

# Quartiersteckbrief: A) Chriesilöser – Äuli

Vom Gemeinderat verabschiedet am 23. Januar 2024



## Quartierbeschreibung

Das Quartier Chriesilöser-Äuli liegt zwischen Autobahn und Eisenbahnlinie, was die Anbindung an das übrige Dorf beeinträchtigt. Das Gebiet ist charakterisiert durch eine heterogene Nutzung mit Arbeiten und Wohnen (sowohl Einfamilien- wie Mehrfamilienhäuser). Reserven für Wohnen und Arbeiten bestehen v.a. in Form unbebauter Bauzonen und älterer, unternutzter Bausubstanz.

## 1. Räumliche Analyse

Ortsbauliche Struktur / Freiräume

- Bebauung ab den 1960er-Jahren
- Heterogenes Chriesilöserquartier mit Arbeits- und Wohnnutzung
- Gebiet Äuli mit öffentlichen Nutzungen (Fussballplatz, ARA, Forsthof) sowie flächenintensiven gewerblichen Nutzungen (im übrigen Gemeindegebiet bzw. teils ausserhalb Bauzone)
- Wohnen: Gemischte Einfamilien- und Mehrfamilienhausquartiere mit überwiegend neuerer Bausubstanz, beim Bahnhof mit hoher baulicher Dichte
- Wohnen: Geplante Wohnüberbauung mit Sondernutzungsplan Heuteilstrasse
- Wohnen: Ältere Bausubstanz in Gebieten Äulistrasse / Rheinstrasse sowie Elestastrasse / Chriesilöserstrasse
- Arbeiten: Vielfältige bestehende Arbeitsnutzungen
- Arbeiten: Reserven in Form älterer, unternutzter Bauten nördlich der Elestastrasse an besterschlossener Lage (ÖV und MIV)

Erschliessung / Verkehr / Versorgung

- Erschliessung ab Autobahn bzw. via Bahnhof / Rheinstrasse
- Bahnlinie mit Trennwirkung, eingeschränkte Anbindung an übrige Dorfgebiete
- In Bahnhofsnähe gute, ansonsten grösstenteils mittelmässige / geringe ÖV-Erschliessung (Gütekategorie B - D)
- Fehlende Versorgungsmöglichkeiten

