
Siedlungsinventar

14. Januar 2020

Beilage B1

Ortsplanungsrevision

Strittmatter Partner AG

Vadianstrasse 37
9001 St. Gallen

T: +41 71 222 43 43
F: +41 71 222 26 09

www.strittmatter-partner.ch

Projektleitung

Armin Meier
dipl. Ing. FH SIA, Raumplaner FSU
Wirtschaftsing. FH, Planer REG A

Fachbearbeitung

Romano Richter
Cand. MSc in Stadt- und Regionalplanung TU

468/033/200/210/216/
Ber_OP-Trogen-Siedlungsin..._E_200114.docx

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	3
1 Einleitung	4
1.1 Sachverhalt	4
1.2 Erläuterung Gebietsbeschriebe	5
2 Gebietseinteilung	8
2.1 Dorf	8
2.2 Aussenquartiere	9
Anhang	10
A1 Gebietsbeschriebe	11
A2 Quartieranalyse	12

1 Einleitung

1.1 Sachverhalt

Die in der Gesetzgebung des Bundes und des Kantons umgesetzte, neue Generation der Schweizerischen Raumplanung (Raumplanung 2.0) bringt für die kommunale Planungsbehörde wesentlich höhere Anforderungen an die Ortsplanung. Insbesondere die individuelle Begründung von Planungsmassnahmen zu Gunsten der Innenentwicklung will hinsichtlich des öffentlichen Interesses gut beschrieben sein. Nur so kann der Grundsatz der Rechtsgleichheit und der Zweckmässigkeit gewahrt werden. Der qualitative Aspekt wird umso wichtiger, je mehr die Entwicklung im Bestand erfolgt. Damit besteht nebst der Gefahr, dass qualitätsvolle Strukturen verloren gehen können auch die Chance, dass die bestehende Qualität zusätzlich geschärft werden kann.

1.1.1 Absicht

Die vorliegende Beurteilung soll gebietsweise eine erste Einschätzung der chancenreichen Entwicklungsstrategien im Siedlungsbestand ermöglichen. Dabei soll auch der Bedarf an planerischen Massnahmen zur Qualitätssteigerung resp. -sicherung erkannt werden.

Die vorliegende Einschätzung dokumentiert, wie die chancenreichen Entwicklungsstrategien und die Relevanz im Ortsbild der einzelnen bebauten Siedlungsgebiete hergeleitet wird. Sie ist damit eine wesentliche Grundlage für die Beurteilung von Massnahmen seitens der Planungsbehörde zur Unterstützung der Entwicklung im Siedlungsbestand.

1.1.2 Vorgehen

Als erstes wurde die Quartiereinteilung unter Einbezug der Zonierung, der Baustruktur und des Gebäudealters vorgenommen. Für die einzelnen Quartiere wurde eine umfassende GIS-Analyse erarbeitet (vgl. Anhang A2). Folgende Themen wurden analysiert:

- Demografische Struktur (Altersstruktur)
- Haushaltstypen
- Einwohnerdichte
- Ausbaugrad
- Steuern
- Alter Gebäudesubstanz
- Ausrichtung Exposition
- Hangneigung

1.2 Erläuterung Gebietsbeschriebe

Anschliessend wurde eine Ortsbegehung mit dem Ausschuss durchgeführt. Dabei wurden die Quartierbeschriebe mit Hilfe der GIS-Analyse und der Beurteilung vor Ort ausgefüllt und mögliche Innenentwicklungsstrategien definiert (vgl. Anhang A1).

1.2.1 Facetten der Innenentwicklung

Die Innenentwicklung ist facettenreich. Nicht die Frage nach dem theoretischen Bauzonenpotenzial ist für die Planung und Politik die entscheidende Grösse, sondern vielmehr die Frage nach der richtigen Dichte. Die höchste Dichte ist nicht immer die beste. Wenn zusätzliche Dichte zu stark abnehmender Attraktivität führt, kann das langfristige Ergebnis auch negativ ausfallen – für das betreffende Gebiet wie auch für das Image der gesamten Gemeinde.

1.2.2 Analyse | Bewertung

Im Analyse- und Bewertungsteil der Gebietsbeschriebe werden insgesamt zwölf Kriterien bewertet.

Tab. 1 Beschrieb der Analyse- und Bewertungskriterien

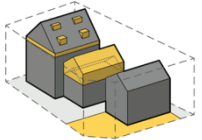
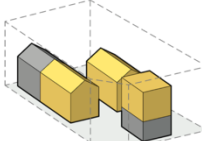
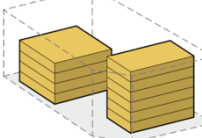

	Kriterium	Kurzbeschreibung
Nutzer	Diversität	Nutzungsdiversität: Vielfalt und Überlagerung verschiedener Nutzungen Soziale Diversität: Vielfalt und Durchmischung unterschiedlicher Milieus, Kulturen und Menschen Eigentumsdiversität: Vielfalt von Eigentumsstrukturen
	Intensität	Gegenüberstellung der effektiven Einwohnerdichte mit der wünschenswerten Einwohnerdichte der heutigen Zone resp. Beurteilung des gewerblichen Nutzungsmasses
	Erträge	Steuererträge aus dem Quartier
Nutzung	Nutzungskonformität	Zonenkonformität, Nutzungskonformität mit der Bausubstanz, Verhältnis Wohn- zur Gewerbenutzung
	Ausbaugrad	Spielräume in der Ausnützung zwischen Bestand und zulässiger Nutzung – grössere Nutzungsreserven auf bebauten Grundstücken und grössere Baulücken
	Erneuerungsbedarf	Bedarf an werterhaltenden Investitionen
Wert	Bebauung	Wert der Bebauung im Hinblick auf die Gesamtwirkung des Gebiets sowie die Einfügung ins Orts- und Strassenbild
	Freiraum	Wert des Freiraums im Hinblick auf die Gesamtwirkung des Gebiets sowie die Einfügung ins Orts- und Strassenbild
	Identität	Wahrnehmung des Gebiets im Hinblick auf dessen Eigentümlichkeiten (ausgeprägte Unterscheidungsmerkmale zu anderen Gebieten).

	Kriterium	Kurzbeschreibung
Qualität	Verhältnis Bebauung / Freiraum	Ausgewogenheit von Freiraum und Bebauung im Hinblick auf die Proportionalität (Volumen) und Funktionen Beurteilte Kriterien sind der Fussabdruck und die Höhenentwicklung der Bauten aber auch die Übergänge
	Innenraum	Es geht um die Frage, ob die Gebäudegrundrisse den Anforderungen an eine zeitgemässe Wohn- und Gewerbenutzung entsprechen.
	Aussen- raum	Es geht um die Frage, ob der Aussenraum entsprechend der funktionalen Ansprüche (Aufenthalt, Erschliessung, introvertiert / extrovertiert) differenziert und gestaltet ist.

1.2.3 Strategien der Innenentwicklung | Priorisierung

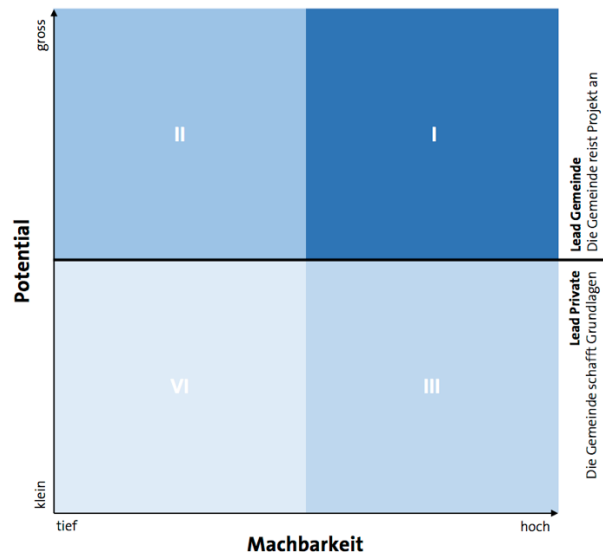
Auf Grundlage der Beurteilung kann eine oder mehrere der vier Innenentwicklungsstrategien definiert werden.

Tab. 2 Beschrieb der Innenentwicklungsstrategien

Strategie	Beschrieb	Schema
Erhalten	Zu bewahrende Gebiete sind zweckmässig bebaut resp. die heutige Ausgangslage führt zu einer zweckmässigen Nutzung und Bebauung. Die Strategie zielt darauf ab, die bestehende Nutzung und Bebauung mit den entsprechenden Qualitäten zu erhalten.	
Aufwerten	Diese Strategie zielt darauf ab, bestehende Substanz so aufzuwerten, dass künftig höhere Flächenerträge resultieren. Dies durch höhere Wohnungsbelegungen (z. B. in unternutzten, älteren EFH-Gebieten) oder andere Nutzergruppen (z. B. in attraktiv sanierten Altbauten).	
Erneuern	Diese Strategie zielt darauf ab, «Baulücken» zu füllen oder im Einzelfall auch unternutzte Grundstücke durch Ersatzbauten zu verdichten. Dies alles geschieht aber unter der Prämisse, dass die bestehende Gebietsstruktur und der Charakter erhalten bleiben. Dies schliesst nicht aus, dass dabei auch einzelne Akzente gesetzt werden können (nutzungsmässig oder architektonisch).	
Überbauen	Diese Strategie zielt darauf ab, gänzlich neue Strukturen zu schaffen. Dazu gehören die Zuführung eines Areals zu einer neuen Nutzung (z. B. Umstrukturierung von Industriebrachen) wie auch der weitest gehende Ersatz der bestehenden Bausubstanz ohne Nutzungsänderung (z. B. Wohnbau-Sanierungsgebiete).	

Die Priorisierung wird aufgrund des Potenzials und der Machbarkeit abgeschätzt. Bei den Strategien «Erhalten» und «Aufwerten» werden keine Einschätzungen vorgenommen. Die vorgenommenen Einschätzungen sind im Rahmen der weiteren Planungsschritte aufgrund der Erkenntnisse zu den Gebieten zu überprüfen und justieren.

Abb. 1 Herleitung der Priorisierung im Koordinatennetz



1.2.4 Planerische Intervention zur Qualitätssicherung / -steigerung

Beim Regelungsbedarf geht es darum, die Regelungsdichte auf einem Strahl grob abzuschätzen. Dabei steht weniger die konkrete planungsrechtliche Massnahme im Vordergrund, sondern mehr die Tiefe des planerischen Eingriffs. Die Beurteilung kann dennoch bereits einen ersten Hinweis auf konkrete planungsrechtliche Massnahmen geben.















2 Gebietseinteilung

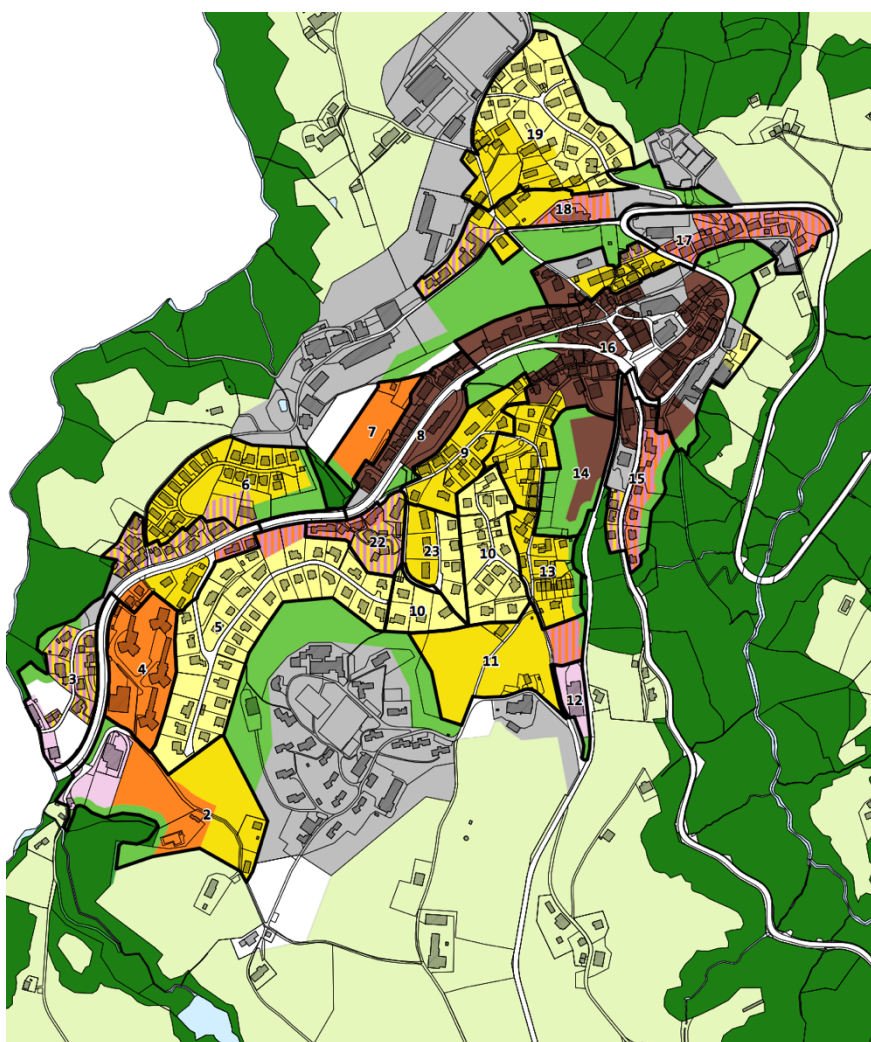
Nach der Auftaktveranstaltung wurden aufgrund der Begehungen gewisse Justierungen an der Gebietseinteilung vorgenommen. Die Quartieranalysen wurden mit Ausnahme zum Thema Steuern aktualisiert.

