

Innenentwicklung? Ja, aber mit Qualität

Die Trognerinnen und Trogner haben im Rahmen der Umfrage zur Innenentwicklung Stellung bezogen. Die Ergebnisse und Antworten der Umfrage spiegeln eine grundsätzliche Zustimmung zur Entwicklung nach „Innen“ wider. Viele wertvolle Hinweise und Anregungen fliessen in die weiteren Planungen ein. Der Gemeinderat hat das Raumkonzept verabschiedet und damit den ersten Meilenstein auf dem Weg der Ortsplanungsrevision abgeschlossen. Er legt damit seine strategische Meinung zu den Grundsätzen der räumlichen Entwicklung der Gemeinde fest. Das Raumkonzept liegt im Foyer des Gemeindehauses bis Ende August auf.

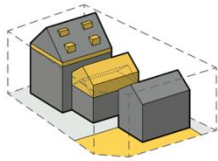
Der erste Teil der Umfrage widmet sich der Analyse des Siedlungsgebietes von Trogen. Dieses verfügt noch über ein erhebliches Entwicklungspotenzial für Wohnen, sei dies über Neubauten, Ersatzbauten oder die bereits seit längerem unterstützte Aufwertung der schutzwürdigen Bausubstanz. Häufig wurde darauf hingewiesen, dass im und um das Gebiet Dorfzentrum – Bahnhof die Potenziale besser genutzt werden könnten. Dabei soll auch über Ideen wie Mehrgenerationenwohnen nachgedacht werden. Bei solchen alternativen Wohnformen müsste die Gemeinde unterstützend mithelfen.

Das brachliegende Potenzial in den Einfamilienhausgebieten ist unter den Teilnehmern der Umfrage erkannt worden. Das rein theoretisch grosse Verdichtungspotenzial lässt sich aber nur schwer aktivieren. In der Regel besteht seitens der Eigentümer kein Bedarf dafür, die zulässigen Dichten tatsächlich auszuschöpfen. Anders kann sich die Situation darstellen, wenn ein grosser Erneuerungsbedarf oder ein Verkauf ansteht. Das gilt während der nächsten 15 Jahre vor allem für Wohnquartiere, die vor 1970 erstellt wurden.

Man ist sich einig, dass Trogen die eher nach Norden orientierte Lage mit einer herrlichen Aussicht mehr als kompensiert. Die guten Arbeitsstellen, das Bildungsangebot, die gelebte Kultur oder die hervorragende Anbindung an die Stadt St. Gallen unterstützen Trogen als attraktive Wohngemeinde.

Der abschliessende Teil der Umfrage nahm Bezug zu den Innenentwicklungsstrategien „Bewahren / Aufwerten“, „Ergänzen“ und „Umstrukturieren“. Alle Teilnehmenden befürworteten eine allgemeine Entwicklung nach „Innen“. Das Wichtigste sei hierbei aber, dass Freiräume gesichert oder kompensiert würden. Insbesondere die Nachverdichtung habe dort Grenzen, wo die Freiräume ihre verbindende Funktion verlieren würden. Daher müsse Innentwicklung vor allem auch der Steigerung der Wohnattraktivität, resp. der nachhaltigen Ausrichtung der Entwicklung auf die Bedürfnisse zukünftiger Generationen dienen.

Bewahren / Aufwerten

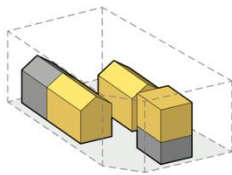


- ... bestehendes Haus attraktiv sanieren
- ... bestehendes Haus umbauen resp. geringfügig erweitern und so mehr Nutzfläche erstellen

Alte Drogerie in Trogen
Quelle: mpg-ost.ch (August 2018)



Ergänzen

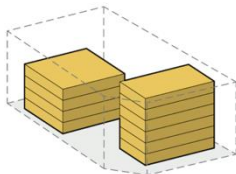


- ... bestehendes Gebäude erweitern (zusätzliches Stockwerk, grosser Anbau)
- ... Baulücke füllen
- ... bestehendes Gebäude durch ein neues grösseres Gebäude ersetzen

Wohnbebauung in Winterthur-Seen
Quelle: Stadtplan Winterthur (März 2016) | Bing Maps (April 2016)



Umstrukturieren



- ... Industriegebiete zu Wohn- und / oder Gewerbegebieten entwickeln
- ... neue Baustruktur einführen (z. B. Einfamilienhausgebiet zu einem Mehrfamilienhausgebiet entwickeln)

Wohnbebauung «Im Farnen» in Abtwil
Quelle: Google Maps (März 2016) | www.imfarnen.ch (März 2016)



Die Gemeinde Trogen besitzt grosse Potenziale, die nur genutzt werden können, wenn die heutigen Qualitäten erhalten bleiben. Das Ergebnis der Umfrage gibt dem Gemeinderat wichtige Hinweise zum Prozess der Ortsplanungsrevision. Der Gemeinderat dankt allen Trognerinnen und Trognern, die sich an der Umfrage beteiligt haben.

Der Gemeinderat legt mit dem Raumkonzept die strategischen Stossrichtungen fest, die die räumliche Entwicklung der Gemeinde in den nächsten 15 bis 25 Jahre prägen sollen. Die wesentlichsten Potentiale sind zwei Neubaugebiete, drei Innenentwicklungsgebiete, das Zentrum des täglichen Bedarfs um den Bahnhof, der Grüngürtel einerseits um das historische Zentrum und andererseits um das Pestalozzidorf sowie ein Hochstammgürtel um das Baugebiet. Unter dem Titel Erhalt sind beispielsweise das historische Zentrum, die Gewerbegebiete Bleichi und Bruggmühle oder die meisten Wohnquartiere zu finden. Das Raumkonzept liegt bis Ende August im Foyer des Gemeindehauses auf. Kommentare oder Hinweise sind willkommen an fa.ho@bluewin.ch oder marcel.tanner@trogen.ar.ch oder an die Gemeindeverwaltung. Sie helfen dem Gemeinderat bei der Beurteilung, ob an den grundsätzlichen Strategien der räumlichen Entwicklungen noch Anpassungen nötig sind oder ob der kommunale Richtplan basierend auf dem vorliegenden Raumkonzept aufbauen kann.

Auszug aus dem Raumkonzept

