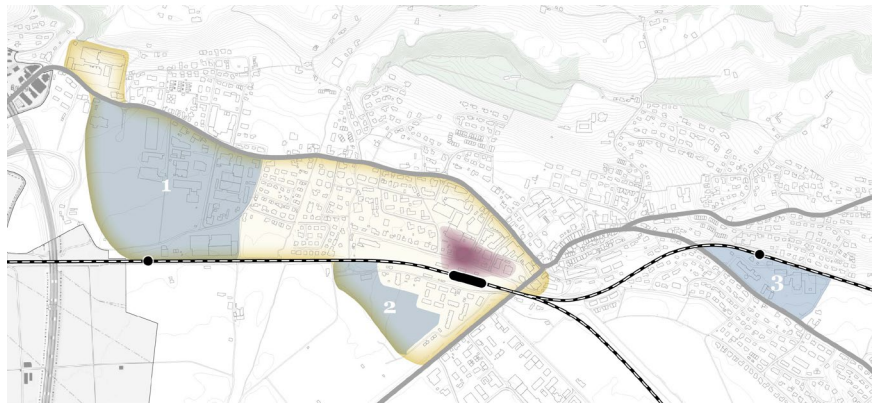


# Städtebauliches Hochhauskonzept Uznach

Gemeinde Uznach

24. November 2020



## **Bearbeitung**

Beat Suter

dipl. Ing. FH in Raumplanung FSU/SIA

Nils Hviid

BSc FHO in Raumplanung

Emanuel Han

MSc ETH in Raumentwicklung und Infrastruktursysteme

Cristina Pueyo

Praktikantin

Metron Raumentwicklung AG

Stahlrain 2

Postfach

5201 Brugg

T 056 460 91 11

info@metron.ch

www.metron.ch

## **Projektkommission**

Diego Forrer

Gemeindepräsident Uznach

Mario Fedi

Gemeindeschreiber Uznach

Stefanie Suwanda

Mitglied Baukommission Politische Gemeinde Uznach

Bruno Thürlemann

Leiter Ortsplanung, Amt für Raumentwicklung Kanton St.Gallen

Erwin Selva

ERR Raumplaner AG, St.Gallen

Lea von Moos / Angela Wiest

sa\_partners, Zürich

Titelbild: Ergebniskarte Möglichkeits- und Eignungsräume, Metron AG

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>4</b>
1.1	Ausgangslage und Aufgabenstellung	4
1.2	Projektorganisation	4
1.3	Vorgehen	4
1.4	Verbindlichkeit	5
1.5	Stellungnahme Kommission Städtebau des Kantons St.Gallen	5
<b>2</b>	<b>Hochhausthematik</b>	<b>6</b>
2.1	Begriffsdefinition	6
2.2	Charakteristika Hochhäuser	6
<b>3</b>	<b>Planungsgrundlagen</b>	<b>10</b>
3.1	Raumkonzept Kanton St.Gallen	10
3.2	Kantonaler Richtplan	11
3.3	Planungs- und Baugesetz	11
3.4	Rahmennutzungsplanung	12
3.5	Masterplan Fortschreibung 2019	12
<b>4</b>	<b>Möglichkeits- und Ausschlussräume</b>	<b>14</b>
4.1	Methodik	14
4.2	Herleitung	15
4.3	Verbleibende Möglichkeitsräume	27
4.4	Potenzialgebiet "höhere Häuser" ( $\leq 30$ m)	29
<b>5</b>	<b>Herleitung Eignungsräume</b>	<b>30</b>
5.1	Teilräume und Methodik	30
5.2	Kriterienprüfung	34
5.3	Höhenevaluation	36
5.4	Fazit Eignungsraum	38
<b>6</b>	<b>Abgleich mit Ortsplanung</b>	<b>39</b>
<b>7</b>	<b>aktuelle Planungen</b>	<b>41</b>
7.1	Streuli-Areal	42
7.2	Schubiger-Areal	43
7.3	Studie Bahnhofsgebiet	44
<b>8</b>	<b>Empfehlungen</b>	<b>45</b>
8.1	städtebauliche Empfehlungen	45
8.2	Empfehlungen zur Beurteilung von Hochhausprojekten	47
8.3	Checkliste für Hochhausprojekte	48
8.4	Implementierung in Rahmennutzungsplanung	48

# 1 Einleitung

## 1.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

Die Gemeinde Uznach setzt die Vorgaben des Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons St.Gallen um, welches die Gemeinden verpflichtet, ihre Ortsplanung ab 1. Oktober 2017 innert 10 Jahren zu revidieren. Gleichzeitig bestehen in der Gemeinde konkrete Absichten für Arealentwicklungen, in welchen auch Hochhäuser zur Diskussion gestellt werden. Die Umsetzung der Hochhäuser setzt gemäss PBG ein städtebauliches Konzept voraus. Mit dem nun vorliegenden städtebaulichen Hochhauskonzept (HHK) werden die erforderlichen Planungs- und Beurteilungsgrundlagen beschrieben, um Hochhausprojekte in Uznach beurteilen und einordnen zu können. Das HHK beurteilt die Hochhausfrage unter den Aspekten Orts- und Landschaftsbild, Innenentwicklung, Erschliessung und städtebauliche Qualität.

Mit dem vorliegenden HHK werden vier Ziele verfolgt:

- das HHK soll unter dem Aspekt der Ortsverträglichkeit die raumplanerischen und städtebaulichen Eignungsräume für Hochhäuser in Uznach aufzeigen (Kapitel 4 und 5);
- die erforderlichen Prozesse für die Entwicklung von Hochhäusern und qualitative Anforderungen an Hochhäuser sollen dargelegt werden (Kapitel 8);
- die bekannten Hochhausabsichten sollen nach den Grundsätzen des HHK geprüft werden (Kapitel 7);
- schliesslich soll das HHK als Grundlage für die Revision der Ortsplanung dienen (Kapitel 8.4).

## 1.2 Projektorganisation

Das vorliegende HHK wurde in enger Zusammenarbeit zwischen dem Planungs- und Beratungsbüro Metron Raumentwicklung AG und der Gemeinde Uznach erarbeitet. Die Planung wurde durch eine Projektkommission begleitet, in welcher folgende Personen Einsitz hatten:

- Diego Forrer, Gemeindepräsident Uznach
- Mario Fedi, Gemeindeglied Uznach
- Stefanie Suwanda, Mitglied Baukommission Gemeinde Uznach
- Bruno Thürlemann, Amt für Raumentwicklung Kanton St.Gallen, Leiter Ortsplanung
- Erwin Selva, ERR Raumplaner AG, St.Gallen, Ortsplaner Uznach
- Lea von Moos / Angela Wiest, sa\_partners, Zürich, Studie Bahnhofsgebiet Uznach

## 1.3 Vorgehen

In einem ersten Schritt wurde das Gemeindegebiet auf Basis einer ausführlichen Analyse und einem bewährten Kriterienkatalog in Möglichkeits- und Ausschlussräume aufgeteilt. Mit den *Möglichkeitsräumen* werden Gebiete abgebildet, welche hinsichtlich raumplanerischer und übergeordneter städtebaulicher Kriterien grundsätzlich für den Bau von Hochhäusern in Frage kommen. Sämtliche weiteren Flächen wurden der Kategorie Ausschlussraum zugewiesen. In den *Ausschlussräumen* sind Hochhäuser bei den heutigen Gegebenheiten generell nicht erwünscht. Die Möglichkeitsräume wurden in Räume mit und ohne Vorbedingungen eingeteilt (mit Vorbedingungen: z.B. Voraussetzung einer neuen Bahnhaltestelle).

In einem zweiten Schritt wurde anhand weiterer Kriterien die vertiefte Standort-eignung für Hochhäuser überprüft. Die Überprüfung beschränkte sich auf die Flächen im «*Möglichkeitsraum ohne Vorbedingungen*». Gebiete, welche sämtliche Anforderungen erfüllen werden als «*Eignungsraum Hochhäuser*» bezeichnet. Darüber hinaus wurden über das gesamte Siedlungsgebiet Flächen definiert, in welchen Häuser mit einer maximalen Gesamthöhe von 30 m ortsverträglich erscheinen. Für die unterschiedlichen Eignungsräume werden Prinzipien (maximale Gebäudehöhen, Anordnungsprinzipien etc.) im Sinne von Hinweisen für konkrete Planungen empfohlen. Die gewonnenen Erkenntnisse wurden mit der laufenden Ortsplanung gespiegelt.

In einem weiteren Schritt wurden allgemeine Hinweise zum Umgang mit Hochhausplanungen zuhanden der Gemeinde verfasst. Neben wichtigen Anmerkungen zum Planungsprozess wurde eine Checkliste ausgearbeitet, welche zur Beurteilung von konkreten Hochhausprojekten dienen soll.

#### **1.4 Verbindlichkeit**

Das Hochhauskonzept wird vom Gemeinderat als Richtlinie beschlossen. Es dient ihm als Grundlage für die Revision der Ortsplanung (Richt- und Nutzungsplanung) und zur Beurteilung von zukünftigen Hochhausprojekten.

Mit der Bezeichnung «*Eignungsraum Hochhaus*» wird einem Gebiet lediglich die grundsätzliche Eignung für den Bau von Hochhäusern aus konzeptioneller Sicht attestiert. Die Zweckmässigkeit eines konkreten Hochhauses, die Begründung der konkreten Lage, Volumetrie und Stellung sowie die architektonische Qualitätssicherung muss auf Projektstufe geleistet werden. Durch die im PBG vorgegebene Sondernutzungsplanpflicht für Hochhäuser ist ein qualitätssicherndes Verfahren, welches eine hohe städtebauliche und architektonische Qualität sichert gesetzlich vorgegeben. Aus dem Hochhauskonzept kann somit kein Anrecht auf den Bau eines Hochhauses innerhalb des bezeichneten «*Eignungsraums Hochhaus*» abgeleitet werden.

#### **1.5 Stellungnahme Kommission Städtebau des Kantons St.Gallen**

Das Hochhauskonzept wurde der Kommission Städtebau an den Sitzungen vom 29. Mai und 24. September 2020 vorgelegt.

Die Kommission hat nach der ersten Sitzung die Arbeiten der Gemeinde in einer Stellungnahme gewürdigt. Sie bestätigt, dass im Einzelfall ein Hochhaus in Uznach nicht ausgeschlossen ist und dass, das neue Zentrum um den Bahnhof sich als Standort eignen kann (vgl. Studie Bahnhofsgebiet, sa-partners, 6.8.20). Die Zweckmässigkeit eines Hochhauses muss aber im konkreten Projekt eingehend begründet werden und die städtebauliche und architektonische Qualität auf Projektstufe garantiert werden. Die Kommission wünschte entsprechende Präzisierungen.

Die präzierte Version des Hochhauskonzepts wurde von der Kommission an der zweiten Sitzung als geeignete Richtlinie für die Beurteilung von Hochhausprojekten eingestuft.

## 2 Hochhausthematik

### 2.1 Begriffsdefinition

In planungs- und baurechtlicher Hinsicht ist der Begriff *Hochhaus* für das Gemeindegebiet von Uznach im kantonalen Planungs- und Baugesetz definiert. Demnach gelten sämtliche Bauten ab einer **Gesamthöhe von 30 m** ungeachtet von deren Nutzung als Hochhaus. Unter die rechtliche Definition fallen somit auch industrielle, technische, sakrale Bauwerke (z.B. Silos, Kamine und Kirchtürme) oder Aussichtstürme.

Mit dem vorliegenden Hochhauskonzept sollen die Planungs- und Beurteilungsgrundlagen für Bauten ab einer baurechtlichen Gesamthöhe von 30 m und mit einer räumlich auffallenden horizontalen Ausdehnung (Wohn-, Bürohaus, Industriegebäude etc.) geschaffen werden. Bei der Entwicklung von sakralen Bauwerken, Aussichtstürmen etc. kann man sich somit nicht auf das Konzept beziehen.

### 2.2 Charakteristika Hochhäuser

#### Renaissance der Hochhäuser

Das Hochhaus erlebt in der Schweiz aktuell eine Renaissance nachdem es in den 1960er- und 1970er-Jahren eine erste Hochblüte erlebte. In den Boomjahren der 60er wurden sie hingegen oft im Zusammenhang mit Siedlungserweiterung an den Siedlungsrändern und in neuen Quartieren gebaut. Damals waren es meist reine Wohnbauten und sie hatten durch den modernen Standard eine breite Akzeptanz. Das Hochhaus diente damals der baulichen Verkörperung des Fortschritts und der Zukunftszuversicht.

Aktuell wird das Hochhaus für eine differenzierte Stadtentwicklung, die Schaffung räumlicher Schwerpunkte und als Möglichkeit der Verdichtung an geeigneten zentralen Lagen eingesetzt. Hochhäuser müssen jedoch sehr gut in ihre Umgebung und das Ortsbild eingefügt werden und aufgrund ihrer dominanten Wirkung sehr hohe Qualitätsansprüche erfüllen, um einen positiven Beitrag zur Identifikation einer Gemeinde oder Gegend leisten zu können.

Die Wohnungen in den neuen, zentral gelegenen Hochhäusern entsprechen einem Bedürfnis in der Wohnungsnachfrage. Sie sprechen Bewohnerinnen und Bewohner in unterschiedlichen Lebensphasen und Altersgruppen an. Die zentralen Lagen eignen sich insbesondere auch für die Nachfrage nach Wohnungen für Einzel- und Doppelhaushalte. Sind Hochhäuser Teil einer Arealbebauung können sie eine ideale Ergänzung zu Familienwohnungen in den weniger hohen Gebäuden darstellen.

#### Sensible Landschaften

Exponierte Lagen bilden landschaftlich sensible Bereiche. Sie erfordern eine besonders sorgfältige Siedlungsgestaltung. Als exponiert gelten grundsätzlich erhöhte und sehr gut einsehbare Lagen wie Seeufer. An diesen Stellen sind überhohe Bauten grundsätzlich nicht erwünscht, da deren Dominanz im Raum zu hoch wäre. Ausnahmen können Bauten bilden, deren auffällige Erscheinung durch das öffentliche Interesse legitimiert werden kann (z.B. Kirche, Aussichtsturm).

In den nachstehenden Skizzen ist veranschaulicht, wie sich die Topografie auf die Wirkung von Hochhäusern auswirkt.