2.1 Dorf

Abb. 2 Gebietsbegrenzungen Dorf – nach Begehung (Dezember 2018)

Grundnutzungen gemäss Zonenplan















	W1 / W2a
	W2 / W2b
	W3
	WG2
	WG3
	GE
	OE / OEK
	GR / GRIE / GRIF
	K
	WZ
	L
	ÜG
	Wald
	Gewässer



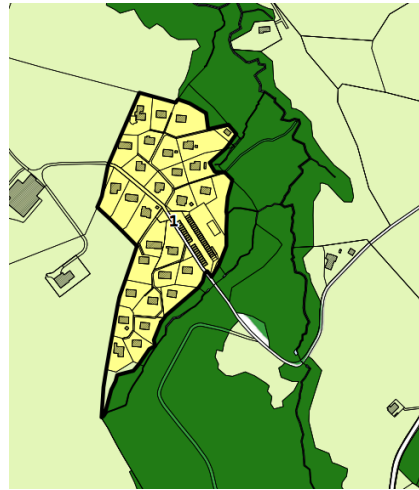
2.2 Aussenquartiere

Abb. 3 Gebietsbegrenzungen Aussenquartiere (August 2018)

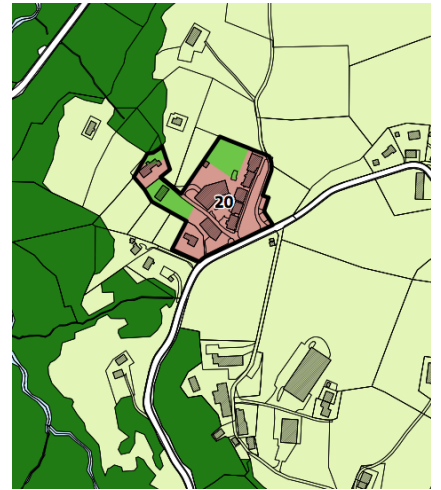
Grundnutzungen gemäss Zonenplan

	W1 / W2a
	W2 / W2b
	W3
	WG2
	WG3
	GE
	OE / OEK
	GR / GR1E / GR1F
	K
	WZ
	L
	ÜG
	Wald
	Gewässer

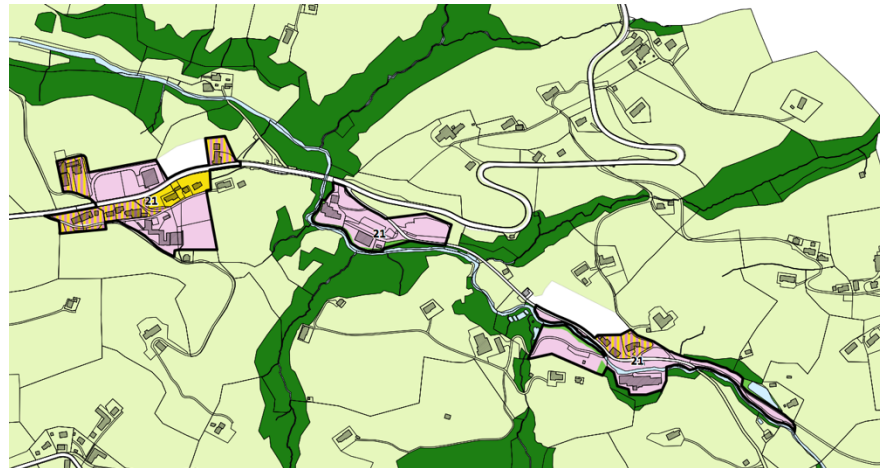
Unterbach



Neuschwendi



Bleiche-Bach



Anhang

-
- A1 Gebietsbeschriebe
 - A2 Quartieranalyse

A1 Gebietsbeschriebe

Gemeinde Trogen

Ortsplanungsrevision

Beilage B1 Siedlungsinventar

Kurzbeschreibung

Nummer	1
Name	Unterbach
Charakteristik	Einfamilienhausquartier in einheitlicher Architektursprache
Erschliessungsqualität ÖV	keine
Eigentümerstruktur	privat, viele Eigentümer
Rahmennutzung	Wohnzone W1
aktuelle Entwicklungsbestrebungen	–



Analyse / Bewertung

Kriterium	Beurteilung der Potenziale		Bemerkung
	+	-	
Nutzer	Diversität	unausgewogen	ausgewogen
	Intensität	tief	hoch
	Erträge	tief	hoch
Nutzung	Nutzungskonformität	fremd	konform
	Ausbaugrad	unternutzt	übernutzt
	Erneuerungsbedarf	hoch	tief
Wert	Bebauung	tief	hoch einheitliche, das Quartier prägende architektonische Ausbildung (z.B. Dachform, Fenster)
	Freiraum	tief	hoch keine starken Eingriffe (d.h. wenig Mauern und keine «starken» Einfriedungen)
	Identität	beliebig	prägend
Qualität	Verhältnis Bebauung / Freiraum	unausgewogen	ausgewogen
	Innenraum	veraltet	zeitgemäss
	Aussenraum	undifferenziert	vielfältig

Empfehlung

Strategie

Erhalten

Aufwerten

Erneuern

Überbauen

Priorisierung

Planerische Intervention zur Qualitätssicherung / -steigerung

Regelungsbedarf

tief hoch

Regelbau (gesetzl. Minimum)SNP Pflicht (hohe Anforderungen)

Überbauungsplan Erneuerungsplan Substanzschutz

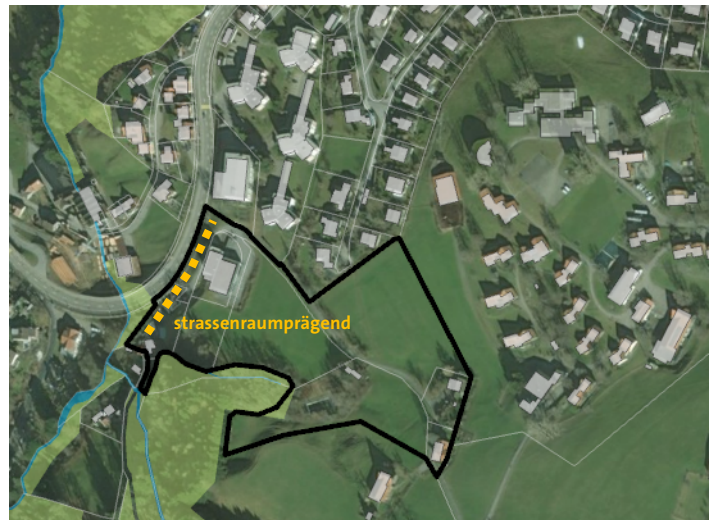
Qualifiziertes Verfahren Strukturschutz Umzonung (Zweck, Intensität)

Bemerkungen

- Regelungsbedarf Überbauungsplan: Spielregeln entwickeln zur Sicherung der freiräumlichen und architektonischen Qualitäten als Gesamtüberbauung

Kurzbeschreibung

Nummer	2
Name	Unterstadel
Charakteristik	Baulandreserve, Entwicklungsgebiet Wohnen (Mehrfamilienhäuser)
Erschliessungsqualität ÖV	C D
Eigentümerstruktur	wenige Eigentümer, private und institutionell
Rahmennutzung	Wohnzone W2 Wohnzone W3 Gewerbezone G Quartierplanpflicht QP
aktuelle Entwicklungsbestrebungen	Bachprojekt Strassenvorprojekt QP im Auflageverfahren



Analyse / Bewertung

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

Empfehlung

Strategie

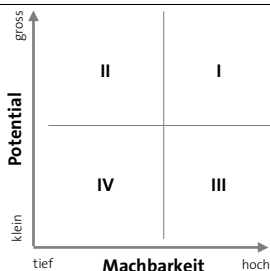
Erhalten

Aufwerten

Erneuern

Überbauen

Priorisierung



Planerische Intervention zur Qualitätssicherung / -steigerung

Regelungsbedarf

tief hoch

Regelbau (gesetzl. Minimum)SNP Pflicht (hohe Anforderungen)

Überbauungsplan Erneuerungsplan Substanzschutz

Qualifiziertes Verfahren Strukturschutz Umzonung (Zweck, Intensität)

- Bemerkungen**
- Entwicklungsprozess (Neubebauung) im Gange resp. sistiert > daher keine Bewertung / Empfehlung zur Innenentwicklungsstrategie
 - grüne Böschung prägt Strassenraum (adressbildend, Auftakt Gemeinde), im südl. Bereich am Böschungsfuss entstandene gewerbliche Nutzung beeinträchtigt Adressbildung > Umzonung in Grünzone prüfen, allenfalls Planungszone in Betracht ziehen

Kurzbeschreibung

Nummer	3
Name	Sägli
Charakteristik	gewerbliche Bauten, Einfamilien- / Mehrfamilienhäuser; teilw. historische Strassenbebauung
Erschliessungsqualität ÖV	C
Eigentümerstruktur	privat, viele Eigentümer
Rahmennutzung	Wohnzone W2 und W3 Wohn- und Gewerbezone WG2 und WG3 Gewerbezone GE Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE übriges Gemeindegebiet ÜG
aktuelle Entwicklungsbestrebungen	–



Analyse / Bewertung

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

Empfehlung

Strategie

Erhalten

Aufwerten

Erneuern

Überbauen

Priorisierung

Planerische Intervention zur Qualitätssicherung / -steigerung

Regelungsbedarf

tief hoch

Regelbau (gesetzl. Minimum)SNP Pflicht (hohe Anforderungen)

Überbauungsplan Erneuerungsplan Substanzschutz

Qualifiziertes Verfahren Strukturschutz Umzonung (Zweck, Intensität)

Bemerkungen

Entwicklungsansätze umzustrukturierende Teilgebiete:

westlicher Teil

- Umzonung der ÜG in WG (1. Bautiefe entlang Erschliessungsstrasse) und GF
- Ausbildung Ortseingang und Strassenraum

östlicher Teil

- Umzonung von WG in W
- Baustruktur Weiterentwicklung (insbesondere bezüglich reiner Wohnnutzung, Umgang strassenzugewandter Freiraum)

Kurzbeschreibung

Nummer	4
Name	Speicherstrasse
Charakteristik	Gesamtüberbauung (Mehrfamilienhäuser)
Erschliessungsqualität ÖV	C
Eigentümerstruktur	privat; StWE, viele Eigentümer
Rahmennutzung	Wohnzone W3
aktuelle Entwicklungsbestrebungen	–

