

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.

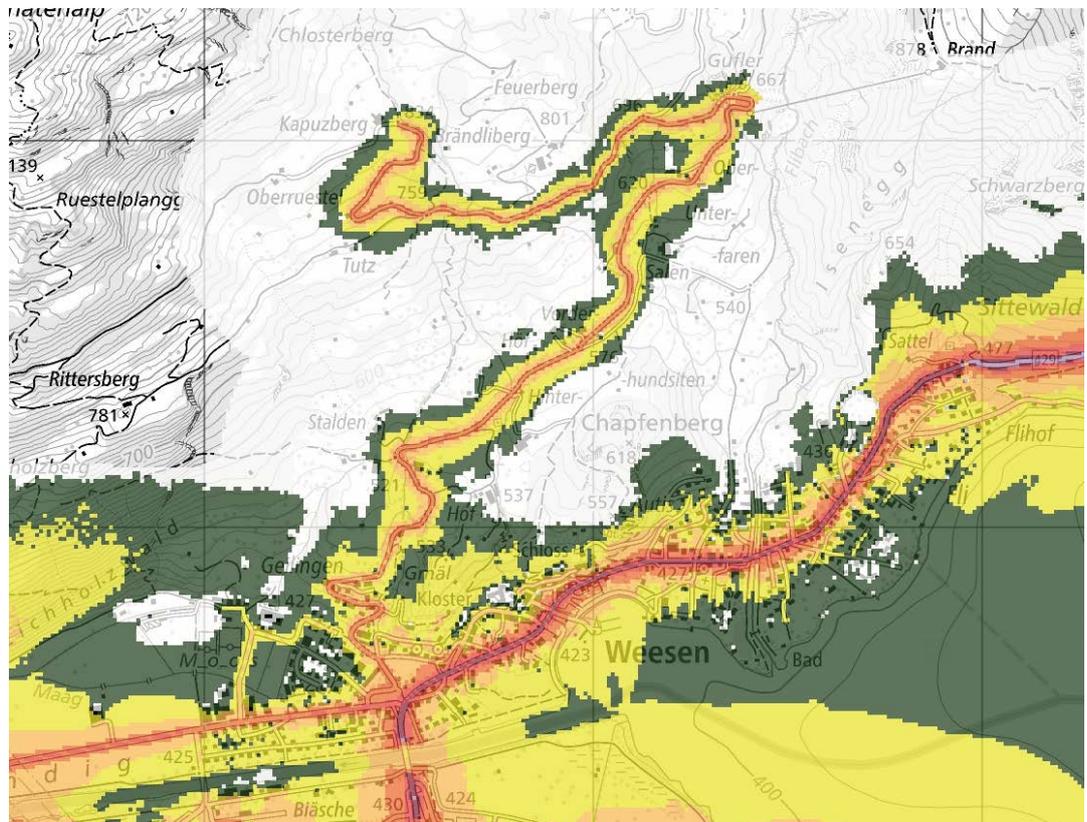
Im Laufe der Bearbeitung dieses Dokuments und der gesamten Richtplanung werden aufgrund der Inputs der genannten Beteiligten und Bevölkerung laufende Anpassungen in diesem Dokument erfolgen.

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

2.7 Lärmbelastung

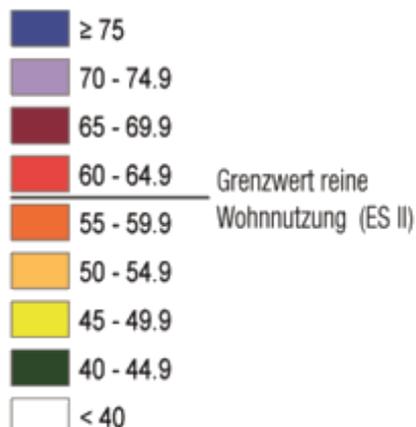
Die Mehrheit der Quartiere entlang der stark befahrenen Hauptstrasse (Kantonsstrasse) sind durch Verkehrslärm belastet. Die Belastung parallel zur Ziegelbrückstrasse (Kantonsstrasse) ist etwas geringer im Vergleich zur Hauptstrasse, vgl. Abbildung unterhalb, jedoch wird auch hier der Verkehrslärm von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

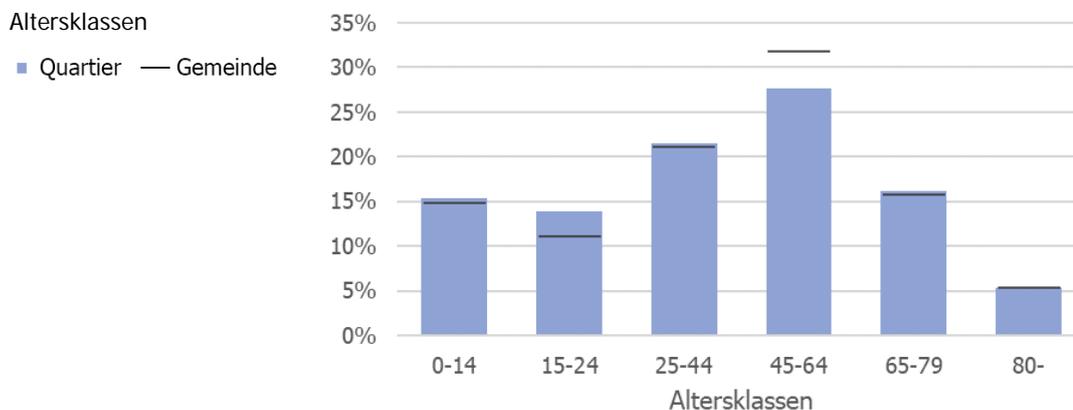
Ausgangslage

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

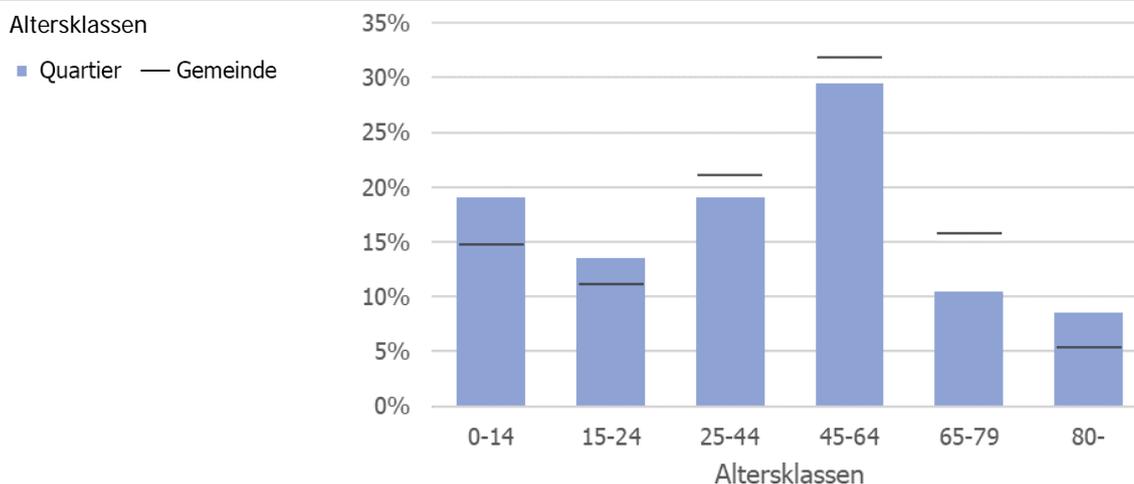
Ausgangslage

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)

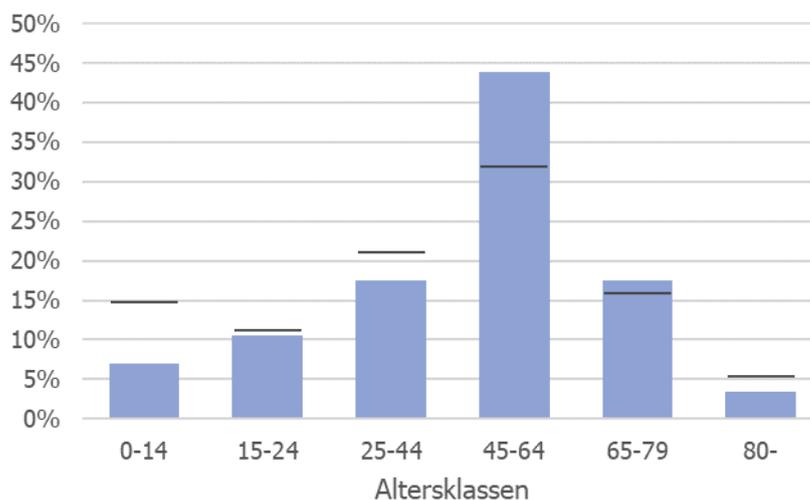
Kennzahlen

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

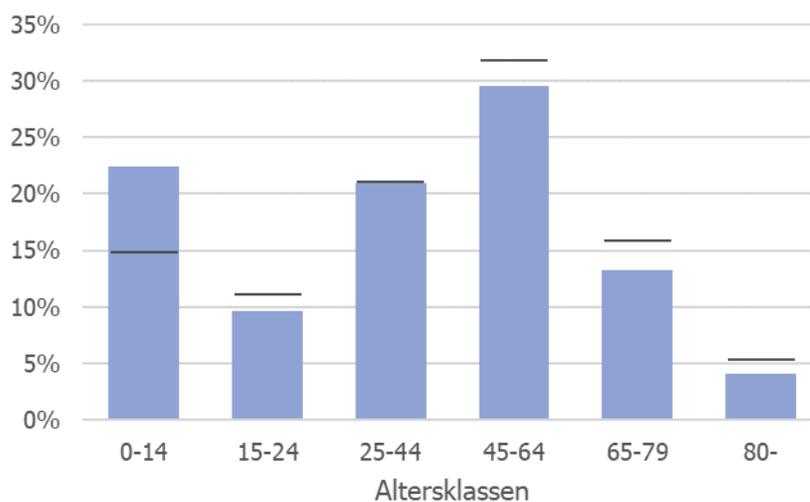
Kennzahlen

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 überwiegenden 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.

