitäten

Weesen

Gemeinde Weesen, Wahlkreis See-Gaster, Kanton St. Gallen



1 Hauptstrasse



2 Villa Zum Bühl



3 Ortsteil Bühl



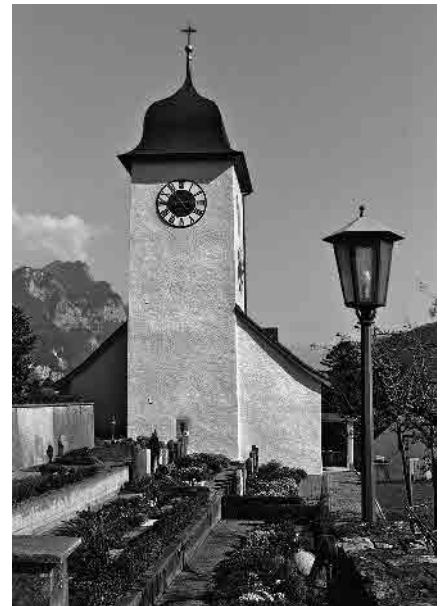
Fotostandorte 1: 10 000
Aufnahmen 2006: 1–38



4 Alte Kaplanei und sog. Schlössli



5



6 Heiligkreuzkirche auf Bühl



7



8

Weesen

Gemeinde Weesen, Wahlkreis See-Gaster, Kanton St. Gallen



9 Städtli



10 Dominikanerinnenkloster



11



12



13



14 Seefront mit Hotel «Schwab»



15 Marktgasse



16



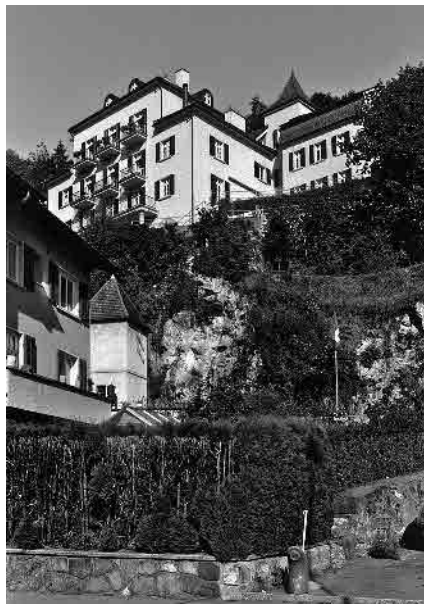
17

Weesen

Gemeinde Weesen, Wahlkreis See-Gaster, Kanton St. Gallen



18 Kruggasse



19 Hotel «Mariahalden»



20



21 Blick vom Südhang



22 Östliche Hauptstrasse



23



24 Häusergruppe Hof



25 Pfarrhaus und kath. Kirche St. Martin



26



27 Im Fli



28 Seepromenade und Bootshafen



29



30



31 Villa Mariasee



32



33 Linthpromenade



34 Ortsteil Rosengarten



35 Aussenquartier Biäsche



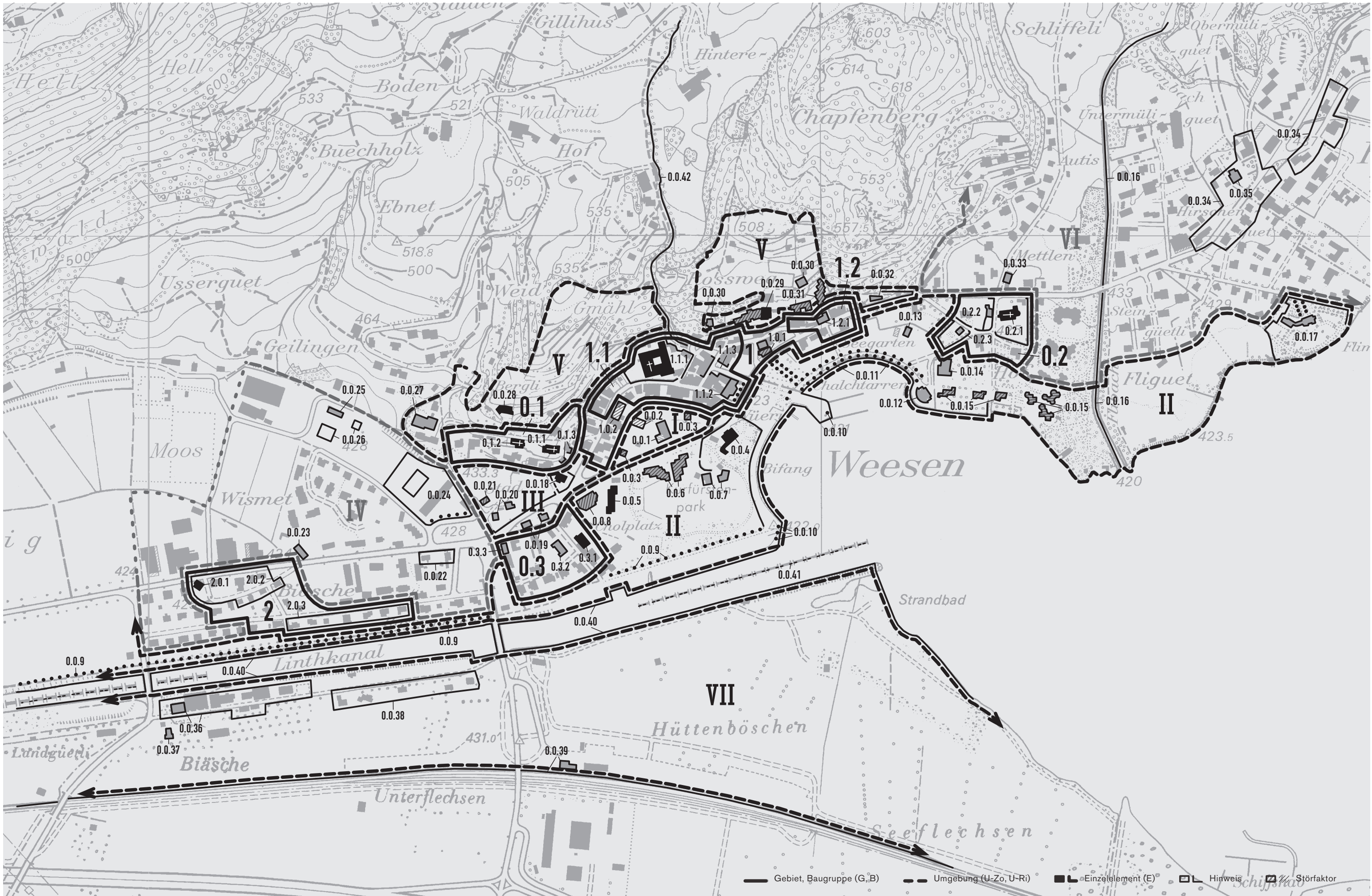
36



37



38



**G Gebiet, B Baugruppe, U-Zo Umgebungszone,
U-Ri Umgebungsrichtung, E Einzelelement**

Art	Nummer	Benennung	Aufnahmekategorie	Räumliche Qualität	Arch. hist. Qualität	Bedeutung	Erhaltungsziel	Hinweis	Störend	Bild-Nr.
G	1	Kompakte gewundene Bebauung mit Charakter eines Landstädtchens entlang dem Bergfuss, 17.–1. H. 20. Jh.	AB	X	/	X	B			8–20, 22, 23
	1.0.1	Hotel «Walensee», 3-gesch. Putzbau mit schwerfälligem Krüppelwalmdach; aufdringlicher Erdgeschossausbau, E. 19. Jh.						o	o	
	1.0.2	Wohnblock, neuer 3-gesch. Massivbau, den kleinmassstäblichen Eingang zum Ortskern erdrückend							o	
B	1.1	Intakter hist. Ortskern von hoher Bebauungsdichte und mit Klosteranlage, Zentrum des Städtchens	A	X	X	X	A			10–18
E	1.1.1	Dominikanerinnenkloster, ummauertes Gebäudegeviert mit öffentl. zugänglicher Klosterkirche, vorwiegend E. 17. Jh.				X	A	o		10
	1.1.2	Hotel «Schwert», 2-teiliger Komplex, weiss verputzt, die kleinstädt. Seefront bestimmend, 18./19. Jh.; davor fünf Laubbäume						o		14, 17
	1.1.3	Gepflästerte Marktgasse, zum gut proportionierten Platzraum erweitert						o		15, 16
B	1.2	Kleines Ensemble am östlichsten Zipfel des Städtchens, Kruggasse und Hauptstrasse, 18.–20. Jh.	AB	X	/	X	A			20–23
	1.2.1	Mehrfamilienhaus, unauffälliger 2-gesch. Massivbau über Eingangssockel, E. 20. Jh.						o		
G	2	Aussenquartier Biäsche, regelmässig gereichte Wohnhäuser, 18.–1. H. 20. Jh.	B	/	/	/	B			35–38
E	2.0.1	Hist. Wohnstock, vermutlich alter Hof Biäsche; 2-gesch. verputzter Giebelbau über hohem Mauersockel				X	A			
	2.0.2	Siedlungsperimeter um 1900, Wohn- und einzelne angeb. Wirtschaftsbauten						o		
	2.0.3	Reihe von intakten Einfamilienhäusern mit Stilelementen des Neuen Bauens, 1930er-Jahre						o		37, 38
B	0.1	Bühl, durchgrünter westlicher Vorstadtbereich mit alter und jüngerer Kirche	B	/	/	X	B			3–6
E	0.1.1	Heiligkreuzkirche auf Bühl, im Kern wohl mittelalterlich, erweitert und umgeb., gedrungener Turm mit Zwiebelhelm				X	A			3, 5, 6
E	0.1.2	Ref. Kirche, kubischer Massivbau mit spitzhelmigem Dachreiter, dat. 1913				X	A			3
	0.1.3	Giebelfronten der alten Kaplanei und des sog. Schlösslis; beide seewärts orientiert						o		4, 5
B	0.2	Hof, alter Kirchbezirk, Hotel und einzelne Wohnhäuser, vornehmlich 19./A. 20. Jh.	AB	X	X	/	A			24–26
E	0.2.1	Kath. Pfarrkirche St. Martin mit Ummauerung, erw. 1232, im Kern vermutlich älter; Schiff dat. 1823, angeb. Käsbissenturm				X	A	o		24, 25
