



GEMEINDE
UZNACH

Zürcherstrasse Uznach



Städtebauliche Entwicklungsstudie

Gestaltungsvorschläge, Verdichtung- und
Ausbaupotenziale der Zürcherstrasse

Planungsbericht: 30. Juli 2010

sapartners

Dunja Kovári-Binggeli Thomas Kovári

Inhaltsverzeichnis

<u>INHALTSVERZEICHNIS</u>	2
<u>EINLEITUNG</u>	4
Ausgangslage	4
Ziel	4
Vorgehen	4
<u>I. GRUNDLAGEN UND ANALYSE</u>	5
Grundlagen	5
Zonenplan und Baureglement.....	5
Masterplan Uznach.....	6
Analyse	7
Räumliche Abschnitte.....	7
Programmatische Sequenzen.....	8
Nutzungen.....	9
<u>II. GESTALTUNG</u>	10
Übergeordnete Gestaltung	10
Alleen und Bäume.....	10
Öffentliche Nutzungen.....	11
Bach und Promenade.....	11
Landschaftsfenster.....	12
Bushaltestellen.....	12
Torbildungen.....	13
Ernetschwilerbach.....	15
Uznach West.....	18
<u>III. FAZIT UND WEITERES VORGEHEN</u>	19
<u>Umsetzung übergeordnetes Bild</u>	19
<u>Vertiefung Schwerpunktgebiete</u>	19
<u>Übertragung in kommunale Nutzungsplanung</u>	19

ANHANG

Bestandsfotos: Ernetschwilerbach und Uznach West	1/6
Detailplan: Ernetschwilerbach Basisvariante	2/6
Detailplan: Ernetschwilerbach Variante A	3/6
Detailplan: Ernetschwilerbach Variante B	4/6
Detailplan: Uznach West	5/6
Syntheseplan Zürcherstrasse	6/6

Einleitung

Ausgangslage

Die Zürcherstrasse gilt als eine der wichtigsten Verbindungsstrassen in Uznach. Städtebaulich ist diese Bedeutung jedoch wenig ausgeprägt. In weiten Abschnitten dominieren 2-geschossige Gebäude, teilweise mit Hinterhoffassaden zum Strassenraum hin. Gemäss Masterplanung Uznach soll sich die Zürcherstrasse zu einer attraktiven Lebensachse und zum städtebaulichen Rückgrat des Uzner Zentrumsgebiets entwickeln, welches das Uzner Tor im Westen mit der Altstadt im Osten verbindet. Mittel-/langfristig wird hierfür die regionale Umfahrungsstrasse vorausgesetzt.

Die Flächenpotentialanalyse der Gemeinde aus dem Jahr 2009 zeigt, dass mit der heute vorherrschenden Bau- und Zonenordnung nur wenig Entwicklungsspielraum für Verdichtung gemäss Masterplanung im Bereich der Zürcherstrasse vorliegt. Eine Überprüfung der Bauvorschriften drängt sich hier auf.

Nicht zuletzt im Uzner Tor West stehen mit dem Linthpark starke Veränderungen bevor. Um langfristig eine harmonische Gesamtentwicklung entlang der Zürcherstrasse sicher zu stellen, gilt es die künftigen Planungsabsichten im Bereich Zürcherstrasse zu bündeln. Heute ist der Handlungs- und Gestaltungsspielraum aufgrund der jüngst vollzogenen Bauprojekte in vielen Abschnitten jedoch stark eingeschränkt. Das Potential der Zürcherstrasse ist auch mit den neuesten Bauvorhaben indes nicht ausgeschöpft.

Ziel

Ziel der städtebaulichen Entwicklungsstudie ist langfristig ein in sich geschlossenes und attraktive Erscheinungsbild und ein repräsentatives städtebauliches Rückgrat zwischen den beiden Versorgungsschwerpunkten Uzner Tor West und Altstadt zu erhalten. Gleichzeitig sollen Möglichkeiten zur Innenentwicklung durch Verdichtung aufgezeigt werden.