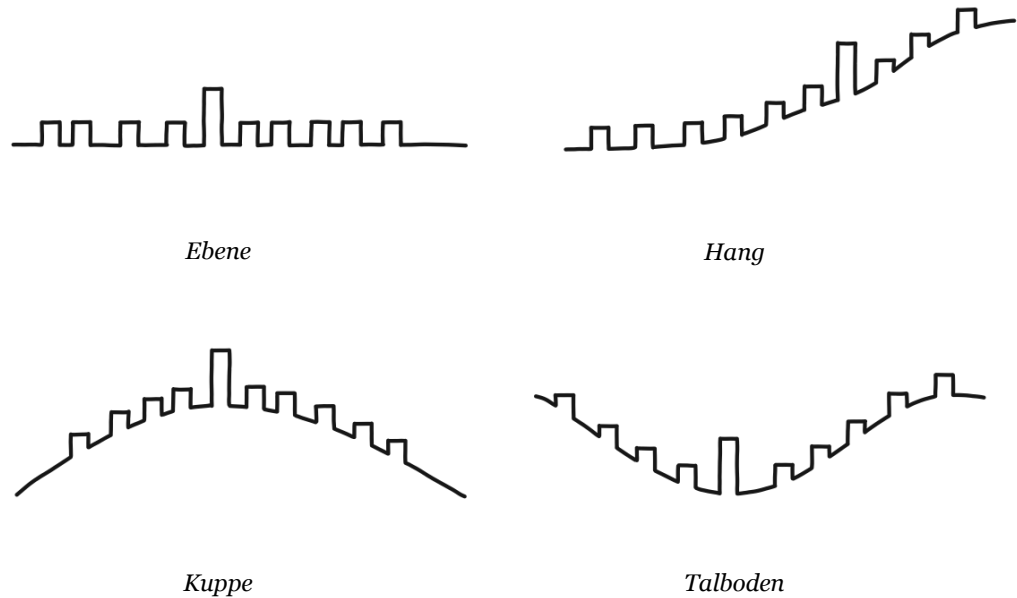


Abbildung 1: Skizzen  
Hochhäuser und Topografie, Metron AG  
Die Lagen in der Ebene und im Talboden sind besser geeignet als die Lagen am Hang und auf Kuppen

### Ordnungsprinzipien

Hochhäuser können als *Solitäre* (Einzelobjekte), in *Ensembles/Clustern* (kleinere Gruppen) oder als *Vertical Cities* (Hochhausstädte) in Erscheinung treten. Die Präsenz und somit auch der Orientierungsgehalt von Hochhäusern nehmen mit zunehmender Anzahl Bauten und gegebenenfalls auch mit abnehmender Distanz ab. Unabhängig von der Anzahl Hochhäuser müssen diese stets Teil einer stimmigen Siedlungssilhouette sein. Dazu sind Hochpunkte in der Lage und der Höhe besonders gut aufeinander abzustimmen.

Mit einer bewussten Gruppierung von Hochhäusern kann eine Achse akzentuiert oder ein neuer Schwerpunkt in einem Siedlungsgebiet geschaffen werden, ohne einem einzelnen Bau eine zu hohe Präsenz zukommen zu lassen. Bei Gruppierungen von ähnlich gestalteten Wohnhochhäusern als Teil einer Gesamtbebauung wird tendenziell von *Ensembles*, bei Gruppierungen von unterschiedlichen Bürohochhäusern von *Clustern* gesprochen. Wohnhochhäuser stehen aus wohnhygienischen Gründen grundsätzlich weiter auseinander als Bürohochhäuser.

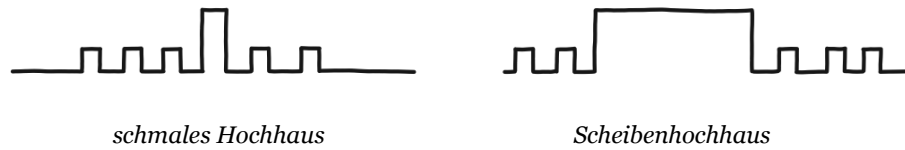
In *Vertical Cities* stehen die Hochpunkte derart nahe zusammen, dass sie als Gesamtform wahrgenommen werden. Aus der enormen baulichen Verdichtung ergeben sich einschneidende Ansprüche an die Infrastruktur der Umgebung. Vertical Cities sind in der Schweiz heute kein Thema.

### Architektur

Neben der Lage und der reinen Gebäudehöhe ist die architektonische Gestaltung sehr bedeutend für die Wirkung eines Hochhauses.

Bezüglich der Gebäudeproportionen ist insbesondere das Verhältnis zwischen Fussabdruck und Gebäudehöhe entscheidend. Die meisten Hochhäuser können in turmartige Punkthochhäuser und Scheibenhochhäuser mit einem länglichen Grundriss

unterschieden werden. Während turmartige Hochhäuser für die Sonderstellung auf eine Divergenz in der Höhe angewiesen sind, erlangen Scheibenhochhäuser bereits durch deren horizontale Ausdehnung eine erhöhte Präsenz in der Umgebung.



*schmales Hochhaus*

*Scheibenhochhaus*

Abbildung 2: Skizzen  
generelle Wirkung der Hochhausvolumen  
Metron AG

Entscheidend für die Präsenz und die Verträglichkeit im Landschaftsbild ist auch die Fassadengestaltung inklusive Farbgebung. Helle Bauten sind in der Landschaft grundsätzlich präsenter als dunkle.



Abbildung 3: Wirkung Farbgestaltung, Foto  
Stadt St.Gallen, Metron AG

Die zur Qualitätssicherung von Hochhäusern erforderlichen architektonischen Gestaltungsgrundsätze können nicht auf der Flugebene eines Hochhauskonzeptes festgelegt werden. Die konkreten Hochhausprojekte sind daher immer individuell und unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten zu beurteilen.

### **Auswirkungen auf die Umgebung**

Hochhäuser haben neben der Auswirkung auf das Landschaftsbild auch solche auf das Stadtklima, die Umgebungsgestaltung und die Infrastruktur. So können Hochhäuser Barrieren für den Luftaustausch darstellen, Fallwinde erzeugen und gegenüber anderen Bautypologien ungünstigere Beschattungsverhältnisse mit sich bringen. Um die wohnhygienischen Anforderungen bezüglich Lichtverhältnisse in Nachbarbauten erfüllen zu können, sind in Wohngebieten um Hochhäuser gut dimensionierte Gebäudeabstände vorzusehen. Grosszügige Gebäudeabstände sind auch für die Realisierung ausreichend grosser Aufenthalts-, Begegnungs- und Bewegungsflächen erforderlich.



## Verdichtungspotenzial

Das Hochhaus ermöglicht eine hohe bauliche Dichte auf einer geringen Grundfläche. Durch die erforderlichen Freiflächen (Beschattung, Aufenthaltsflächen etc.) um Hochhäuser ist das effektive Verdichtungspotenzial jedoch zu relativieren. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass die effektiv nutzbare Geschossfläche in Hochhäusern wegen der erforderlichen Erschliessungsinfrastruktur um rund  $1/3$  niedriger ausfällt als bei niedrigen und kompakten Bauten mit gleicher Bruttogeschossfläche.

Die Situierung von Hochhäusern im weitgehend überbauten Siedlungsraum und an den geeigneten zentralen Lagen ist sehr anspruchsvoll. Ideal erweisen sich Lagen an grosszügigen Platz- und Strassenräumen (z.B. Ecksituationen) und im Kontext mit Höfen, Parks und Sockelbauten, an welchen die Beschattung durch die Hochhäuser bei der Planung berücksichtigt werden kann. Ein grosses Potenzial bietet die Kombination von Hochhäusern und niedrigeren Bauten in einer Arealüberbauung. Durch diese Kombination können unterschiedliche Wohnungsangebote und interessante, hochwertige, räumlich gefasste Freiräume geschaffen werden.

## 3 Planungsgrundlagen

Die Erstellung von Hochhäusern in Uznach setzt entsprechende planungsrechtliche Grundlagen voraus. Einerseits müssen die Voraussetzungen für den Bau von Hochhäusern durch die übergeordneten Planungen gegeben sein. Andererseits müssen die Absichten mit der Ortsplanung korrespondieren.

In der Erarbeitung des Konzepts werden mit Ausnahme von überholten Planungen (z.B. Raumentwicklungskonzept Uznach 2010), zu deren Revision bereits konkrete Grundlagen (Masterplan 2019) bestehen, sämtliche raumplanerisch relevanten Instrumente berücksichtigt. Die wichtigsten Planungen und deren Inhalte sind nachstehend umschrieben.

### 3.1 Raumkonzept Kanton St.Gallen

Im Raumkonzept Kanton St.Gallen ist die beabsichtigte räumliche Entwicklung innerhalb des Kantonsgebiets in einer Gesamtschau festgehalten. Das Konzept ist behördenverbindlich und bildet die Grundlage für den rechtsgültigen kantonalen Richtplan.

Gemäss dem Konzept ist das Gemeindegebiet von Uznach als Kleinzentrum in einem urbanen Verdichtungsraum ausgewiesen. Wegen der Nähe und der verkehrlich guten Anbindung an den Grossraum Zürich wird im Verdichtungsraum um Uznach ein im Kantonsvergleich überdurchschnittlich hohes Bevölkerungswachstum erwartet. Um das erwartete Bevölkerungswachstum aufnehmen zu können, ist das *"vertikale Siedlungspotenzial durch den Bau von Hochhäusern - wo zweckmässig und städtebaulich vertretbar - im Einklang mit dem Schutz des historischen Erbes zu nutzen"*.

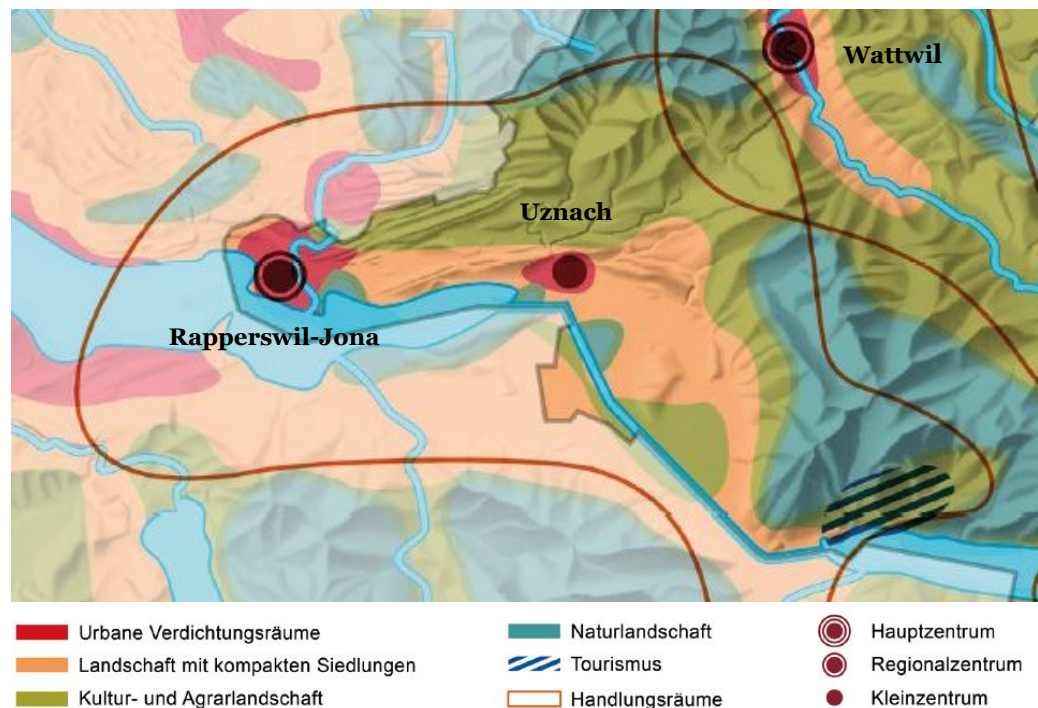


Abbildung 4: Raumtypen und Zentren, Raumkonzept Kanton St.Gallen, 2017

Weitere im Raumkonzept erkennbare Merkmale der Lage von Uznach sind der Bezug zur Linthebene, der Übergang zum Obersee-Becken sowie die Lage am Fusse der vor-alpinen Hügellandschaft.

### 3.2 Kantonaler Richtplan

Der Kantonale Richtplan enthält relevante Vorgaben und Hinweise zur Verkehrsplanung in Uznach. Dabei handelt es sich um die beiden langfristig vorgesehenen Bahnhaltstellen beim Linth-Park/Usserhirschland und beim Spital sowie die geplante Umfahrung der Altstadt. Für das Hochhauskonzept und die Ortsplanung bilden der bestehende Bahnhof und dessen Funktion als Verkehrsknoten und Umsteigeort einen sehr wichtigen Lagefaktor. Die beiden neuen Haltestellen sind als langfristige Vorhaben zu gewichten. Die Umfahrung hat das Potenzial die Altstadt und das neue Zentrum um den Bahnhof einerseits zu entlasten und andererseits von aussen gut zu erschliessen.

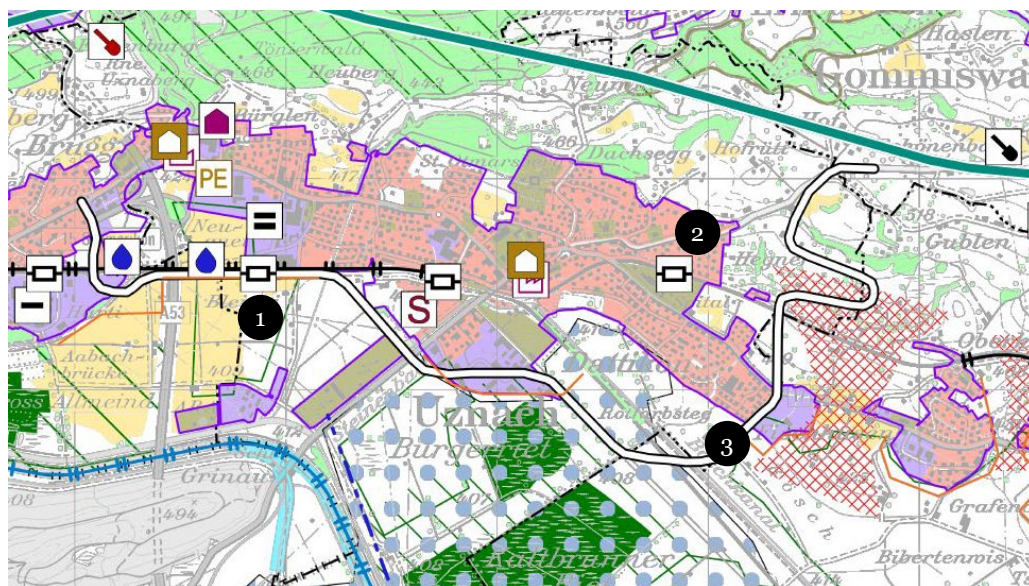


Abbildung 5: Auszug kantonale Richtplankarte St.Gallen, <https://www.geoportal.ch/>, 15. November 2019

Auszug der Einträge

- (1) Neubau Haltestelle Usserhirschland
- (2) Neubau Haltestelle Spital
- (3) Netzergänzung - Anschlüsse Nationalstrassen, Umfahrung

### 3.3 Planungs- und Baugesetz

Die bauliche Gesetzgebung des Kantons St.Gallen wurde anlässlich der Revision des eidgenössischen Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) revidiert. Seit dem 1. Oktober 2017 ist das Planungs- und Baugesetz (PBG), welches das kantonale Baugesetz von 1972 abgelöst hat, in Rechtskraft. Im PBG sind in den Artikeln 104 und 105 (vgl. nachstehende Abbildung) die massgebende baurechtliche Definition von Hochhäusern sowie weitere Anforderungen an den Bau von Hochhäusern innerhalb des Kantonsgebiets festgelegt. Die Anwendung der beiden Artikel setzt eine Anpassung des kommunalen Rechts an das PBG voraus. Solange diese Anpassung nicht erfolgt ist, gelten die Übergangsbestimmungen. Da die Ortsplanungsrevision in Uznach und damit die Umsetzung im kommunalen Recht unmittelbar bevorstehen, sind im vorliegenden Hoch-

hauskonzept grundsätzlich die Rahmenbedingungen des PBG vom 5. Juli 2016 (Stand 1. Juni 2019) berücksichtigt.