	0.2.2	Kath. Pfarrhaus, stattlicher verputzter Zeltdachbau in ummauertem Garten, dat. 1831						o		25
	0.2.3	Zweifamilienhaus, neuerer 2-gesch. Massivbau in ummauertem Garten, leicht störend						o		
B	0.3	Rosengarten, kleines mittelständisches Wohnviertel mit Schulhäusern, 19./A. 20. Jh.	B	/	/	/	B			34
E	0.3.1	Primarschulhaus, 2-gesch. Massivbau mit hohem neoklassiz. Giebel und Quergiebel, erb. 1911				X	A			

Weesen

Gemeinde Weesen, Wahlkreis See-Gaster, Kanton St. Gallen

Art	Nummer	Benennung	Aufnahmekategorie	Räumliche Qualität	Arch. hist. Qualität	Bedeutung	Erhaltungsziel	Hinweis	Störend	Bild-Nr.
	0.3.2	Wohnblock, 2-gesch. Massivbau mit Satteldach in postmoderner Manier, leicht störend						o		
	0.3.3	Hotel/Restaurant «Bahnhof», Kopfbau des früheren Kurbetriebs von 1906, in Jugendstil						o		
U-Zo	I	Innerer Grünraum mit Gärten und einzelnen Neubauten; Vordergrund des hist. Städtchens	ab			×	a			13
	0.0.1	Gemeindehaus/Postgebäude, 3-gesch. Mauerbau im Vorfeld des Städtchens, leicht störend						o		
	0.0.2	Wohnblock, 2-gesch. Massivbau mit Satteldach erb. um 2000, punktuell den Grünraum vor dem südl. Ortrand verbauend							o	
	0.0.3	Zwei Einfamilienhäuser, 1-gesch. Putzbauten, M. 20. Jh.; Eingriff in den ortsgliedernden Grünraum							o	
U-Ri	II	Baumbeständiges Seeufer mit Hafen- und Parkanlagen, See- und Linthpromenade, Alt- und Neubauten; wichtiger Ortsvordergrund	ab			×	a			21,28–33, 35
E	0.0.4	Villa Mariasee, 3-gesch. Walmdachbau mit verglaster Veranda in umzäuntem Park, reich instrumentierte Fassade mit Treppenturm; typisch für die Jahre um 1900				×	A	o		31
E	0.0.5	Villa Kurfürst im Park, stattlicher 2-gesch. Massivbau, Zeugnis des Neuen Bauens; Aufstockung von 1996				×	A			
	0.0.6	Zwei Wohnblöcke, 2- bis 3-gesch. gestaffelte Kuben; massive Eingriffe in die Parklandschaft, 4. V. 20. Jh.							o	
	0.0.7	Zwei 1-gesch. Landhäuser, massive Flachbauten unauffällig in Park situiert						o		
	0.0.8	Wohngeschäftshaus, 3-gesch., die Ansicht der Villa Kurfürst verstellend, 4. V. 20. Jh.							o	
	0.0.9	Reihen von Laubbäumen entlang der Linthpromenade						o		33,35
	0.0.10	Drei Kastanienbäume, Akzent am Übergang von der Hafengebucht in den Linthkanal						o		
	0.0.11	Baumalleen am Hafen und bei den Parkplätzen						o		28,30
	0.0.12	Fischzucht am Ende der Bucht, Pultdach über 2 verschindelten Geschossen, 4. V. 20. Jh.						o		28
	0.0.13	Villa Seegarten, spitzgiebliger Mauerbau in grossem Garten, A. 20. Jh.						o		
	0.0.14	Kindergarten, unauffälliger 1-gesch. Flachdachbau in Ufernähe						o		
	0.0.15	Sechs Wohnhäuser, 1- oder 2-gesch. Massivbauten, das Seeufer verbauend							o	
	0.0.16	Flibach, offen in den See fliessend						o		
	0.0.17	Villa Flimatt in eingezäuntem Park mit Allee, 2-gesch. Heimatstilbau mit ausgeb. Annexgebäude						o		
U-Zo	III	Grünraum mit Alt- und Neubauten westlich des Städtchens	ab			×	a			1,2,7
E	0.0.18	Villa Zum Bühl in ummauertem Garten, spitzgiebliger Mauerbau mit Jugendstilelementen, A. 20. Jh.; Auftakt zum Städtli				×	A	o		2
	0.0.19	Giebelhaus, erb. um 1900, und neueres Bankgebäude, beide 3-gesch., zwischen alter und neuer Strassenführung						o		7
	0.0.20	Zwei nach Süden orientierte verputzte Giebelbauten in teilweise ummauerter Wiese, E. 19./A. 20. Jh.						o		1
	0.0.21	Einfamilienhaus, Putzbau mit Satteldach, M. 20. Jh., punktuell den ortsbildgliedernden Grünraum verbauend							o	

