

Quartiersteckbrief: E) Bahnhof

Vom Gemeinderat verabschiedet am 23. Januar 2024



Quartierbeschreibung

Das Quartier liegt westlich des Bahnhofs zwischen Bahngleis, Pizolstrasse und dem Gebiet Unterrain und ist von Einfamilienhaus-Strukturen geprägt. Westlich angrenzend befindet sich der heutige Freiraum bzw. das künftige Erweiterungsgebiet Unterrain mit der wichtigen Langsamverkehrsverbindung zwischen Bahnhof und Sportanlagen.

1. Räumliche Analyse

Ortsbauliche Struktur / Freiräume

- Bahnhof mit Platz, Bushof und Parkierungsanlagen, teils Lagerflächen
- Wenige Bauten entlang Unterrainstrasse in der Zwischenkriegszeit, restliche Bebauung v.a. ab 1970 bzw. seit 2014 (Sarganserstrasse)
- Überwiegend Einfamilienhäuser mit privaten Gärten, mehrheitlich jüngere Bausubstanz, teils mit hoher baulicher Dichte
- Mehrfamilienhäuser in Bahnhofsnähe und angrenzend zum Ochsenbrunnen
- Lage angrenzend an den heutigen Freiraum (Naherholung) bzw. das künftige Erweiterungsgebiet Unterrain bzw. in der Nähe der angrenzenden Sportinfrastruktur
- Öffentlicher Spielplatz an Pizolstrasse

Erschliessung / Verkehr / Versorgung

- Erschliessung über Gemeindestrassen zweiter und dritter Klasse
- Wichtige Schul-/Freizeitwegverbindung (Unterrainstrasse) zwischen Bahnhof und Sportanlagen
- Gute bis mittelmässige ÖV-Erschliessung (Güteklasse B und C)
- Versorgungsmöglichkeiten (u.a. Einkauf, Gastronomie) im Dorfkern

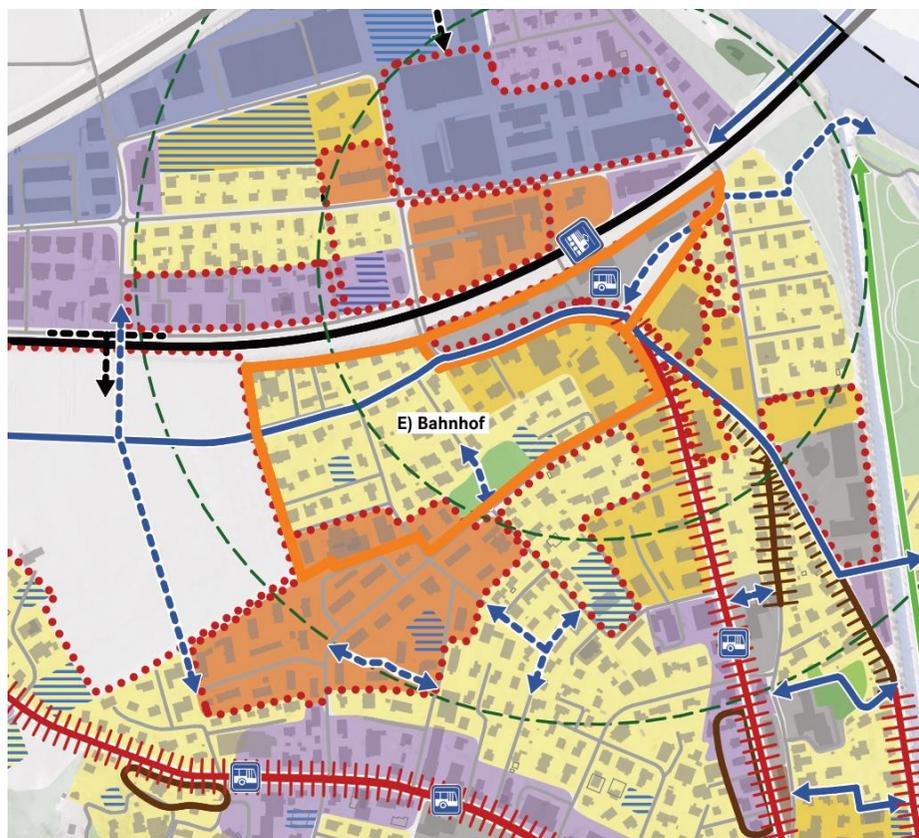
2. Handlungsansätze

Ortsbauliche Struktur / Freiräume

- Bahnhofareal nach Gesamtkonzept qualitativvoll weiterentwickeln (Neugestaltung Bushof, Bahnhofplatz und öffentlicher Raum)
- Neuen Hotelstandort in Bahnhofsnähe prüfen
- Bei grösseren Arealentwicklungen von ortsbaulicher Bedeutung qualitätssichernde Verfahren bzw. Sondernutzungsplanungen einsetzen und höhere bauliche Dichte anstreben
- Im übrigen Gebiet (Einfamilienhaus-Quartier) die bestehende hohe Wohnqualität und qualitätsvolle Durchgrünung erhalten
- Heute zulässige bauliche Dichte grundsätzlich beibehalten
- Reserven auf unbebauten Parzellen (Baulücken) qualitativvoll und effizient nutzen
- Reserven auf (gemäss heutigem Baureglement) unternutzten Parzellen mit höheren baulichen Dichten nutzen (Eigeninitiative Grundeigentümer)
- Zugänglichkeit zu Freiraum (Unterrain) bei Weiterentwicklung Unterrain erhalten

Erschliessung / Verkehr / Versorgung

- Schul-/Freizeitwegverbindung (Unterrainstrasse) aufwerten und bei Weiterentwicklung Unterrain erhalten



- | | | | |
|---|------------------------------|---|---|
|  | Kern- / Dorfzone |  | Öffentliche Infrastruktur |
|  | Historischer Dorfkern |  | Kurzonen (touristische Infrastruktur) |
|  | Historische Strassenbebauung |  | Intensiverholungszone |
|  | 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)	6.62 ha	
davon Wohnzone W2a	4.23 ha	
davon Wohnzone W3	1.61 ha	
davon Wohnzone W4	0.78 ha	
Einwohner / ha (auf bebautem Gebiet)	IST ¹	Median Kt. SG ²
Einwohner / ha WMZ	83.31 EW / ha	
davon Wohnzone W2a	55.8 EW / ha	38.8 EW / ha
davon Wohnzone W3	114.3 EW / ha	87.4 EW / ha
davon Wohnzone W4	161.5 EW / ha	119.3 EW / ha
Einwohner	IST ¹	RESERVEN ³
Einwohner Gesamtgebiet	535 EW	
Beschäftigte (Vollzeitäquivalente / VZÄ)	8 VZÄ	
davon Wohnzone W2a - Baulücken (0.2 ha)	225 EW	11 EW
davon Wohnzone W3	184 EW	
davon Wohnzone W4	126 EW	
Reserven unbebaute Flächen		11 EW
Reserven bebaute Flächen (5 % der Einwohnerzahl)		27 EW

¹ 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)

² 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.

³ Reserven gemäss Raum+ 2021 (Erfassungsstand: März 2021)