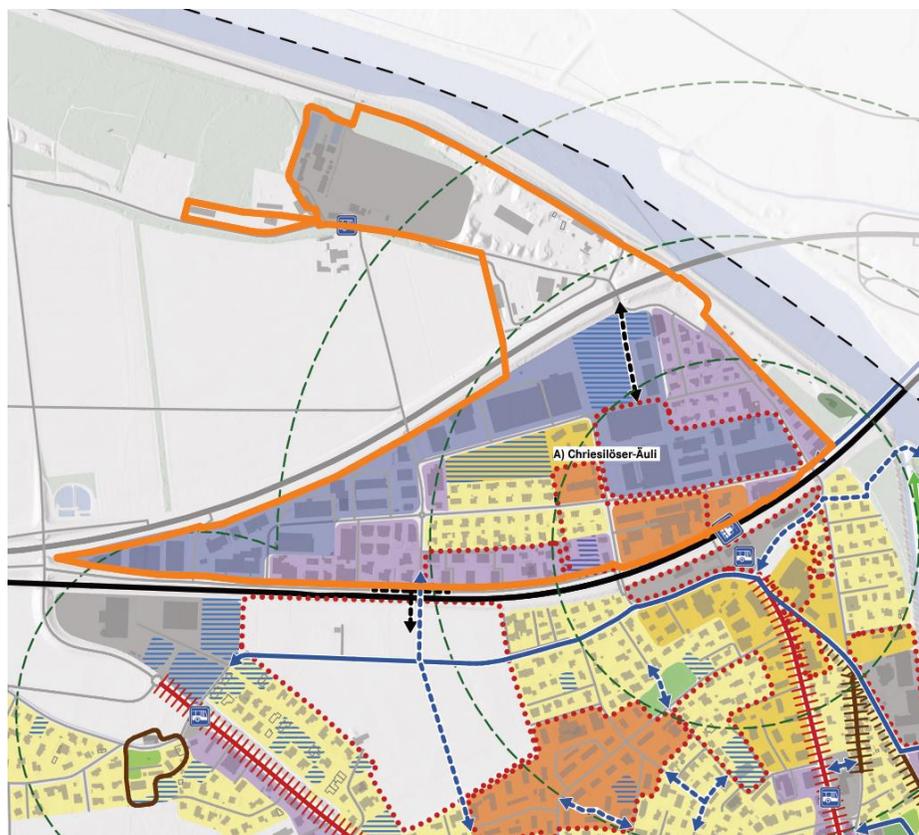
## 2. Handlungsansätze

Ortsbauliche Struktur / Freiräume

- Bei grösseren Arealentwicklungen von ortsbaulicher Bedeutung qualitätssichernde Verfahren bzw. Sondernutzungsplanungen einsetzen und hohe bauliche Dichte anstreben
- Aufzonierung Bereich Chriesilöser- / Elestastrasse prüfen und mehrgeschossige Mehrfamilienhäuser zulassen
- Heute zulässige bauliche Dichte im übrigen Gebiet grundsätzlich belassen
- Reserven auf unbebauten Parzellen (Baulücken) qualitativ und effizient mit hohen baulichen Dichten nutzen
- Reserven auf (gemäss heutigem Baureglement) unternutzten Parzellen mit höheren baulichen Dichten nutzen (Eigeninitiative Grundeigentümer)
- Heutige Arbeitsgebiete / -nutzungen erhalten
- Mischnutzungsgebiete gemäss effektiver Nutzung überprüfen
- Nutzungskonflikte Wohnen – Arbeiten (u.a. auch dank Verkehrsoptimierung) vermindern bzw. vermeiden
- Gebiete im ÜG einer passenden Zonierung zuweisen

Erschliessung / Verkehr / Versorgung

- Quartier in Fuss- und Veloverkehrsnetz integrieren
- Künftige Erschliessung des Entwicklungsgebiets Unterterrain zur besseren Quartieranbindung nutzen



- |  |   |
|--|---|
|  Kern- / Dorfzone             |  Öffentliche Infrastruktur               |
|  Historischer Dorfkern        |  Kurzonen (touristische Infrastruktur)   |
|  Historische Strassenbebauung |  Intensivverholungszonen                 |
|  Grün- und Freiraum           |  Verkehrsorientierte Hauptverkehrsachsen |
|  Wohnzonen                    |  Langsamverkehr (bestehend / geplant)    |
|  Mischzonen (Wohnen/Gewerbe)  |  Unbebaute Bauzonenreserven (Raum+)      |
|  Gewerbe-Industrie-Zonen      |   |

### 3. Einwohnerkapazität und Reserven

Flächen	IST	
Fläche Wohn- und Mischzonen (WMZ)	13.17 ha	
davon Wohnzone W2b	2.44 ha	
davon Wohnzone W3	1.51 ha	
davon Wohnzone W4	2.23 ha	
davon Wohngewerbezone WG2	6.99 ha	
Einwohner / ha (auf bebautem Gebiet)	IST <sup>1</sup>	Median Kt. SG <sup>2</sup>
Einwohner / ha WMZ	70.3 EW / ha	
davon Wohnzone W2b	<b>46.3 EW / ha</b>	45.7 EW / ha
davon Wohnzone W3	<b>149.0 EW / ha</b>	87.4 EW / ha
davon Wohnzone W4	104.5 EW / ha	<b>119.3 EW / ha</b>
davon Wohngewerbezone WG2	<b>61.6 EW / ha</b>	34.1 EW / ha
Einwohner	IST <sup>1</sup>	RESERVEN <sup>3</sup>
Einwohner Gesamtgebiet	868 EW	
Beschäftigte (Vollzeitäquivalente / VZÄ)	934 VZÄ	
davon Wohnzone W2b	113 EW	
davon Wohnzone W3	76 EW	
- Reserve Heutheilstrasse (1 ha)	149 EW	
davon Wohnzone W4	233 EW	
davon Wohngewerbezone WG2	414 EW	
- Baulücken (0.27 ha)	17 EW	
<b>Reserven unbebaute Flächen</b>	<b>166 EW</b>	
<b>Reserven bebaute Flächen (5 % der Einwohnerzahl)</b>	<b>43 EW</b>	

<sup>1</sup> Zahlen gemäss BFS Statistik der Bevölkerung und der Haushalte STATPOP (Stand Daten: 31. Dez. 2021) bzw. BFS Statistik der Unternehmensstruktur STATENT (Stand Daten: 31. Dez. 2019)

<sup>2</sup> Die Mediandichte wird pro Zonentyp im Kanton St. Gallen berechnet. Die Mediandichte (auch: Zentralwert) bedeutet, dass die Hälfte aller St. Galler Dichtewerte darüber und die Hälfte aller Dichtewerte darunter liegen.

<sup>3</sup> Reserven gemäss Raum+ 2021 (Erfassungsstand: März 2021)