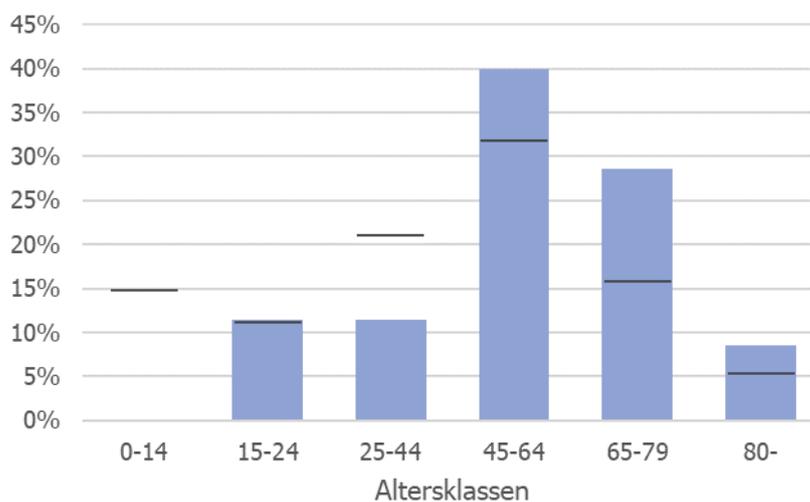
Kennzahlen

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

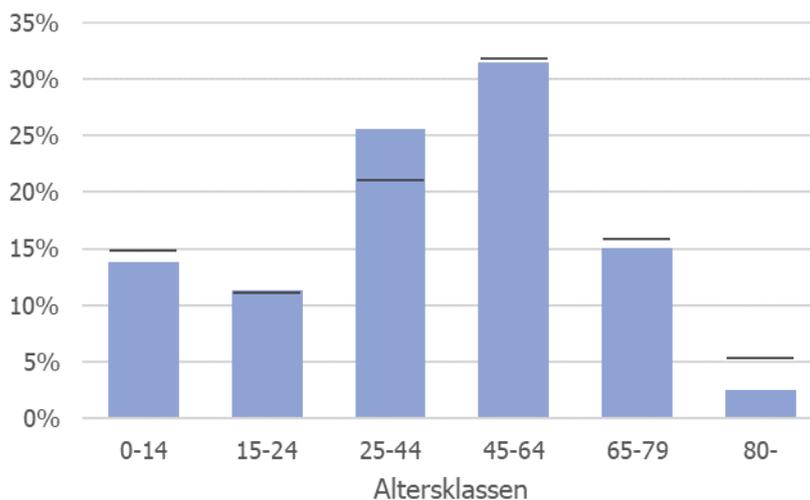
Kennzahlen

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)

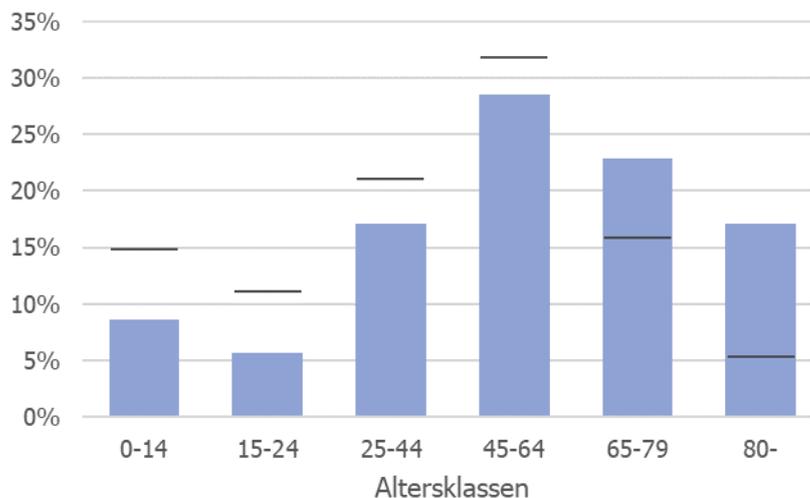
Kennzahlen

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 Kurfürstspark 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 Kurfürstspark.

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.

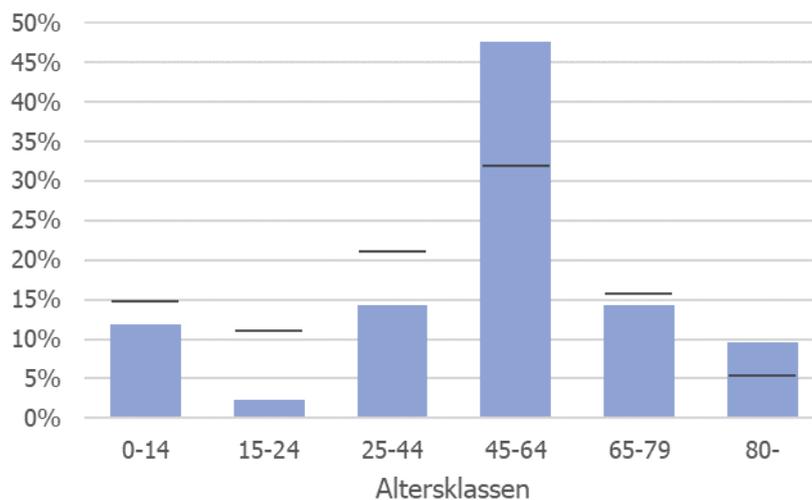
Kennzahlen

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 Erlebnisspanne (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

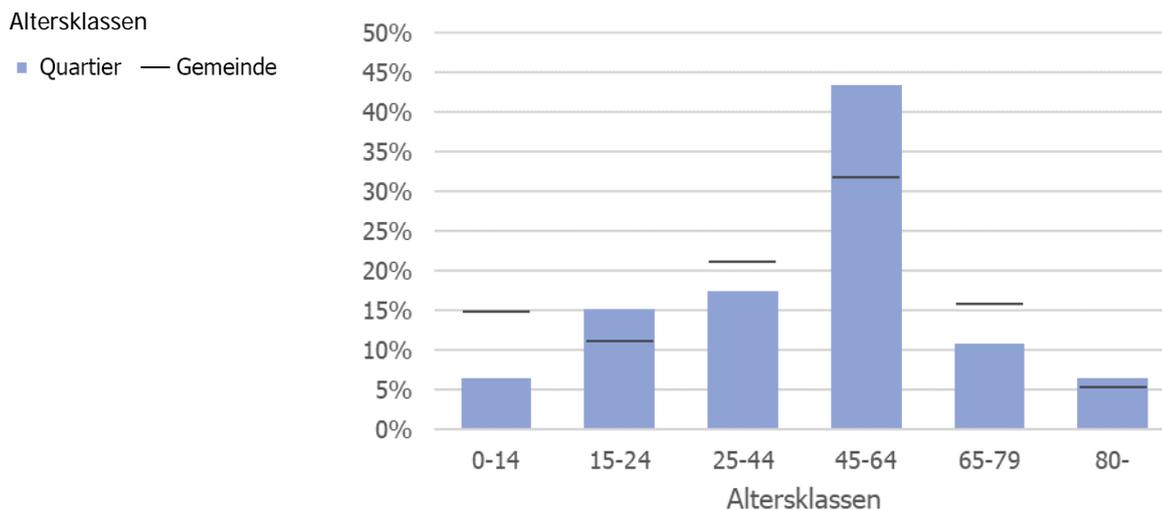
Ausgangslage

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.