Art	Nummer	Benennung	Aufnahmekategorie	Räumliche Qualität	Arch. hist. Qualität	Bedeutung	Erhaltungsziel	Hinweis	Störend	Bild-Nr.
U-Zo	IV	Biäsche/Wismet, Ortserweiterung mit Wohnbauten und etwas Gewerbe	ab			/	b			
	0.0.22	Zwei giebelständige Wohnhäuser, Andeutung der axialen Erweiterung nach Westen, 2. H. 19. Jh.						o		
	0.0.23	Altes Giebelhaus auf hohem Mauersockel, von der Ausfallachse abgewinkelt, vor 1807						o		
	0.0.24	Sekundarschulanlage, 2-gesch. Flachbau und Sporthalle neueren Datums auf früherem Bahnhofareal, davor Reihe von Laubbäumen						o		
	0.0.25	Ehem. Güterschuppen, alte Holzkonstruktion an der aufgehobenen Bahnlinie von 1859						o		
	0.0.26	Neubauten aus jüngster Zeit						o		
U-Zo	V	Unterer Berghang mit Büschen, Bäumen, terrassiertem Kulturland und Alt-/Neubauten; wichtiger Ortshintergrund	ab			×	a			19,20
	0.0.27	Ehem. Hotel «Speer», heute Pflegeheim, mächtiger Kubus mit Eternitschindelschirm, spätes 19. Jh.						o		
E	0.0.28	Leicht hinter Bäumen verborgene 2-gesch. Villa auf Bergterrasse, Krüppelwalmdach mit Dachreiter, um 1900				×	A			
E	0.0.29	Hotel «Mariahalden», 2-gesch. Mauerkubus, 1830 vergrössert und umgestaltet, im Kern älter; grobschlächlige 4-gesch. Erweiterung, 3. D. 20. Jh.				×	A	o		19
	0.0.30	Zwei Giebelhäuser, zum See hin orientiert, E. 19./A. 20. Jh.						o		
	0.0.31	Terrassenhäuser, 1- bis 3-gesch. in Erscheinung tretend, 3. D. 20. Jh.; die Silhouette des Städtchens beeinträchtigend							o	20
	0.0.32	Villa in ummauertem terrassiertem Garten, 2-gesch. Bruchstein-mauerwerk, in eigenwilligem Burgenstil, erb. um 1900						o		
U-Ri	VI	Mettlen/Fli, Ortserweiterung im Osten, Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser, 20. Jh.	b			/	b			27
	0.0.33	Holzhaus an der Strasse nach Amden, 2-gesch. Satteldachbau mit Schindelschirm						o		
	0.0.34	Zusammenhängende ältere Bauten im Fli, in die Ortserweiterung eingebettet						o		
	0.0.35	Stattliches traufständiges Wohnhaus, alter 2-gesch. Putzbau mit Quergiebel zur Hauptstrasse						o		27
U-Ri	VII	Linkes Seeufer mit Strandbad und flachem Wiesland links des Linthkanals	ab			/	a			
	0.0.36	Hotel «Biäsche», 3-gesch. Putzbau, erb. nach 1816, und eine Reihe von neueren Gewerbebauten						o		
	0.0.37	Zweigesch. Wohnhaus, aus der Bauepoche des Hotels «Biäsche»						o		
	0.0.38	Lockere Reihe von Einfamilienhäusern, 20. Jh.						o		
	0.0.39	Bahnhof in Sichtbeton von 1969 und neue Bahnlinie Zürich–Chur						o		
	0.0.40	Linthkanal, eröffnet 1816						o		
	0.0.41	Kantonsgrenze St. Gallen/Glarus						o		
	0.0.42	Laubach, neben dem Kloster ins Städtli fliessend						o		

Siedlungsentwicklung

Geschichte und historisches Wachstum

In der Römerzeit war der Wasserweg Zürichsee–Linth–Walensee eine wichtige, mit Wachttürmen gesicherte Transitachse. Wegen zahlreicher archäologischer Funde und Entdeckungen – Münzen, Scherben, ein Brandgrab, ein Tempel – wird eine römische Dauersiedlung am westlichen Ufer des Sees vermutet. Im 6. und 7. Jahrhundert stiessen die Alemannen vom Mittelland her in den Linthraum vor und siedelten sich sehr wahrscheinlich auch am unteren Walenseeufer an.

Der am Ausfluss des Walensees gelegene Ort wurde urkundlich im Jahr 1232 als «Oberinwesin» und «Niderinwesin» erwähnt. Die Herrschaft hatte einst in Händen der Grafen von Rätien gelegen; als Erbe kam sie an die Grafen von Lenzburg, später an die Kyburger und schliesslich, im Jahr 1283, an das Haus Habsburg. Nach Bernhard Anderes war Weesen im Jahr 1288 »eine ummauerte Stadt, an deren Nordostseite das von den Rapperswilern 1259 gegründete Frauenkloster« lag (Kunstdenkmäler des Kantons St. Gallen, Bd. V: Der Bezirk Gaster, Basel 1970). Als Stadt taucht der Ort erneut im Habsburger Urbar von 1330 auf. 1370 wurde er von Steuern befreit, wenig später erhielt er das Marktrecht und die niedere Gerichtsbarkeit. Nach der für Habsburg verlorenen Schlacht bei Sempach (1386) besetzten die Eidgenossen das Städtchen. Nach der Ermordung der Besatzung durch eingeschleuste Österreicher und dem Sieg der Eidgenossen in der Schlacht bei Näfels um 1388 kam es zum Rachezug: Das Städtchen ging in Flammen auf. Durch den Frieden von 1394 fiel der Ort erneut an Österreich. Der Wiederaufbau nach dem Brand war an Bedingungen geknüpft: Das neue Weesen wurde nach Nordosten in die Nachbarschaft des Frauenklosters verlegt und musste auf Ringmauern verzichten. Trotzdem hielt sich die Ortsbezeichnung «Städtli». 1399 gewährten die Österreicher Weesen zum zweiten Mal das Marktrecht. Die Herrschaftsrechte über das Gaster, dem Weesen angehört, gelangten 1438 an die Orte Schwyz und Glarus, die sie bis 1798 (Einfall der Franzosen) behielten. 1523, kurz vor der Reformation, erlebte der Ort einen weiteren verheerenden Dorfbrand. Der Wiederaufbau erfolgte vorzugsweise in