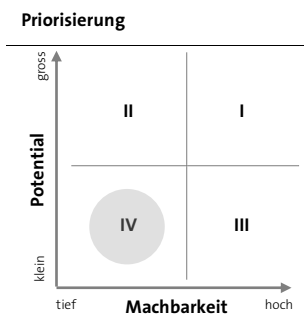


Analyse / Bewertung

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

Empfehlung

- Strategie**
- Erhalten
 - Aufwerten
 - Erneuern
 - Überbauen



Planerische Intervention zur Qualitätssicherung / -steigerung

Regelungsbedarf

tief hoch

Regelbau (gesetzl. Minimum)SNP Pflicht (hohe Anforderungen)

- Überbauungsplan
- Erneuerungsplan
- Substanzschutz
- Qualifiziertes Verfahren
- Strukturschutz
- Umzonung (Zweck, Intensität)

Bemerkungen

Kurzbeschreibung

Nummer	5
Name	Befang /Gfeld
Charakteristik	Einfamilienhäuser
Erschliessungsqualität ÖV	C
Eigentümerstruktur	privat; viele Eigentümer
Rahmennutzung	Wohnzone W1 Wohn- und Gewerbezone WG3
aktuelle Entwicklungsbestrebungen	Quartierplan Parz. Nr. 844 (2): Baugesuch eingereicht Parz. Nr. 1090 (1): Baubewilligung bis Juni 2019 gültig



Analyse / Bewertung

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

Empfehlung

Strategie

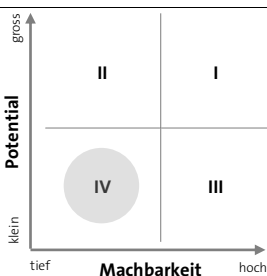
Erhalten

Aufwerten

Erneuern

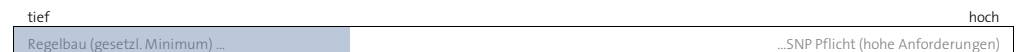
Überbauen

Priorisierung



Planerische Intervention zur Qualitätssicherung / -steigerung

Regelungsbedarf



- Überbauungsplan
- Erneuerungsplan
- Substanzschutz
- Qualifiziertes Verfahren
- Strukturschutz
- Umzonung (Zweck, Intensität)

Bemerkungen

Umzonung des bewaldeten Steilhangs oberhalb Bahnlinie (3), welcher schlecht erschliessbar ist, in die Grünzone prüfen

Kurzbeschreibung

Nummer	6
Name	Sonnenhalden
Charakteristik	Einfamilienhausquartier
Erschliessungsqualität ÖV	C
Eigentümerstruktur	privat; viele Eigentümer
Rahmennutzung	Wohnzone W1 Wohn- und Gewerbezone WG2 Zone mit Quartierplanpflicht QPPF
aktuelle Entwicklungsbestrebungen	Quartierplan Parz. Nr. 1313 im Bau Parz. Nr. 1243 Baubewilligung erteilt Parz. Nr. 1265 Baubewilligung erteilt



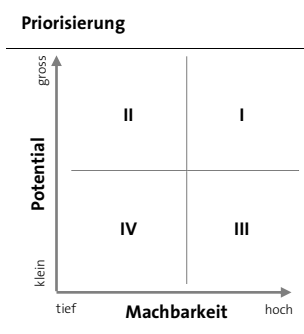
Analyse / Bewertung

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

Empfehlung

Strategie

<input checked="" type="checkbox"/> Erhalten
<input type="checkbox"/> Aufwerten
<input type="checkbox"/> Erneuern
<input type="checkbox"/> Überbauen



Planerische Intervention zur Qualitätssicherung / -steigerung

Regelungsbedarf

tief hoch

Regelbau (gesetzl. Minimum)SNP Pflicht (hohe Anforderungen)

<input checked="" type="checkbox"/> Überbauungsplan	<input type="checkbox"/> Erneuerungsplan	<input type="checkbox"/> Substanzschutz
<input type="checkbox"/> Qualifiziertes Verfahren	<input type="checkbox"/> Strukturschutz	<input type="checkbox"/> Umzonung (Zweck, Intensität)

Bemerkungen

Kurzbeschreibung

Nummer	7
Name	Halden
Charakteristik	Neubaugebiet (Mehrfamilienhäuser)
Erschliessungsqualität ÖV	C
Eigentümerstruktur	privat; institutionell, ein Eigentümer
Rahmennutzung	Wohnzone W3 Zone mit Quartierplanpflicht
aktuelle Entwicklungsbestrebungen	Gestaltungsplan, aktuell im Bau



Analyse / Bewertung

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

Empfehlung

Strategie

Erhalten

Aufwerten

Erneuern

Überbauen

Priorisierung

Planerische Intervention zur Qualitätssicherung / -steigerung

Regelungsbedarf

tief hoch

Regelbau (gesetzl. Minimum)SNP Pflicht (hohe Anforderungen)

Überbauungsplan Erneuerungsplan Substanzschutz

Qualifiziertes Verfahren Strukturschutz Umzoning (Zweck, Intensität)

Bemerkungen
 Entwicklungsprozess (Neubauung) im Gange > daher keine Bewertung zur Innenentwicklungsstrategie

Kurzbeschreibung

Nummer	8
Name	Bahnhof
Charakteristik	historische Strassenbebauung, Bahnhof Trogen
Erschliessungsqualität ÖV	C
Eigentümerstruktur	institutionell (Post-Gebäude, Bahnhof), privat
Rahmennutzung	Kernzone K Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE Ortsbildschutz OS
aktuelle Entwicklungsbestrebungen	



Analyse / Bewertung

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

Empfehlung

Strategie

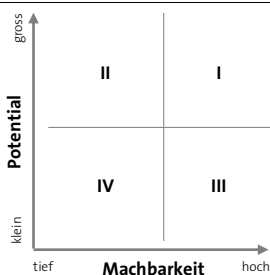
Erhalten

Aufwerten

Erneuern

Überbauen

Priorisierung



Planerische Intervention zur Qualitätssicherung / -steigerung

Regelungsbedarf

tief hoch

Regelbau (gesetzl. Minimum)SNP Pflicht (hohe Anforderungen)

Überbauungsplan

Erneuerungsplan

Substanzschutz

Qualifiziertes Verfahren

Strukturschutz

Umzonung (Zweck, Intensität)

Bemerkungen
Südliche Strassenseite aufwerten

Kurzbeschreibung

Nummer	9
Name	Halden-Berg
Charakteristik	Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser
Erschliessungsqualität ÖV	C
Eigentümerstruktur	privat, u.a. StWE, viele Eigentümer
Rahmennutzung	Wohnzone W2 Ortsbilschutzzone OS
aktuelle Entwicklungsbestrebungen	



Analyse / Bewertung

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

Empfehlung

Strategie

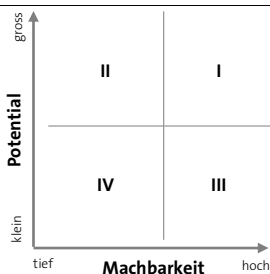
Erhalten

Aufwerten

Erneuern

Überbauen

Priorisierung



Planerische Intervention zur Qualitätssicherung / -steigerung

Regelungsbedarf

tief hoch

Regelbau (gesetzl. Minimum)SNP Pflicht (hohe Anforderungen)

Überbauungsplan

Erneuerungsplan

Substanzschutz

Qualifiziertes Verfahren

Strukturschutz

Umzonung (Zweck, Intensität)

Bemerkungen

Kurzbeschreibung

Nummer	10
Name	Bergstrasse
Charakteristik	stark durchgrüntes Einfamilienhausquartier in einheitlicher Architektursprache
Erschliessungsqualität ÖV	C
Eigentümerstruktur	privat; viele Eigentümer
Rahmennutzung	Wohnzone W1



aktuelle Entwicklungsbestrebungen

Analyse / Bewertung

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

Empfehlung

Strategie

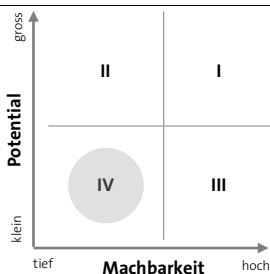
Erhalten

Aufwerten

Erneuern

Überbauen

Priorisierung



Planerische Intervention zur Qualitätssicherung / -steigerung

Regelungsbedarf

tief hoch

Regelbau (gesetzl. Minimum)SNP Pflicht (hohe Anforderungen)

Überbauungsplan Erneuerungsplan Substanzschutz

Qualifiziertes Verfahren Strukturschutz Umzonung (Zweck, Intensität)

Bemerkungen
 Das Gebiet wurde ursprünglich mit einem zwischenzeitlich aufgehobenen Überbauungsplan bebaut. Umzonung in W2.

Kurzbeschreibung

Nummer	11
Name	Boden
Charakteristik	Baulandreserve, Entwicklungsgebiet Wohnen (Mehrfamilienhäuser)
Erschliessungsqualität ÖV	D
Eigentümerstruktur	öffentlich (Gemeinde)
Rahmennutzung	Wohnzone W2 Wohn- und Gewerbezone WG3 Zone mit Quartierplanpflicht QPPF
aktuelle Entwicklungsbestrebungen	QP im Rechtsverfahren



Analyse / Bewertung

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

Empfehlung

Strategie

Erhalten

Aufwerten

Erneuern

Überbauen

Priorisierung

Planerische Intervention zur Qualitätssicherung / -steigerung

Regelungsbedarf

tief hoch

Regelbau (gesetzl. Minimum)SNP Pflicht (hohe Anforderungen)

Überbauungsplan Erneuerungsplan Substanzschutz

Qualifiziertes Verfahren Strukturschutz Umzonung (Zweck, Intensität)

Bemerkungen
 Entwicklungsprozess (Neubebauung) im Gange resp. sistiert > daher keine Bewertung / Empfehlung zur Innenentwicklungsstrategie

Kurzbeschreibung

Nummer	12
Name	Schurtanne
Charakteristik	Gewerbeareal
Erschliessungsqualität ÖV	D
Eigentümerstruktur	privat, ein Eigentümer
Rahmennutzung	Gewerbezone GE



aktuelle Entwicklungsbestrebungen

Analyse / Bewertung

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

Empfehlung

Strategie

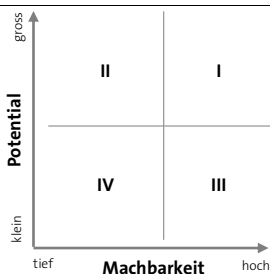
Erhalten

Aufwerten

Erneuern

Überbauen

Priorisierung



Planerische Intervention zur Qualitätssicherung / -steigerung

Regelungsbedarf

tief hoch

Regelbau (gesetzl. Minimum)SNP Pflicht (hohe Anforderungen)

Überbauungsplan

Erneuerungsplan

Substanzschutz

Qualifiziertes Verfahren

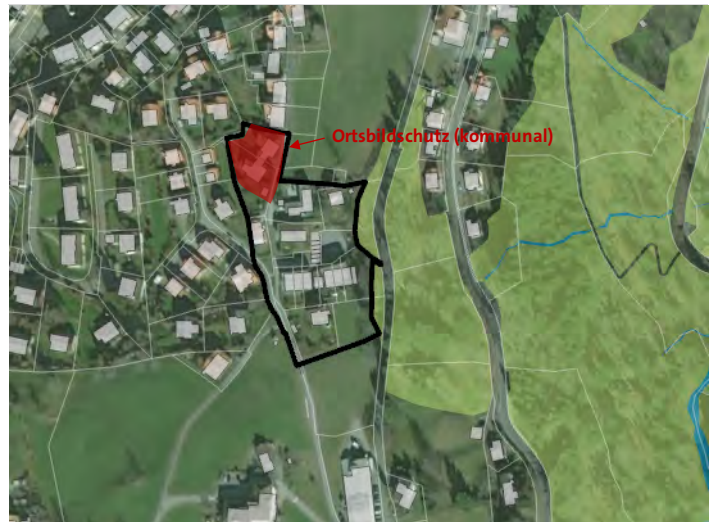
Strukturschutz

Umzonung (Zweck, Intensität)