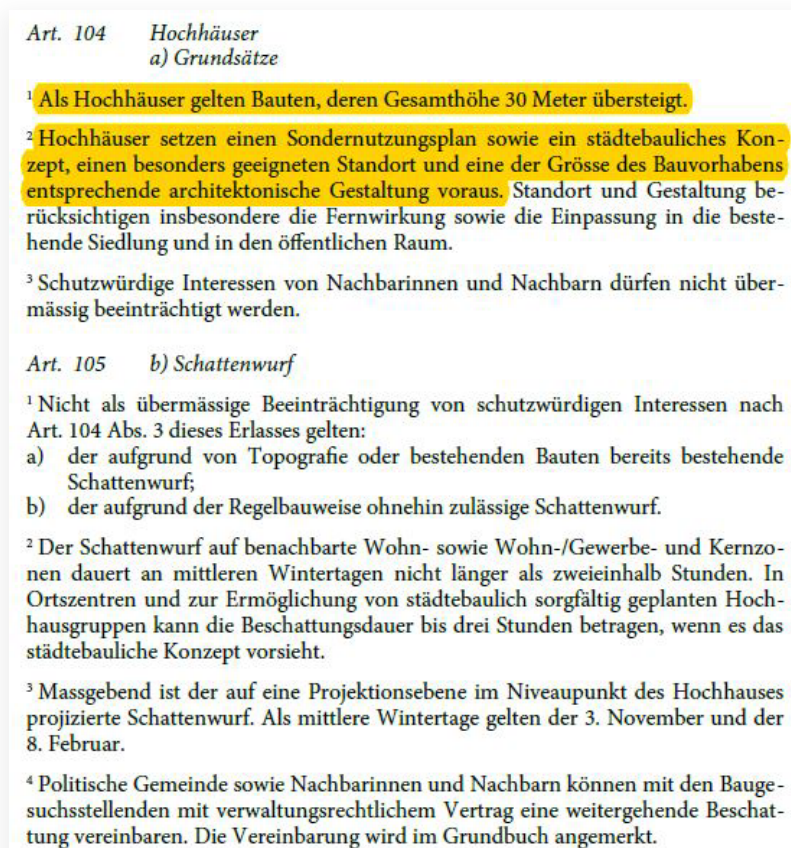


Abbildung 6: Auszug Planungs- und Baugesetz vom 5. Juli 2016, Kanton St.Gallen

### 3.4 Rahmennutzungsplanung

In der Rahmennutzungsplanung sind die Bebauungsmöglichkeiten innerhalb des Siedlungsgebiets durch den Zonenplan und das Baureglement gebietsspezifisch geregelt. Gemäss dem PBG ist für den Bau eines Hochhauses ein Sondernutzungsplan erforderlich. Durch einen Sondernutzungsplan darf keine Zonenübersteuerung herbeigeführt werden. Konkret bedeutet dies, dass Abweichungen mittels Sondernutzungsplan höchstens partiell und in geringem Mass zu Abweichungen gegenüber den Vorgaben der nächst höheren Bauklasse führen dürfen. Folglich sind Hochhäuser voraussichtlich nur in der höchsten Bauklasse eines jeweiligen Zonentyps oder in Zonen ohne Höhenbeschränkung zulässig, womit eine Abstimmung zwischen dem Hochhauskonzept und der Rahmennutzungsplanung erforderlich ist.

### 3.5 Masterplan Fortschreibung 2019

Für die Gemeinde Uznach wurde im Jahr 2007 ein Masterplan ausgearbeitet. Dieser wurde im Jahr 2019 an die aktuellen Gegebenheiten angepasst. Der Masterplan Fortschreibung 2019 dient als zentrales Steuerungsinstrument für die räumliche Entwicklung der Gemeinde und bildet die Grundlage für den kommunalen Richtplan und die Rahmennutzungsplanung.

Im Masterplan sind 12 Schwerpunktgebiete ausgeschieden. Zu diesen sind Entwicklungsperspektiven, Leitsätze und Kernideen formuliert. In der Absicht, die Ge-

meinde als attraktiven Wohnort, wettbewerbsfähigen Wirtschaftsstandort und lebendiges Regionalzentrum zu stärken, kommt der Entwicklung des Zentrums (2) eine besondere Bedeutung zu.

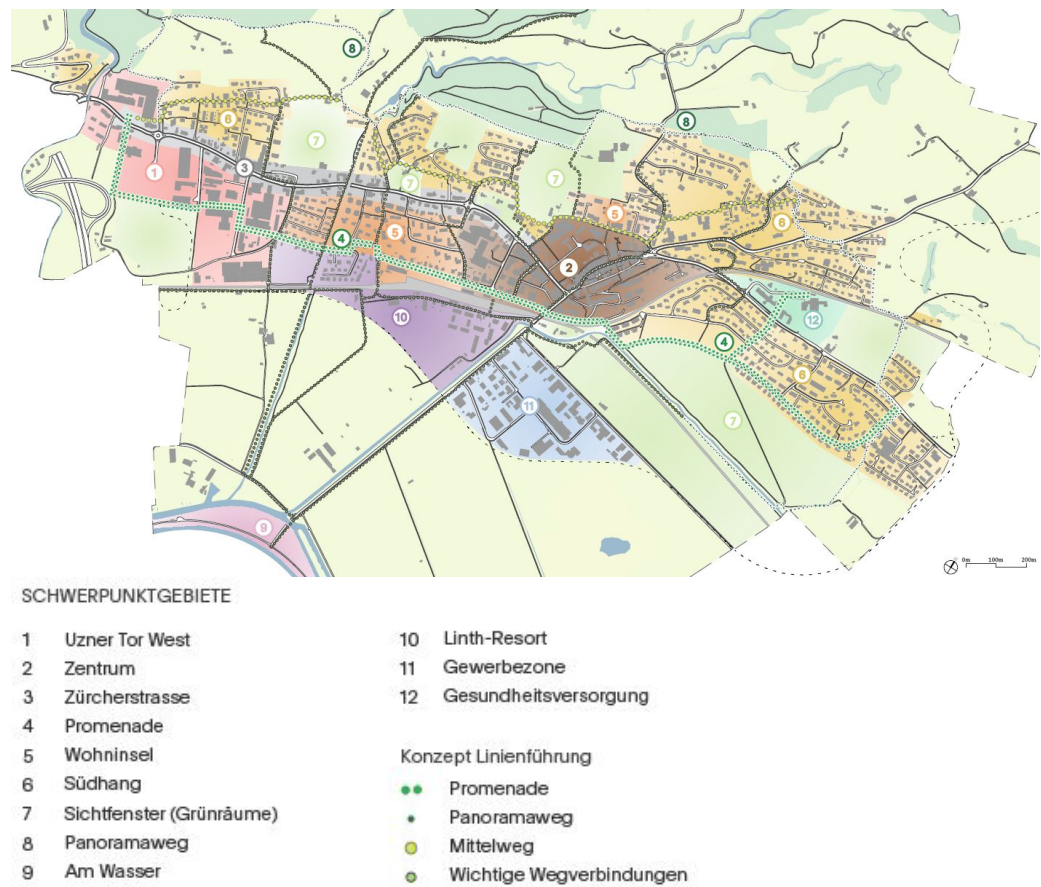


Abbildung 7: Masterplan Uznach, Fortschreibung 2019, sa\_partners

## 4 Möglichkeits- und Ausschlussräume

### 4.1 Methodik

Durch die Aufteilung des Siedlungsgebietes in Möglichkeits- und Ausschlussräume wird eine erste grobe Selektion der Flächen mit einem möglichen Potenzial für den Bau von Hochhäusern (*Möglichkeitsräume*) von jenen ohne entsprechendes Potenzial (*Ausschlussräume*) gemacht. Die Selektion erfolgt anhand der Anwendung eines bewährten Kriterienkatalogs (siehe unten) und unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus dem Studium der Planungsgrundlagen (vgl. Kapitel 3).

#### **Kriterienkatalog**

##### *Eignungskriterien*

- Lage mit hoher Erschliessungsgunst durch den Öffentlichen Verkehr
- Lage im Talboden oder der Ebene
- Kompatibilität mit der heutigen Siedlungsstruktur bzw. den raumplanerischen Absichten (z.B. Lage in urbanem Verdichtungs- oder Transformationsgebiet)

##### *Ausschlusskriterien*

- Lage in der Nähe von historischen Ortskernen oder bedeutenden Ortsbildschutzgebieten
- Lage im Bereich sensibler Landschaftselemente (z.B. Hanglagen)

## 4.2 Herleitung

### 4.2.1 Uznach im Überblick

Die Gemeinde Uznach im Kanton St.Gallen unweit östlich des Zürcher Obersees gelegen hat eine Bevölkerung von rund 6'400 Personen (Stand Ende 2019). Das Siedlungsgebiet von Uznach als Kleinzentrum bildet mit den Siedlungsgebieten der umliegenden Gemeinden ein Siedlungsband (gelb) am Übergang zwischen der Linthebene und den Hängen des Zürcher Oberlandes. In der weitgehend unüberbauten Linthebene befinden sich mit dem «Linthkanal» (1), dem «Mittler Buechberg» (2) und dem «Benkner Büchel» (3) drei prägende Freiraumelemente. Im Süden und Osten wird die Linthebene durch alpine Landschaften räumlich begrenzt. Der Hauptort im gegen Osten abgeschlossenen Landschaftsraum ist Rapperswil-Jona (pink). Am Bahnhof Uznach trennen sich die Bahnlinien von Zürich in Richtung St.Gallen (4) und Chur (5). Uznach ist durch die Autobahn A53 (6) gut durch den motorisierten Individualverkehr erschlossen.

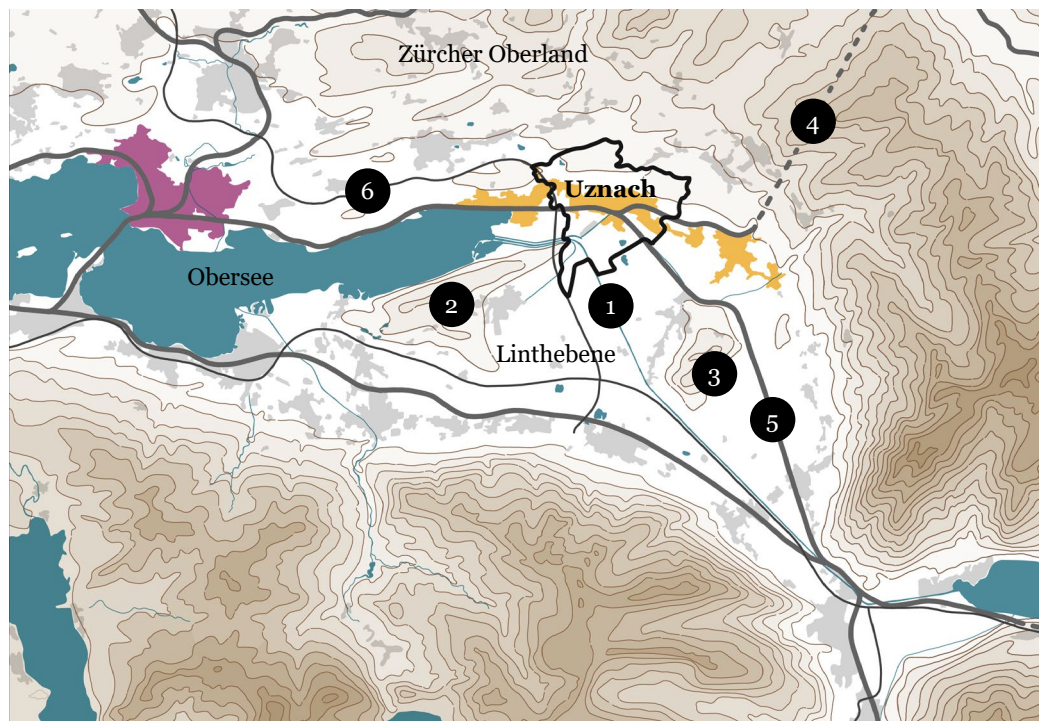
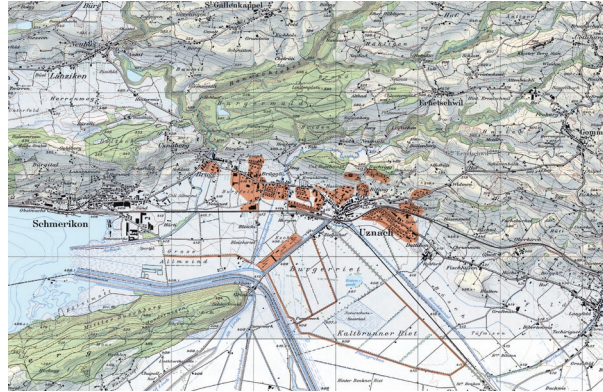


Abbildung 8: Lage im Grossraum, Metron AG

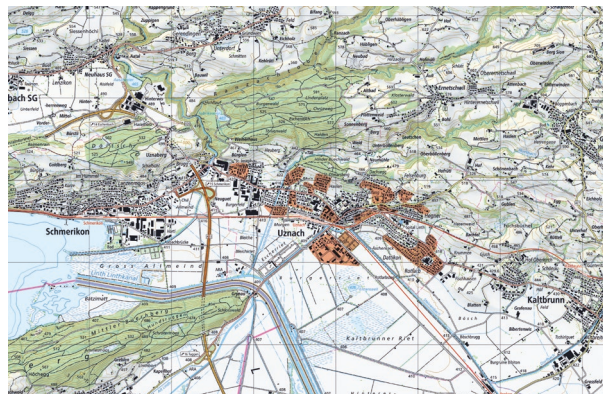
Vor der Industrialisierung konzentrierten sich die Gebäude in Uznach hauptsächlich auf den sogenannten Ortskern «Städtli». Anschliessend erfolgte eine moderate, aber kontinuierliche bauliche Entwicklung. Diese fand insbesondere an den grösseren in Ost-West-Richtung verlaufenden Strassenachsen statt. Seit dem Bau der Autobahn A53 um das Jahr 1980 ist das Zürcher Zentrum von Uznach aus in 45 Minuten erreichbar. In der Folge setzte eine schubartige bauliche Entwicklung ein. Gewerbe und Industriezonen entwickelten sich unmittelbar westlich des Autobahnzubringers sowie südlich des Bahnhofs. Im Osten der Gemeinde und westlich vom Städtli entstanden Wohnquartiere. Mit der Jahrtausendwende war ein Grossteil des heutigen Siedlungsgebietes bebaut.

