

# Quartiersteckbrief: H) Kirchgasse / obere Fläscherstrasse

Vom Gemeinderat  
verabschiedet am  
23. Januar 2024



## Quartierbeschreibung

Das langgestreckte Quartier Kirchgasse befindet sich an wichtiger Verbindungslage zwischen Bahnhof und historischem Dorfkern bzw. zwischen Bahnhof- und Fläscherstrasse mit dem Bach Tamina. Prägend sind die kleinteiligen, oft historischen Baustrukturen und strategisch wichtige öffentliche Nutzungen (Schule, Mehrzweckgebäude/Feuerwehr/Altersheim/Zivilschutzanlage). Die Einwohnerdichte liegt grösstenteils über dem kantonalen Durchschnitt.

## 1. Räumliche Analyse

Ortsbauliche Struktur / Freiräume

- Bebauung im Bereich Kirchgasse / Fläscherstrasse bereits im 19. Jh., zahlreiche verbleibende historische Bauten
- Kleinteilige, parzellenorientierte Baustruktur, teilweise in erhöhter baulicher Dichte erneuert
- Bedeutender Anteil an älterer Bausubstanz mit Erneuerungsbedarf
- Teils verbleibende, durchwegte Bongerterstrukturen im rückwärtigen Bereich
- Teils publikumsorientierte Mischnutzungen entlang Bahnhof- und Fläscherstrasse
- ZöBA-Areal von strategischer Bedeutung (Schulbauten, Mehrzweckgebäude/Feuerwehr/Altersheim/Zivilschutzanlage)
- Lage beim Bach Tamina (Naherholung), mit Aufwertungspotential

Erschliessung / Verkehr / Versorgung

- Erschliessung über Gemeindestrassen erster bis dritter Klasse
- Ausweich-Parkierungsmöglichkeiten für Besucher Giessenpark
- Verkehrsorientiert gestaltete Fläscherstrasse
- Engmaschiges Fuss- und Veloverkehr
- Wichtige Fussgänger-Querverbindungen (Torkel- und Schulgässli)
- Gute bis geringe ÖV-Erschliessung (Güteklassen B, C und D)
- Nahe Versorgungsmöglichkeiten (u.a. Einkauf, Gastronomie) im Dorfkern

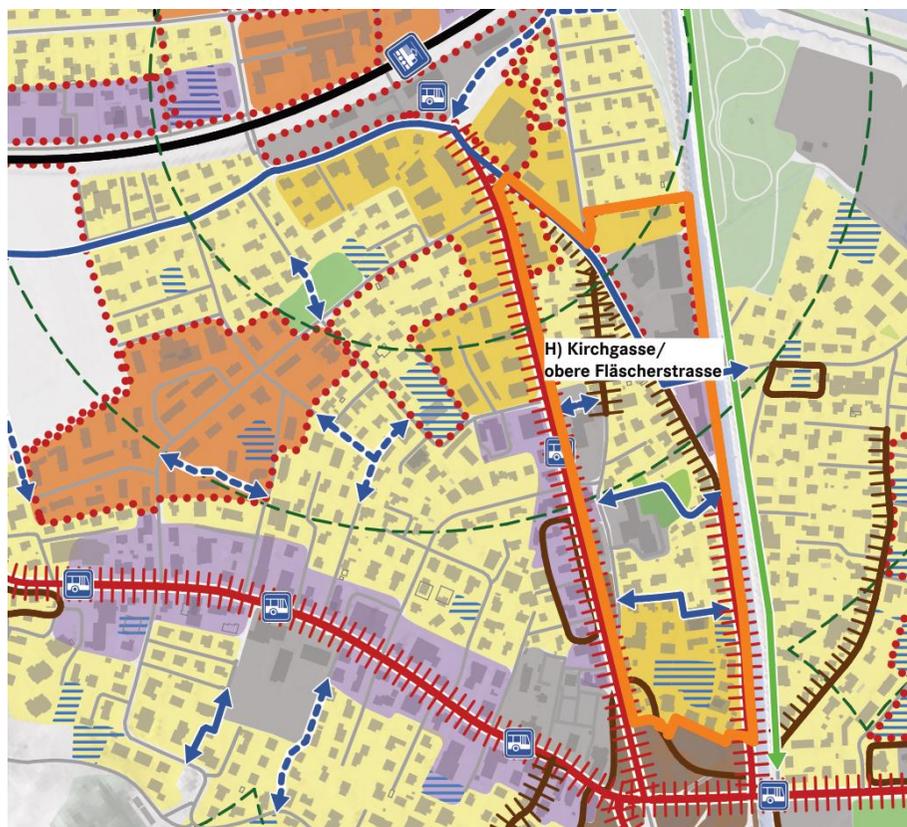
## 2. Handlungsansätze

Ortsbauliche Struktur / Freiräume

- Wertvolle historische Strukturen und Freiräume erhalten bzw. qualitativvoll erneuern
- Publikumsorientierte Nutzungen entlang Bahnhofstrasse erhalten
- Areal Allmend nach Gesamtkonzept, mit qualitätssichernden Verfahren bzw. Sondernutzungsplanung qualitativvoll mit erhöhter baulicher Dichte entwickeln und in das Quartier integrieren
- Heute zulässige bauliche Dichte im übrigen Gebiet beibehalten
- Reserven auf unbebauten Parzellen (Baulücken) qualitativvoll und effizient nutzen
- Reserven auf (gemäss heutigem Baureglement) unternutzten Parzellen mit höheren baulichen Dichten nutzen (Eigentümerinitiative Grundeigentümer)

Erschliessung / Verkehr / Versorgung

- Parkierungsangebot optimieren und effizient gestalten
- Taminapromenade attraktiver gestalten und im Abschnitt Fläscherstrasse aufwerten
- Durchlässigkeit und engmaschiges Fuss- und Veloverkehrsnetz (inkl. Schulwege) 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)	6.42 ha	
davon Wohnzone W2b	3.42 ha	
davon Wohnzone W3	2.61 ha	
davon Wohngewerbezone WG2	0.18 ha	
davon Wohngewerbezone WG3	0.21 ha	
Einwohner / ha (auf bebautem Gebiet)	IST <sup>1</sup>	Median Kt. SG <sup>2</sup>
Einwohner / ha WMZ	60.7 EW / ha	
davon Wohnzone W2b	<b>55.3 EW / ha</b>	45.7 EW / ha
davon Wohnzone W3	60.3 EW / ha	<b>87.4 EW / ha</b>
davon Wohngewerbezone WG2	<b>88.9 EW / ha</b>	34.1 EW / ha
davon Wohngewerbezone WG3	<b>128.6 EW / ha</b>	46.4 EW / ha
Einwohner	IST <sup>1</sup>	RESERVEN <sup>3</sup>
Einwohner Gesamtgebiet	403 EW	
Beschäftigte (Vollzeitäquivalente / VZÄ)	133 VZÄ	
davon Wohnzone W2b	189 EW	
davon Wohnzone W3	135 EW	
- Baulücken (0.16 ha), Res. (0.21 ha), offene Parkierung / unbebaut (0.25 ha)		54 EW
davon Wohngewerbezone WG2	16 EW	
davon Wohngewerbezone WG3	27 EW	
<b>Reserven unbebaute Flächen</b>		<b>54 EW</b>
<b>Reserven bebaute Flächen (5 % der Einwohnerzahl)</b>		<b>20 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)