Bemerkungen

Kurzbeschreibung

Nummer	13
Name	Berg
Charakteristik	stark durchgrüntes Einfamilienhausquartier
Erschliessungsqualität ÖV	C
Eigentümerstruktur	privat; viele Eigentümer
Rahmennutzung	Wohnzone W2 Ortsbildschutz OS



aktuelle Entwicklungsbestrebungen

Analyse / Bewertung

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

Empfehlung

Strategie

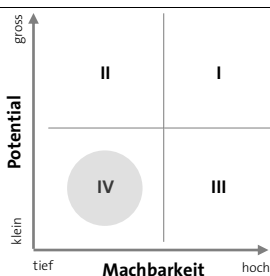
Erhalten

Aufwerten

Erneuern

Überbauen

Priorisierung



Planerische Intervention zur Qualitätssicherung / -steigerung

Regelungsbedarf

tief hoch

Regelbau (gesetzl. Minimum)SNP Pflicht (hohe Anforderungen)

Überbauungsplan

Erneuerungsplan

Substanzschutz

Qualifiziertes Verfahren

Strukturschutz

Umzonung (Zweck, Intensität)

Bemerkungen

Kurzbeschreibung

Nummer	14
Name	Bühlerstrasse (Schülerwiese)
Charakteristik	Baulandreserve, ortsbildprägende Freifläche
Erschliessungsqualität ÖV	C
Eigentümerstruktur	privat; wenige Eigentümer
Rahmennutzung	Kernzone K Zone mit Quartierplanpflicht QPPF Ortsbildschutzzone OS
aktuelle Entwicklungsbestrebungen	Bauverbot auf Parzelle Nr. 70



Analyse / Bewertung

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

Empfehlung

Strategie

Erhalten

Aufwerten

Erneuern

Überbauen

Priorisierung

Planerische Intervention zur Qualitätssicherung / -steigerung

Regelungsbedarf

tief hoch

Regelbau (gesetzl. Minimum)SNP Pflicht (hohe Anforderungen)

Überbauungsplan Erneuerungsplan Substanzschutz

Qualifiziertes Verfahren Strukturschutz Umzonung (Zweck, Intensität)

Bemerkungen

- nicht bebaubares Bauland (Bauverbot) > daher keine Bewertung / Empfehlung zur Innenentwicklungsstrategie
- Umzonung in die Grünzone oder Auszonung (ortsbildprägende Freifläche)

Kurzbeschreibung

Nummer	15
Name	Altstätterstrasse
Charakteristik	historische Strassenbebauung
Erschliessungsqualität ÖV	C D
Eigentümerstruktur	mehrheitlich privat (eine Liegenschaft öffentlich)
Rahmennutzung	Wohn- und Gewerbezone WG2 Wohn- und Gewerbezone WG3 Kernzone K Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE Ortsbildschutzzonen OS
aktuelle Entwicklungsbestrebungen	-



Analyse / Bewertung

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

Empfehlung

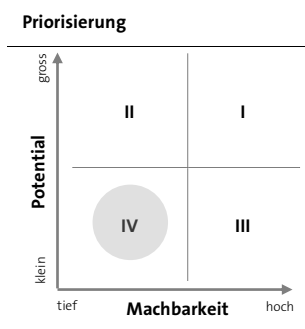
Strategie

Erhalten

Aufwerten

Erneuen

Umstrukturieren



Planerische Intervention zur Qualitätssicherung / -steigerung

Regelungsbedarf

tief hoch

Regelbau (gesetzl. Minimum)SNP Pflicht (hohe Anforderungen)

Überbauungsplan

Erneuerungsplan

Substanzschutz

Qualifiziertes Verfahren

Strukturschutz

Umzonung (Zweck, Intensität)

Bemerkungen

Kurzbeschreibung

Nummer	16
Name	Dorf
Charakteristik	historischer Dorfkern
Erschliessungsqualität ÖV	C D
Eigentümerstruktur	öffentlich / privat; viele Eigentümer
Rahmennutzung	Wohnzone W1 Wohnzone W2 Wohn- und Gewerbezone WG2 Kernzone K Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE Ortsbildschutzzonen
aktuelle Entwicklungsbestrebungen	–



Analyse / Bewertung

	Kriterium	Beurteilung der Potenziale		Bemerkung
		+	-	
Nutzer	Diversität	unausgewogen	ausgewogen	grosser Anteil an älteren Menschen
	Intensität	tief	hoch	
	Erträge	tief	hoch	
Nutzung	Nutzungskonformität	fremd	konform	
	Ausbaugrad	unternutzt	übertut	
	Erneuerungsbedarf	hoch	tief	
Wert	Bebauung	tief	hoch	
	Freiraum	tief	hoch	
	Identität	beliebig	prägend	
Qualität	Verhältnis Bebauung / Freiraum	unausgewogen	ausgewogen	
	Innenraum	veraltet	zeitgemäss	ehemalige Drogerie als gutes Beispiel
	Aussenraum	undifferenziert	vielfältig	

Empfehlung

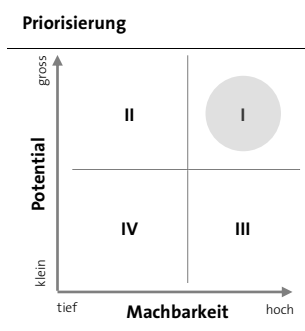
Strategie

Erhalten

Aufwerten

Erneuen

Umstrukturieren



Planerische Intervention zur Qualitätssicherung / -steigerung

Regelungsbedarf

tief hoch

Regelbau (gesetzl. Minimum)SNP Pflicht (hohe Anforderungen)

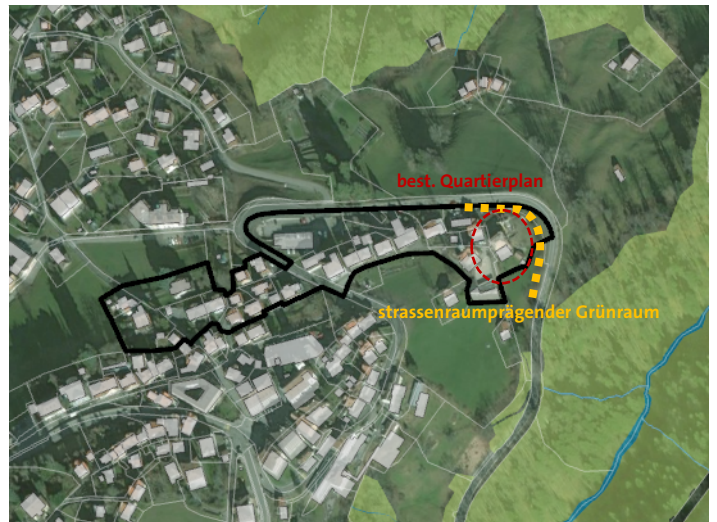
Überbauungsplan Erneuerungsplan Substanzschutz

Qualifiziertes Verfahren Strukturschutz Umzonung (Zweck, Intensität)

Bemerkungen
 Aktivierungsmassnahmen seitens Gemeinde vorantreiben (Planungsvorleistungen, Hausanalyse, etc.)

Kurzbeschreibung

Nummer	17
Name	Schopfacker
Charakteristik	historische Bauzeile
Erschliessungsqualität ÖV	D
Eigentümerstruktur	öffentlich / privat
Rahmennutzung	Wohn- und Gewerbezone WG3 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE Ortsbildschutzzone OS Kulturobjekte
aktuelle Entwicklungsbestrebungen	Quartierplan auf Parzelle Nr. 200

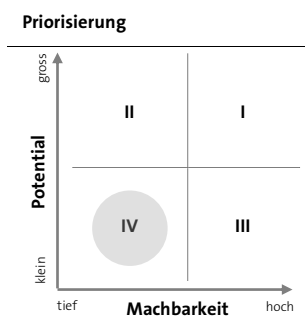


Analyse / Bewertung

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

Empfehlung

- Strategie**
- Erhalten
 - Aufwerten
 - Erneuen
 - Umstrukturieren



Planerische Intervention zur Qualitätssicherung / -steigerung

Regelungsbedarf

tief hoch

Regelbau (gesetzl. Minimum)SNP Pflicht (hohe Anforderungen)

- Überbauungsplan
- Erneuerungsplan
- Substanzschutz
- Qualifiziertes Verfahren
- Strukturschutz
- Umzonung (Zweck, Intensität)

Bemerkungen
 Umzonung: Umzonung von strassenraumprägendem Grünraum in Grünzone prüfen
 Bestehende OP ergänzen.

Kurzbeschreibung

Nummer	18
Name	Nideren
Charakteristik	durchgrüntes Wohngebiet mit unterschiedlichen Gebäudetypen (MFH / EFH)
Erschliessungsqualität ÖV	C D
Eigentümerstruktur	öffentlich / privat
Rahmennutzung	Wohnzone W2 Wohn- und Gewerbezone WG2 Wohn- und Gewerbezone WG3 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE Ortsbilschutzzone OS Kulturobjekte
aktuelle Entwicklungsbestrebungen	(wird tangiert von Gewässerschutzbereich und Grundwasserschutzzone)



Analyse / Bewertung

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

Empfehlung

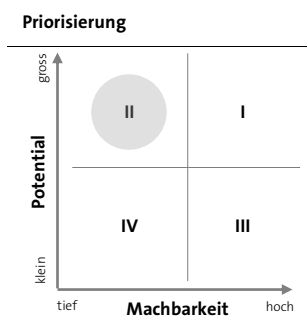
Strategie

Erhalten

Aufwerten

Erneuen

Umstrukturieren



Planerische Intervention zur Qualitätssicherung / -steigerung

Regelungsbedarf

tief hoch

Regelbau (gesetzl. Minimum)SNP Pflicht (hohe Anforderungen)

Überbauungsplan Erneuerungsplan Substanzschutz

Qualifiziertes Verfahren Strukturschutz Umzonung (Zweck, Intensität)

Bemerkungen

Umstrukturierung / Weiterentwicklung (vgl. rote Einträge in Plan):

- im Zusammenhang mit Erneuerung der Gebäudezeile Weiterentwicklung resp. Neubebauung südlich der Strasse prüfen
- Aufzonen
- qualitätsvolle Entwicklung und Einfügung in den Ort mittels Sondernutzungsplan sichern (Art des Sondernutzungsplan ergibt sich aufgrund der Entwicklungsstrategie)

Kurzbeschreibung

Nummer	19
Name	Niderenweg
Charakteristik	stark durchgrüntes Einfamilienhausquartier in einheitlicher Architektursprache
Erschliessungsqualität ÖV	D
Eigentümerstruktur	privat; viele Eigentümer
Rahmennutzung	Wohnzone W1 Wohnzone W2 Ortsbilschutzzone OS
aktuelle Entwicklungsbestrebungen	Bauverbot Parzellen Nrn. 87 und 88 Quartierplan

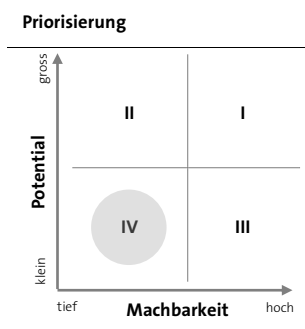


Analyse / Bewertung

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

Empfehlung

- Strategie**
- Erhalten
 - Aufwerten
 - Erneuen
 - Umstrukturieren



Planerische Intervention zur Qualitätssicherung / -steigerung

Regelungsbedarf

tief hoch

Regelbau (gesetzl. Minimum)SNP Pflicht (hohe Anforderungen)

- Überbauungsplan
- Erneuerungsplan
- Substanzschutz
- Qualifiziertes Verfahren
- Strukturschutz
- Umzonung (Zweck, Intensität)

Bemerkungen
Umzonung: nicht bebaubares Bauland (Bauverbot) in die Grünzone umzonen

Kurzbeschreibung

Nummer	20
Name	Neuschwendli
Charakteristik	Gebäudeensemble mit Campus-Charakter (für Menschen mit Behinderung zum Wohnen und Arbeiten)
Erschliessungsqualität ÖV	keine
Eigentümerstruktur	institutionell
Rahmennutzung	Weilerzone WZ
aktuelle Entwicklungsbestrebungen	–