**1919**

- konzentrierte Bebauung entlang Gasterstrasse und Obergasse (Städtli)

**1972**

- Siedlungswachstum in Ost-West-Richtung
- beginnende Zentrumsbildung Bahnhof und Zürcherstrasse

**2018**

- Eröffnung A53 um 1980
- diverse neue Wohnquartiere mit Einfamilienhäusern auch an Hanglagen
- zwei neue, grössere Industriegebiete
- beginnende Umstrukturierung zentraler Areale

Abbildung 9: Zeitreise, Metron AG, Kartengrundlage: swisstopo Landeskarten



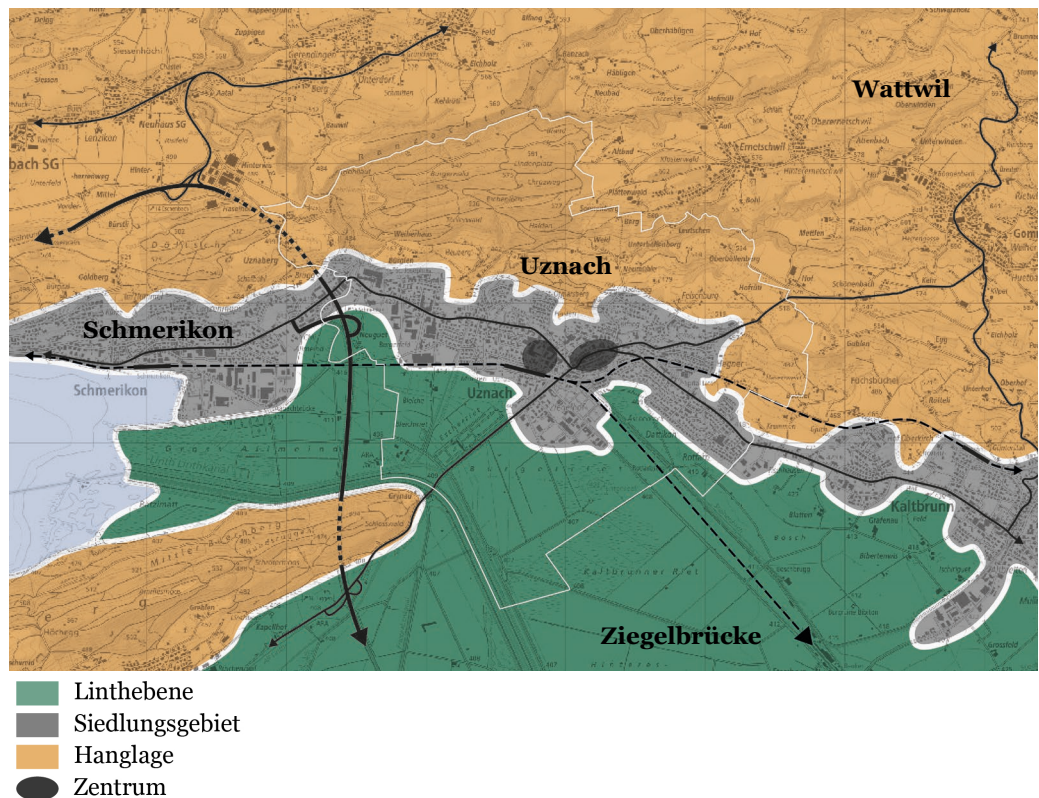


Abbildung 10: Fazit historische Entwicklung, Metron AG, Kartengrundlage: swisstopo Landeskarten

Uznach entwickelt sich als Verkehrsknoten und Regionalzentrum im Korridor Schmerikon-Uznach-Kaltbrunn. Die landschaftliche und topografische Lage bildet ein Gelenk zwischen Linthebene, Obersee-Becken und Hügellandschaft. Die historisch geprägte, grossräumige Lage begründet auch die Stellung der Altstadt auf dem in die Ebene ragenden Geländesporn.

Neben der verkehrsbelasteten Altstadt hat sich entlang der Zürcherstrasse und im Bahnhofsgelände in den letzten 50 Jahren ein neues Zentrum gebildet. Die Lagefaktoren Korridor, Verkehrsknoten, bipolares Regionalzentrum und landschaftliche Einbettung können grundsätzlich auch für die Frage der Angemessenheit eines Hochhauses beigezogen werden: eine Hochhaussetzung in Uznach wird daher als vertretbar bewertet.

Die Lage und Wirkung eines möglichen Hochhauses soll auf diese übergeordneten Lagefaktoren Bezug nehmen.

#### 4.2.2 Erschliessung

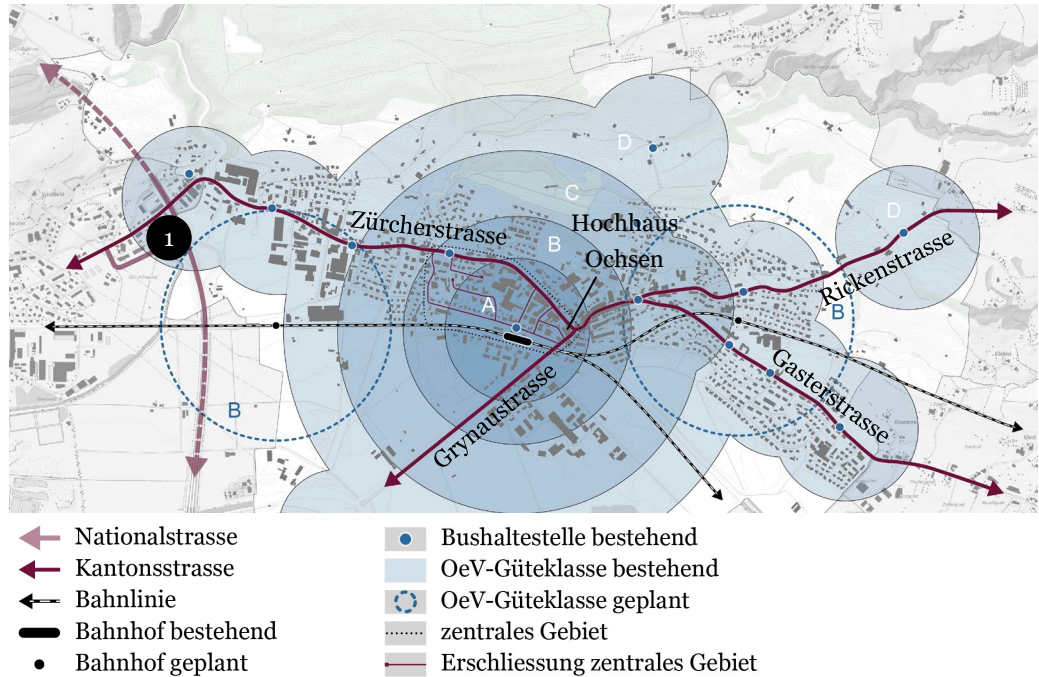


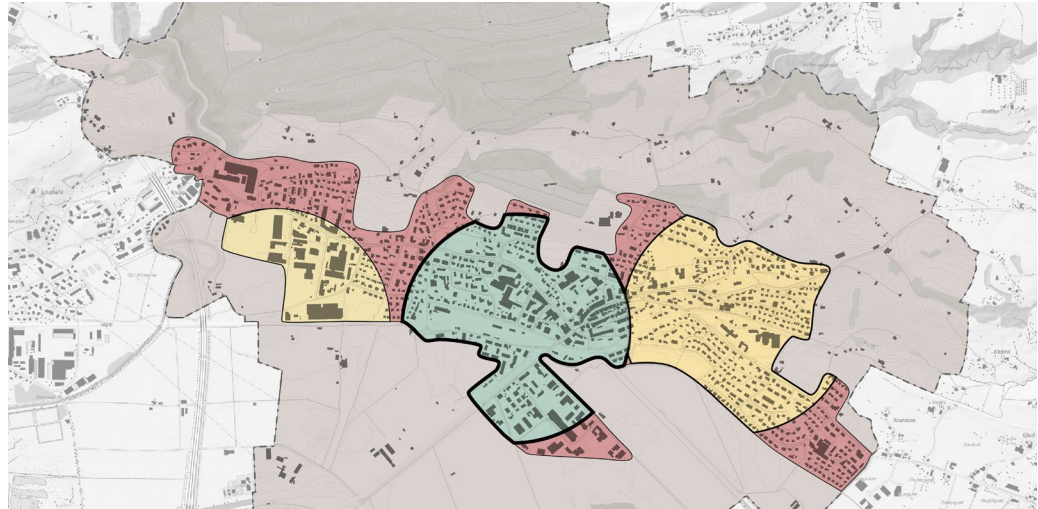
Abbildung 11: Analysekarte Verkehr, Metron AG, Kartengrundlagen: Amtliche Vermessung und swisstopo Landeskarten

Hinsichtlich des motorisierten Individualverkehrs ist Uznach durch den Autobahnanschluss Schmerikon im Westen (1) ideal erschlossen. Innerhalb des Siedlungsgebietes sind mit der Zürcherstrasse, der Grynaustrasse, der Rickenstrasse und der Gasterstrasse vier Hauptverkehrsachsen erkennbar. Der strategisch bedeutendste Knoten im Strassennetz befindet sich nördlich des «Hochhauses Ochsen» zwischen dem Bahnhof und der Altstadt.

Die Erschliessung durch den Öffentlichen Verkehr wird einerseits durch den Bahnhof Uznach und andererseits über diverse über das Gemeindegebiet verteilte Haltestellen von Postautolinien sichergestellt. So liegt beinahe das gesamte Siedlungsgebiet in den ÖV-Güteklassen A - D (Definition nach ARE). Die im kantonalen Richtplan angemerkt möglichen Haltestellen würden zu neuen Gebieten mit ÖV-Güteklassen B führen.

### ***Fazit Erschliessung***

Aus Sicht der Erschliessung eignen sich Gebiete für den Bau von Hochhäusern, welche heute oder zukünftig (neue Bahnhaltestellen) in den Güteklassen «A - sehr gute Erschliessung» oder «B - gute Erschliessung» liegen. Aktuell ist diese Rahmenbedingung nur beim Bahnhof Uznach gegeben.



bezüglich Erschliessung:





- |   |                  |   |                 |
|---|------------------|---|-----------------|
|    | geeignet         |  | nicht Baugebiet |
|   | bedingt geeignet |   |                 |
|  | nicht geeignet   |   |                 |

Abbildung 12: Möglichkeits- und Ausschlussräume Erschliessung, Metron AG, Kartengrundlagen: Amtliche Vermessung und swisstopo Landeskarten

### 4.2.3 Siedlungsstruktur

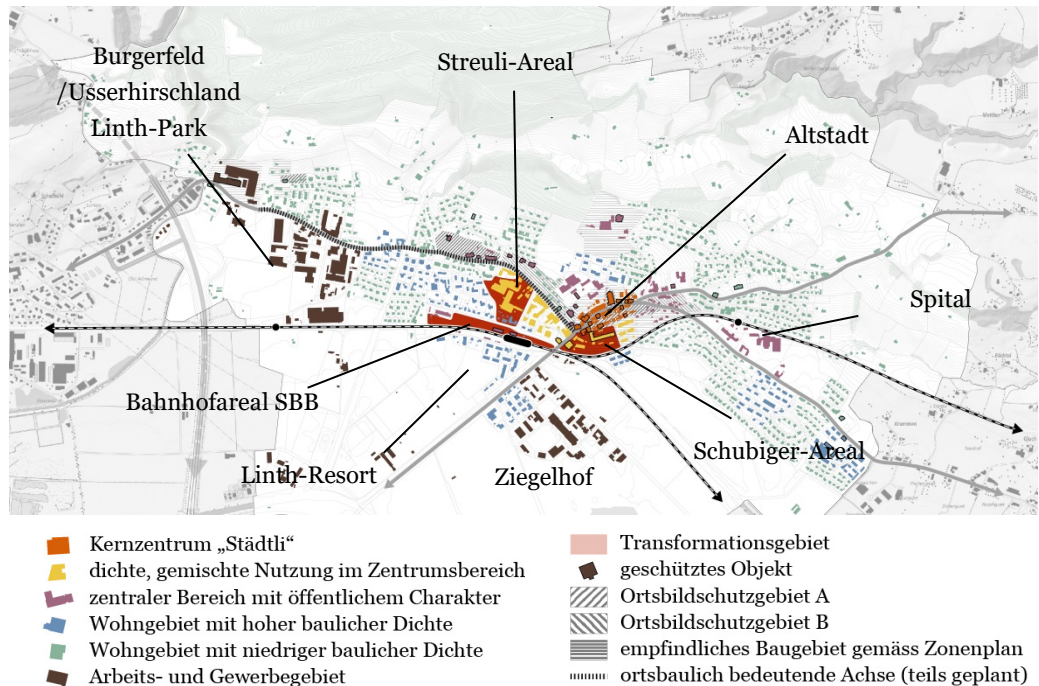


Abbildung 13: Analysekarte Siedlungsstruktur, Metron AG, Kartengrundlagen: Amtliche Vermessung und swisstopo Landeskarten

Die Altstadt von Uznach erstreckt sich über zwei kurze Strassenzüge und liegt im östlichen Bereich des Siedlungsgebietes auf einem Geländesporn. Die historischen, mehrheitlich geschlossenen und vom Verkehr belasteten Strukturen sind weitgehend intakt und prägend für das Siedlungsbild der Gemeinde. Aus der Linthebene bildet die Altstadt in Kombination mit dem Kirchturm der Stadtkirche eine identitätsstiftende Ansicht. Die zulässigen Gebäudehöhen sind in diesem Bereich durch Vorschriften im Baureglement und der Schutzverordnung stark eingeschränkt.

Nördlich der Altstadt ist eine Konzentration grossmassstäblicheren Bauten mit öffentlichem Charakter vorzufinden. Bei diesen handelt es sich zu grossen Teilen um Schulbauten. Am östlichen Siedlungsrand, durch das Bahntrasse und die Gasterstrasse vom restlichen Siedlungsgebiet isoliert, befindet sich mit dem Spital Linth eine weitere Bebauung mit grossvolumigen Bauten von öffentlichem Charakter.

Zwischen dem Bahnhof und der Altstadt ist der eigentliche Zentrumsbereich der Gemeinde auszumachen. Neben diversen publikumsorientierten Nutzungen des täglichen Bedarfs, Gastronomiebetrieben und Dienstleistungsnutzungen wirkt der Bahnhof als wichtiger Treffpunkt und Aufenthaltsort.

An der strategisch wichtigen Lage unmittelbar nördlich des Bahnhofs entsteht ein grosses Entwicklungspotenzial. Das Transformationsgebiet wird als «Streuli-Areal» bezeichnet. Mit dem «Bahnhofareal SBB» und dem «Schubiger-Areal» sind zwei weitere zentrumsnahe Transformationsgebiete bekannt. Für die erwähnten Transformationsgebiete laufen bereits Planungen. Bei der Entwicklung dieser Gebiete, wie auch der «Altstadt», dem «Usserhirschland» und dem «Linth-Resort» nimmt die Gemeinde gemäss Masterplan eine aktive Rolle ein.

In den peripheren Gebieten Burgerfeld/Usserhirschland und Ziegelhof sind flächenintensive Industrienutzungen in grossmassstäblichen Bauten angesiedelt.

In den restlichen Siedlungsgebieten überwiegen die reinen Wohnbauten. Die Bebauungen mit den höheren baulichen Dichten im Siedlungsgebiet sind tendenziell

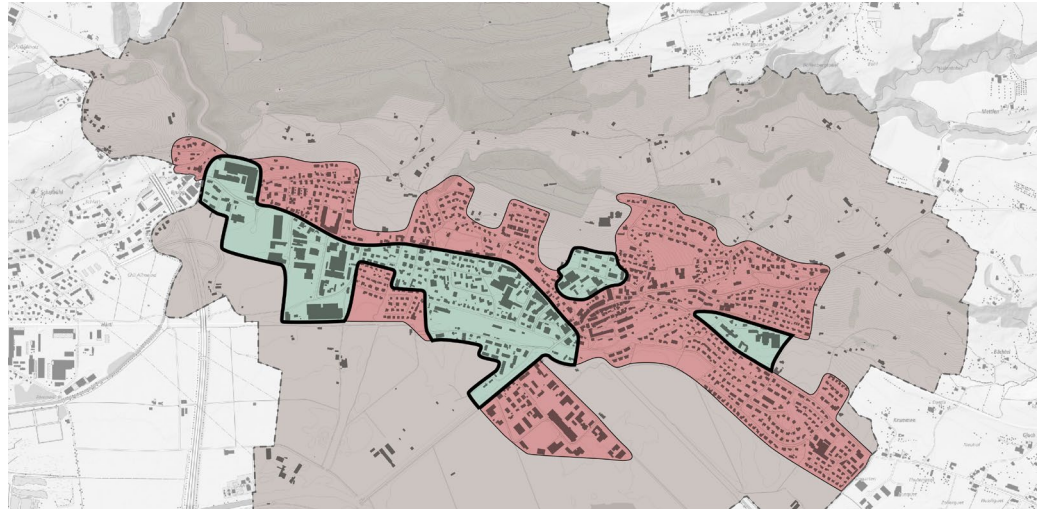
südlich der Zürcher- und der Gasterstrasse vorzufinden. An den Hanglagen nördlich der beiden Strassen prägen die punktierten Einfamilienhäuser das Erscheinungsbild. Ab den Strassen in Hanglagen werden schöne Ausblicke auf das Alpenpanorama gewährt.