Stein. 1532, nach dem zweiten Kappelerkrieg, wurde der alte Glaube wieder eingeführt; der Marktflecken verlor seine bisherigen Rechte und Freiheiten. Erst der Gnadenbrief von 1564 gewährte ihm wieder eine relative Selbständigkeit. Nach der Befreiung durch die französischen Truppen wurde Weesen als Gemeinde auch politisch selbständig. 1803 ging sie zusammen mit dem Gasterland im neu gegründeten Kanton St. Gallen auf.

Siedlungsgeschichtlich geht die Entwicklung des Fleckens nach Anderes auf drei Kerne zurück: Niederweesen mit der abgegangenen Siedlung im Bereich Cholplatz–Stad–Rosengarten, Widen an der Mündung des Lauibachs (0.0.42), wo das Frauenkloster gegründet und Weesen nach 1388 neu aufgebaut worden war, sowie Oberweesen im Mündungsbereich des Flibachs (0.0.16), wo bereits im 13. Jahrhundert die noch heute existierende katholische Pfarrkirche St. Martin stand (0.2.1). Der wiederaufgebaute Marktflecken mit dem Frauenkloster als Schwerpunkt dürfte bald Struktur und Ausdehnung des heutigen Siedlungskerns angenommen haben. In der Breite waren dem Ort durch den steilen Berghang im Norden und den See im Süden enge Grenzen gesetzt. Seeseitig muss es damals eine geschlossene Bautenreihe gegeben haben mit dem geschichtsträchtigen Wirtshaus «Schwert», einem Vorläufer des heutigen Hotels «Schwert» (1.1.2). Ein weiteres Gotteshaus, die Eigenkirche eines Burgherrn ohne Pfarrechte, stand auf einer Hangterrasse westlich des Fleckens (0.1.1). Brände richteten im Ort auch in den Jahren 1665 und 1687 grossen Schaden an. Zwischen 1688 und 1690 erfolgte der weitgehende Neubau des Dominikanerinnenklosters (1.1.1).

Dank der günstigen Verkehrslage blieb der Marktflecken über Jahrhunderte ein wichtiger Zoll- und Umschlagplatz für den Warentransport und ein bedeutender Hafenort für den Personenverkehr.

Die Entwicklung im 19. und 20. Jahrhundert

Der See, der Weesen den Wohlstand brachte, war zugleich auch für zahlreiche Überschwemmungen verantwortlich. Im 18. Jahrhundert häuften sich Hunger, Elend und Seuchen. Viele Menschen wanderten aus; 1799 zählte der Ort noch 387 Einwohner und umfasste

88 Häuser. Hilfe brachte die Linth-Korrektion. Das grosse nationale Werk fand zwischen 1807 und 1823 unter der Leitung des Zürchers Hans Conrad Escher (1767–1823) statt. Bereits 1811 leitete der sogenannte Escherkanal die Glarner Linth in den Walensee. Die Verbindung des Sees mit dem Zürcher Obersee, der 17 Kilometer lange Linthkanal, war 1816 vollendet (0.0.40). Durch die Korrektion sank der Seespiegel definitiv um rund fünf Meter ab. Dadurch gewann der Ort an Terrain, was ihm seeseitig sein heutiges Gesicht verlieh und dem Ausbau des Hafens dienlich war. Auf diesen Grundlagen entwickelte sich das attraktiv gelegene Weesen bald zu einem gefragten «Ferienort, der um 1900 weltweiten Ruf genoss» (zitiert nach Anderes). Verbesserungen der Staatsstrasse Uznach–Schänis–Weesen nach 1834 und die 1837 einsetzende Dampfschiffahrt begannen den Personen- und Warentransport zu beleben. Schon bald jedoch setzte der Bau der 1859 eröffneten Eisenbahnlinie zwischen Rapperswil und Sargans dem Güter- und Personenverkehr zu Wasser ein Ende. Auch Weesen erhielt einen Bahnanschluss (0.0.25), in dessen Folge es die Bedeutung als Hafenort einbüsste. Dafür ergaben sich neue touristische Möglichkeiten. Ein Jahrzehnt später initiierte der Zürcher Architekt Johann Jakob Breitinger, damals Besitzer des Hotels «Schwert», die Umgestaltung des Hafens und der Quaianlagen.

Die Voraussetzungen für ein Bevölkerungswachstum waren nach Abschluss der Linth-Korrektion günstig. 1850 lebten 642 Einwohner in der kleinen Gemeinde, 1860 waren es bereits 769. Darauf sank die Bevölkerungszahl bis 1888 auf 711 Einwohner ab. In den 1890er-Jahren stieg sie wieder leicht an und erreichte um die Jahrhundertwende rund 740; den Flecken allein bewohnten 336 Personen.

Ein Blick auf die Erstausgabe der Siegfriedkarte von 1900 zeigt die alte Siedlung als Strassenbebauung, die sich in unterschiedlich dicht bebauten Abschnitten den Bergfuss entlang erstreckt. Das Geviert des hart am Bergfuss gelegenen, alten Frauenklosters ist gut zu erkennen. Schwerpunkt des Orts ist jedoch das dem Kloster vorgelagerte kompakte Siedlungsgefüge. Die nach Osten und Westen ausstrahlenden Gassenausläufer sind lockerer beschaffen. Der Orts-

teil Hof im Osten mit der Pfarrkirche St. Martin erscheint bereits auf dieser Karte als abgelöstes Aussenquartier. Als Hauptachse verlässt die noch junge Staatsstrasse das Städtli westwärts, kreuzt im Bereich Rosengarten den Bahnbogen und verläuft weiter parallel zum Linthkanal. Die Bahnlinie kommt auf der Karte gut zur Geltung. Die Station liegt am Fuss des ehemaligen Hotels «Speer» (0.0.27).