Mit der Entwicklungsstudie sollen Gestaltungsvorschläge sowie das Verdichtungs- und Ausbaupotential für ausgewählte Abschnitte der Zürcherstrasse im Bereich des Kreisel Kunsthof bis zur Gemeindegrenze beim Uzner Tor West aufgezeigt werden. Die städtebauliche Entwicklungsstudie Zürcherstrasse stellt somit eine Konkretisierung für den kommunalen Richtplan sowie die Grundlage für eine allfällige (Teil-) Zonenplan-Revision dar.

Die Studie soll insbesondere den Grundeigentümern aufzeigen, dass mit Zusammenlegungen von Grundstücken und mit gemeinsamen Projekten bessere architektonische und städtebauliche Lösungen gefunden werden. Der daraus gewonnene Mehrwert soll Anreiz bilden für die Initiierung von grundstücksübergreifenden Arealentwicklungen.

Vorgehen

Um eine einheitlich lesbare Schrift und gesamtheitliche Entwicklung über die ganze Zürcherstrasse im Bereich Kreisel Kunsthof bis Gemeindegrenze zu erreichen, ist ein städtebauliches Grobkonzept für diesen ganzen Bereich auszuarbeiten. Da einige Abschnitte der Zürcherstrasse voraussichtlich erst langfristig umgestaltet werden, soll der Fokus auf jene Abschnitte gelegt werden, wo kurz- und mittelfristig Handlungsbedarf besteht. Entsprechend sollen diese Abschnitte als Teil des Gesamtkonzepts vertieft behandelt werden.

I. GRUNDLAGEN UND ANALYSE

Grundlagen

Zonenplan und Baureglement

Der Grossteil des Baulandes an der Zürcherstrasse fällt bis auf wenige Ausnahmen in eine dreigeschossige Mischzone, in welcher Gewerbe- wie auch Wohnbauten möglich sind. Aus den Bestimmungen im Baureglement geht hervor, dass hier ein ganz bestimmtes Mischverhältnis zwischen Wohnen und Gewerbe angestrebt wird. Die Zonenvorschriften erlauben nämlich einerseits ab einem Viertel gewerblicher Nutzung eine höhere maximale Ausnutzung¹ und schreiben andererseits einen minimalen Wohnanteil von einem Drittel vor.

Des Weiteren wird in der Mischzone eine offene Bauweise angestrebt, welche mittels Grenzabständen und Mehrlängenzuschlägen sichergestellt wird.

Die Wohn- und Gewerbezone erstreckt sich über einen schmalen Streifen beidseits der Zürcherstrasse von der Kernzone im Osten bis zum Industriegebiet im Westen Uznachs.

An der Nordseite der Zürcherstrasse sieht der Zonenplan im Bereich „Usserhirschland“ eine Landwirtschaftszone und im Bereich „Hof“ eine Grünzone vor.

Im Westen von Uznach stösst die Industriezone bis an die Zürcherstrasse und umschliesst eine kleine Wohn- und Gewerbezone auf drei Seiten.