Die Zürcherstrasse ist eine ortsbildprägende Einfallsachse. Hinsichtlich Bebauungsstruktur und Nutzungen sind Abschnitte mit verschiedenen Charakteren und Qualitäten vorhanden. Allgemein auffallend ist die Disparität zwischen den nördlichen und den südlichen Randbereichen der Strasse. Die nördlichen Bereiche sind weit weniger dicht bebaut und stärker begrünt als die südlichen. Auf dem östlichen Abschnitt (zwischen Bahnhofstrasse - Grynaustrasse) weist die Strassenraumgestaltung urbane Züge auf. Gemäss dem Masterplan soll die Strasse längerfristig zu einem Boulevard umgestaltet werden.


Die denkmalpflegerisch wertvollen Bauten und Gebiete befinden sich im Bereich der Altstadt und deren Umfeld sowie an den Hanglagen, vorwiegend unmittelbar nördlich der Zürcherstrasse.


## Fazit Siedlungsstruktur

Eine Einpassung von Hochhäusern in die bestehende Siedlungsstruktur ist in grossen Teilen des Siedlungsgebietes nicht möglich. Die Altstadt, die Gartenquartiere in Hanglage und denkmalpflegerisch wertvolle Gebiete werden daher als mögliche Hochhausstandorte ausgeschlossen.



bezüglich Siedlungsstruktur:

 geeignet

 nicht geeignet

 nicht Baugebiet

Abbildung 14: Möglichkeits- und Ausschlussräume Siedlungsstruktur, Metron AG, Kartengrundlagen: Amtliche Vermessung und swisstopo Landeskarten

### 4.2.4 bestehende Hochpunkte



● Kirche    ● Spezialnutzung    ● städtebaulicher Akzent    ● höheres Wohnhaus

Abbildung 15: Analysekarte bestehende Hochpunkte, Metron AG, Kartengrundlagen: Amtliche Vermessung und swisstopo Landeskarten





Abbildung 16: Fotos Hochpunkte,  
Google Earth (Image Landsat / Copernicus,  
Image © 2020 Maxar Technologies)

Innerhalb des Uznacher Siedlungsgebietes stehen heute fünf Bauwerke, welche durch ihre Mehrhöhe gegenüber den Bauten der Umgebung über eine besondere Präsenz im Siedlungsbild verfügen. Neben zwei Kirchtürmen handelt es sich um einen Spitalbau, das «*Hochhaus Ochsen*» mit Mischnutzung und ein Wohnhochhaus in einem reinen Wohnquartier. Diese Bauten gelten gemäss PBG nicht zwingend als Hochhäuser, da deren Gesamthöhen im Bereich von 30 m liegen. Sie sind aus der Ferne z.B. aus der Linthebene von blossen Auge kaum erkennbar und somit auch nicht von regionaler Bedeutung.

Die Angemessenheit der beiden Kirchtürme (1 & 2) ist sowohl geschichtlich als auch durch deren Symbolgehalt gegeben. Beim Spitalbau (3) handelt es sich um einen alleinstehenden Zweckbau. Dem Bau kommt aufgrund der geringen Mehrhöhe gegenüber den umliegenden Bauten nur im näheren Umfeld eine leicht erhöhte Aufmerksamkeit zu. Diese ist durch die spezielle, öffentliche Nutzung gerechtfertigt.

Das Hochhaus Ochsen mit seiner Gewerbenutzung in den Sockelgeschossen und der Wohnnutzung in den Obergeschossen (4) steht am bedeutendsten Strassenknoten der Gemeinde und markiert die städtebaulich wichtige Lage. Aus heutiger Sicht ist die Lage am Stadttor eher kritisch.

Das Wohnhochhaus an der Gallusstrasse ist Teil einer Arealüberbauung aus den 70er-Jahren. Es ist innerhalb des Areals frei gestellt und typisch für die damalige Quartiertvorstellung (5). Auch dieses Gebäude bewegt sich in der Grössenordnung von 30 m Gesamthöhe und hat wenig Wirkung auf das Siedlungsbild.

### **Fazit Bezug zu bestehenden Hochpunkten**

Es gibt in Uznach bisher keine relevanten Hochhäuser, auf welche speziell Bezug genommen werden muss. Die bestehenden höheren Gebäude stellen keine Begründung für zusätzliche Hochhäuser dar.



#### 4.2.5 Freiraum / Topografie



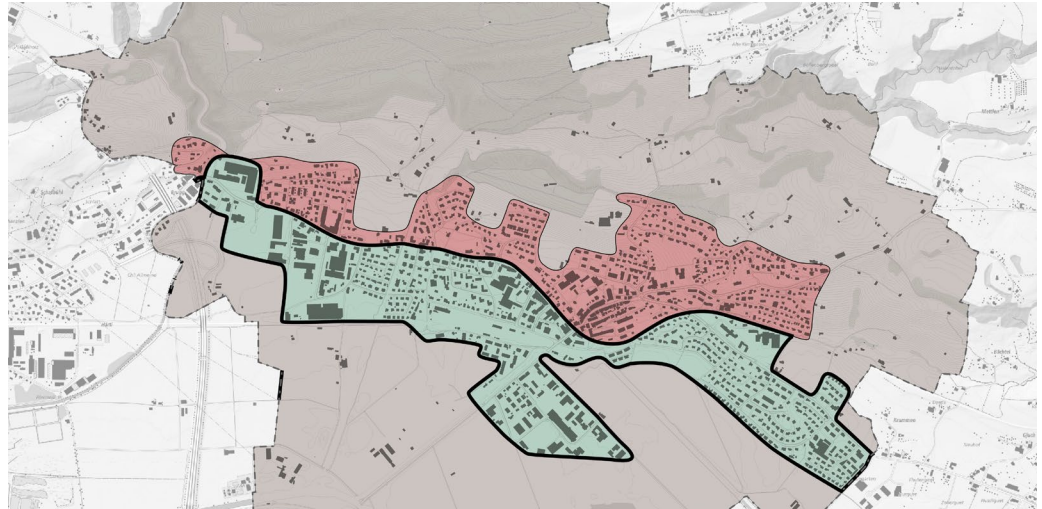
Abbildung 17: Analysekarte  
 Freiraum / Topografie, Metron AG,  
 Kartengrundlagen: Amtliche Vermessung und  
 swisstopo Landeskarten

Die Flächen südlich der Bahnlinie Rapperswil - Ziegelbrücke sind sehr eben. Nördlich davon steigt das Gelände zuerst leicht und später stark an. Die Flächen in der Ebene sind abgesehen von Baumpflanzungen entlang der Strassenverbindungen und Fliessgewässern, wenigen Einzelbäumen und einigen Hecken weitgehend offen, womit das Siedlungsgebiet von Uznach aus der Ebene gut einsehbar ist. Die Hanglagen nördlich des Siedlungsgebietes sind weitgehend bewaldet. Innerhalb des Siedlungsgebietes sind nur kleinere öffentlich nutzbare Freiflächen zu erkennen. Diese sind insbesondere Teil von Schulanlagen, Kirchennutzungen, dem Spitalareal und dem Bahnhof.

Im Masterplan sind mit der «Promenade» und dem «Panoramaweg» zwei zentrale, teils bereits bestehende Freiraumelemente der Gemeinde festgehalten.


**Fazit Freiraum / Topografie**

Die Lagen nördlich der Zürcherstrasse und im östlichen Bereich nördlich der Bahnlinie Uznach - St.Gallen eignen sich aufgrund der Hanglagen nicht für Hochhäuser. Innerhalb des Siedlungsgebietes sind keine grösseren Freiflächen vorhanden, welche den Bau von Hochhäusern begünstigen würden (z.B. wegen Schattenwurf, Freiraumangebot etc.).



bezüglich Freiraum/Topografie:

 geeignet

 nicht geeignet

 nicht Baugebiet

Abbildung 18: Möglichkeits- und Ausschlussräume Freiraum / Topografie, Metron AG, Kartengrundlagen: Amtliche Vermessung und swisstopo Landeskarten

### 4.3 Verbleibende Möglichkeitsräume

Durch die Überlagerung der Kriterien Erschliessung, Siedlungsstruktur und Freiraum/Topografie sowie dem Abgleich mit den Planungsgrundlagen verbleiben vier Möglichkeitsräume.

#### Übersicht der Ausschlusskriterien

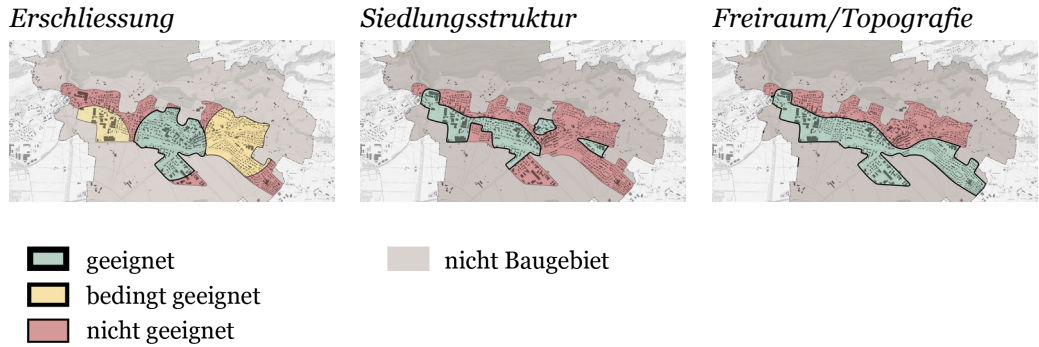


Abbildung 19: Möglichkeits- und Ausschlussräume, Metron AG, Kartengrundlagen: Amtliche Vermessung und swisstopo Landeskarten

#### Vier verbleibende Möglichkeitsräume

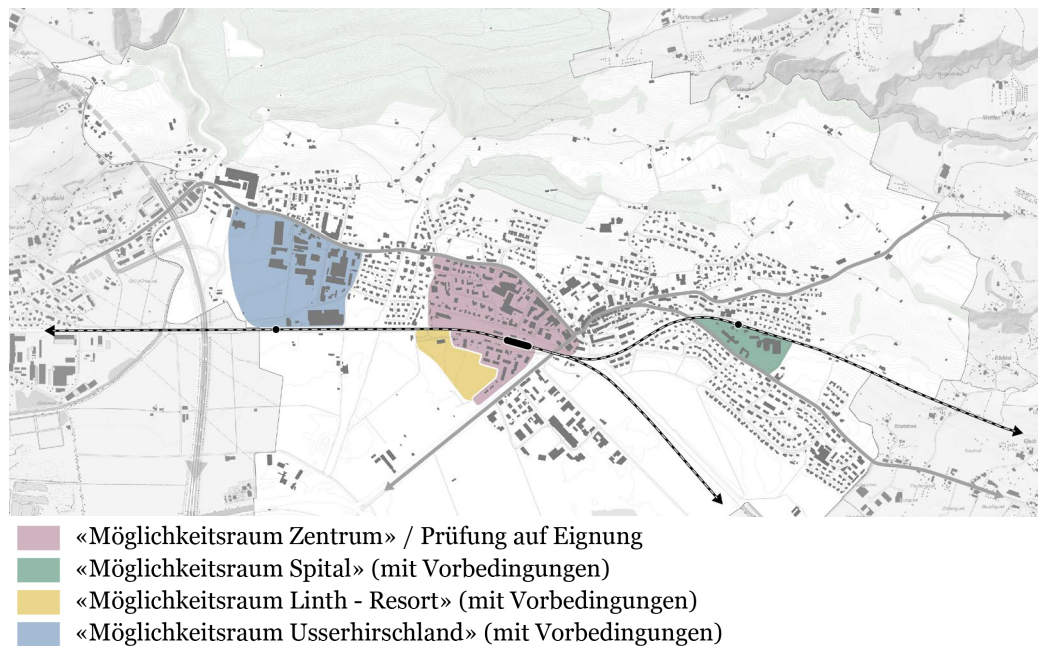


Abbildung 20: Möglichkeitsräume, Metron AG, Kartengrundlagen: Amtliche Vermessung und swisstopo Landeskarten

#### Möglichkeitsraum Zentrum

Nur der Möglichkeitsraum Zentrum erfüllt alle bisher einbezogenen Bedingungen. Dieser wird im Kapitel 5 vertieft untersucht. Aufgrund der überörtlichen Betrachtung hat das Bahnhofsgebiet und zugleich neue Zentrum eine spezielle und einzigartige Legitimation für eine städtebauliche Akzentuierung mit einem Hochhaus.

## Möglichkeitsräume mit speziellen Vorbedingungen

### *Möglichkeitsraum Usserhirschland:*

- mittel- bis langfristig keine ausreichende ÖV-Erschliessung; erst durch Bau einer neuen Haltestelle ein Möglichkeitsraum
- Hochhäuser nur im Zusammenhang mit Gesamtgebietsentwicklung denkbar

### *Möglichkeitsraum Spital:*

- Hochhäuser nur im Zusammenhang mit Spitalnutzung denkbar

### *Möglichkeitsraum Linth-Resort:*

- Hochhäuser nur im Zusammenhang mit Entwicklung von strategischem Arbeitsplatzgebiet denkbar

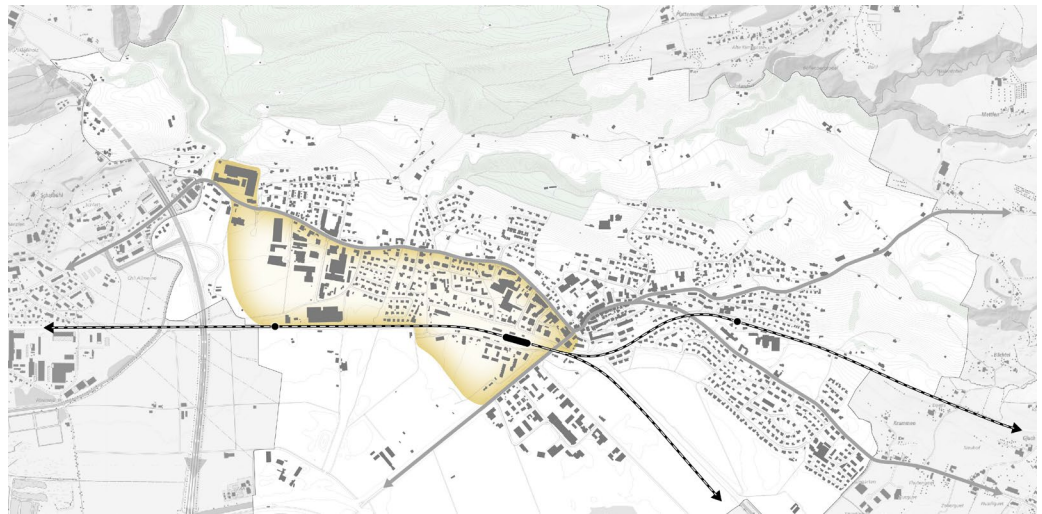
Die Gebiete Spital, Linth-Resort und Usserhirschland sind nur unter speziellen Vorbedingungen geeignet, welche im Zeithorizont der angelaufenen Ortsplanung nicht zu erwarten sind. Sämtliche restlichen Flächen werden den Ausschlussräumen zugewiesen.