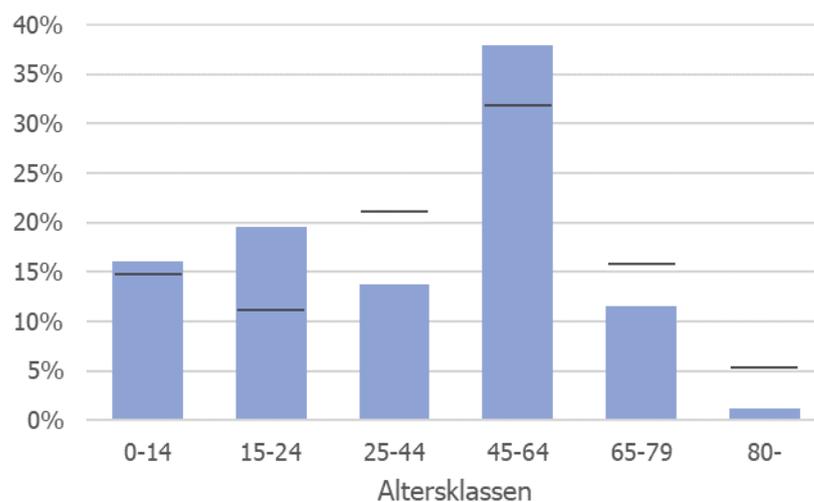
Kennzahlen

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

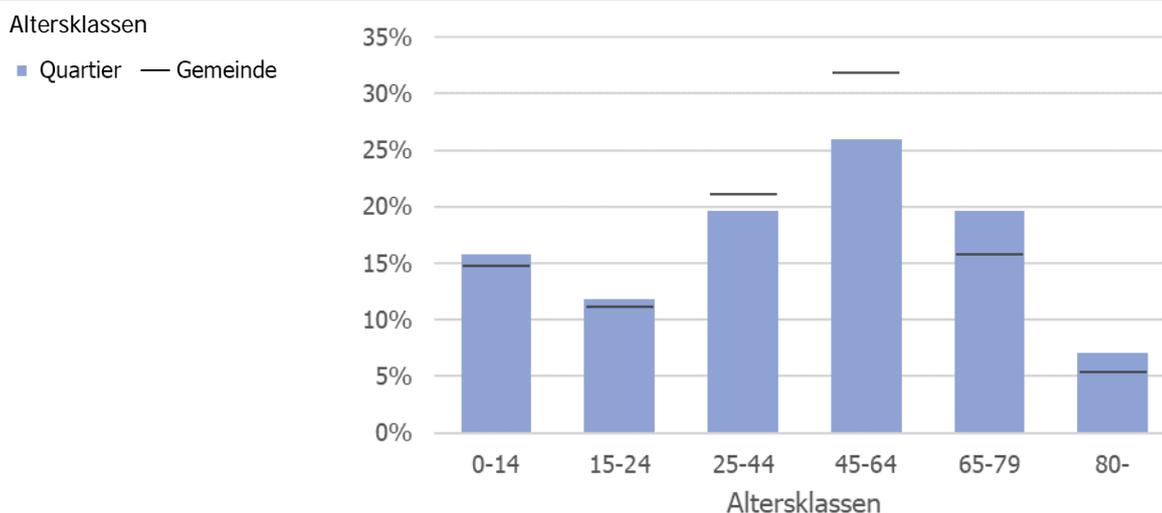
Ausgangslage

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.

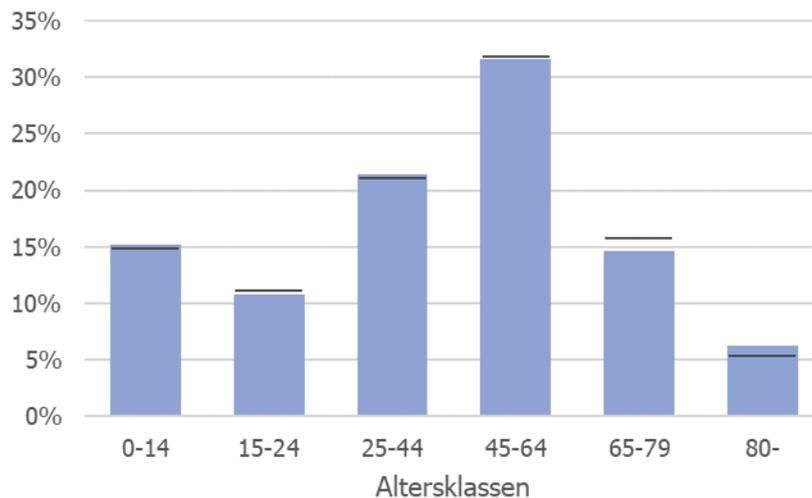
Kennzahlen

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

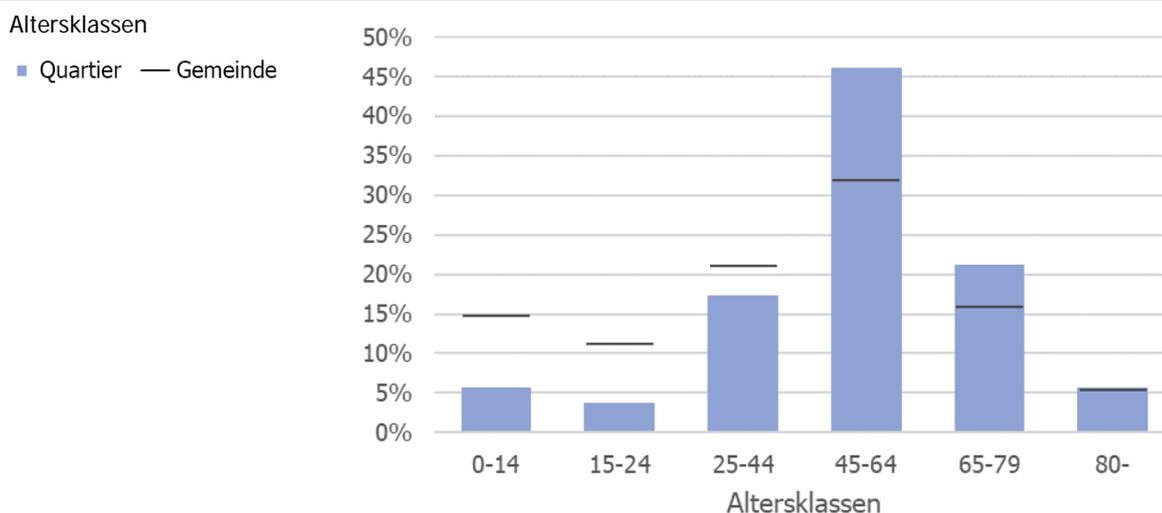
Ausgangslage

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.

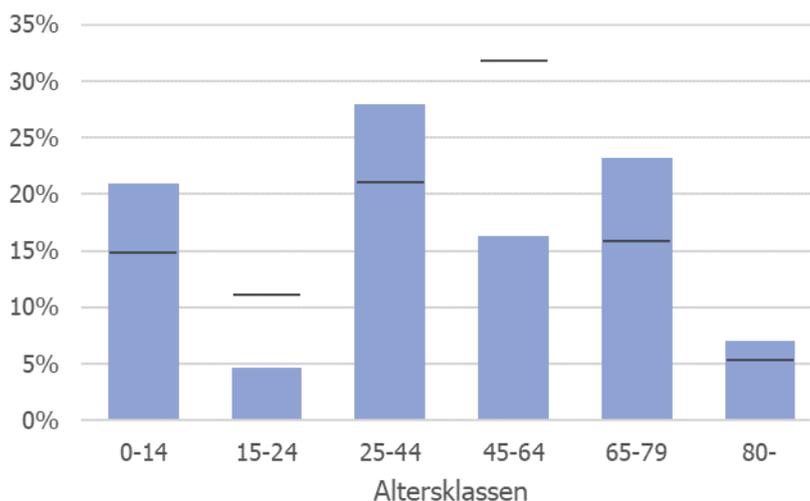
Kennzahlen

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 gewichten 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