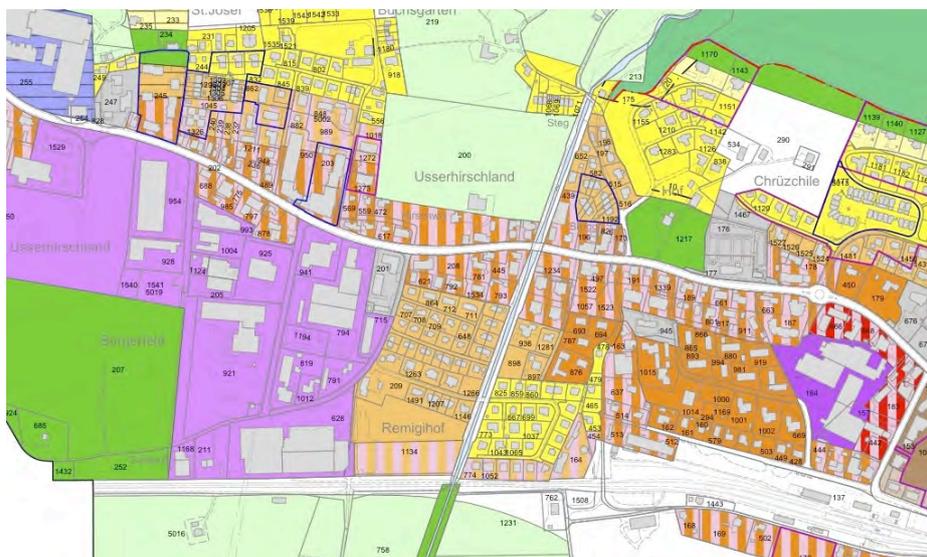


Abb. 1 Zonenplan

	Wohnzone für Ein- und Zweifamilienhäuser	WE1		Gewerbe - Industriezone A	GI A
	Wohnzone für Ein- und Zweifamilienhäuser	WE2		Gewerbe - Industriezone B	GI B
	Wohnzone	W2		Gewerbe - Industriezone C	GI C
	Wohnzone	W3		Industriezone	I
	Wohn- und Gewerbezone	WG2		Kernzone A	KA
	Wohn- und Gewerbezone	WG3		Kernzone B	KB
	Wohn- und Gewerbezone	WG4		Kernzone C	KC
	Grünzone	G		Wald	WA
	Zone für öff. Bauten und Anlagen	Oe		Gewässer	GW
	Intensiverholungszone Dauerstandplatz	IE D		Waldabstandslinie / Baulinie	
	Landwirtschaftszone	LW		Waldrandfeststellung	
	Übriges Gemeindegebiet	UeG		Gestaltungsplan vorhanden	
	Empfindliches Baugelände			Ueberbauungsplan vorhanden	

Abb. 2 Zonenplan Legende

¹ Betrifft nur die Regelbauweise: bei ¼ gewerblicher Nutzung wird Die max. Ausnutzungsziffer von 0.6 auf 0.7 angehoben.

Masterplan Uznach

Der Masterplan der Gemeinde Uznach vom 16. Juli 2008 sieht für die Zürcherstrasse eine Aufwertung und Verdichtung zu einem repräsentativen städtebaulichen Rückgrat vor.

Die Mischzone längs der Zürcherstrasse zieht sich hier gleichmässig über die gesamte Länge und wird lediglich von zwei Grünzonen unterbrochen, welche als Fenster in die Landschaft fungieren.

Ein System von Promenaden und Wegverbindungen gliedert und strukturiert die einzelnen Zonen. Neben der südlich gelegenen Promenade sticht vor allem die Quartierverbindung am Ernetschwilerbach in der Mitte des Planausschnitts ins Auge. Diese flussbegleitende Querschliessung verbindet das Zentrum der Zürcherstrasse mit dem Flussbad im Süden von Uznach.

Zitate aus dem Masterplan:

"Die Zürcherstrasse ist die Lebensachse von Uznach und stellt das Rückgrat des Uzner Zentrumsgebiets dar. Ziel ist es, die Zürcherstrasse langfristig nach dem Vorbild eines Boulevards zu gestalten."

„ Die Promenade stellt die Langsamverkehrsachse von Uznach dar und ist als solche klar erkennbar. Sie ist durchgehend als Fuss- und Radwegverbindung zu gestalten und verbindet den Westen des Gemeindegebietes mit dem Osten.“