An der Schwelle des 20. Jahrhunderts lebten die Weesener vom traditionellen Weinbau, der Fischerei und der Schifffahrt, vom Transport- und florierenden Gastgewerbe mit mehreren Hotels sowie von der Arbeit in der Textilfabrik. Während des 20. Jahrhunderts stieg die Bevölkerungszahl langsam, aber kontinuierlich an. So entstand noch vor dem Ersten Weltkrieg das Wohnviertel Rosengarten (0.3), klar begrenzt durch Hauptstrasse, Bahntrasse und Kanal (0.0.40). 1920 erreichte die Einwohnerzahl der Gemeinde 944, 1941 überschritt sie die Marke von 1000. Dementsprechend setzte sich die Bautätigkeit im Ort auch in der Zwischenkriegszeit fort. Am interessantesten legt davon die 1933 erbaute Villa Kurfürst im Park Zeugnis ab (0.0.5). Weitere Neuzuzüger siedelten sich im aufkommenden Quartier Biäsche an (2). 1950 zählte die Gemeinde bereits rund 1210 Einwohner, 1960 1280 und 1970 knapp 1310. Die meisten nahmen in Weesen selbst Wohnsitz. Das Bauen ging im Quartier Biäsche weiter, der Ort weitete sich aus (IV). Es wurden auch Wohngegenden in den Bereichen Autis, Mettlen und Fli (VI) geschaffen. Nicht zuletzt hatte der verlegte Bahnanschluss Einfluss auf das Siedlungsbild im Westen: In den Jahren 1969 und 1970 waren der alte Bahnbogen aufgehoben, die stählerne Eisenbahnbrücke über den Kanal abgebrochen und das Bahntrasse neu auf die Südseite des Linthkanals verlegt worden (0.0.39). Hat auch die Bedeutung als Ferienort inzwischen nachgelassen, so bleibt Weesen doch als Wohnort sehr beliebt. Dies zeigt sich unter anderem in mancherlei neuen Bauten in äusserst empfindlichen Bereichen am Rand des Ortskerns und in dessen unmittelbarer Nachbarschaft.

Der heutige Ort

Räumlicher Zusammenhang der Ortsteile

Die Linthebene schliesst an das westliche Ende des Walensees an und öffnet sich zum Glarnerland hin. Das langgestreckte Weesen liegt am Seeausfluss, geschützt von steilen Berghängen im Norden, offen zur Seebucht und zur vom Linthkanal durchzogenen Ebene. Im Kanal verläuft auch die Grenze zwischen den Kantonen St. Gallen und Glarus. Das sich dem Bergfuss entlangwindende Städtchen (1) schliesst den kompakten historischen Ortskern (1.1) mit ein. Dessen westliches Ende geht harmonisch in den Vorstadtbereich Bühl (0.1) mit eigenem ortsbildwirksamem historischen Kern über. Ein anderes abgrenzbares Ensemble, die lockere Bautengruppe Hof (0.2) an der Hauptstrasse nach Fli, führt ein Eigenleben. Hier setzt der Käsbissenturm der Pfarrkirche St. Martin (0.2.1) ein sakrales Zeichen. Die vierte Baugruppe, das recht einheitliche Wohnviertel Rosengarten (0.3), trennen nur ein paar Schritte vom Bühl. Es ist nunmehr rund hundert Jahre alt. Der jüngste aller erhaltenswerten Ortsteile ist das weitgehend homogene Aussenquartier Biäsche (2). Es folgt streng den ausfallenden Achsen dem Kanal und der Ziegelbrückstrasse und steht nur verkehrsmässig in Beziehung zu den älteren Ortsteilen. Eine äusserst wichtige Verbindung geht die vorgelagerte Uferlandschaft (II) mit dem langgezogenen Ort ein. Als Klammer bindet sie die wichtigsten Ortsbildteile aneinander und als Erholungsraum dient sie Ortsansässigen und Tagestouristen.

Das Städtchen und sein Ortskern

Die kleinstädtische Bebauung (1) am Bergfuss besteht fast ausschliesslich aus einem einzigen doppelreihigen Strassenzug. Dem ummauerten Kloster (1.1.1), das sich eng an den Bergfuss schmiegt, weicht die Strassenbebauung gezwungenermassen aus. Die Haupteinschliessung verläuft im Wesentlichen durch die alte Durchgangsstrasse, welche heute die Namen Im Städtli, Markt- und Kruggasse trägt. Zusätzlich erschliesst die Hauptstrasse das Städtchen von der Seeseite her. Die Kruggasse mündet im östlichen Zipfel (1.2) in sie ein. Ganz unterschiedliche Bauabschnitte machen die lebendige kleinstädtische Ganzheit aus. Das Zentrum ist von der

hohen Dichte und Einheitlichkeit des Ortskerns (1.1) geprägt. Der kurze westliche Abschnitt – ein Strassenzug von regelmässig gereihten zwei- oder dreigeschossigen Häusern aus dem 19. und einzelnen aus dem 20. Jahrhundert – geht harmonisch in den Ortskern über. Der etwas längere östliche Abschnitt – in Struktur, Alter und Nutzung uneinheitlich – verliert beim Hotel «Walensee» (1.0.1) etwas an räumlichem Zusammenhang mit dem Ortskern. Dagegen wird der Bauabschnitt im östlichen Zipfel (1.2) wieder zu einem verdichteten und homogenen Strassenzug.

Der Kernbereich (1.1) des Städtchens wirkt nach wie vor als intakte Einheit; mit seinem klaren Bebauungsmuster und seinen markanten Gebäuden verleiht er dem Ort Identität. Die gewachsene Bebauung basiert auf dem Prinzip der Reihung von Einzel- und Doppelhäusern sowie von Häuserzeilen entlang der Hauptgasse und den wenigen Nebengassen. Im vom Hotel «Schwert» (1.1.2) dominierten Gassengeviert verdichtet sich die Reihung zu einem Baublock. Der Verlauf ist einfach: Von der gebogenen Hauptgasse geht es im Winkel in die Marktgasse zum Marktplatz (1.1.3), dem einzigen innerstädtischen Platzraum, und durch die Kruggasse zum Städtli hinaus. So präsentieren sich die Gassenzüge in räumlich grosser Geschlossenheit. Fast alle Gebäude stehen in gleicher Flucht. Da der Anliegerverkehr minimal ist, keine Trottoirs vorhanden und die Böden gepflästert sind, bieten die Gassen das Bild einer innerstädtischen Fussgängerzone. Die wenigen Ladenlokale und ein paar Wirtshäuser sind gut in die Gebäudestruktur integriert. Aufschlussreich ist die Sicht auf den Ortskern und die angrenzenden Teile aus der Höhe, zum Beispiel vom Hotel «Mariahalden» aus (0.0.29): Wie ins kleinstädtische Gefüge eingeschnitten wirken die dunklen Gassenräume von oben betrachtet; offen und besonnt dagegen präsentiert sich der Marktplatz.

Zeithistorisch wertvolle Altbauten wurden vor Jahren schon abgebrochen, so eines der ältesten Häuser Weesens an der verwinkelten Kruggasse, ebenso das klassizistisch geprägte Hotel «Du Lac». Wo der letztere Bau in der kleinstädtischen Seefront eingebettet war, klafft heute eine Lücke. Der Ortskern besteht durchwegs aus Massiv- oder verputzten Holzbauten.