Analyse / Bewertung

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

Empfehlung

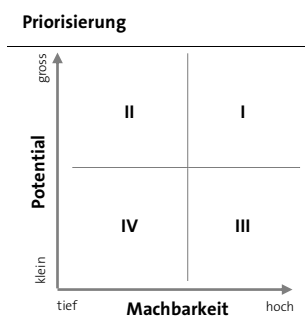
Strategie

Erhalten

Aufwerten

Erneuen

Umstrukturieren



Planerische Intervention zur Qualitätssicherung / -steigerung

Regelungsbedarf

tief hoch

Regelbau (gesetzl. Minimum)SNP Pflicht (hohe Anforderungen)

Überbauungsplan Erneuerungsplan Substanzschutz

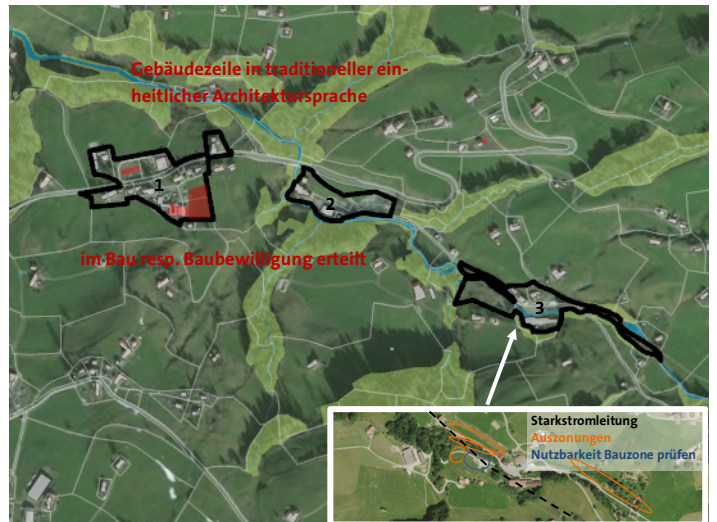
Qualifiziertes Verfahren Strukturschutz Umzonung (Zweck, Intensität)

Bemerkungen

- Nutzung (Betreuung und Bildung von Menschen mit Behinderungen) die in hohem öffentlichen Interesse steht > daher keine Bewertung und Empfehlung zur Innenentwicklungsstrategie
- Umzonung: Im Hinblick darauf, dass Weilerzonen künftig (nach Rechtskraft BauG-Änderungen) als Nichtbauzonen gelten und die Nutzungsintensivierung in ihnen limitiert wird, ist im Hinblick auf die weiteren Entwicklungsabsichten des Heims eine Umzonung in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zu prüfen.

Kurzbeschreibung

Nummer	21
Name	Bleichi Wies Oberer Bach
Charakteristik	sehr heterogene, jedoch gewerblich anmutende Gebiete Gebäudezeile in traditioneller einheitlicher Architektursprache
Erschliessungsqualität ÖV	D
Eigentümerstruktur	privat
Rahmennutzung	Wohnzone W2 Wohn- und Gewerbezone WG2 Gewerbezone GE Zone mit Quartierplanpflicht QPPF
aktuelle Entwicklungsbestrebungen	Parzellen Nrn. 866 und 1047 im Bau resp. Baubewilligung erteilt



Analyse / Bewertung

	Kriterium	Beurteilung der Potenziale		Bemerkung
		+	-	
Nutzer	Diversität	unausgewogen	ausgewogen	keine Aussage möglich
	Intensität	tief	hoch	keine Aussage möglich
	Erträge	tief	hoch	keine Aussage möglich
Nutzung	Nutzungskonformität	fremd	konform	
	Ausbaugrad	unternutzt	übernutzt	in Teilgebieten 1 und 3 brachliegendes Bauland resp. ungenutzte Restflächen gegenüber Landwirtschaftszone
	Erneuerungsbedarf	hoch	tief	
Wert	Bebauung	tief	hoch	hoch: Gebäudezeile in traditioneller einheitlicher Architektursprache
	Freiraum	tief	hoch	
	Identität	beliebig	prägend	prägend: Gebäudezeile in traditioneller einheitlicher Architektursprache mit vorliegendem strassenbegleitendem Grünraum
Qualität	Verhältnis Bebauung / Freiraum	unausgewogen	ausgewogen	
	Innenraum	veraltet	zeitgemäss	
	Aussenraum	undifferenziert	vielfältig	

Empfehlung

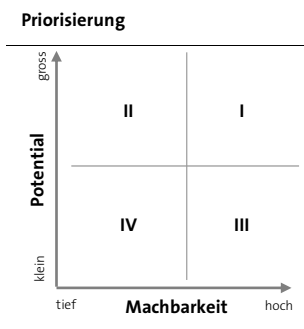
Strategie

Erhalten

Aufwerten

Erneuen

Umstrukturieren



Planerische Intervention zur Qualitätssicherung / -steigerung

Regelungsbedarf

tief hoch

Regelbau (gesetzl. Minimum)SNP Pflicht (hohe Anforderungen)

Überbauungsplan Erneuerungsplan Substanzschutz

Qualifiziertes Verfahren Strukturschutz Umzonung (Zweck, Intensität)

Bemerkungen

- Umzonung:
- Teilgebiet 1: Gebäudezeile freistellen gegenüber Strasse mit Grünzone Freihaltung
 - Teilgebiet 1, 3: Auszonung von brachliegenden Restflächen entlang Landwirtschaftszone
 - Teilgebiet 3: Nutzbarkeit brachliegende Fläche unter Starkstromleitung prüfen > allenfalls Auszonung

Kurzbeschreibung

Nummer	22
Name	Befang-West
Charakteristik	mehrheitlich geschlossene Gebäudezeile entlang Hauptstrasse, hinterliegende Einfamilienhäuser
Erschliessungsqualität ÖV	–
Eigentümerstruktur	privat; wenige Eigentümer
Rahmennutzung	Wohn- und Gewerbezone WG2 Wohn- und Gewerbezone WG3
aktuelle Entwicklungsbestrebungen	–



Analyse / Bewertung

	Kriterium	Beurteilung der Potenziale		Bemerkung
		+	-	
Nutzer	Diversität	unausgewogen	ausgewogen	
	Intensität	tief	hoch	
	Erträge	tief	hoch	hoch: hinterliegende und etwas erhöhte Gebäude
Nutzung	Nutzungskonformität	fremd	konform	entlang Strasse und Bahn insbesondere in Erdgeschossen schwierig
	Ausbaugrad	unternutzt	übernutzt	
	Erneuerungsbedarf	hoch	tief	tief: hinterliegende und etwas erhöhte Gebäude
Wert	Bebauung	tief	hoch	hoch: hinterliegende und etwas erhöhte Gebäude
	Freiraum	tief	hoch	hoch: hinterliegende und etwas erhöhte Gebäude
	Identität	beliebig	prägend	
Qualität	Verhältnis Bebauung / Freiraum	unausgewogen	ausgewogen	ausgewogen: hinterliegende und etwas erhöhte Gebäude
	Innenraum	veraltet	zeitgemäss	zeitgemäss: hinterliegende und etwas erhöhte Gebäude
	Aussenraum	undifferenziert	vielfältig	vielfältig: hinterliegende und etwas erhöhte Gebäude

Empfehlung

Strategie

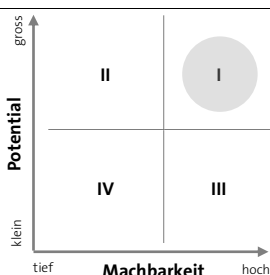
Erhalten

Aufwerten

Erneuen

Umstrukturieren

Priorisierung



Planerische Intervention zur Qualitätssicherung / -steigerung

Regelungsbedarf

tief hoch

Regelbau (gesetzl. Minimum)SNP Pflicht (hohe Anforderungen)

Überbauungsplan

Erneuerungsplan

Substanzschutz

Qualifiziertes Verfahren

Strukturschutz

Umzonung (Zweck, Intensität)

Bemerkungen
Regelungsbedarf Erneuerungsplan: neue Nutzungsidee und Adresse gegenüber Strasse entwickeln

Kurzbeschreibung

Nummer	23
Name	Befang-Ost
Charakteristik	Einfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser gebaut nach einheitlichem Bebauungskonzept
Erschliessungsqualität ÖV	C
Eigentümerstruktur	privat; wenige Eigentümer
Rahmennutzung	Wohnzone W1 Wohnzone W2
aktuelle Entwicklungsbestrebungen	–



Analyse / Bewertung

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

Empfehlung

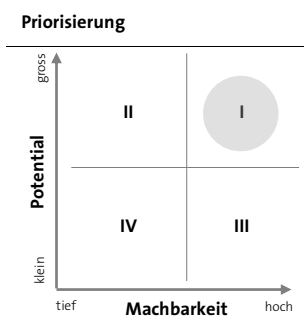
Strategie

Erhalten

Aufwerten

Erneuen

Umstrukturieren



Planerische Intervention zur Qualitätssicherung / -steigerung

Regelungsbedarf

tief hoch

Regelbau (gesetzl. Minimum)SNP Pflicht (hohe Anforderungen)

Überbauungsplan Erneuerungsplan Substanzschutz

Qualifiziertes Verfahren Strukturschutz Umzonung (Zweck, Intensität)

- Bemerkungen**
- Erneuerungsplan: neue Bebauungsstruktur und dichte auf die Umgebung abgestimmte Bauweise sichern
 - Umzonung: Aufzonung prüfen

A2 Quartieranalyse

Gemeinde Trogen

Ortsplanungsrevision

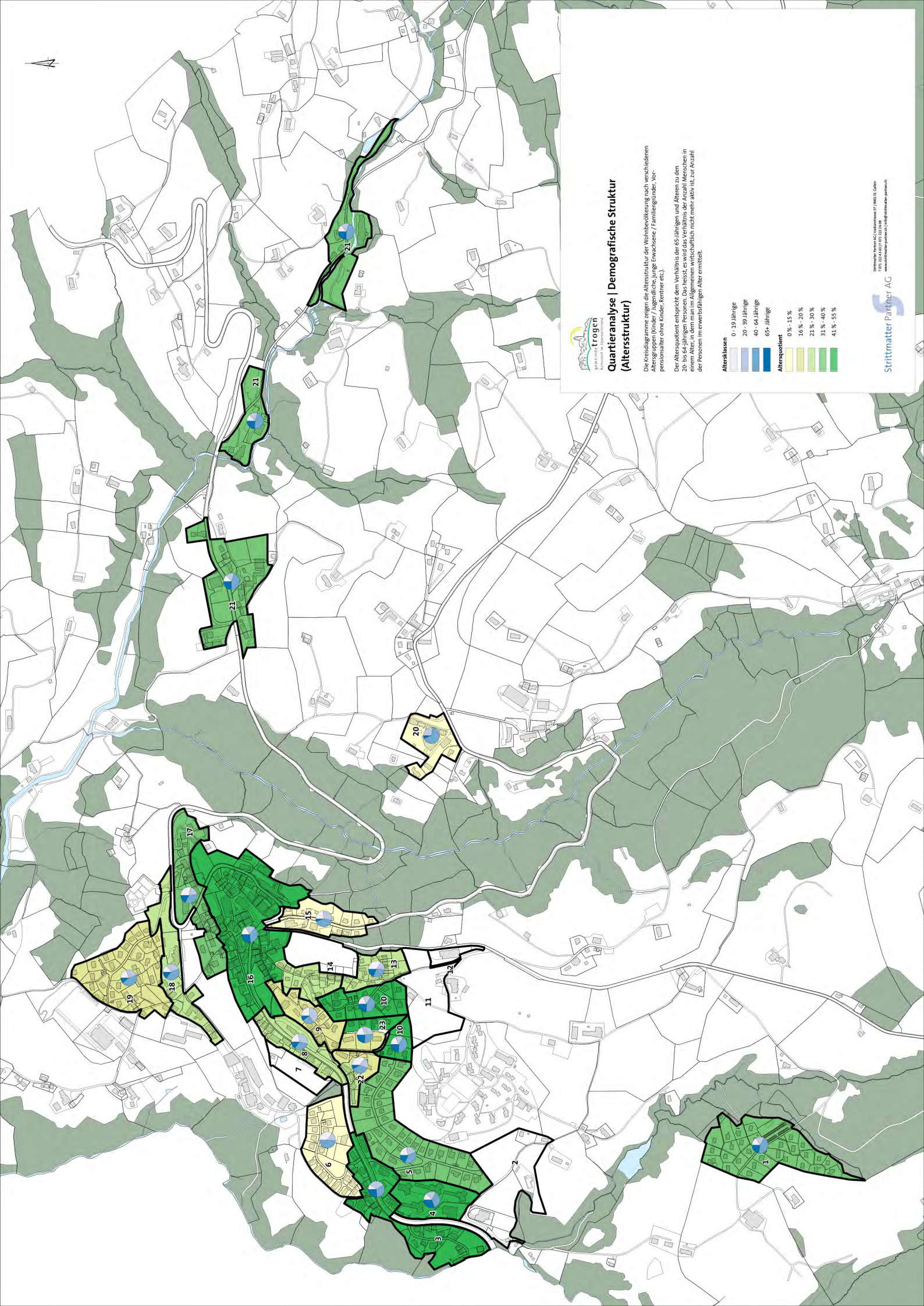
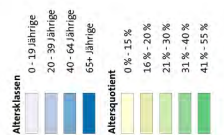
Beilage B1 Siedlungsinventar