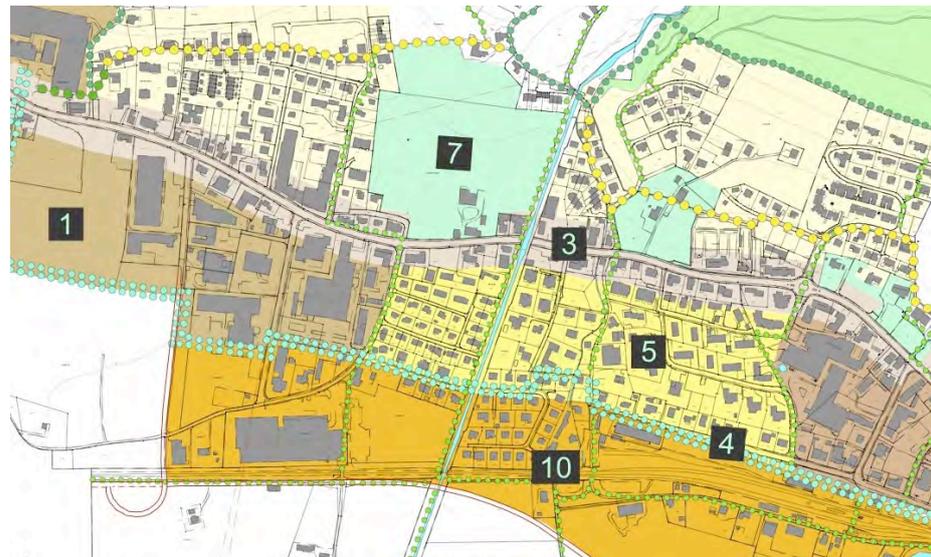


Abb. 3 Ausschnitt Masterplan Uznach

- | | |
|----|----------------|
| 1 | Uzner Tor West |
| 3 | Zürcherstrasse |
| 4 | Promenade |
| 5 | Wohninsel |
| 10 | Linth-Resort |

- | | |
|--------------------|--|
| Promenade | |
| Panoramaweg | |
| Mittelweg | |
| Quartierverbindung | |

Analyse

Um den Bestand und die Potentiale des Siedlungsgebietes um die Zürcherstrasse präzise zu erfassen, werden anhand dreier diagrammatischer Darstellungen die räumliche Disposition und die programmatische Belegung der einzelnen Quartiere analysiert und hinsichtlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten eingeschätzt.

Räumliche Abschnitte

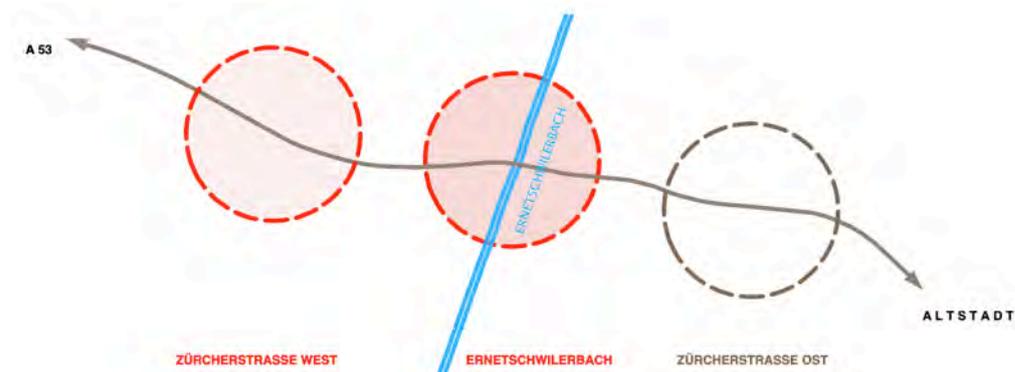


Abb. 4 Diagramm „Abschnitte“

Das Projekt „Zürcherstrasse“ lässt sich geographisch in drei Teilabschnitte gliedern:

- Der westliche Abschnitt der Zürcherstrasse ist von industriellen und gewerblichen Grossstrukturen geprägt. Hier sind bauliche Eingriffe grösseren Massstabs denkbar, welche überregionales Attraktionspotential haben und somit weit über die lokale Bedeutung hinausgehen.
- Um den Schnittpunkt zwischen Ernetschwilerbach und Zürcherstrasse finden wir ein beschauliches Wohnquartier mit einem geringen Anteil gewerblicher Nutzungen vor. Für den Wohnstandort des Siedlungsgebietes besteht hier die Möglichkeit öffentliche Einrichtungen zentral und gut erreichbar zu konzentrieren.
- Der östliche Teil der Zürcherstrasse ist strukturell bereits weitestgehend definiert. Eingriffsmöglichkeiten sind hier vergleichsweise beschränkt bzw. nicht notwendig.

