

# Quartiersteckbrief: D) Pizolstrasse – Spitzacker – Ochsenbrunnen Stand: öff. Mitwirkung



## Quartierbeschreibung

Das Quartier Pizolstrasse – Spitzacker – Ochsenbrunnen liegt entlang der Pizolstrasse und wird im Norden durch die Geländekante zum künftigen Entwicklungsgebiet Unterrain begrenzt. Charakteristisch sind die Zeilenbauten mit hoher baulicher Dichte, die in den 1960er- und 1970er-Jahren entstanden und Erneuerungsbedarf aufweisen. Es bestehen angrenzende Einfamilienhausgebiete bzw. teils publikumsorientierte Mischnutzungen entlang der Sarganserstrasse. Das Quartier weist bereits eine hohe Einwohnerdichte auf.

## 1. Räumliche Analyse

Ortsbauliche Struktur / Freiräume

- Von Zeilenbauten geprägtes Quartier von hoher baulicher Dichte, mit angrenzenden Einfamilienhausgebieten
- Teilweise publikumsorientierte Mischnutzungen an Sarganserstrasse
- Bedeutender Anteil an älterer Bausubstanz mit Erneuerungsbedarf
- Lage beim Siedlungsrand an Geländekante beim Gebiet Unterrain (Naherholung) bzw. in der Nähe der nördlich gelegenen Sportinfrastruktur

Erschliessung / Verkehr / Versorgung

- Erschliessung über Gemeindestrassen zweiter und dritter Klasse
- Strassenbaulich gross dimensionierte Pizolstrasse
- Eingeschränkte Durchwegung für Fuss- und Veloverkehr (v.a. fehlende direkte Verbindung ins Gebiet Unterrain)
- Mehrheitlich geringe ÖV-Erschliessung (Güteklasse D)
- Diverse Versorgungsmöglichkeiten (u.a. Einkauf, Gastronomie) im Dorfkern

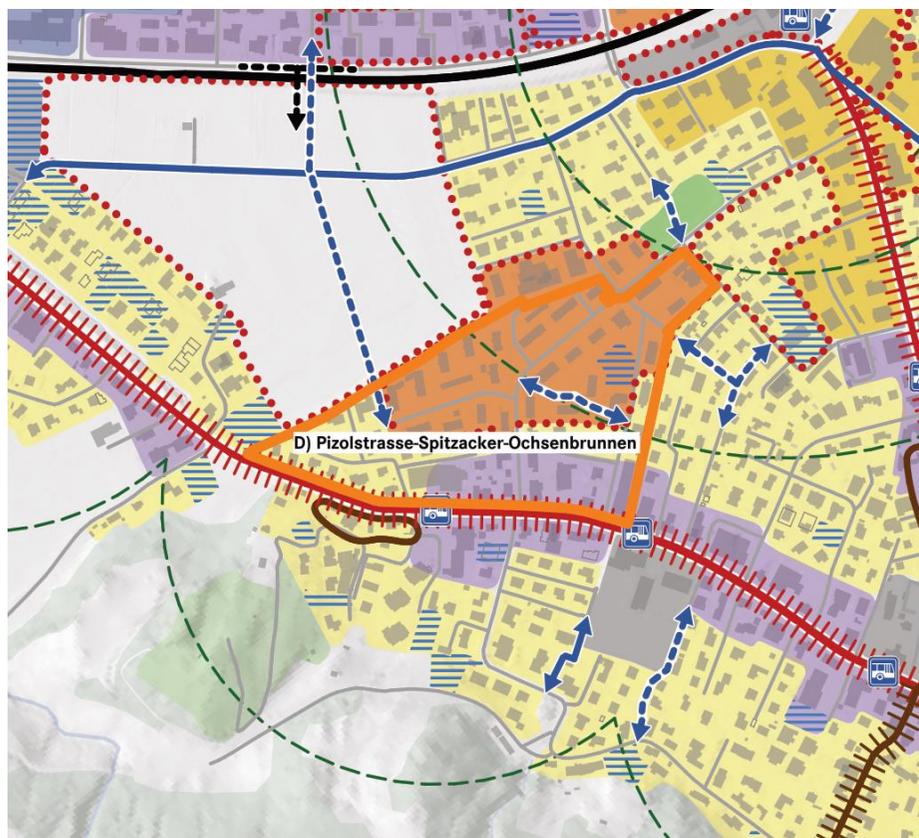
## 2. Handlungsansätze

Ortsbauliche Struktur / Freiräume

- Qualitätsvolle bauliche Erneuerung bei Erhalt von bezahlbarem Wohnraum anstreben
- Aussenraumqualitäten verbessern
- Heute zulässige bauliche Dichte beibehalten
- Reserve auf unbebauten Parzellen (Baulücke) qualitativ und effizient nutzen

Erschliessung / Verkehr / Versorgung

- Pizolstrasse siedlungsverträglich als Quartierstrasse gestalten
- Fuss- und Veloverkehrsnetz aufwerten und ergänzen
- Direkte Zugänglichkeit zum Gebiet Unterrain/Sportanlagen sicherstellen



- |  |   |
|--|---|
|  Kern- / Dorfzone             |  Öffentliche Infrastruktur               |
|  Historischer Dorfkern        |  Kurzonen (touristische Infrastruktur)   |
|  Historische Strassenbebauung |  Intensiverholungszonen                  |
|  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)	7.15 ha	
davon Wohnzone W2b	2.05 ha	
davon Wohnzone W4	3.82 ha	
davon Wohngewerbezone WG2	1.28 ha	
Einwohner / ha (auf bebautem Gebiet)	IST <sup>1</sup>	Median Kt. SG <sup>2</sup>
Einwohner / ha WMZ	98.0 EW / ha	
davon Wohnzone W2b	<b>62.4 EW / ha</b>	45.7 EW / ha
davon Wohnzone W4	<b>130.1 EW / ha</b>	119.3 EW / ha
davon Wohngewerbezone WG2	<b>62.5 EW / ha</b>	34.1 EW / ha
Einwohner	IST <sup>1</sup>	RESERVEN <sup>3</sup>
Einwohner Gesamtgebiet	387 EW	
Beschäftigte (Vollzeitäquivalente / VZÄ)	38 VZÄ	
davon Wohnzone W2b	128 EW	
davon Wohnzone W4	479 EW	
- Baulücken (0.14 ha)		18 EW
davon Wohngewerbezone WG2	80 EW	
<b>Reserven unbebaute Flächen</b>		<b>18 EW</b>
<b>Reserven bebaute Flächen (5 % der Einwohnerzahl)</b>		<b>34 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)