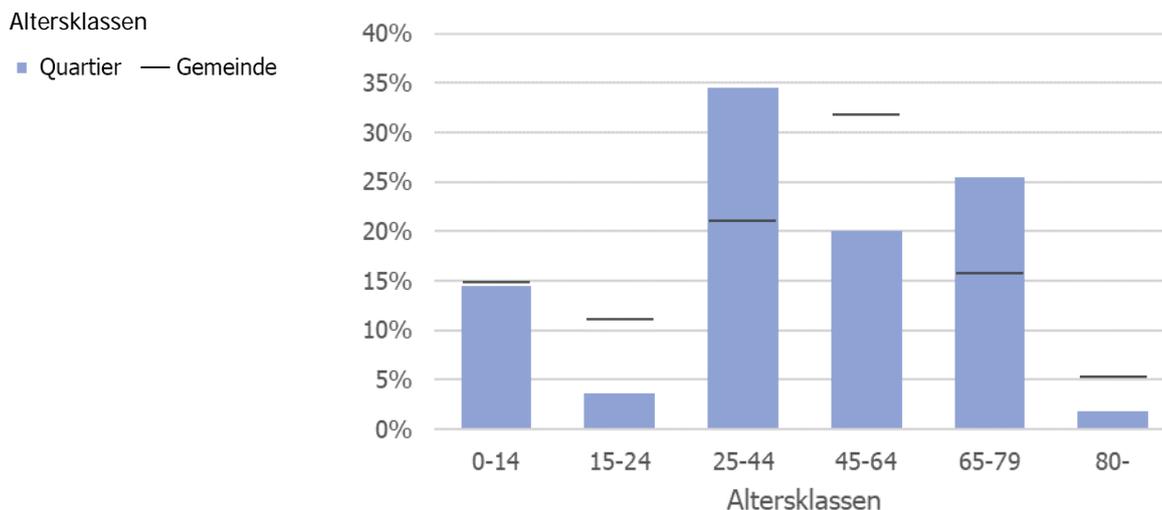
Ausgangslage

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

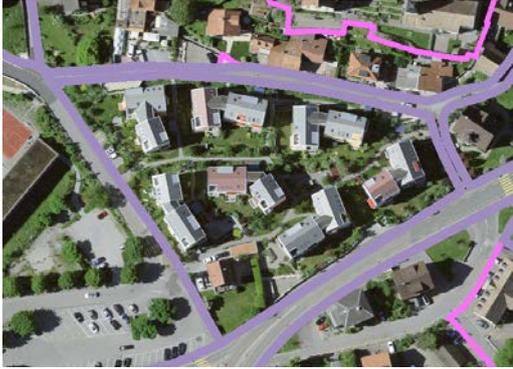
Analyseergebnis

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

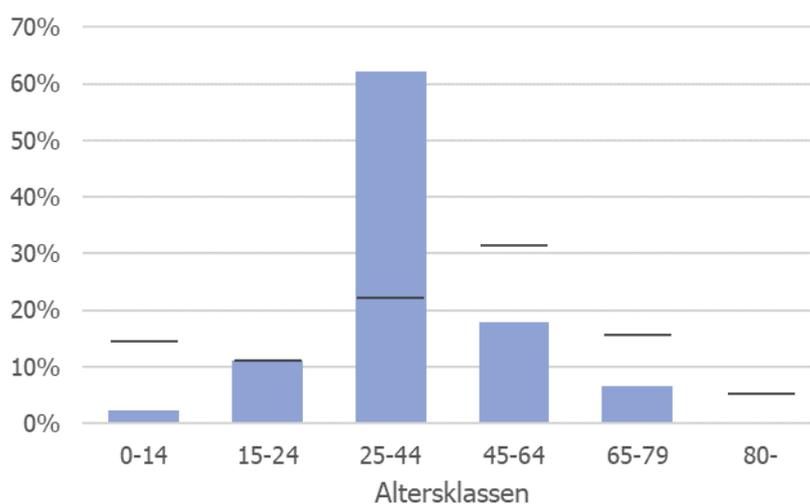
Kennzahlen

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

EinwohnerInnen: 45 E

Altersklassen

■ Quartier — Gemeinde



Gebäudealter: 1991 bis 2020

Baustruktur und Nutzung: Mehrfamilienhäuser

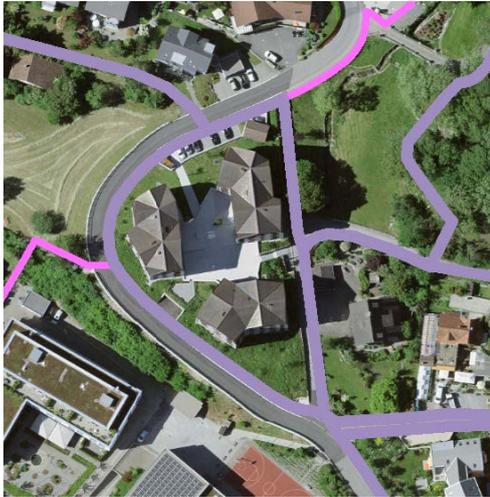
Analyseergebnis

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

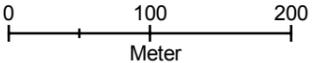
Zonenplan



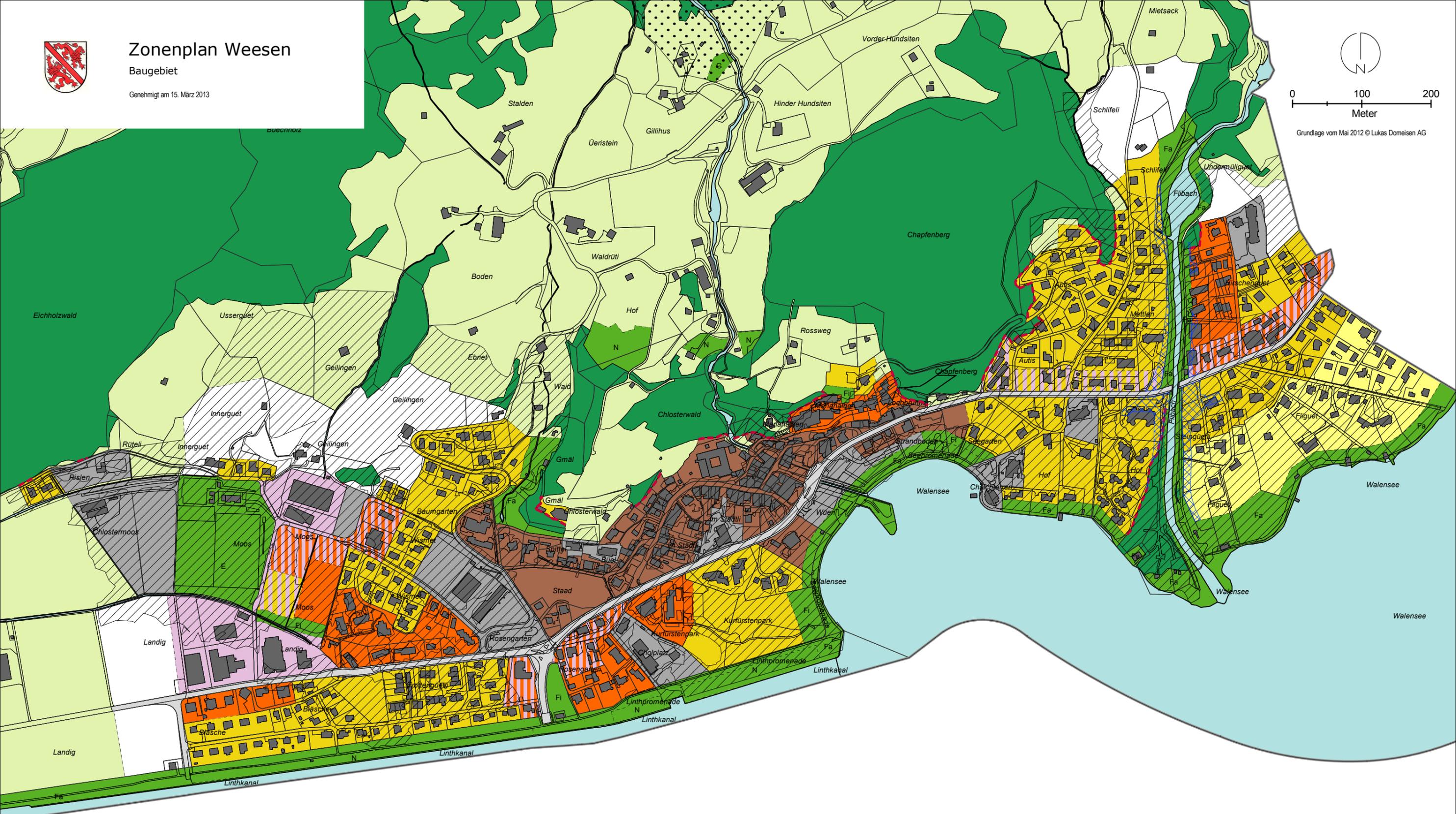
Zonenplan Weesen

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