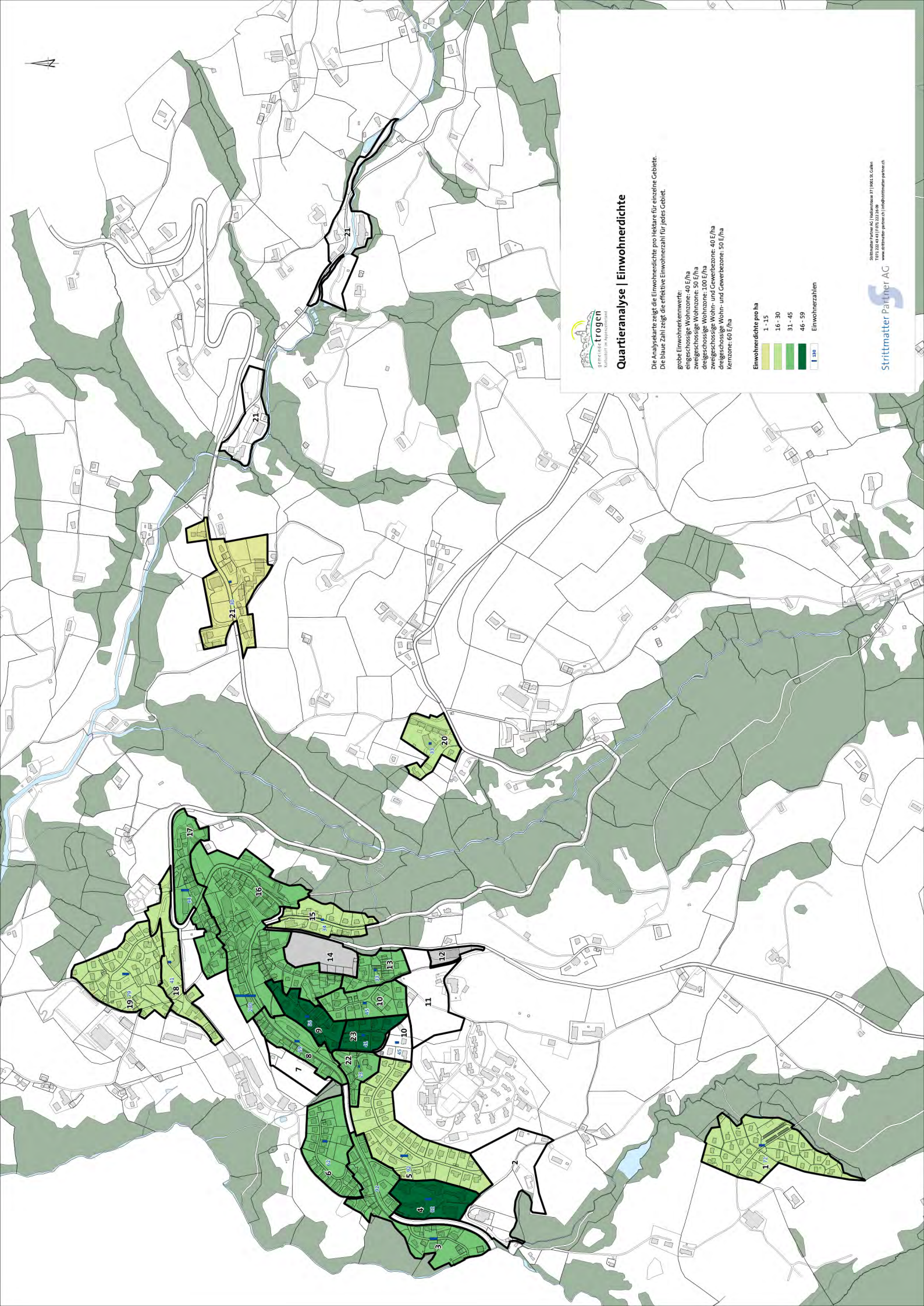


Quartieranalyse | Demografische Struktur (Altersstruktur)

Die Kreisdiagramme zeigen die Altersstruktur der Wohnbevölkerung nach verschiedenen Altersgruppen (Kinder / Jugendliche, junge Erwachsene, Familiengrunder, Vor-pensionsalter ohne Kinder, Rentner etc.).

Der Altersquotient entspricht dem Verhältnis der 65-Jährigen und Älteren zu den 0-19-Jährigen. Ein Wert von 100 zeigt an, dass die Altersstruktur der Bevölkerung in einem Alter im Verhältnis 1:1 ist. Ein Wert über 100 zeigt an, dass es für jeden der Personen im erwerbsfähigen Alter ermittelt.

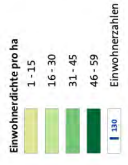




Quartieranalyse | Einwohnerdichte

Die Analyse zeigt die Einwohnerdichte pro Hektare für einzelne Gebiete.
Die blaue Zahl zeigt die effektive Einwohnerzahl für jedes Gebiet.

- grobe Einwohnerkennwerte:
 eingeschossige Wohnzone: 40 E/ha
 zweigeschossige Wohnzone: 50 E/ha
 dreigeschossige Wohnzone: 100 E/ha
 zweigeschossige Wohn- und Gewerbezone: 40 E/ha
 dreigeschossige Wohn- und Gewerbezone: 50 E/ha
 Kernzone: 60 E/ha





Quartieranalyse | Haushaltstypen

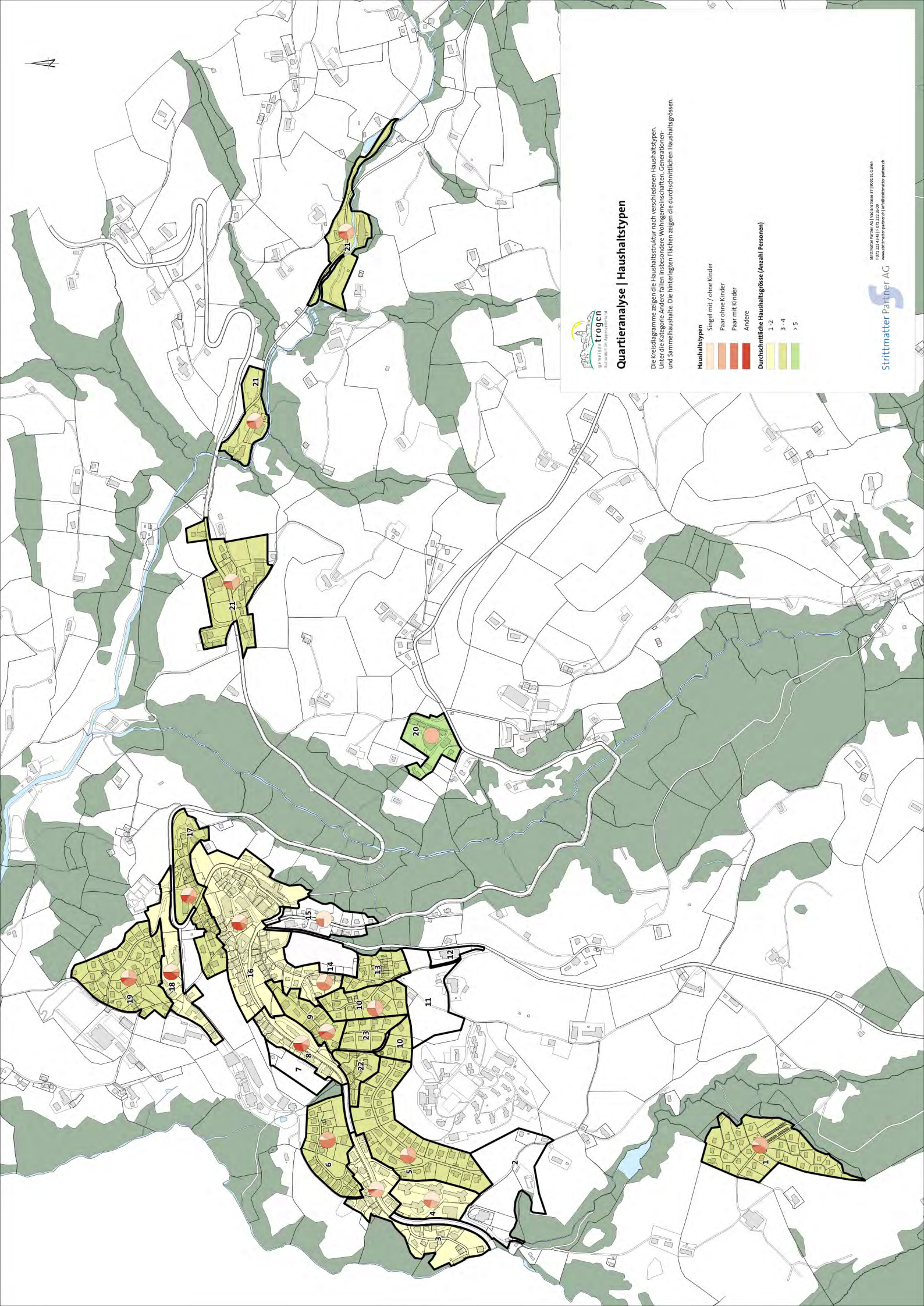
Die Kreisdiagramme zeigen die Haushaltsstruktur nach verschiedenen Haushaltstypen. Unter die Kategorie Andere fallen insbesondere Wohngemeinschaften, Generationen- und Sammelhaushalte. Die hinterlegten Flächen zeigen die durchschnittlichen Haushaltsgrößen.