Programmatische Sequenzen

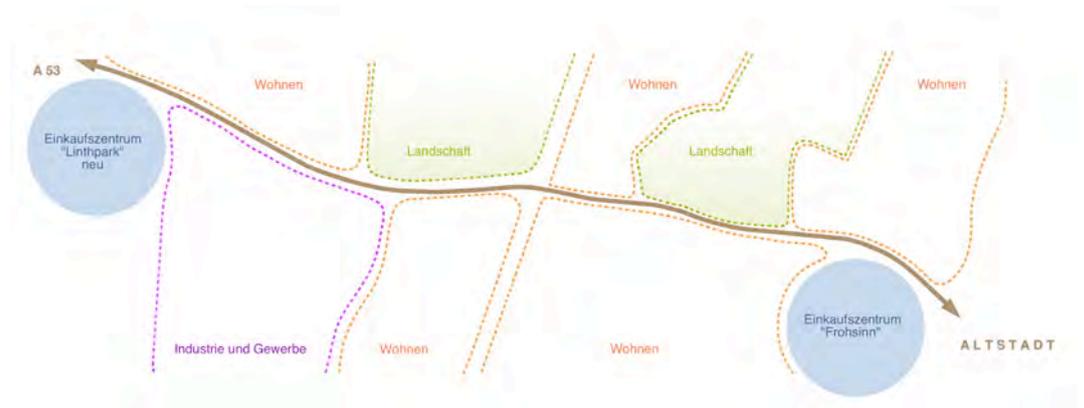


Abb. 5 Diagramm „Programmatische Sequenzen“

Wie schon im Zonen- und im Masterplan ersichtlich, gliedert sich das Siedlungsgebiet an der Zürcherstrasse in relativ einfache, klar strukturierte Felder.

Die Einkaufszentren „Neuer Linthpark“ und „Frohsinn“ stellen in programmatischer wie in baulicher Hinsicht die Abschlüsse des Siedlungsgebietes Zürcherstrasse dar. Bei beiden handelt es sich um bauliche Grossformen, welche ein Attraktionspotential aufweisen, das über den lokalen Massstab hinausreicht und somit einen strukturellen Bruch zu den benachbarten Gebieten bedeuten.

An der Nordseite der Zürcherstrasse erstrecken sich drei kleinere Wohngebiete je unterschiedlichen Charakters hangaufwärts, durch zwei grüne Landschaftszungen klar voneinander getrennt.

Südlich der Zürcherstrasse liegen zwei relativ gleichförmig bebaute Wohngebiete, welche durch den Ernetswilerbach voneinander getrennt sind. Im Südwesten wird das Uznacher Siedlungsgebiet durch das örtliche Industriequartier abgeschlossen, welches einen auf lokaler und regionaler Ebene bedeutsamen Arbeitsstandort darstellt.

Nutzungen



Abb. 6 Diagramm Nutzungen

Ein Grossteil des hiesigen öffentlichen Raumprogramms konzentriert sich an den beiden Einkaufszentren. Entlang der Zürcherstrasse finden sich lediglich einige Einzelhandels- und Fachgeschäfte, welche nur ein ganz bestimmtes Publikum ansprechen. Öffentliche Einrichtungen wie Schule und Pfadi sind im Inneren der Quartiere zwar abseits der lauten Strasse situiert, die Pfadi z.B. ist allerdings eher dürftig erschlossen. Dem Wohngebiet in der Mitte des Quartiers selbst fehlt es an zugänglichen zentralen Orten, an denen man öffentliches Raumprogramm in kumulierter Form vorfindet, und welche einen stärkeren sozialen Zusammenhang im Quartier herstellen könnten. Die Kirche und die benachbarten musealen Einrichtungen sowie die Storchenkolonie sind zu peripher angesiedelt, als dass sie diesen Quartierszusammenhang herstellen könnten.