*Im Hochhauskonzept werden die Möglichkeitsräume mit speziellen Vorbedingungen nicht weiter vertieft, da sie auf absehbare Zeit nicht als Standorte für Hochhäuser in Frage kommen.*

#### 4.4 Potenzialgebiet "höhere Häuser" ( $\leq 30$ m)

Basierend auf der ausführlichen Analyse können im Rahmen dieses Hochhauskonzeptes Flächen bezeichnet werden, in welchen höhere Häuser ( $\leq 30$  m Gesamthöhe) aufgrund übergeordneter städtebaulicher Überlegungen (Siedlungsstruktur, Topografie etc.) situativ eine mögliche Bautypologie für eine qualitätsvolle Ortsentwicklung sein können. Eine besondere Eignung für Bauten mit einer Gesamthöhe von bis zu 30 m weisen Flächen mit bereits heute grossmassstäblichen Bebauungen auf. In feinkörnigen Strukturen ist Zurückhaltung geboten.

Auch höhere Häuser ergeben gegenüber der Regelbauweise einen erheblichen Massstabsprung und müssen - wie auch die Hochhäuser - sehr sorgfältig eingepasst und städtebaulich begründet werden.




 höhere Häuser denkbar ( $\leq 30$  m)

Abbildung 21: Gebiet "höhere Häuser" ( $\leq 30$  m), Metron AG, Kartengrundlagen: Amtliche Vermessung und swisstopo Landeskarten

# 5 Herleitung Eignungsräume

## 5.1 Teilräume und Methodik

In diesem Kapitel werden die Voraussetzungen für Hochhausprojekte im *Möglichkeitsraum Zentrum* vertieft untersucht. Dazu wird der Möglichkeitsraum in sechs Teilräume mit unterschiedlichen Charakteren gegliedert.



Abbildung 22: Möglichkeitsraum Zentrum mit Teilräumen, Metron AG, Kartengrundlage: Amtliche Vermessung

- 1) **Teilraum «Wohnquartier Gallusstrasse»**  
reines Wohnquartier / Ein- und Mehrfamilienhäuser / Mehrfamilienhäuser in kleineren Arealen
- 2) **Teilraum «Zürcherstrasse / Streuli-Areal»**  
Gebiet mit Mischnutzungen / heterogene Bebauung mit vielen grossmassstäblichen Bauten
- 3) **Teilraum «Bahnhofstrasse Nord»**  
Gebiet mit Mischnutzungen / eher kleinere Punktbauten /starker Bezug zum Bahnhofplatz
- 4) **Teilraum «Bahnnareal»**  
Bahnhofsnutzungen und brachgelegene Flächen
- 5) **Teilraum «Escherwies Quartier»**  
reines Wohnquartier / grössere Arealbebauungen mit Mehrfamilienhäusern in klaren Strukturen (Längsbauten)
- 6) **Teilraum «Grynaustrasse»**  
Mischnutzungen / Bauten mit starkem Strassenraumbezug

## **Kriterienprüfung**

Für jeden Teilraum wird genauer untersucht, ob unter Berücksichtigung der heutigen Voraussetzungen Hochhäuser verträglich in das Siedlungsgefüge integriert werden können. Dazu werden folgende Kriterien angewendet:

- ortsbauliche Begründung
- keine Beeinträchtigung von geschützten Bauten
- mögliche Einpassung in das Quartierumfeld
- Vorgaben der Bestimmungen zur Beschattung eingehalten

## ***Beschattung***

Zur Beurteilung von konkreten Hochhausprojekten im «*Möglichkeitsraum Zentrum*» dürfte vorwiegend der zweieinhalb Stunden Schatten nach PBG massgebend sein. Voraussetzung dafür ist, dass sämtliche von einem Hochhaus beschatteten Flächen einer Wohn-, Wohn-/Gewerbe- oder Kernzone zugeschrieben sind. Im Ortszentrum und zur Ermöglichung von städtebaulich sorgfältig geplanten Hochhausgruppen dürfte die Beschattungsdauer bis drei Stunden betragen.

Für die Beurteilung der Beschattungsthematik im Hochhauskonzept wird aufgrund der getroffenen Annahme mit einem abstrahierten zweieinhalb Stunden Schatten nach Art. 105 PBG St.Gallen gearbeitet.

## ***Konstruktion zweieinhalb Stunden Schatten***

Gemäss den Vorgaben aus dem PBG ist der massgebende Schatten unabhängig vom Geländeverlauf. Der Schatten wurde deshalb nur für ein Hochhaus mit einer Grundfläche von 23 m x 23 m konstruiert, abstrahiert und anschliessend zur Beurteilung exemplarischer Standorte verwendet.



Abbildung 23: 2.5-Stundenschatten 30-m- bzw. 60-m-Haus, Metron AG, Kartengrundlage: Amtliche Vermessung

#### Anmerkungen:

- Schatten an massgebenden mittleren Wintertagen 3. November und 8. Februar abgesehen von einem zeitlichen Versatz identisch
- Länge des Schattens je Zeitpunkt steht in Abhängigkeit zur Gebäudehöhe
- zweieinhalb Stunden Schatten bleibt ab einer Gebäudehöhe von 30 m unverändert (Definition Hochhaus Gesamthöhe > 30 m)

*Da sich der für die Beurteilung massgebende zweieinhalb Stunden Schatten eines 80 m hohen Gebäudes gegenüber einem Gebäude mit identischer Grundfläche und einer Höhe von 30 m oder 60 m nicht unterscheidet, wurde der Schatten für das 80 m Gebäude nicht konstruiert.*

#### Höhenevaluation

An für Hochhäuser geeigneten Standorten werden Gebäude mit Höhen von 30 m, 60 m und 80 m in GoogleEarth visualisiert und deren städtebauliche Verträglichkeit aus wichtigen Perspektiven beurteilt.



### Die drei visualisierten Höhenstufen

- Das 30-m-Haus veranschaulicht die maximal mögliche Gebäudehöhe bevor Bauten unter die Definition Hochhaus fallen. Sie sind in diesem Bericht als "höhere Häuser" bezeichnet.
- Hochhäuser mit einer Höhe von bis zu 60 m entsprechen dem überwiegenden Anteil der in den Agglomerationen der Schweiz realisierten Hochhäuser. Sie haben eine starke lokale bis überkommunale Wirkung.
- Hochhäuser mit über 60 m - visualisiert werden 80 m - haben eine stärkere Fernwirkung. Sie heben sich stark von ihrem Umfeld ab und erfordern eine noch stärkere Einbettung als 60-m-Häuser (grössere Stadträume, weitere Hochhäuser, wichtige Entwicklungsräume usw.).

### Auswahl der Perspektiven

Die ausgewählten Perspektiven stehen in Verbindung mit Standorten von hohem öffentlichem Interessen, aus welchen das Ortsbild gut sichtbar ist. Es handelt sich insbesondere um Standorte an Verkehrsachsen und am Siedlungsrand, sowohl in der Ebene als auch am Hang.

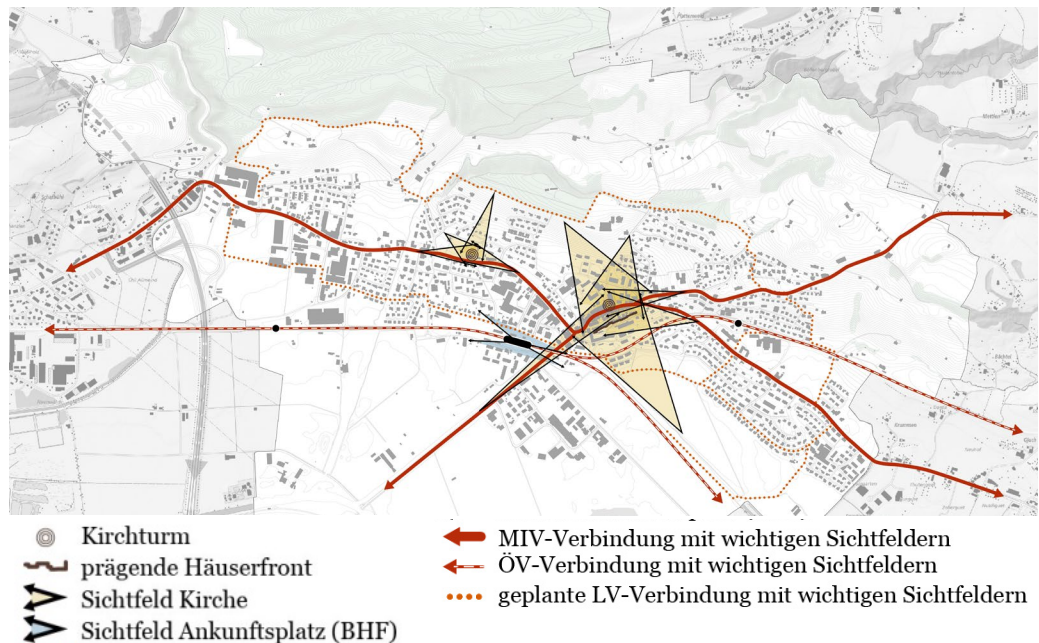
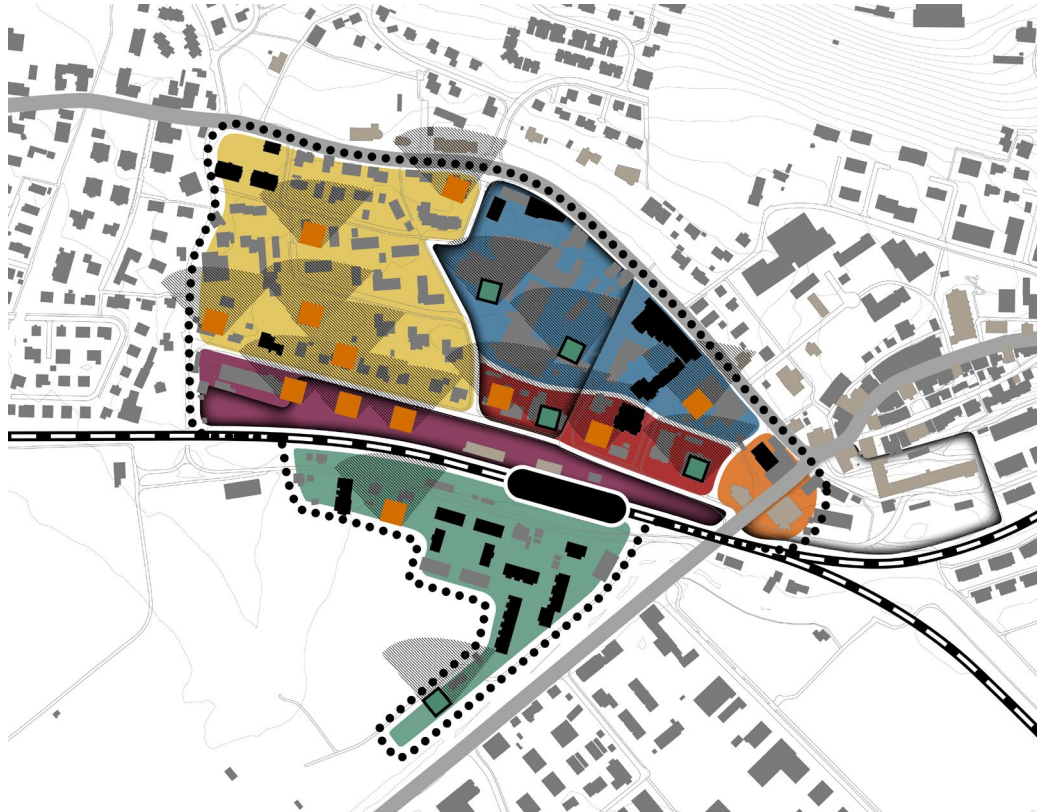


Abbildung 24: Sichtfelder, Metron AG, Kartengrundlage: Amtliche Vermessung

Basierend auf den Erkenntnissen werden die für Hochhäuser geeigneten Flächen sowie die dazugehörige Rahmenbedingungen formuliert.

## 5.2 Kriterienprüfung



- möglicher Hochhausstandort
- kein potenzieller Hochhausstandort
- zweieinhalb Stunden Schatten
- Bebauung jüngeren Datums
- geschützter Bau
- geplante Arealentwicklung
- «Wohnquartier Gallusstrasse»
- «Zürcherstrasse / Streuli-Areal»
- «Bahnhofstrasse Nord»
- «Bahnareal»
- «Escherwies Quartier»
- «Grynaustrasse»
- Möglichkeitsraum Zentrum

Abbildung 25: Kriterienprüfung Teilräume, Metron AG, Kartengrundlage: Amtliche Vermessung

### Teilraum «Wohnquartier Gallusstrasse»:

- Sonderstellung nicht begründbar (zu wenig zentral)
- kleinteilige Siedlungsstruktur (*Massstabssprung, Schattenwurfproblematik*)
- Konflikt Ortsbildschutz an Zürcherstrasse

**> Integration Hochhaus in gewachsene Siedlungsstruktur problematisch und ortsbaulich nicht erwünscht**

### Teilraum «Zürcherstrasse / Streuli-Areal»:

- Arealentwicklung im westlichen Bereich beabsichtigt
- Neubauten im östlichen Bereich (Integration Hochhaus nicht möglich)
- Konflikt Ortsbild an Zürcherstrasse

**> Möglichkeit Hochhausbau im südwestlichen Bereich**

**Teilraum «Bahnhofstrasse Nord»:**

- Sonderstellung durch Lage am Bahnhofplatz gut begründbar
- kleinteilige Siedlungsstruktur
- Arealentwicklung im westlichen Bereich beabsichtigt; grossflächige Entwicklung im Bereich nördlich der Bahnhofstrasse denkbar

> **Möglichkeit Hochhausbau im Bereich der beabsichtigten Arealentwicklung und nördlich der Bahnhofstrasse**

**Teilraum «BahnaREAL»:**

- eingeschränkte Platzverhältnisse (Schattenwurfproblematik)
- Konflikt Ortsbildschutz

> **Integration Hochhaus in gewachsene Siedlungsstruktur problematisch**

**Teilraum «Escherwies Quartier»:**

- Sonderstellung nicht begründbar (zu peripher)
- Siedlungsstruktur durch Neubauten in weiten Teilen gesetzt (Schattenwurfproblematik)

> **Integration Hochhaus in gewachsene Siedlungsstruktur problematisch und ortsbaulich nicht erwünscht**

**Teilraum «Grynaustrasse»:**

- Neubauten
- Konflikt Ortsbildschutz (Einzelobjekte und Sichtachse auf Stadtkirche beeinträchtigt)

> **Integration Hochhaus wegen Schutzobjekten und Ortsbild problematisch**

### 5.3 Höhenevaluation

In diesem Bericht werden exemplarisch Visualisierungen für einen möglichen Hochhausstandort aus zwei verschiedenen Perspektiven abgebildet. Aus den Visualisierungen mit Bauten von 30 m, 60 m und 80 m Höhe geht hervor, dass Bauten mit einer Gesamthöhe von 80 m durch die starke Überhöhung gegenüber der Umgebung zu einer problematischen Relation führen. Die Höhe von ca. 60 m lässt sich besser in das Orts- und Landschaftsbild integrieren. Die Höhe von 30 m ist aus der Fernsicht wenig störend. Somit wird empfohlen die Höhe von 60 m als Obergrenze festzulegen. Die genaue Höhe und die Einpassung in die Umgebung muss immer von Fall zu Fall geprüft werden.

