

Quartiersteckbrief: A) Chriesilöser – Äuli

Stand: öffentliche Mitwirkung



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 (Güteklasse B - D)
- Fehlende Versorgungsmöglichkeiten

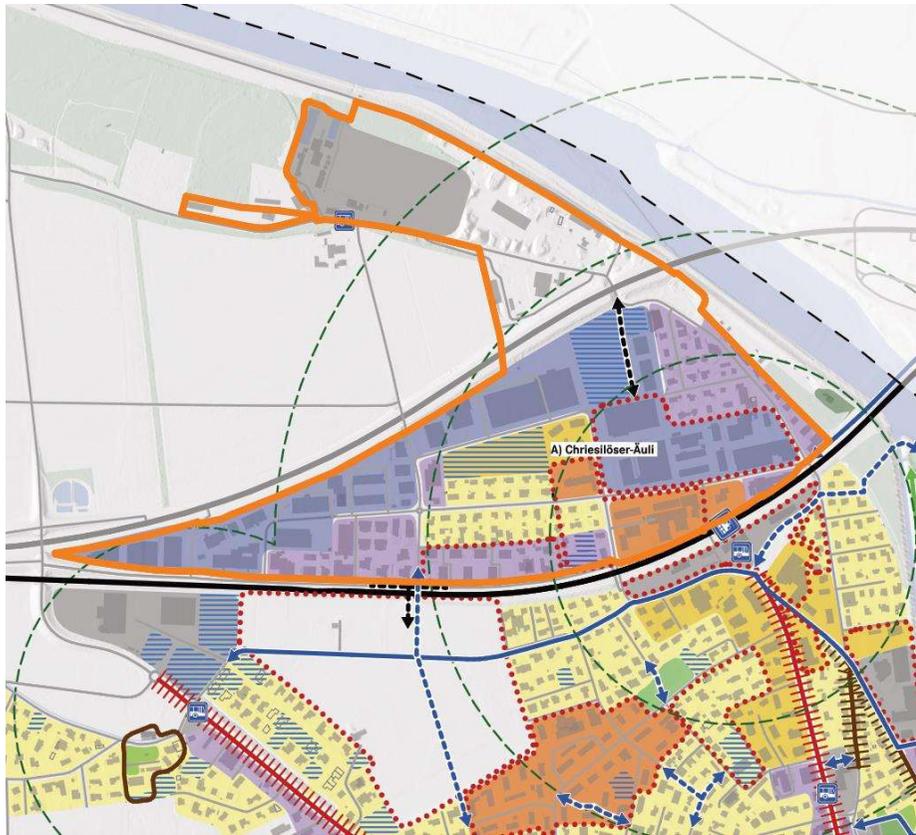
2. Handlungsansätze

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 Unterrain zur besseren Quartieranbindung nutzen



- | | |
|------------------------------|---|
| 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) | 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 ¹ | Median Kt. SG ² |
| Einwohner / ha WMZ | 70.3 EW / ha | |
| davon Wohnzone W2b | 46.3 EW / ha | 45.7 EW / ha |
| davon Wohnzone W3 | 149.0 EW / ha | 87.4 EW / ha |
| davon Wohnzone W4 | 104.5 EW / ha | 119.3 EW / ha |
| davon Wohngewerbezone WG2 | 61.6 EW / ha | 34.1 EW / ha |
| Einwohner | IST ¹ | RESERVEN ³ |
| 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 |
| Reserven unbebaute Flächen | | 166 EW |
| Reserven bebaute Flächen (5 % der Einwohnerzahl) | | 43 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)