II. GESTALTUNG

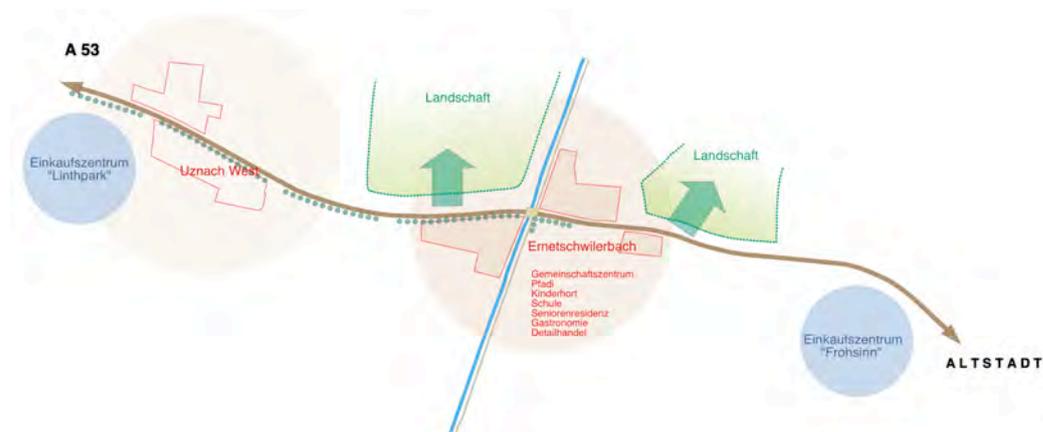


Abb. 7 Übersicht der Gestaltungselemente und Projektgebiete.

Die hier gemachten Vorschläge zur Aufwertung und baulichen Verdichtung der Zürcherstrasse sind als Paket einer Vielzahl verschiedenartiger Massnahmen zu sehen. So stehen landschaftsbezogene Entwicklungsmassnahmen wie Bepflanzungen und die Renaturierung des Ernetschwilerbachs im Rahmen des Ausbaus der Hochwassersicherheit städtebaulichen Veränderungen gegenüber, in welchen ein höheres Mass an Ausnutzung und somit eine gezielte Verdichtung nach Innen erzielt werden soll.

Übergeordnete Gestaltung

Für die Zürcherstrasse wird eine übergeordnete Gestaltung angestrebt, welche die Gesamtwirkung stärkt und die Strasse als eine zusammenhängende Achse erkennen lässt. Dies soll mittels einzelner konkreter Gestaltungselemente erreicht und somit das Quartier aufgewertet und stärker belebt werden.

Diese einzelnen Elemente können unabhängig voneinander entwickelt und realisiert werden, entfalten aber in ihrem Zusammenspiel synergetische Wirkung. So kann sich beispielsweise die Errichtung einer Allee positiv auf die Öffentlichkeit der Erdgeschoss auswirken, da sie einen behaglicheren Raum für den Fussgänger und somit höhere Aufenthaltsqualität zu schaffen vermag.

Der Gestaltungsspielraum an der Zürcherstrasse ist eingeschränkt. So bietet die kürzlich neu erstellte Strasse selbst keine Gestaltungsmöglichkeiten mehr (Breite, Randabschlüsse, Bushaltestellen etc.). Die Strassenränder können jedoch unter Mitwirkung der Anrainer grosszügig begrünt werden. Auch die Neugestaltung einzelner Abschnitte der angrenzenden Bebauungen kann einen grossen Beitrag zur Aufwertung des Gesamtbilds der Zürcherstrasse leisten. Zu diesem Zweck werden spezielle Entwicklungsgebiete ausgeschieden.

Alleen und Bäume

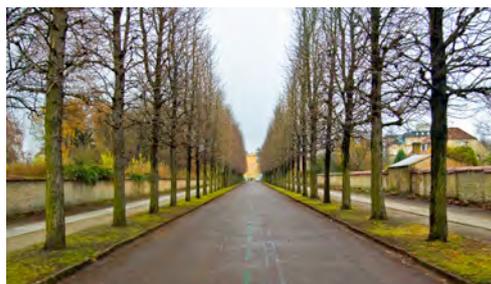


Abb. 8 Referenz: Ausfallstrasse mit Bäumen

Alleen gestalten und strukturieren den Strassenraum. In städtischem Kontext können Bäume und Strassengrün wie ein Filter zwischen Quartier und Strasse vermitteln. Der Strassenraum wird durch einen grünen Vorhang ausgeblendet, gestaltet die angrenzenden Gehwege und erhöht deren Aufenthaltsqualität.