Nebst einzelnen Bürgerhäusern aus den Bauepochen vor 1816 (Eröffnung des Linthkanals) dürften die meisten Wohn- und Wohngeschäftshäuser aus dem 19. und dem frühen 20. Jahrhundert stammen. Stilistisch herrscht keine Einheit; viele Bauten sind in ihrem äusseren Anspruch unpräzise, einzelne zeigen klassizistische oder biedermeierliche Merkmale. Manche stattliche Gebäude – gut erhaltene drei- oder viergeschossige Mauerbauten – sind gründerzeitlich oder durch historistische Merkmale aus der Wende zum 20. Jahrhundert geprägt. Das neoklassizistische Alte Rathaus am Marktplatz von 1889 bis 1891 ist ein solches Beispiel. Städtischer Charakter tragen hauptsächlich die den Marktplatz fassenden Bauten. Einen Sonderfall stellt das herrschaftliche Hotel «Schwert» dar (1.1.2). Wegen seiner Grösse und exponierten Stellung spielt es eine Doppelrolle: Zum einen markiert der behäbige Hauptbau den breiten Städtli-Eingang, zum anderen ist der zweiteilige Gebäudekomplex auf die Uferanlagen und zum See hin orientiert. Als das «Grossschwert», der heutige dreigeschossige Walm-dachkubus, um 1830 klassizistisch umgebaut wurde, ging spätgotische Substanz verloren. Der angebaute Giebelbau («Kleinschwert») entstand vermutlich gegen Ende des 18. Jahrhunderts.

Vorstadtbereich Bühl und Ortsteil Hof

In der Westansicht des Orts spielt die offene Bebauung am und auf dem Bühl (0.1) eine grosse Rolle. Ähnlich dem Städtchen besitzt auch sie eine dem Bergfuss entlangführende Haupteinschliessung, die Spittelstrasse. Diese verbindet fast regelmässig gereihete Wohnhäuser, die weder baugeschichtlich noch architektonisch eine Einheit bilden. Dahinter steigt der Hang steil zur schmalen Terrasse Bühl an. Auf dieser stehen sowohl die historische Heiligkreuzkirche (0.1.1) als auch die reformierte Kirche (0.1.2). Der Bühlkirche (0.1.1) optisch Halt gebend, schmiegen sich zwei herrschaftliche Giebelhäuser (0.1.3) zu ihren Füßen an den Abhang: Es handelt sich um die ehemalige Kaplanei und das sogenannte Schlössli. Beide Bauten, mit hohem Kellersockel und schmuckem Riegelwerk im Giebelfeld, sind wohl spätmittelalterlichen Ursprungs.

Ein weiterer sakraler Schwerpunkt von Weesen befindet sich im Ortsteil Hof (0.2) zwischen dem Ostzipfel des

Städtchens (1.2) und dem Einschnitt des Flibachs (0.0.16): die geostete katholische Pfarrkirche St. Martin mit Käsbissenturm (0.2.1). Die umstehenden Häuser, darunter das Pfarrhaus (0.2.2), ein Neubau (0.2.3) und das kleine Hotel «Elite», ergeben mit dem Sakralbau zusammen eine Art lockeren Kirchweiler. Dieser ist hervorragend erschlossen durch die nach Amden führende Hauptstrasse. Durchs Innere führen geteerte und zum Teil von hüfthohen Mauern gesäumte Wege, welche den öffentlichen Raum von den privaten Bereichen klar abgrenzen. Nicht nur die Lockerheit, auch die Begrünung der eingefassten Liegenschaften und die Situation in Ufernähe verleihen dem gewachsenen Ensemble ländlichen Charakter.

Rosengarten und Biäsche

Das Wohnviertel Rosengarten (0.3) liegt an der gleichen Einfallachse wie das Quartier Biäsche (2), nämlich an der Hauptstrasse. Zum vorstädtischen Bereich Bühl (0.1) im Hintergrund besteht eine enge räumliche Beziehung. Das kleine Quartier ist wohl als orthogonale Anlage geplant worden; der Linthkanal, das frühere Bahntrasse und die Hauptachse gaben die Grenzen vor. Die in sich geschlossene Bebauung besitzt tendenziell eine Vorder- und eine Rückseite. Eine Reihe von vier Häusern bildet die Front, angeführt vom heute bewohnten klassizistischen Schulhaus von 1838 und vom Hotel/Restaurant «Bahnhof» (0.3.3). Mit dem grossen Massivbau des jüngeren Primarschulhauses (0.3.1) und einer Reihe von mittelständischen Wohnhäusern, alle aus den Anfängen des 20. Jahrhunderts, kam wohl die südlichere Bebauung zustande. Sie lässt sich nur über Stichsträsschen erreichen. Zwei Wohnbauten neueren Datums runden das mit Pflanz- und Ziergärten durchsetzte Wohnviertel Rosengarten ab.

Im Aussenquartier Biäsche (2), zwischen Linthkanal und Ausfallachse nach Ziegelbrücke, sind entwicklungs-geschichtlich zwei Bebauungsabschnitte zu unterscheiden: der ältere südlich der Hauptstrasse (2.0.2) mit dem markanten, strukturell aus der Reihe tanzenden Wohnstock (2.0.1) und ein jüngerer Abschnitt beidseits der Linthstrasse, einer Parallelen zum Linthkanal. Hier stehen regelmässig gereihete Häuser aus der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts (z. B. 2.0.3). Obwohl

beide Abschnitte im Innern fliegend ineinander übergehen, bestehen Unterschiede vor allem hinsichtlich Lagequalität und Haustypologie. Im älteren, dem Strassenverkehr ausgesetzten Abschnitt herrscht die Holzbauweise vor; hier stehen auch noch zwei Bauernhöfe aus dem 19. Jahrhundert. Der jüngere Bebauungsabschnitt profitiert von der Nähe zur baumbestandenen Linthpromenade (0.0.9) und ist geprägt durch streng angelegte, gemauerte und verputzte Einfamilienhäuser. Die Wohnqualität des Quartiers zeigt sich hier auch in sorgfältig gepflegten Zier- und Nutzgärten.

Umgebungen

Die zur Erholung einladende Uferlandschaft (II) und der steile Berghang im Hintergrund sind die wichtigsten Umgebungen der historischen Bebauung von Weesen. Die Uferlandschaft reicht von der Linthpromenade (0.0.9) über den mit Alt- und Neubauten bestückten Kurfürstenpark, die Hafenbucht mit Seepromenade (0.0.11) und das Delta des Flibachs (0.0.16) bis hin zur Villa Flimatt im eigenen Park (0.0.17). Über den von lichten Wäldchen, Büschen und Bäumen aufgelockerten Berghang erstrecken sich die Rebhalde Gmähl und die Wiesterrassen (V) und verteilen sich einzelne Neubauten (0.0.27, 0.0.28, 0.0.30) wie neue Wohnanlagen (0.0.29, 0.0.31).