#### **Visualisierung Standort Bahnhofstrasse Nord**

*Perspektive Escherwies*



Abbildung 26: Visualisierungen Standort Bahnhofstrasse Nord aus Escherwies, Metron AG, Grundlage: Google Earth (Image Landsat / Copernicus, Image © 2020 Maxar Technologies)

*Perspektive Usserhirschland*

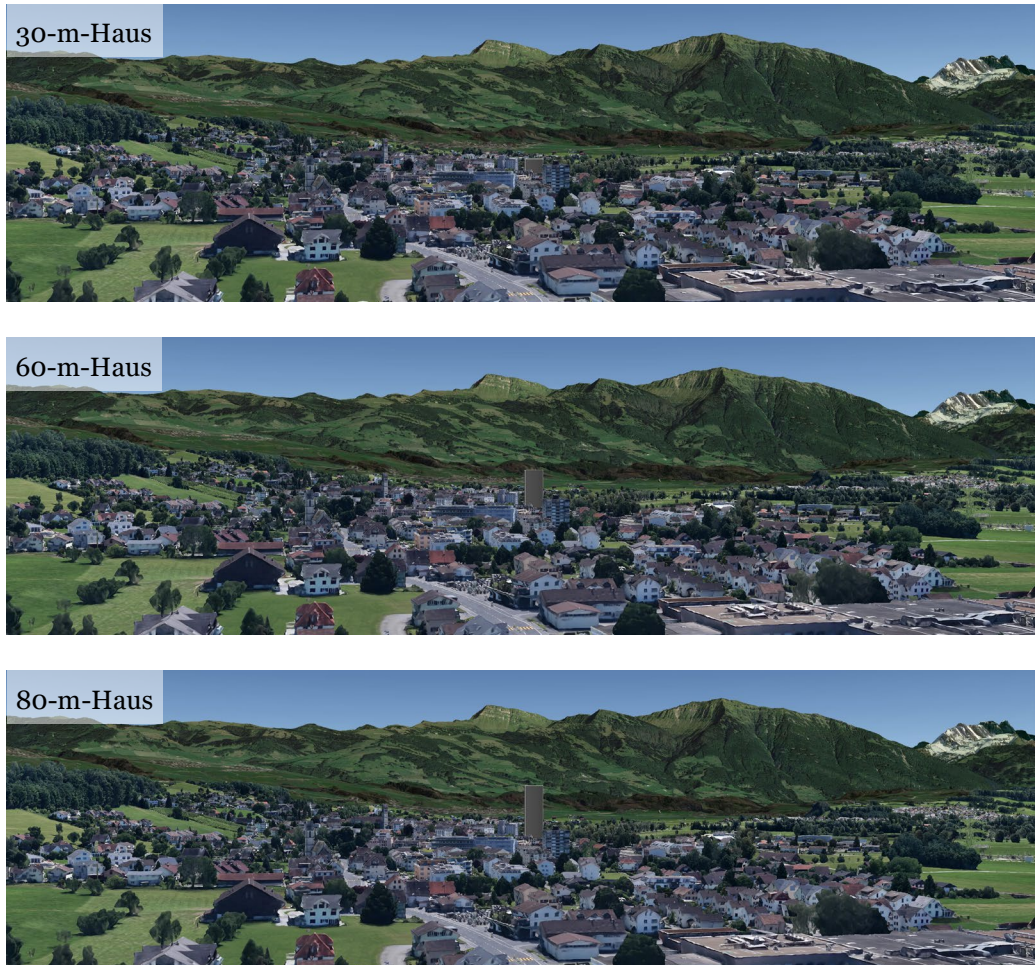


Abbildung 27: Visualisierungen Standort Bahnhofstrasse Nord aus Usserhirschland, Metron AG, Grundlage: Google Earth (Image Landsat / Copernicus, Image © 2020 Maxar Technologies)

## 5.4 Fazit Eignungsraum

Innerhalb der untersuchten Teilräume resultiert einzig das Bahnhofsgelände / neues Zentrum als Eignungsraum für Hochhäuser. Dieser Eignungsraum erfüllt sowohl die Anforderungen aus gesamtörtlicher Sicht (spezielle Zentrumslage, Fernwirkung, Erschliessung, Nutzungspotenzial) als auch die Anforderungen des Quartierumfelds (Beschattung, Massstäblichkeit, Einbettung in Bahnhof- und Arealplanung).

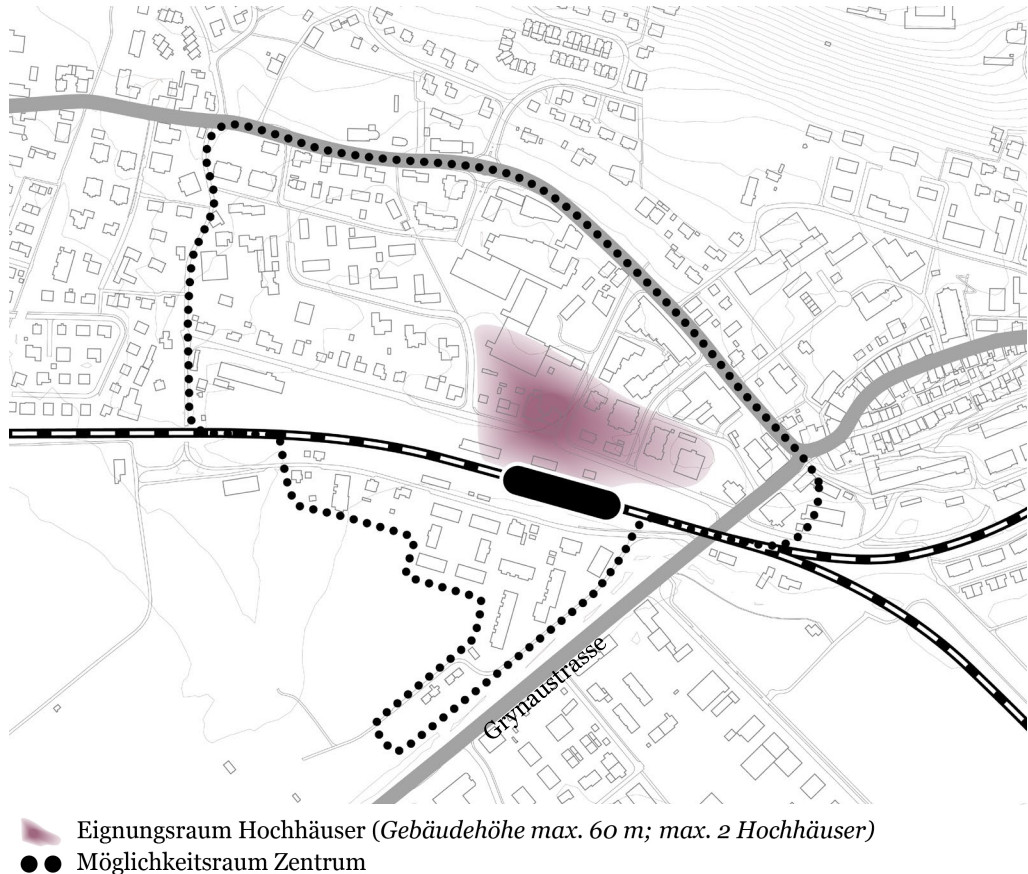


Abbildung 28: Eignungsraum Hochhäuser, Metron AG, Kartengrundlage: Amtliche Vermessung

Die maximal verträgliche Gesamthöhe von Bauten im Eignungsraum scheint mit 60 m erreicht oder bereits überschritten zu sein. Die effektiv verträgliche Gesamthöhe von allfälligen Hochhäusern ist anhand eines konkreten Projekts zu bestimmen. Aufgrund der geringen Ausdehnung des Eignungsraumes sind maximal zwei Hochhäuser denkbar. Als Ideal für ein Hochhaus erweisen würde sich der Standort unmittelbar nordwestlich des Knoten Bahnhofstrasse / Eisenbahnstrasse. Je näher das Haus am Bahnhof liegt, desto besser kann das bipolare Zentrum mit Bahnhof / neuem Zentrum und der Altstadt akzentuiert werden. Ein Hochhaus muss zwingend im Zusammenhang mit einer Arealentwicklung stehen.

## 6 Abgleich mit Ortsplanung

Die Absichten aus dem Hochhauskonzept werden auf die Kompatibilität zu den Vorarbeiten für die Ortsplanungsrevision überprüft. Untersucht werden in diesem Zusammenhang insbesondere die Karten «*Konzept der räumlichen Entwicklung*» und «*Siedlungsentwicklung nach innen*» aus dem Bericht «*Strategie Siedlungsentwicklung nach innen*».

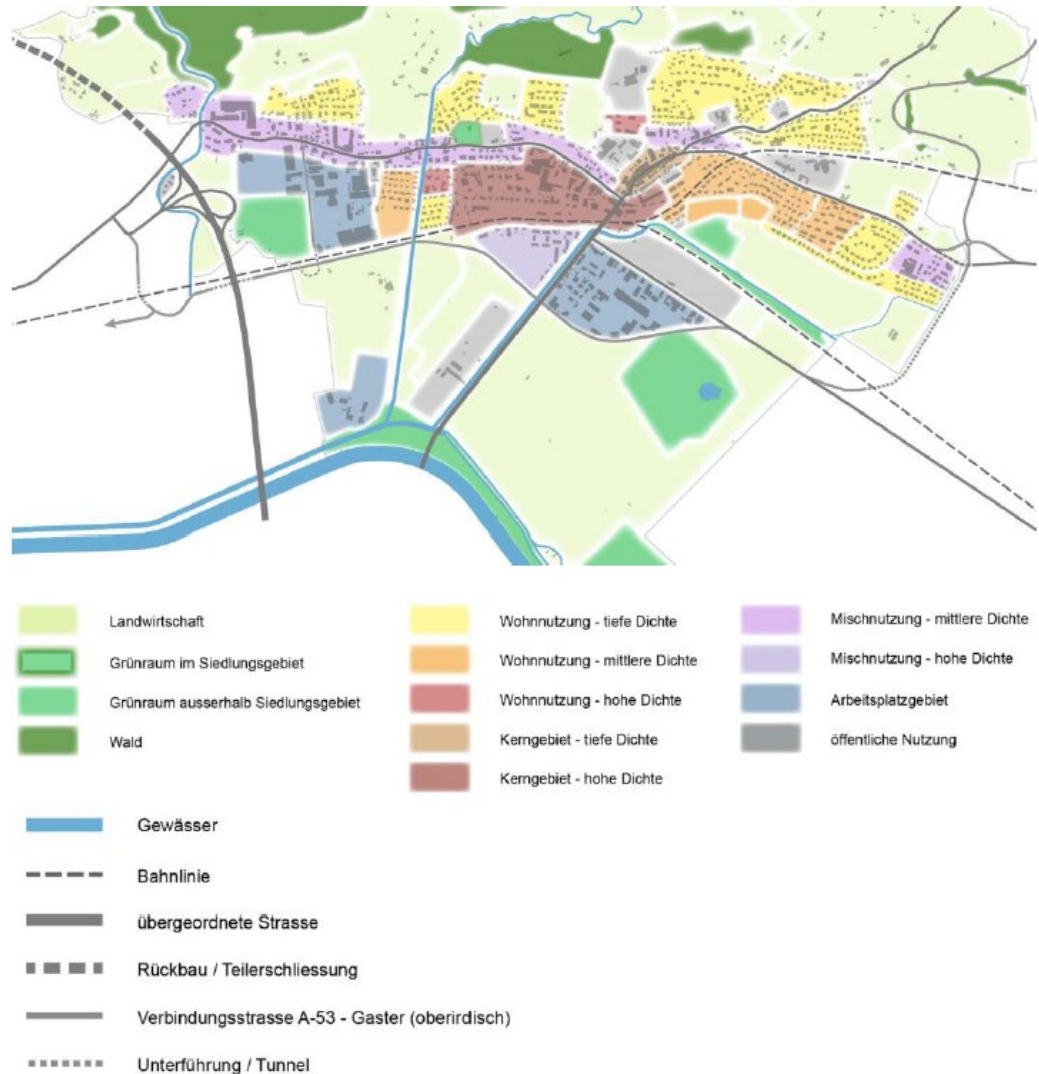


Abbildung 29: Konzept der räumlichen Entwicklung, Strategie Siedlungsentwicklung nach innen 2019, ERR Raumplaner AG

In der Karte «*Konzept der räumlichen Entwicklung*» sind die vorgesehenen Nutzungen und die baulichen Dichten gebietspezifisch abgebildet. Zwischen den Aussagen der Karte und jenen aus dem vorliegenden Hochhauskonzept bestehen keine Widersprüche.

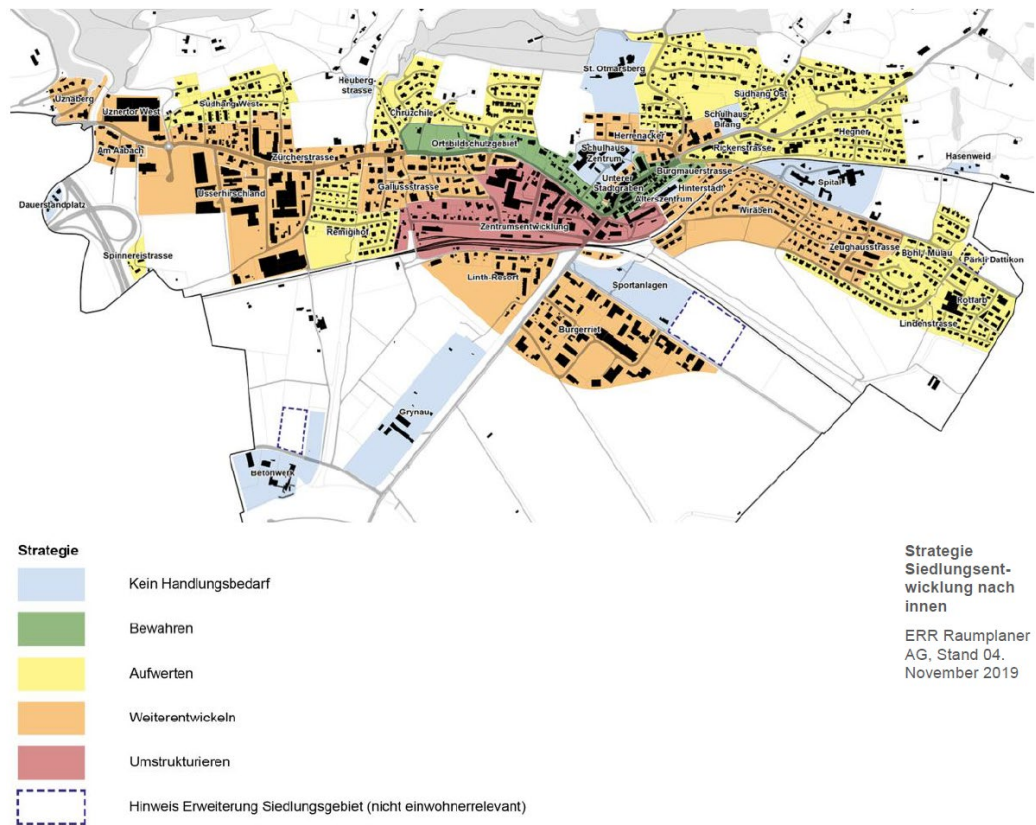


Abbildung 30: Strategie Siedlungsentwicklung nach innen, Strategie Siedlungsentwicklung nach innen 2019, ERR Raumplaner AG

In der Karte «Strategie Siedlungsentwicklung nach innen» sind sämtliche Flächen, welche im Hochhauskonzept als «Eignungsraum für Hochhäuser» oder «Eignungsraum für höhere Häuser» ausgewiesen sind, den Kategorien «Umstrukturieren» oder «Weiterentwickeln» zugewiesen. Beide Kategorien bieten ausreichend Spielraum für den Bau von Hochhäusern und höheren Häusern.