Vor allem im industriell geprägten, westlichen Teil von Uznach, der für den Autofahrer als Eintrittstor den ersten Eindruck hinterlässt, vermag es der grüne Vorhang unansehnliche Bereiche geschickt auszublenden. Zur Aufwertung der Zürcherstrasse empfiehlt sich die Begrünung des Strassenraumes durch Bäume im Bereich „Neuer Linthpark“ bis Ernetschwilerbach gemäss Abbildung 7.

Öffentliche Nutzungen



Abb. 9 Referenz: Cafes



Abb. 10 Referenz: Erdgeschossnutzung

Im Zuge der Neugestaltung der Zürcherstrasse wird das Potential für öffentlich zugängliches Raumprogramm und attraktive Erdgeschossnutzungen erhöht. Das Strassenbild wird dadurch belebt, was sich wiederum positiv auf die Lebensqualität des gesamten Quartiers auswirken kann. Auf der gesamten Länge der Zürcherstrasse ist auf eine dem Strassenraum zugewandte Erdgeschossnutzung zu achten. Cafes sind insbesondere in den Abschnitten Zürcherstrasse West und Ernetschwilerbach denkbar.

Bach und Promenade



Abb. 11 Referenz: Spazierweg am Bach

Der Ernetschwilerbach kreuzt die Zürcherstrasse im rechten Winkel auf einer geradlinigen Achse. Der Masterplan sieht entlang dieser Achse eine Quartiersverbindung vor, welche bis zum Uzner Flussbad an der Linth führt.

Im Zuge des Ausbaus der Hochwassersicherheit wird die Renaturierung des Ernetschwilerbachs vorgenommen. Dadurch werden die landschaftlichen Qualitäten zurückgewonnen. Durch die Kombination des Baches mit einem attraktiven Spazierweg

wird das Quartier an der Zürcherstrasse direkt an das Flussbad angebunden. Um die Brücke zu betonen und den Bezug zum Bach zu erhöhen und gleichzeitig den Abschnitt Ernetschwilerbach in seiner Wirkung für das Erscheinungsbild und den Gesamteindruck der Zürcherstrasse zu stärken, empfehlen sich gestalterische Massnahmen im Bereich Brücke Ernetschwilerbach/Zürcherstrasse.

Landschaftsfenster



Abb. 12 Bestandsfoto Höfli

Wie im Diagramm „programmatische Sequenzen“ in der Analyse bereits beschrieben, geben die Grünflächen nördlich der Zürcherstrasse dem Quartier eine klare Struktur. Der Blick in die Landschaft soll hier offen bleiben und somit den für Uznach typischen landschaftlichen Bezug zum Hang sicherstellen. Bevor man hier baut und die Landschaft dem Quartier zu entziehen beginnt, soll andernorts verdichtet werden. Gerade in den angrenzenden Bereichen am Ernetschwilerbach tun sich diesbezüglich grosse Möglichkeiten auf, um im Kontrast zwischen überbauten Verdichtungszone und freier Landschaft eine spannungsvolle Qualität zu erreichen, an welcher das ganze Quartier Anteil haben kann.

Bushaltestellen



Abb. 13 Bushaltestellen bestehend.

Bushaltestellen haben das Potential, das Mass an Öffentlichkeit ihrer unmittelbaren Umgebung zu steigern. Langfristig gilt es, die Positionen der Bushaltestellen an der Zürcherstrasse zu überprüfen und eventuell an neue Begebenheiten, die aus der städtebaulichen Gesamtentwicklung resultieren, anzupassen. Es gilt gleichfalls zu berücksichtigen, dass Bushaltestellen an neuralgischen Punkten eine zentrumsbildende Funktion entfalten können.

Torbildungen



Abb. 14 Referenz: Tor zur Altstadt Bad Zurzach

Die Zürcherstrasse besitzt an der Gemeindegrenze mit der ehemaligen Spinnerei Uzna-berg ein westliches erstes Tor. Ein zweiter repräsentativer Auftakt zur dichteren Kernstadt ist beim Ernetschwilerbach zu suchen. Der Schnittpunkt zwischen Ernetschwilerbach und Zürcherstrasse ist der ideale Ort für ein solches Tor und für bauliche Verdichtung.