Während sich im flachen Ortsvordergrund die niedrigeren Neubauten (0.0.7, 0.0.14, 0.0.15) dem Blick entziehen, haben die grobschlächtiqe Hotelerweiterung des «Mariahalden» (0.0.29) und die kubischen Terrassenhäuser daneben (0.0.31) eine grosse räumliche Präsenz, so dass sie die kleinstädtische Silhouette belasten – zumindest in der perspektivischen Verkürzung von Süden und Südosten.

Empfehlungen

Siehe auch die kategorisierten Erhaltungsziele

Verkehrsberuhigende Massnahmen ergreifen; Durchgangsstrasse redimensionieren.

Breite Terrassencafés aus baustrukturellen Gründen vermeiden.

Besondere Aufmerksamkeit auf das Erscheinungsbild des historischen Bebauungsrandes richten.

Vor- und Hintergärten als Teile der Ganzheiten pflegen und schützen.

Keine Neubauten an den Schnittstellen zwischen den verschiedenen Ortsbildteilen erstellen, damit Ablesbarkeit gewährleistet bleibt.

Die Bautätigkeit im Ort verstärkt kontrollieren. Keine weiteren Neubauten im wertvollen Ortsvordergrund gestatten.

Den steilen Ortshintergrund nicht weiter bebauen, damit Silhouette erlebbar bleibt.

Für die wichtigsten Nahumgebungen (I, III) ein Bauverbot erwirken.

Bewertung

Qualifikation der Kleinstadt bzw. des Fleckens im regionalen Vergleich

⊗	⊗	⊗	Lagequalitäten
---	---	---	----------------

Besondere Lagequalitäten dank der weitgehend unverbauten Situation an Seebucht und Linthkanal und wegen der auf die Topographie eingehenden Bebauung, dank der den langgezogenen Ort akzentuierenden drei frei stehenden Kirchen sowie der grosszügigen Uferlandschaft.

⊗	⊗	⊗	Räumliche Qualitäten
---	---	---	----------------------

Besondere räumliche Qualitäten dank der gewundenen kleinstädtischen Gassenräume mit subtil ausgeformten Kreuzungen und Verzweigungen, dank der Platzbildung an der Marktgasse, wegen der ummauerten Gärten und Wiesstücke sowie des grossen Kurfürstenparks und wegen der die See- und Linthpromenade säumenden Baumalleen.

Architekturhistorische Qualitäten

Besondere architekturhistorische Qualitäten dank mehrerer stattlicher Profangebäude im Städtchen wie einzelner Hotels, Gast- und Wohngeschäftshäuser, dank des Klosters und der herausragenden Kirchen, der alten Kaplanei und des sogenannten Schlösslis, dank des katholischen Pfarrhauses und des Primarschulhauses sowie wegen der Villen aus diversen Bauepochen. Typische Ausformung eines alten Hafenorts mit zeitgemässen Uferanlagen.

2. Fassung 09.2006/fsr

Filme Nr. 10 029, 10 030, 10 541–10 543
(2006)

Fotograf: Fritz Schemmer

Koordinaten Ortsregister
725.860/221.852

Auftraggeber
Bundesamt für Kultur (BAK)
Sektion Heimatschutz und Denkmalpflege
Hallwylstrasse 15, 3003 Bern

Auftragnehmer
Büro für das ISOS
Sibylle Heusser, dipl. Arch. ETH
Limmatquai 24, 8001 Zürich

ISOS
Inventar der schützenswerten Ortsbilder
der Schweiz

Anhang C

Plan Innenentwicklungsstrategie

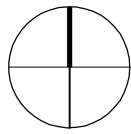


Innentwicklungsstrategie

Ortsplanungsrevision Weesen

Auftr.-Nr.: **28.5811**
Sachbearb.: **LH** Plandatum: **16.07.2021**
Gezeichnet: **MRU** Plangrösse: **30 x 42**

suisseplan Ingenieure AG raum + landschaft
Thurgauerstrasse 60 | 8050 Zürich | T +41 58 310 57 70
www.suisseplan.ch | raum@suisseplan.ch



1:5'000

Grundlage vom Januar 2020 © Nachführungsgeometer
Grundlage/Quelle: Geodaten Kanton

N:\28 SG\58 Weesen\11 Ortsplanungsrevision\08 Pläne\gws\Innenentwicklungsstrategie.gws