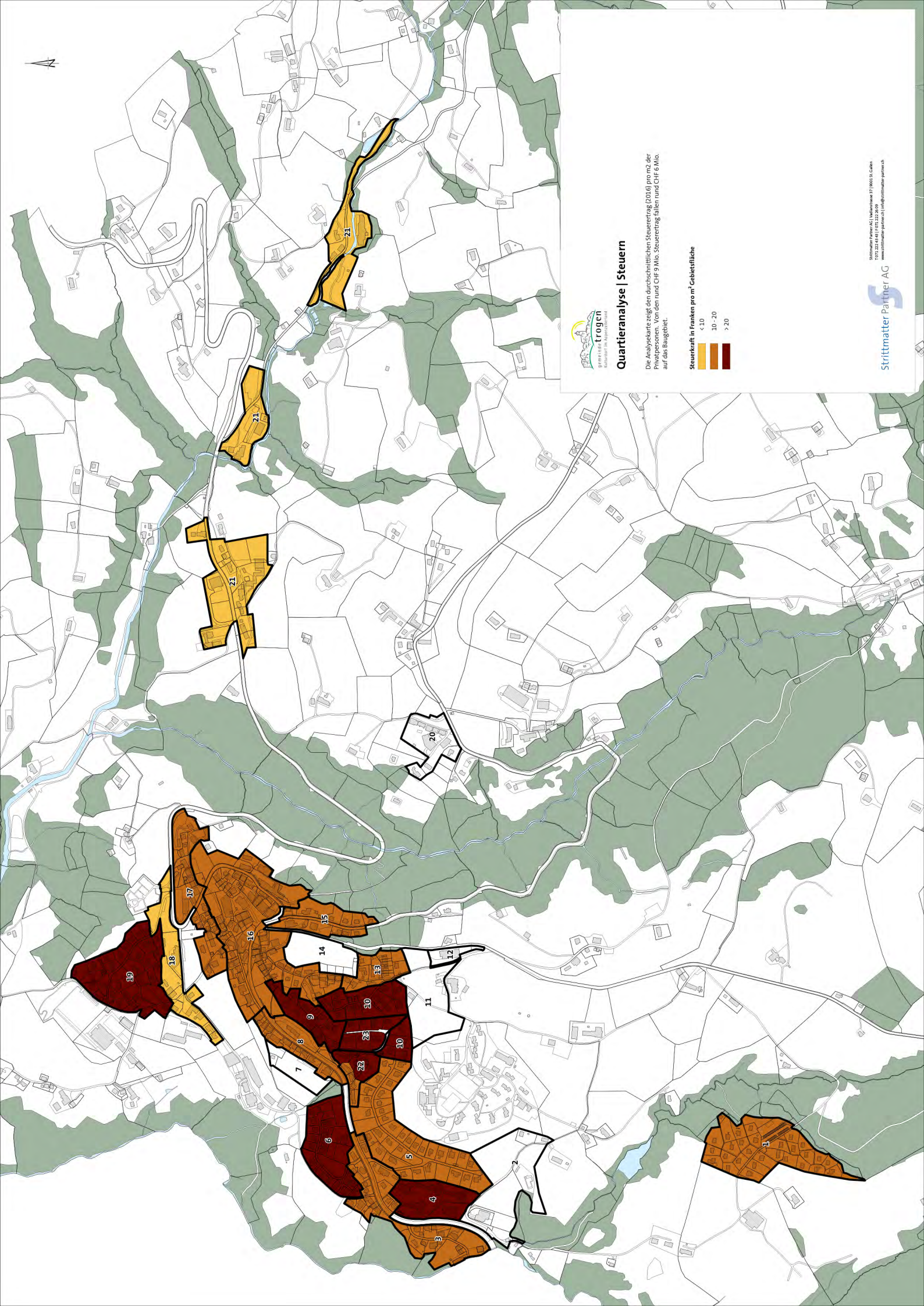
Haushaltstypen

- Single mit / ohne Kinder
- Paar ohne Kinder
- Paar mit Kinder
- Andere

Durchschnittliche Haushaltsgröße (Anzahl Personen)

- 1-2
- 3-4
- > 5



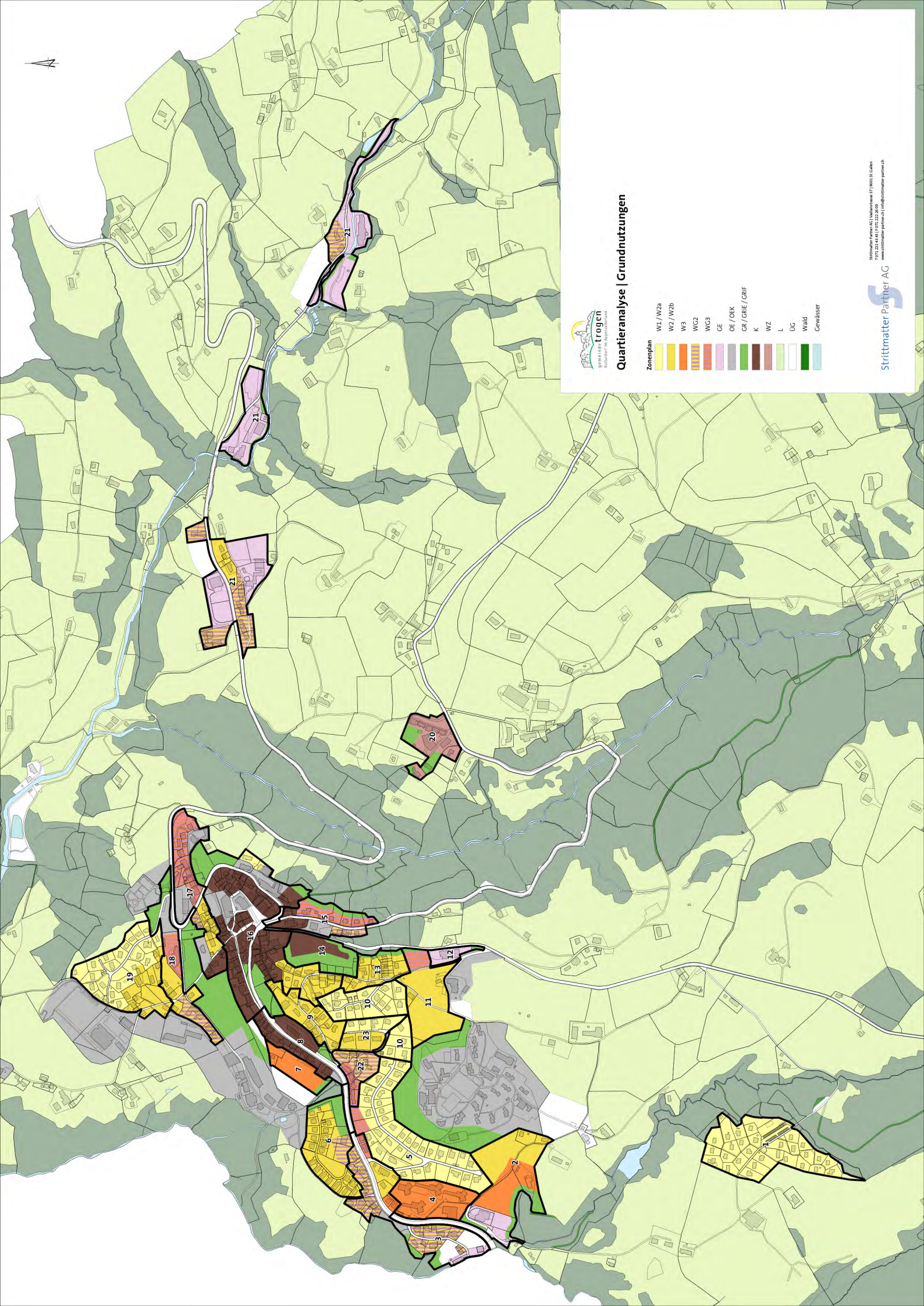


Quartieranalyse | Steuern

Die Analyskarte zeigt den durchschnittlichen Steuerertrag (20.6) pro m² der Privatpersonen, von den rund CHF 3 Mio. Steuerertrag fallen rund CHF 6 Mio. auf das Baugebiet.

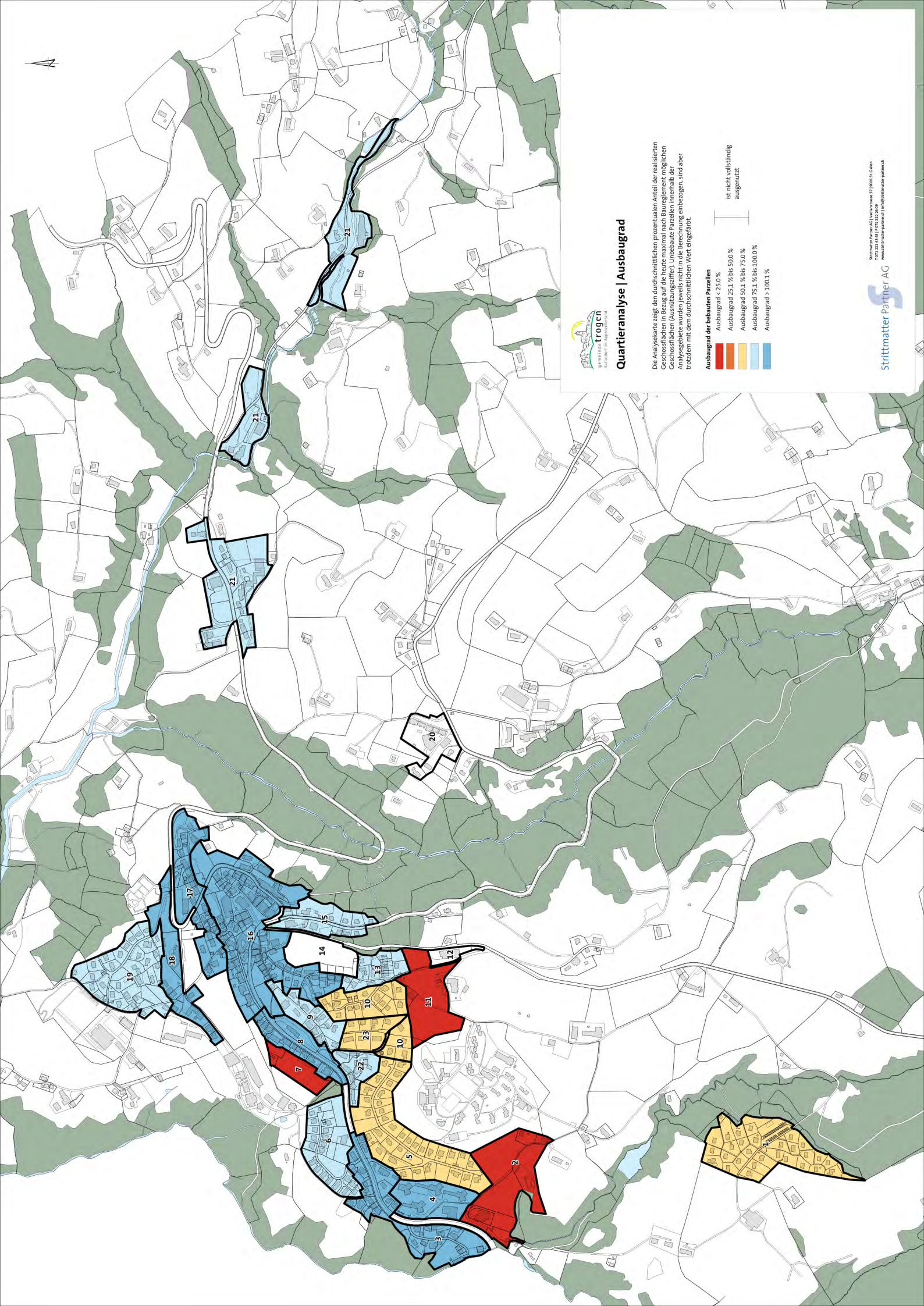
Steuerkraft in Franken pro m² Gebietsfläche