## 7 aktuelle Planungen

Für das «*Streuli-Areal*» und das «*Schubiger-Areal*» liegen konkrete Projekte mit in die Arealüberbauungen integrierten Hochpunkten vor. Diese Projekte wurden auch in die Studie Bahnhofsgelände einbezogen.

Die in den Planungen vorgesehenen Hochpunkte (rot = Hochhaus / gelb = höheres Haus), nicht aber die gesamten Bebauungen, wurden visualisiert.



Abbildung 31: Visualisierung Planungen, Metron AG, Grundlage: Google Earth (Image Landsat / Copernicus, Image © 2020 Maxar Technologies)

## 7.1 Streuli-Areal

Die geplanten Hochpunkte auf dem «*Streuli-Areal*» fallen aus baurechtlicher Sicht unter den Begriff «*Hochhaus*». Das vorgesehene Hochhaus unmittelbar am Bahnhofplatz (ca. 52 m Gebäudehöhe) markiert einen städtebaulich strategisch bedeutenden Ort und kann zudem zu einem hochwertigen Stadtraum beitragen. Das Haus liegt innerhalb des «*Eignungsraumes Hochhäuser*». Das zweite Hochhaus (ca. 32 m Gebäudehöhe) wird weniger als Hochhaus an sich, als vielmehr als städtebaulicher Akzent in der Vertikalen innerhalb der Gesamtbebauung wahrgenommen. Ein zu hohes Haus an dieser Lage könnte die gewünschte Stärkung der Verbindung zwischen Bahnhof und Altstadt schwächen bzw. verunklären.



Abbildung 32: Arealentwicklung Streuli, Richtprojekt Architektur (Beilage 10.2), Carlos Martinez Architekten AG SWB/SIA, Oktober 2017

## 7.2 Schubiger-Areal

Der Hochpunkt auf dem «*Schubiger-Areal*» ist mit rund 25 m Gebäudehöhe als höheres Haus und nicht als Hochhaus zu werten. Es nimmt im Kontext zur Umgebung die Stellung einer Akzentuierung in der Höhe ein und ist aus städtebaulicher Sicht unproblematisch.

Aufgrund der geringen Präsenz des Hochpunkts wird das Projekt hinsichtlich der zukünftigen Silhouette als unkritisch beurteilt.



Abbildung 33: Schubiger-Areal Uznach, Richtprojekt, Wiederkehr Krummenacher Architekten AG, März 2014

### 7.3 Studie Bahnhofsgebiet

Die aktuelle Studie Bahnhofsgebiet verfolgt die Aufwertung des gesamten Bahnhofsgebiets. Neben den Hochpunkten auf dem «Streuli- und Schubiger-Areal» sind in der Planung westlich des Bahnhofs und nördlich des Bahnübergangs an der Grynaustrasse zwei weitere Hochpunkte (10 Vollgeschosse) angedacht worden. Die Planung Streuli-Areal wurde ebenfalls berücksichtigt. Die Studie Bahnhofsgebiet zeigt den Zusammenhang vom Freiraumgestaltung, Erdgeschossnutzungen und Hochhausstellungen sehr gut auf.



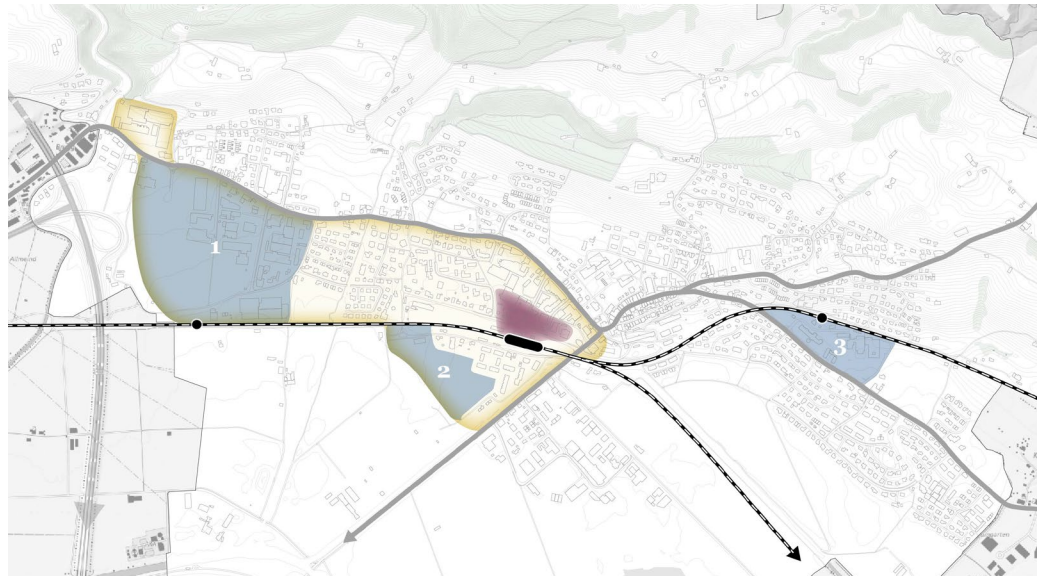
Abbildung 34: Räumliches Konzept Bahnhofsplatz - Ausschnitt, sa\_partners / mettler LA / asa



Abbildung 35: Studie Bahnhofsgebiet Modell, sa\_partners / mettler LA / asa, 3. Begleitgruppensitzung

## 8 Empfehlungen

### 8.1 städtebauliche Empfehlungen



- Eignungsraum Hochhäuser (Gebäudehöhe max. 60 m; max. 2 Hochhäuser)
- 1 Hochhäuser bei verbesserter ÖV-Erschliessung und im Zusammenhang mit Gesamtgebietsentwicklung denkbar
- 2 Hochhäuser im Zusammenhang mit Entwicklung von strategischem Arbeitsplatzgebiet denkbar
- 3 Hochhäuser im Zusammenhang mit Spitalnutzung denkbar
- höhere Häuser denkbar (< 30 m)

Abbildung 36: Ergebniskarte,  
Metron AG, Kartengrundlagen: Amtliche  
Vermessung und swisstopo Landeskarten

#### 8.1.1 Uznach als Hochhausstandort

Die übergeordneten Grundlagen, insbesondere das Raumkonzept des Kantons St.Gallen und die Analyse im vorliegenden Hochhauskonzept zeigen, dass in Uznach durch seine Bedeutung als Regionalzentrum, als Verkehrsknoten und durch die spezielle geografische Lage ein Hochhaus vertretbar ist.

Höhenakzente dienen der Akzentuierung und Adressbildung an wichtigen öffentlichen Räumen sowie der Orientierung im Siedlungsraum von Uznach. Diese städtebauliche Wirkung kann bereits ab einer Mehrhöhe von einzelnen Geschossen im Bezug zum Kontext erreicht werden.

Das Bahnhofsgebiet Uznach, welches als repräsentatives Eingangstor und neben dem Städtli als zweiter Pol von Uznach entwickelt werden soll, kann ein Hochhaus Mehrwerte für die Entwicklung schaffen. Ein Hochhaus kann diesen speziellen Ort nach aussen sichtbar machen und nach innen eine Verdichtung und Nutzungsintensität schaffen, welche die Zentrumsfunktion stärkt. An dieser besonderen Lage kann ein qualitativ hochwertig gestaltetes und präzise gesetztes Hochhaus die Zentrumsentwicklung und die Adressbildung fördern und den Ort im öffentlichen Bewusstsein stärken.

### 8.1.2 Ausschlussgebiete für Hochhäuser

Die Analysen des Siedlungsgebietes, der Topografie, der Verkehrslage und der historischen Entwicklung der Gemeinde führen dazu, dass neben dem Bahnhofsgbiet derzeit keine weiteren Siedlungsflächen als «*Eignungsgebiet für Hochhäuser*» bezeichnet werden können. In den gewachsenen Quartierstrukturen sind der Schattenwurf, die fehlende ortsbauliche Einpassung sowie die unzureichende ÖV-Erschliessung die entscheidenden Ausschlusskriterien.

Sofern im Gebiet «*Usserhirschland*» dereinst tatsächlich eine Bahnhaltestelle realisiert werden kann, ist es möglich, im Rahmen einer gesamthaften Ortsteilplanung die Eignung als Hochhausstandort zu prüfen. Eine potenzielle Eignung weisen auch die Gebiete «*Linth - Resort*» und «*Spital*» auf. Im «*Linth - Resort*» könnte das tatsächliche Potenzial im Zusammenhang mit der strategischen Entwicklung eines Arbeitsplatzgebietes und im Gebiet «*Spital*» im Zusammenhang mit dem Bau eines Gebäudes mit Bezug zur Spitalnutzung genauer untersucht werden.

### 8.1.3 beschränkte Höhe und Anzahl

Bei genauerer Prüfung des «*Eignungsraumes für Hochhäuser*» zeigt sich, dass nur sehr wenige und in der Höhe begrenzte Hochhäuser vertretbar sind. Die Empfehlung lautet max. zwei Hochhäuser und max. 60 m Höhe. Je höher die Bauten sind, umso anspruchsvoller wird die Volumen- und architektonische Gestaltung. Eine Staffelung in der Höhe wird empfohlen.

### 8.1.4 Bahnhofspanung als wichtige Rahmenbedingung

Das Hochhauskonzept und die städtebauliche Studie zum Bahnhofsgbiet zeigen das Potenzial einer integralen Aufwertung des Zentrums um den Bahnhof (Freiräume, Verkehrssituation, Bauten und Nutzungen). Entscheidend sind dazu die in der Studie vorgeschlagene neue Anordnung der Freiräume und die Platzbildung vor dem Bahnhof bis zur Bahnhofstrasse. Die präzise Setzung der Freiräume und der Neubauten muss in einem Guss erfolgen. Wenn das gelingt, besteht die Chance einer bedeutenden Aufwertung des neuen Zentrums.

### 8.1.5 Einbezug Entwicklung Streuli-Areal

Das Hochhauskonzept und die städtebauliche Studie Bahnhofsgbiet bestätigen die Möglichkeit für ein Hochhaus am neu zu gestaltenden Bahnhofplatz. Die Studien Bahnhofsgbiet und Streuli-Areal zeigen zudem die grossen Abhängigkeiten der beiden Vorhaben auf. Insbesondere die präzise städtebauliche und freiräumliche Gestaltung am Bahnhofplatz, die genaue Festlegung der Volumen, der Nutzungsverteilung und die Zusammenhänge der vorgesehenen öffentlichen Freiräume seitens Bahnhofsgbietes und seitens Streuli-Areals sprechen für ein koordiniertes, gemeinsames qualitätssicherndes Verfahren.

Mit einem Wettbewerb oder Studienauftrag können die Projektziele der beiden Gebiete koordiniert und ein überzeugendes, hochwertiges Projekt evaluiert werden. Wichtig ist die zusammenhängende Betrachtung von Platz, Volumen und architektonischer Gestaltung. Der aktuelle Stand der Studie Bahnhofsgbiet und der Planung Streuli-Areal kann dabei als Vorstudie eingebracht werden und bereits für die Zonenänderung dienen.

Aus Erfahrungen mit der anspruchsvollen Qualitätssicherung bei Hochhäusern und der Bedeutung der Projektqualität für die Nachhaltigkeit und die Akzeptanz muss

dringend ein qualifiziertes Konkurrenzverfahren empfohlen werden (Wettbewerb, Studienauftrag).

### **8.1.6 Höhere Häuser**

Höhere Häuser ( $\leq 30$  m) sind in den flachen Siedungsgebieten westlich der Grynaustrasse und im Bereich des Bahnhofs auch östlich davon denkbar. Sie sollen zur bewussten Akzentuierung genutzt und nicht zur Regel werden. Auch diese Bauten müssen sehr gut in die umliegende Siedlungsstruktur eingepasst werden.

## **8.2 Empfehlungen zur Beurteilung von Hochhausprojekten**

Die Beurteilung von Hochhausvorhaben findet in der Regel in zwei unterschiedlichen Phasen der Projektentwicklung statt.

### **Vorphase**

In der Vorphase der Projektentwicklung ist die generelle Frage der Hochhauseignung für ein Gebiet zu klären. Dazu sind folgende Aspekte zu berücksichtigen bzw. zu bestimmen:

- Standort
- Höhenverträglichkeit
- Kontext
- weiterführende Anforderungen

Die generelle Fragestellung der Hochhauseignung ist für die heutige Situation mit dem vorliegenden Hochhauskonzept weitgehend geklärt. Sollen ausserhalb des «Eignungsraumes für Hochhäuser» Hochhäuser projektiert werden, ist eine ausführliche Herleitung des Standorts analog dieses Konzepts erforderlich.

### **Projektphase**

Die zweite Beurteilungsphase findet auf Basis konkreter Projekte statt. Es ist auf folgende Punkte zu achten:

- Nutzungskonzept
- Erdgeschoss-Lösung
- Erschliessung
- hochwertige Architektur- und Freiraumlösung
- Art der Qualitätssicherung (z.B. Konkurrenzverfahren)

### 8.3 Checkliste für Hochhausprojekte

Die nachstehende Checkliste soll der Gemeinde als Arbeitshilfe zur Beurteilung von Hochhausprojekten dienen. Die in der Checkliste aufgeführten Qualitätsstandards sind auch zur Genehmigung eines Sondernutzungsplanes erforderlich.

*Grundvoraussetzung: Lage im «Eignungsraum Hochhäuser»*

- plausible Erklärung für Wahl Hochhaustypologie (Hochhaus vs. andere Typologie; Wahl zwischen Scheiben- und Punkthochhaus etc.)
- verträgliche Einpassung in die bestehende Siedlungssilhouette (Wahrnehmung aus Lagen von hohem öffentlichen Interesse)
- städtebaulich und architektonisch besonders hochwertiges Projekt (Beurteilung durch Fachgremium)
- hochwertig gestaltete und bedarfsgerechte Begegnungs-, Bewegungs- und Aufenthaltsflächen
- zurückhaltende Erschliessung für den Individualverkehr; soweit möglich reduzierte Parkfelderanzahl; verträgliche Belastung des Strassennetzes
- starker Bezug zwischen dem Sockelgeschoss und dem angrenzenden Freiraum
- Mobilitätskonzept vorhanden
- keine negativen Auswirkungen auf das Stadtklima (Versiegelung, Durchlüftung etc.)
- Nachhaltigkeitskonzept vorhanden
- Übereinstimmung generierte Nutzflächen mit Absichten der Gemeindeentwicklung
- qualitativ hochwertige und zweckmässige Grundrisse
- insgesamt nachhaltige Bebauung
- Einhaltung der einschlägigen Bauvorschriften (Schattenwurf etc.)

### 8.4 Implementierung in Rahmennutzungsplanung

Vorgeschlagen wird eine Umzonung in eine Schwerpunktzone gemäss Art. 19 PBG. Dadurch wird eine wesentliche planungs- und baurechtliche Grundlage für die Realisierbarkeit von Hochhäusern im bezeichneten Eignungsraum geschaffen.

Je nach Regelungsmöglichkeiten in der Rahmennutzungsplanung sollen zudem folgende Punkte angemessen in diese aufgenommen werden:

- Verweis im Baureglement auf das Hochhauskonzept
- Überführung des Eignungsraumes in den Zonenplan
- Definition von generellen Anforderungen und Beurteilungskriterien für Hochhausprojekte
- Bezeichnung einer beurteilenden Instanz von Projekten (z.B. Fachgremium Hochhäuser)
- Anforderungen an die Projektentwicklung (Konkurrenzverfahren etc.)



**metron**

**Stahlrain 2  
Postfach**

**5201 Brugg  
Schweiz**

**info@metron.ch  
www.metron.ch**

**T +41 56 460 91 11  
F +41 56 460 91 00**