Hinweise

Prüfung Schutz - Baustruktur

Strategieansätze

Neuentwickeln Moos

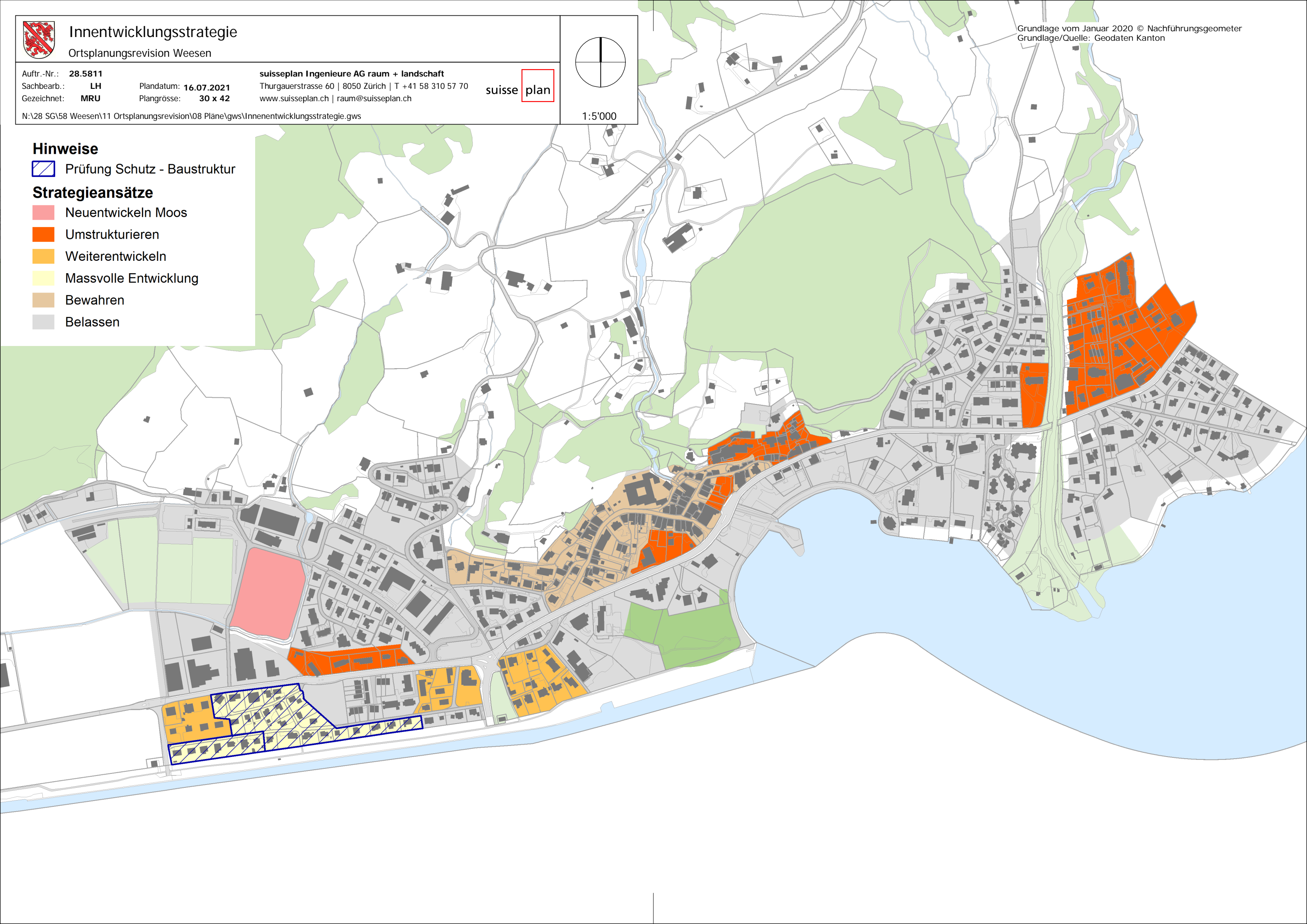
Umstrukturieren

Weiterentwickeln

Massvolle Entwicklung

Bewahren

Belassen



Anhang D

Gemeindeporträt

Amt für Raumentwicklung und Geoinformation

Siedlungsgebietsdimensionierung Wohn- und Mischzonen
Gemeindeporträt

Weesen

Region: ZürichseeLinth

Raumtyp¹ gemäss RKSG²: Landschaft mit kompakten Siedlungen, Tourismusgebiet

Kennwerte Gemeinde:

Bevölkerung 2016:	1620
Beschäftigte 2014:	551
Bevölkerungsentwicklung 2006-2016:	8.8 %
erwarteter Bevölkerungszuwachs bis 2040: gemäss Modell Siedlungsgebietsdimensionierung	289

Kennwerte Wohn- und Mischzonen:

Bevölkerung 2016:	1470
Beschäftigte 2014:	302
Zonenfläche bebaut [ha]:	37.6
Zonenfläche unbebaut [ha]:	4.3
davon Aussenreserven ³ [ha]:	1.7
Gemeindedichte [E/ha]:	39
Mediandichte im Raumtyp [E/ha]:	43
Kapazität bebaute Flächen [E]:	74
Kapazität unbebaute Flächen [E]:	186
Kapazität total [E]:	259
Kapazitätsindex:	2.0 %
Flächenstufe ⁴ [ha]:	0.34
Option / Reduktion Siedlungsgebiet [ha]: gemäss Modell Siedlungsgebietsdimensionierung	1.4

1: Raumtyp des Baugebiets

2: Raumkonzept Kanton St.Gallen

3: gemäss Raum+ 2017

4: Flächenstufe: Das Hinzufügen oder Entfernen einer Fläche dieser Grösse verringert bzw. erhöht den Kapazitätsindex um 1 %.

Quellen: FfS-SG STATPOP, BFS STATENT, AREG, Raum+ 2017

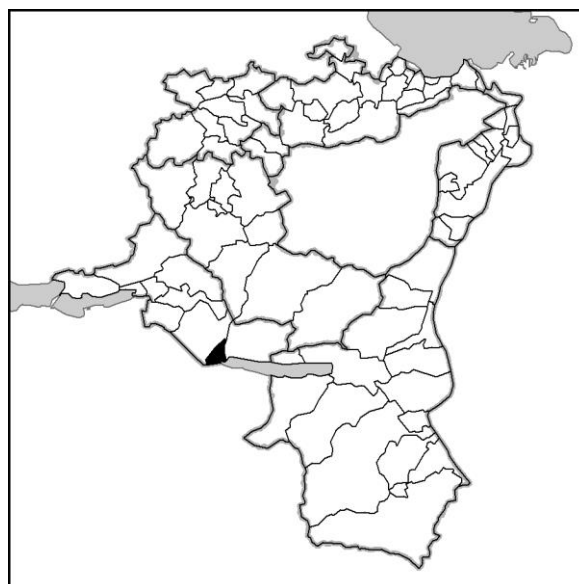
Stichtag Mediandichte: 31.12.2013

Gemeindeporträt erstellt am: 17.08.2017 (Hinweis zur Nutzung ergänzt am: 12.07.2018)



Das Gemeindeporträt enthält im Sinn einer Übersicht und Orientierung alle wesentlichen Grundlagedaten und Modellresultate der Siedlungsgebietsdimensionierung Wohn- und Mischzonen. Es wird in der Regel alle vier Jahre neu erstellt (Richtplan S11 und R31).

Die dargestellten Modellresultate begründen keine verbindlichen Ansprüche zur Erweiterung des Siedlungsgebiets. Sie sind vorbehaltlich der raumplanerischen Auseinandersetzung zu interpretieren.

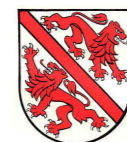


Kennwerte Arbeitszonen:

Beschäftigte 2014:	33
Zonenfläche bebaut [ha]:	3.0
Zonenfläche unbebaut [ha]:	0.0
davon Aussenreserven ³ [ha]:	0.0

Anhang E

Räumliches Entwicklungskonzept



Räumliches Entwicklungskonzept

Masstab 1 : 5'000

Vom Gemeinderat verabschiedet

am

Der / Die Gemeindepräsident /-in

Der / Die Gemeindegemeinder /-in

Öffentlicher Frei- und Grünraum

- Öffentliche Freiräume
- Private Freiräume
- Neugestalteter Marktplatz
- Verbindung Städtli - Seepromenade stärken
- Grünraumachse zur ökologischen Vernetzung
- Gewässer revitalisieren
- Natur- und Erholungsraum (Nachbargemeinde)
- Badeplatz
- Campingplatz (Nachbargemeinde)
- Aussichtspunkt
- Ökologische Vernetzung

Verkehr

- Kreisel
- Fahrverbot (Zubringerdienst gestattet)
- Parkhaus
- Parkierung
- Vershobene Bushaltestelle
- Shuttlebus Haltestelle / Shuttlebus Route mit verbesserter Sicherheit für Veloverkehr
- Verkehrsberuhigung
- Vershobene Schiffsanlegestelle
- Bestehende Fusswege
- Mögliche neue Fusswege
- Veloweg

Siedlung

- Städtli West / Städtli Ost
- Gebiet Umstrukturieren
- Neuentwickeln
- Wohnschwerpunkt weiterentwickeln
- Massvolle Entwicklung mit Strukturhalt
- Lockere Überbauung mit Durchgrünung
- Neugestalteter Marktplatz
- Baulücke
- Kulturobjekt Gebäude (gemäss Schutzplan)