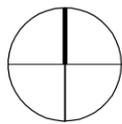
Analyseplan MIV und ÖV

Ortsplanungsrevision Weesen

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

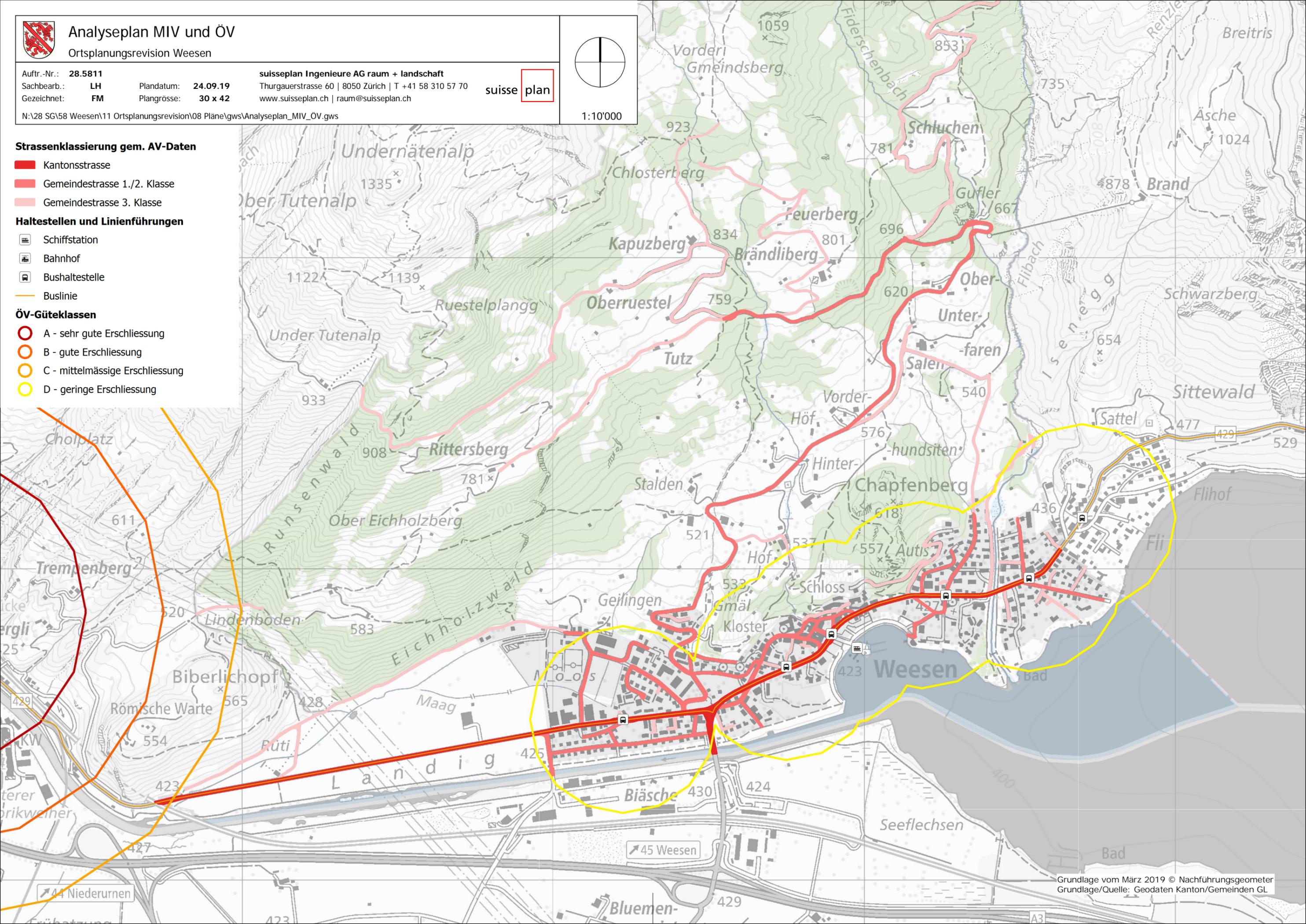
- Kantonsstrasse
- Gemeindestrasse 1./2. Klasse
- Gemeindestrasse 3. Klasse

Haltestellen und Linienführungen

- Schiffstation
- Bahnhof
- Bushaltestelle
- Buslinie

ÖV-Güteklassen

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





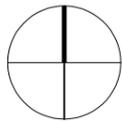
Quartieranalyse: Gebäudealter und Quartiereinteilung

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

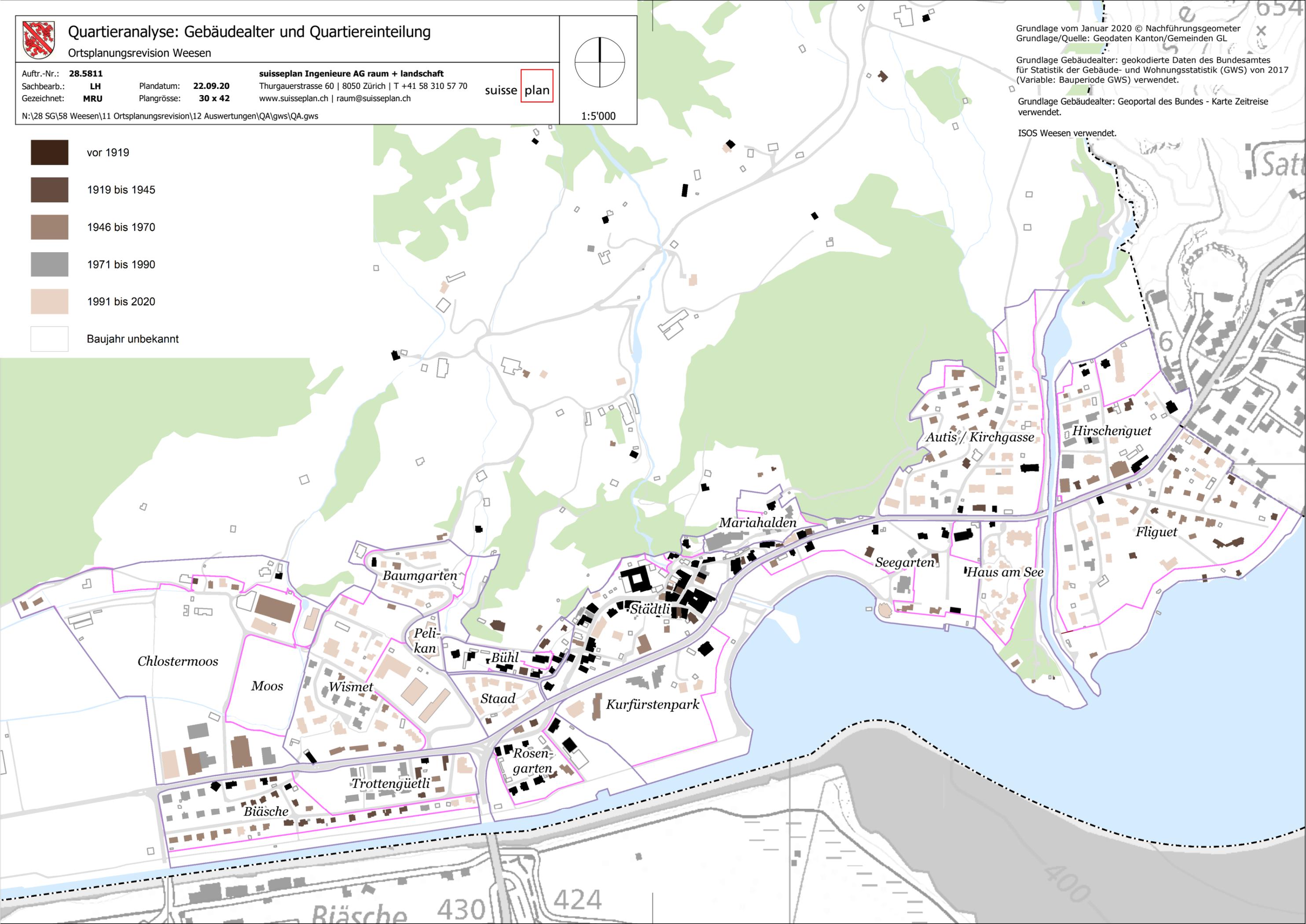
Grundlage vom Januar 2020 © Nachführungsgeometer
Grundlage/Quelle: Geodaten Kanton/Gemeinden GL