< 10	10 - 20	> 20
------	---------	------



Quartieranalyse | Grundnutzungen

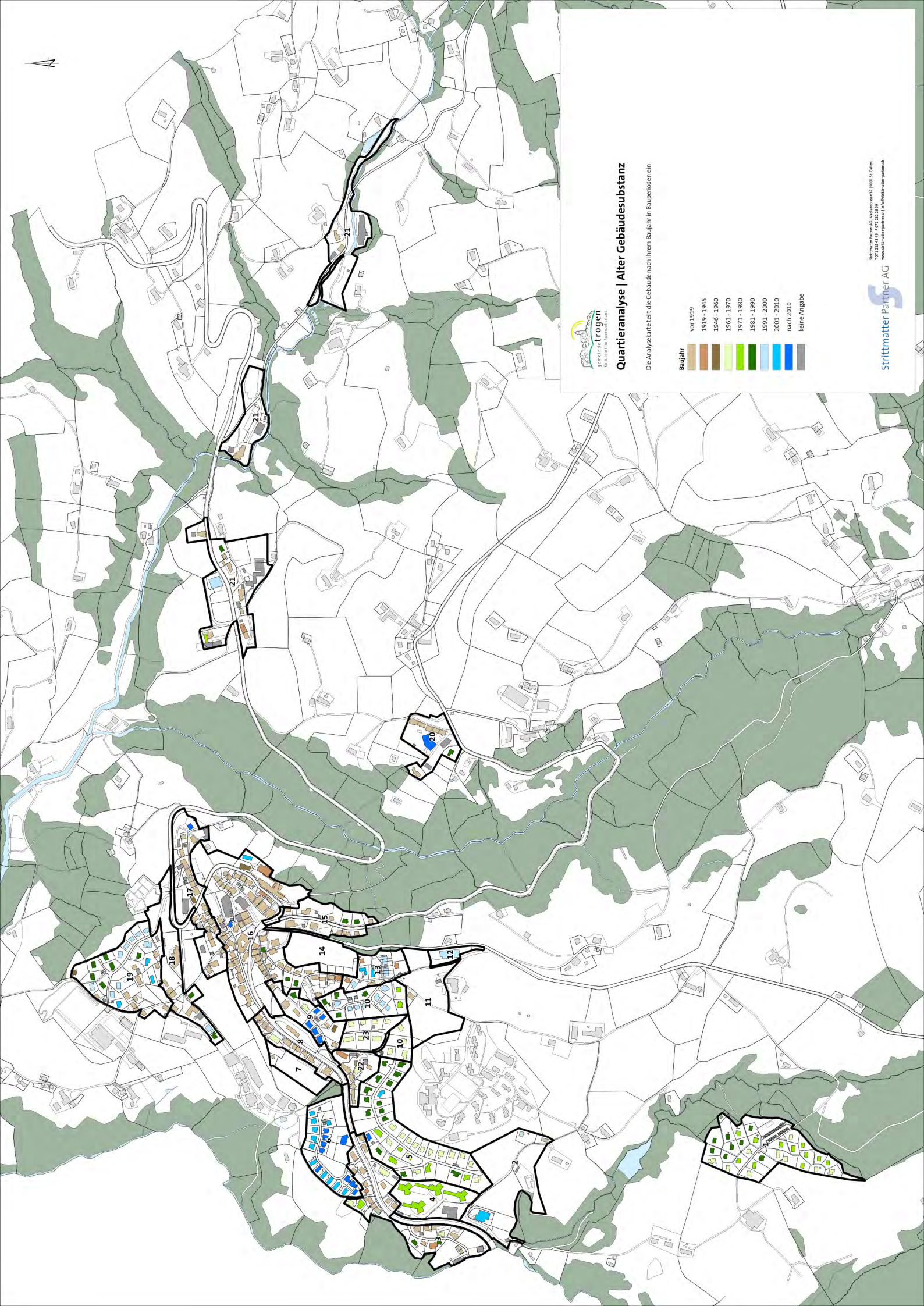
Zonenplan	W1 / W2a	W2 / W2b	W3	WG2	WG3	GE	OE / OEK	GR / GR1E / GR1F	K	WZ	L	UG	Wald	Gewässer
	Yellow	Orange	Light Orange	Light Green	Green	Light Purple	Dark Purple	Dark Green	Dark Brown	Light Green	Light Yellow	Light Green	Dark Green	Blue



Quartieranalyse | Ausbaugrad

Die Analyse zeigt den durchschnittlichen prozentualen Anteil der realisierten Geschossflächen in Bezug auf die heute maximal nach Baureglement möglichen Geschossflächen (Ausnutzungsflächen). Unbebaute Parzellen innerhalb der Analysegebiete wurden jeweils nicht in die Berechnung einbezogen, sind aber trotzdem mit dem durchschnittlichen Wert eingefärbt.

- Ausbaugrad der bebauten Parzellen**
- Ausbaugrad < 25,0 %
 - Ausbaugrad 25,1 % bis 50,0 %
 - Ausbaugrad 50,1 % bis 75,0 %
 - Ausbaugrad 75,1 % bis 100,0 %
 - Ausbaugrad > 100,1 %
- ist nicht vollständig ausgenutzt

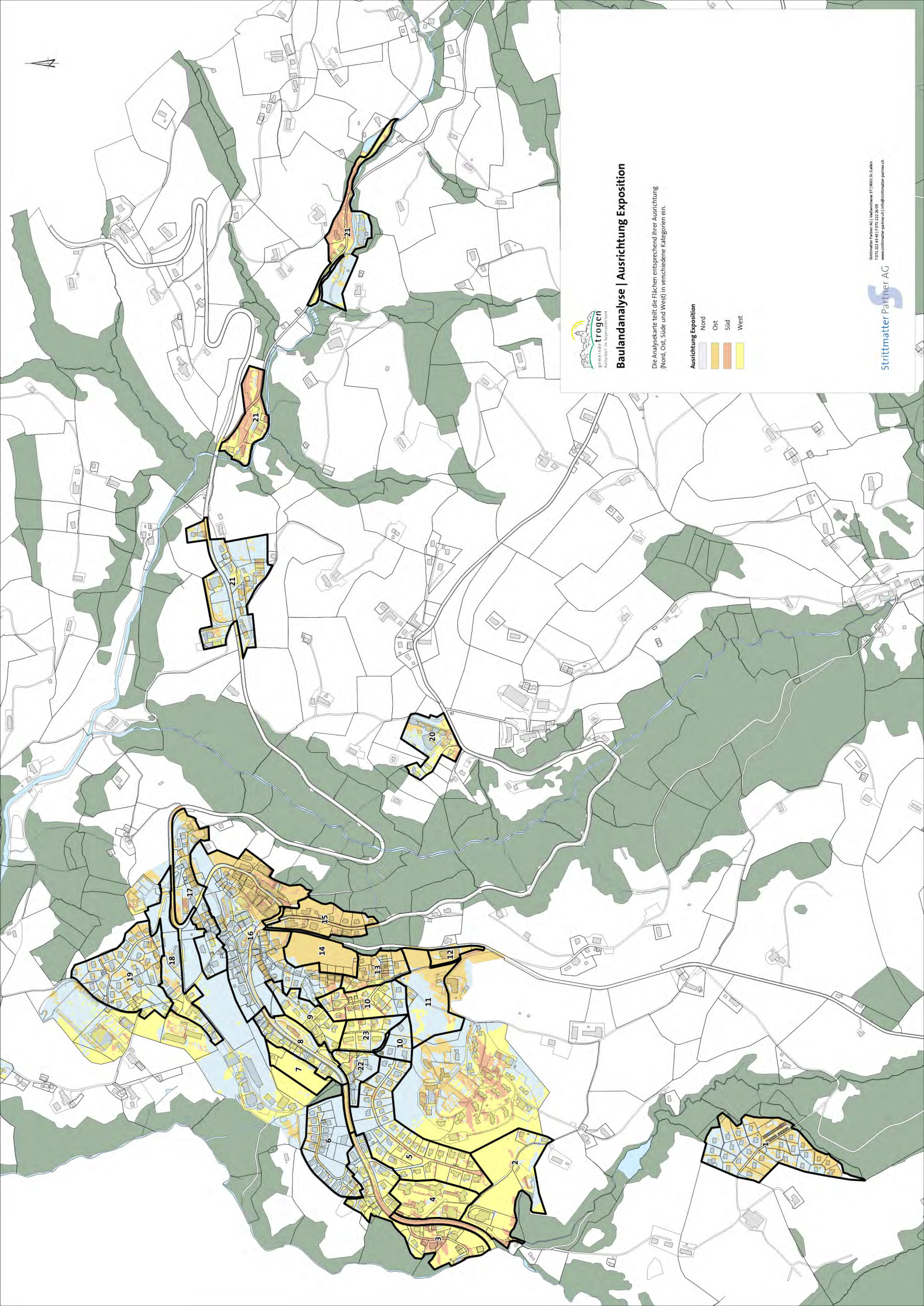


Gemeinde Trogen
Kulturbüro im Bauernhof

Quartieranalyse | Alter Gebäudesubstanz

Die Analyskarte teilt die Gebäude nach ihrem Baujahr in Bauperioden ein.

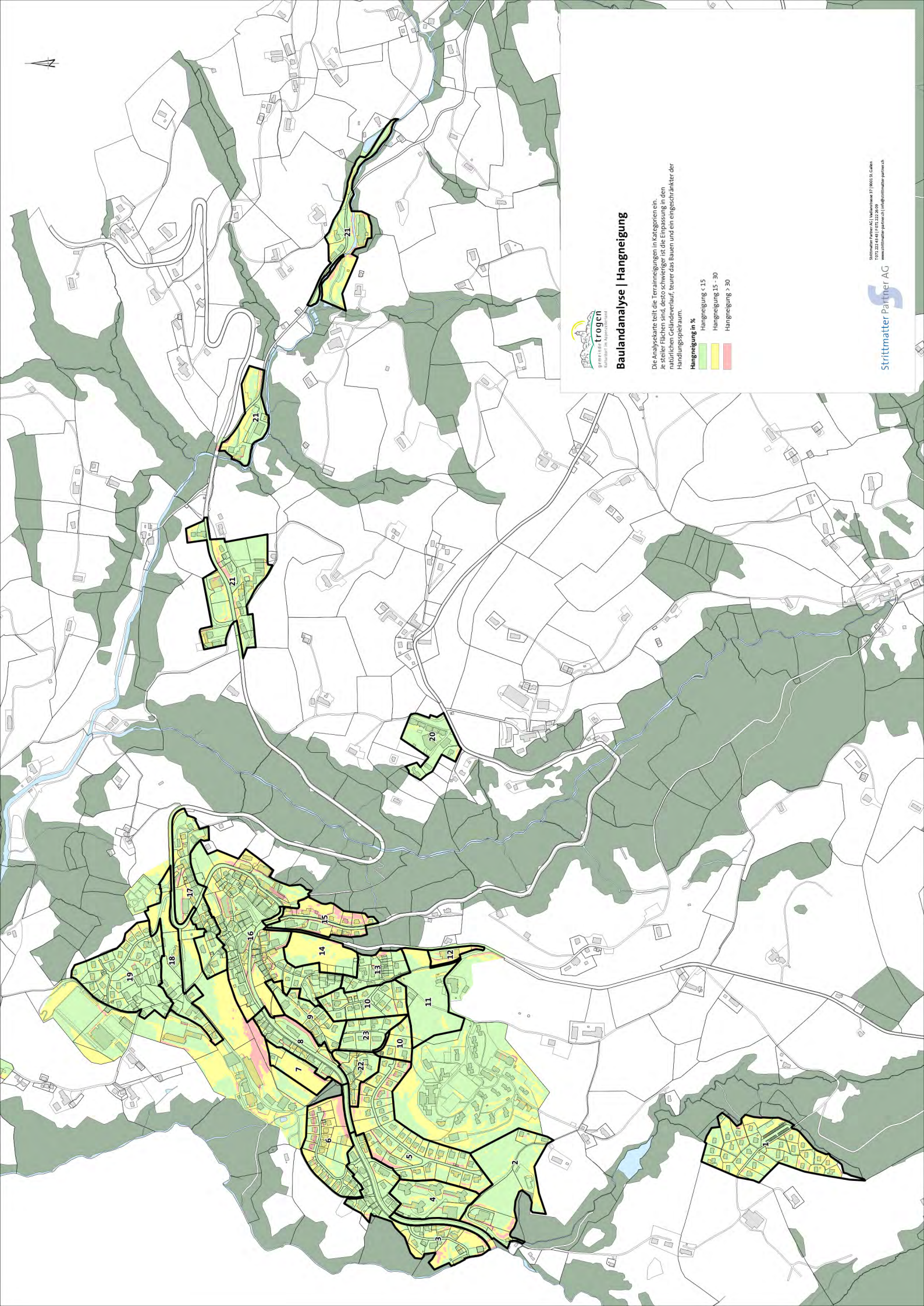
Baujahr	Farbe
vor 1919	braun
1919-1945	hellbraun
1946-1960	gelblich-braun
1961-1970	gelblich
1971-1980	hellgrün
1981-1990	grün
1991-2000	hellblau
2001-2010	blau
nach 2010	hellblau
keine Angabe	grau



Baulandanalyse | Ausrichtung Exposition

Die Analysekarte teilt die Flächen entsprechend ihrer Ausrichtung (Nord, Ost, Süd und West) in verschiedene Kategorien ein.

- Ausrichtung Exposition
- Nord
 - Ost
 - Süd
 - West



Baulandanalyse | Hangneigung

Die Analyse teilt die Terrainneigungen in Kategorien ein. Je steiler Flächen sind, desto schwieriger ist die Einpassung in den natürlichen Geländewerlauf, teurer das Bauen und ein eingeschränkter der Handlungsspielraum.

- Hangneigung in %
- Hangneigung < 15
 - Hangneigung 15 - 30
 - Hangneigung > 30