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

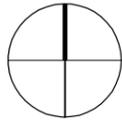
Plangrösse: 30 x 42

suisseplan Ingenieure AG raum + landschaft

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

www.suisseplan.ch | raum@suisseplan.ch

suisse plan



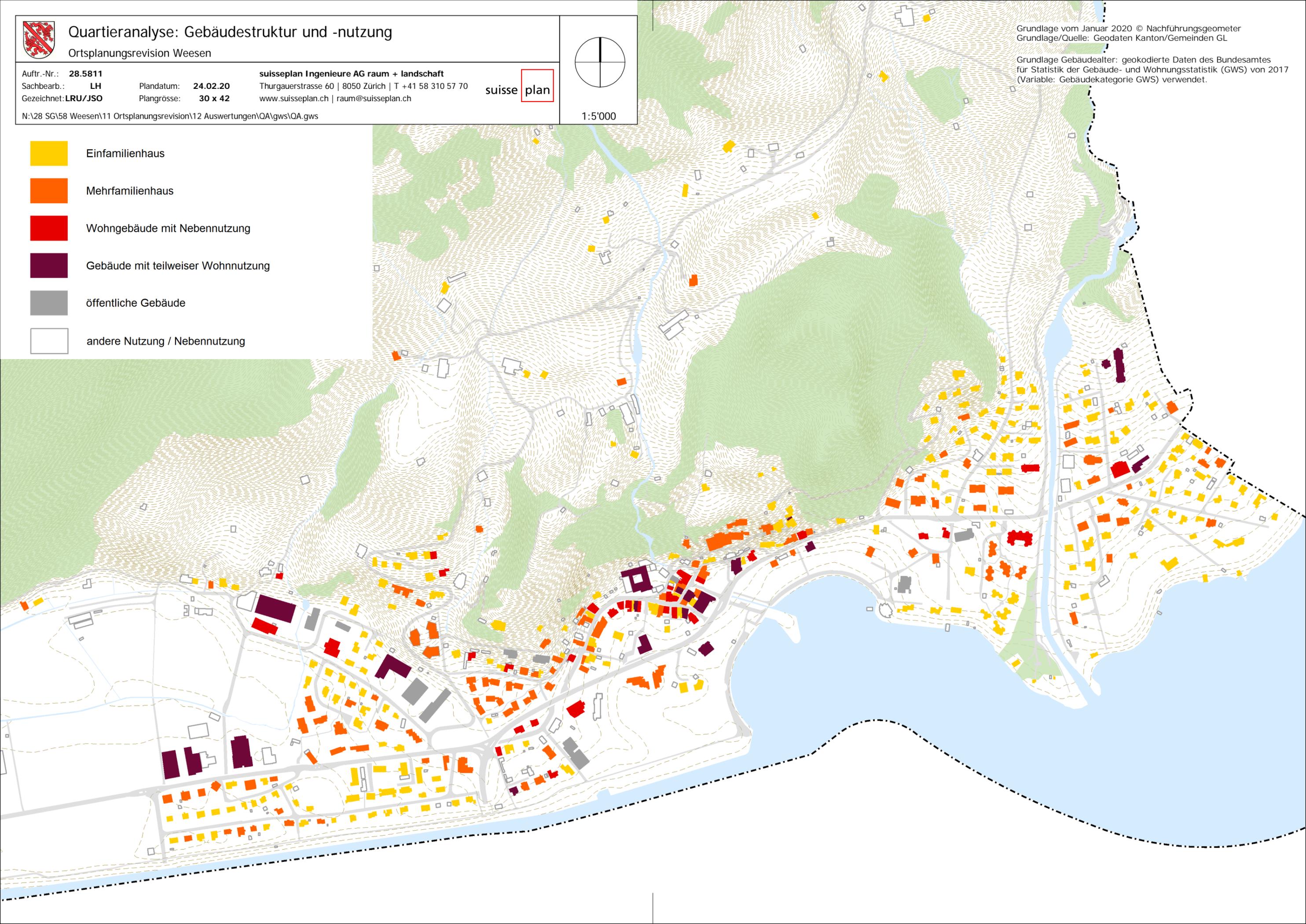
1:5'000

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





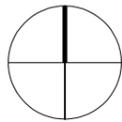
Quartieranalyse: Einwohnerdichte

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

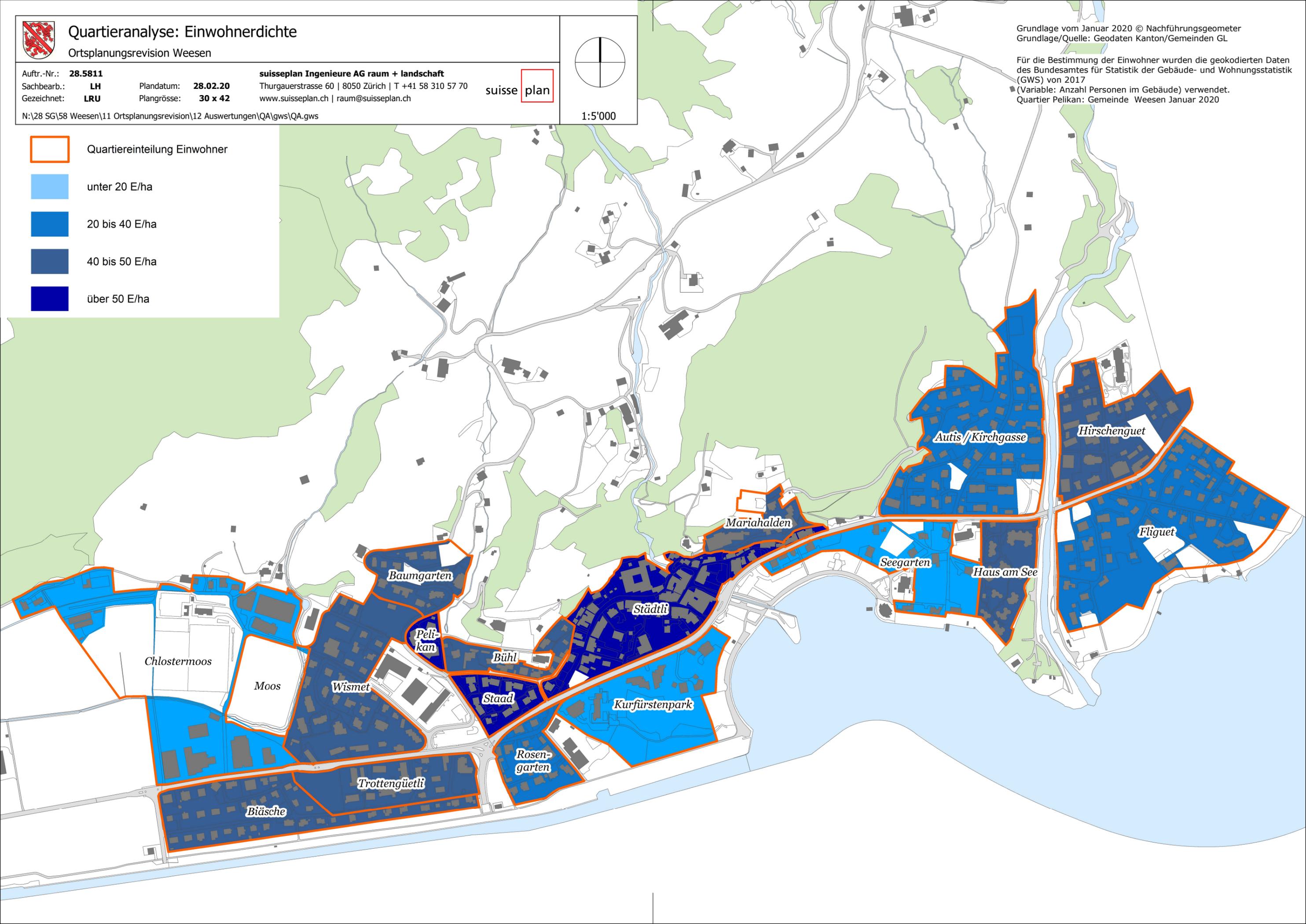


1:5'000

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



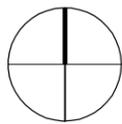


Quartieranalyse: Beschäftigtendichte

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

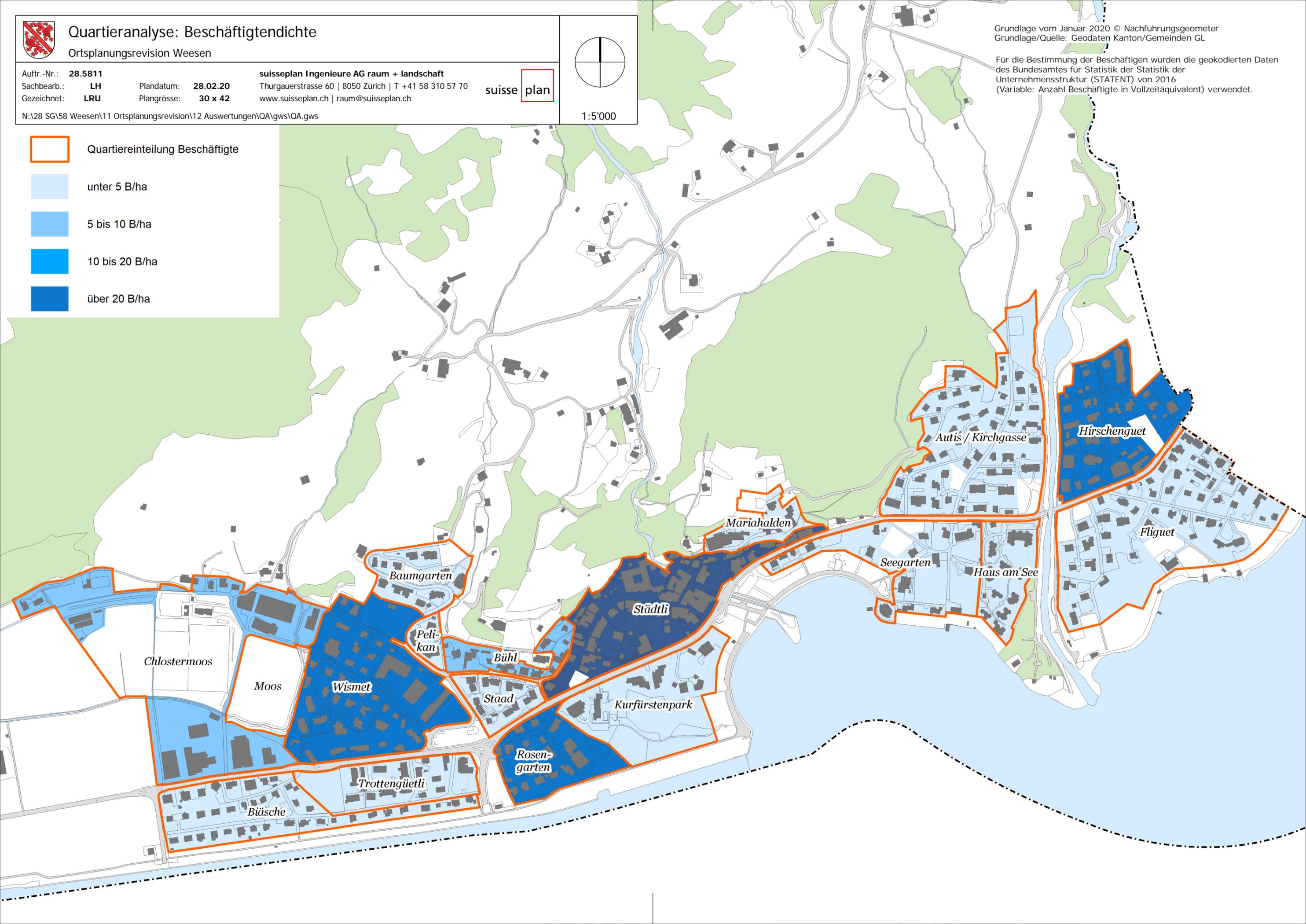


1:5'000

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

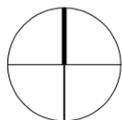


Quartieranalyse: Naturgefahren Rutschungen

Ortsplanungsrevision Weesen

Auftr.-Nr.: **28.5811**
Sachbearb.: **LH** Plandatum: **18.09.20**
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



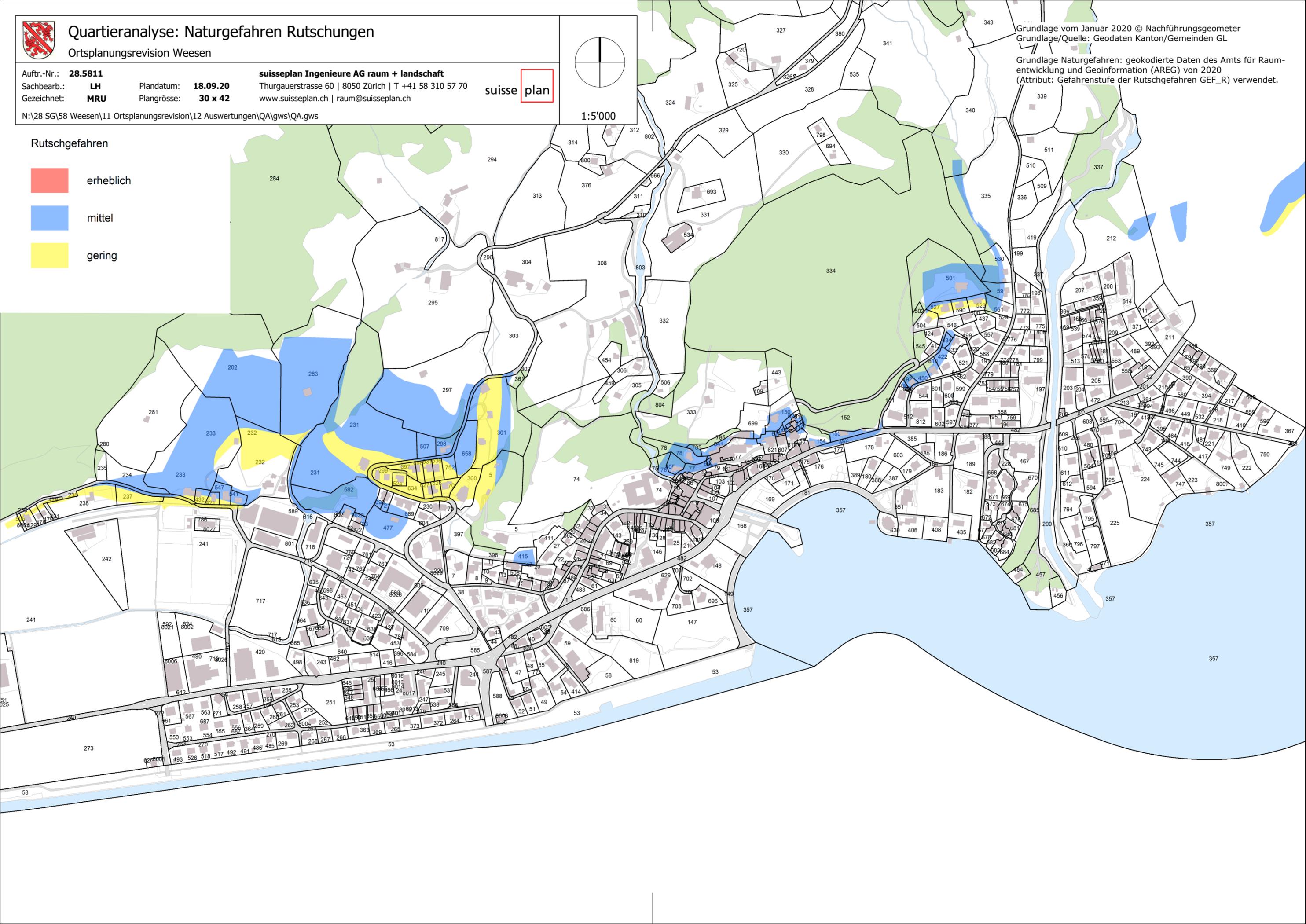
1:5'000

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

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

Rutschgefahren

- erheblich
- mittel
- gering





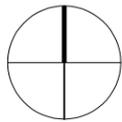
Quartieranalyse: Naturgefahren Wasser

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



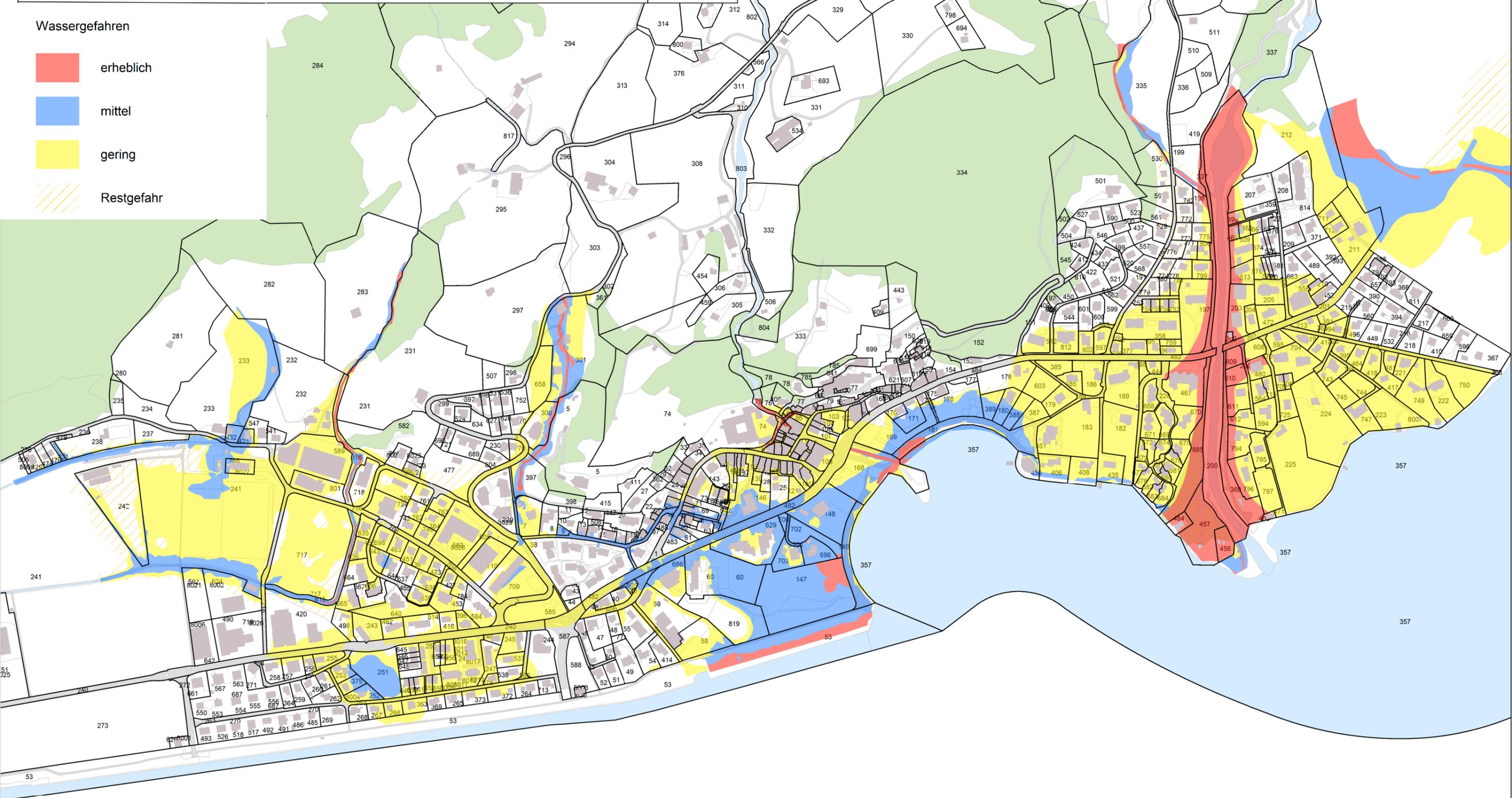
1:5'000

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

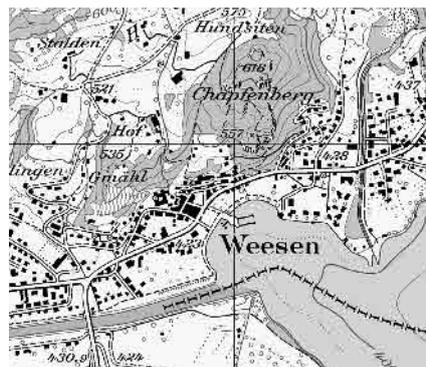


Flugbild Bruno Pellandini 2008, © BAK

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



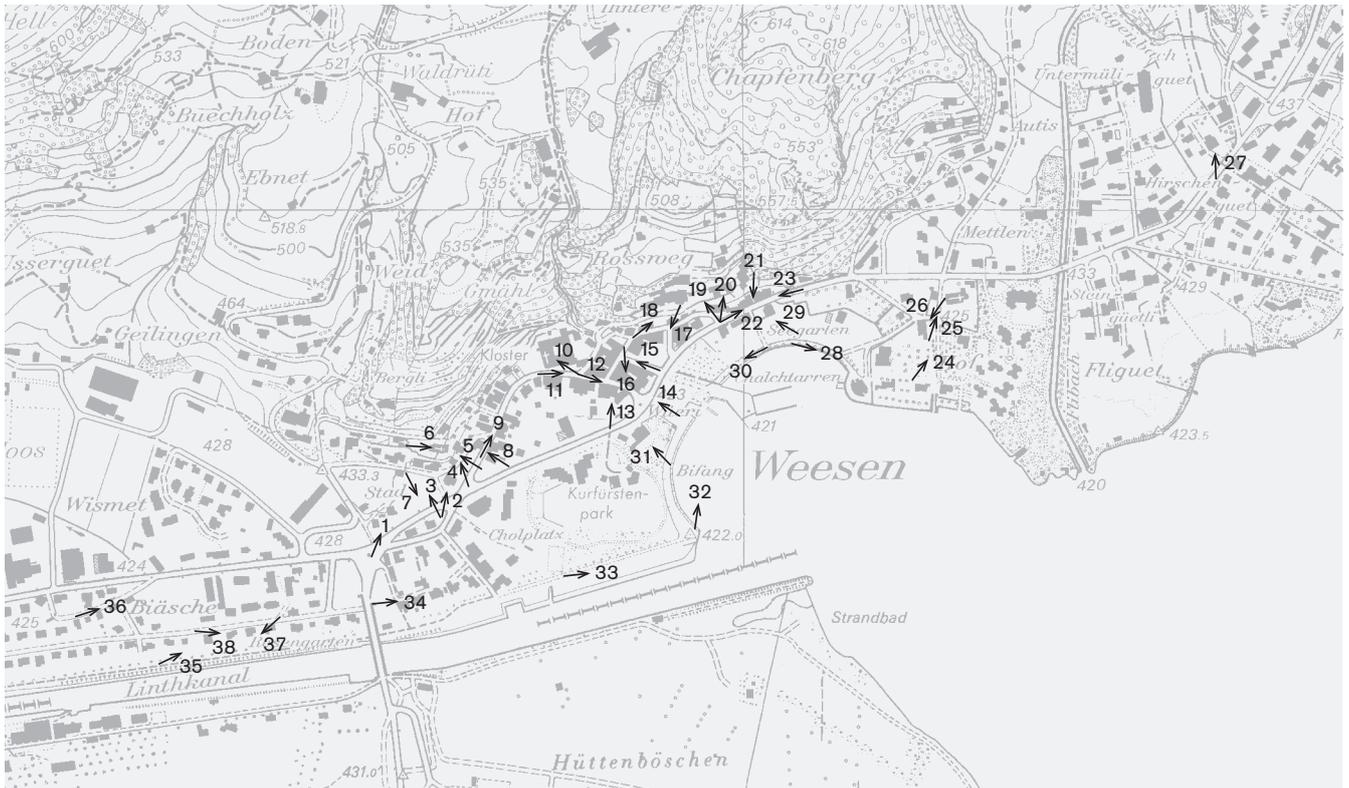
1 Hauptstrasse



2 Villa Zum Bühl



3 Ortsteil Bühl



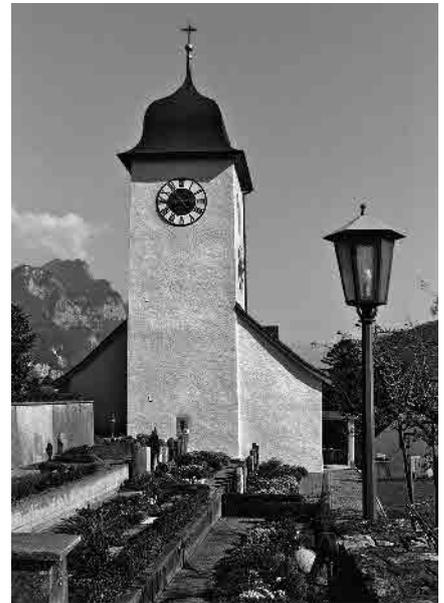
Fotostandorte 1: 10 000
Aufnahmen 2006: 1–38



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 «Schwert»



15 Marktgasse



16



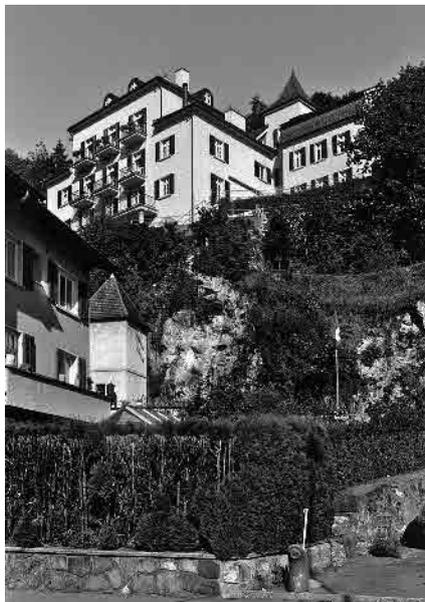
17

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



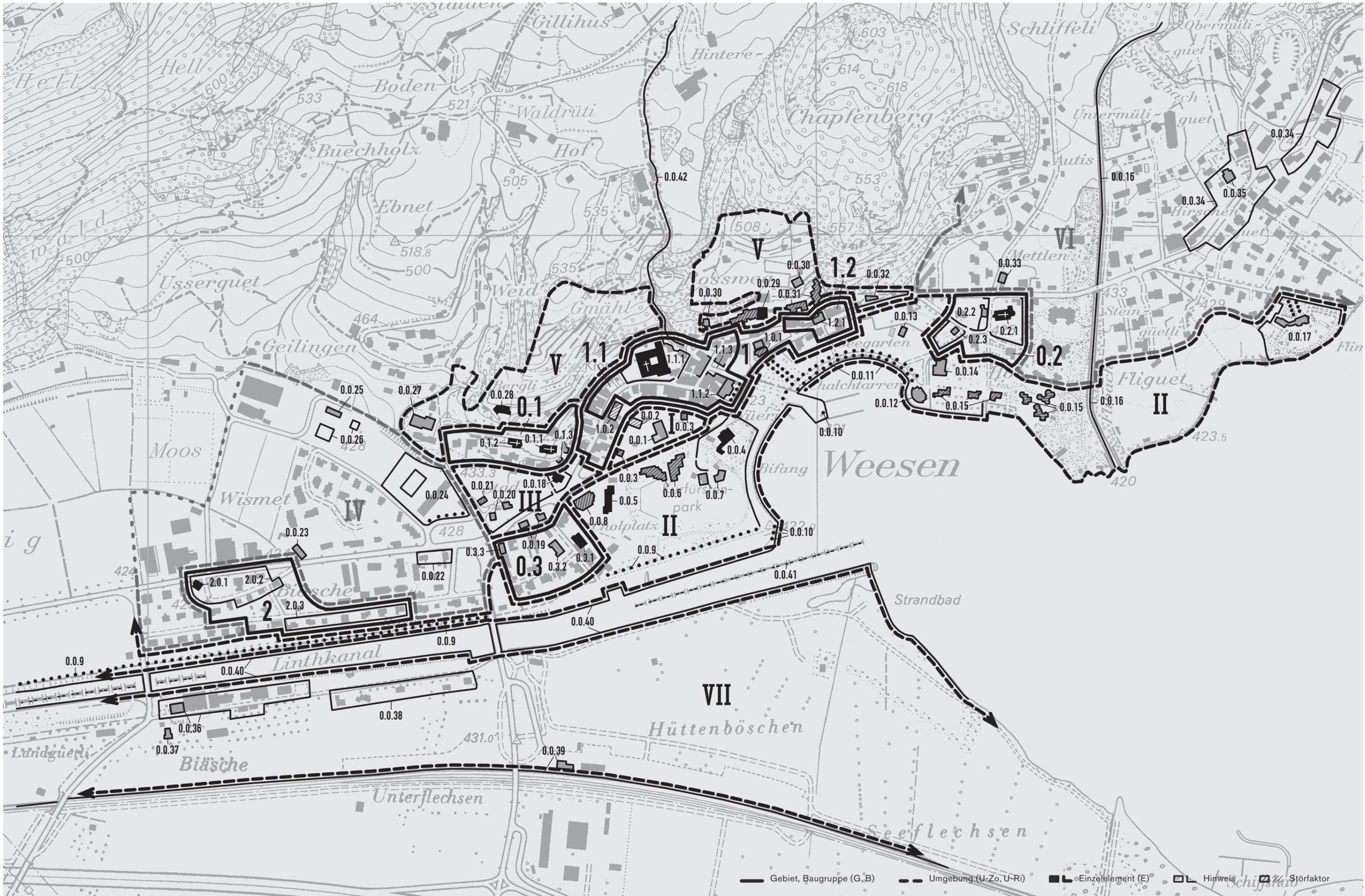
36



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. Bruchsteinmauerwerk, 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 gereihte 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 gereihte 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 grobschlächchtige 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