Entwicklungsgebiete



Abb. 15 Entwicklungsschwerpunkte: Projektgebiete

Nach der städtebaulichen Standortanalyse und einer Absprache mit den hiesigen Grundbesitzern lassen sich für die Zürcherstrasse aufgrund der Besitzverhältnisse und Entwicklungsabsichten zwei Entwicklungsschwerpunkte unterschiedlichen Charakters ableiten.

Das Projektgebiet „Ernetschwilerbach“ hat das grosse Potential, eine zentrumsbildende Wirkung in Bezug auf das umliegende Wohnquartier zu entfalten. Sofern hier eine Einigung der Grundbesitzer zustande kommt, kann mittels Ausschöpfung des Arealbonus ein Quartierszentrum mit hoher baulicher und programmatischer Dichte entstehen und somit ein mittleres Tor für Uznach geschaffen werden. Quartiersorientierte und kommunale Nutzungen wie zum Beispiel Gewerbe und Lebensmittelhandel, Kinder- und Jugendeinrichtungen, Gemeinschaftszentrum etc. sind hier vorstellbar.

Im industriellen Kontext von „Uznach West“ besteht ebenfalls die Gelegenheit einer städtebaulichen Verdichtung, allerdings mit andersartigen Grundformen. Die Dimension der vorhandenen industriellen Strukturen und das geplante Einkaufszentrum „Neuer Linthpark“ setzen hier neue städtebauliche Massstäbe. In der Nachbarschaft dieser Einrichtungen mit regionalem Attraktionspotential sind städtebauliche Grossformen denkbar, die mittels stadüblicher Gebäudetypen gleichermassen urbane Wohneinheiten und florierendes Gewerbe beherbergen können und gleichzeitig von der neuen Standortgunst profitieren.

Ernetschwilerbach

Die bestehende Bausubstanz im Projektgebiet „Ernetschwiler Bach“ ist sanierungsbedürftig oder nicht erhaltenswert.² Die relative Zentralität des Projektgebietes legt bei einer Neuüberbauung die Grundlage eines Gestaltungsplanes nahe. Durch hochwertige Architektur und eine adäquate, einheitliche Aussenraumgestaltung die auch der Öffentlichkeit des Ortes Rechnung trägt, sollen ein zentraler Ort für das Quartier und ein attraktives Eingangstor für die Ortschaft geschaffen werden.

Mittels eines Arealbonus, der einen Gestaltungsplan für das Projekt voraussetzt, kann die maximale Ausnutzungsziffer auf dem Gebiet laut Baureglement auf bis zu 0.9 angehoben werden.³ Die Voraussetzung dafür sind zusammenhängende Grundstücksflächen von min. 2.500 m². Diese Voraussetzung wird unter den bestehenden Besitzverhältnissen nur von einem einzigen Grundstück erfüllt. Je nachdem, ob sich die restlichen Grundbesitzer zusammenschliessen oder nicht, bieten sich für das Projekt unterschiedliche Entwicklungsstrategien an.

Basisvariante



Abb. 16 Projektgebiet Ernertschwilerbach :Basisvariante (Detailplan, Anhang 2/6)

Die Basisvariante geht von einer Neubebauung der Projektgebiete innerhalb der bestehenden Besitzverhältnisse aus. Innerhalb derselben ist auf dem Projektgebiet mit einer einzigen Ausnahme nur die Regelbauweise anwendbar. Die Entwicklung eines verdichteten Quartierszentrum ist nur ansatzweise möglich. Die Basisvariante ist insofern nicht als projektiver Vorschlag zu verstehen, sondern als Möglichkeitsnachweis innerhalb der bestehenden Verhältnisse.

Basisvariante - Ernertschwilerbach West:

Eine Neubebauung der einzelnen Grundstücke westlich des Ernertschwilerbaches in der Regelbauweise nach dem aktuellen Baureglement lässt grundsätzlich wenig projektiven Spielraum. Die Position und die Ausrichtung der Gebäude ist bei adäquater Ausnutzung relativ stark vorbestimmt. Bei einzelnen Grundstücken ist die Sinnfälligkeit einer Neubebauung fraglich. Ein städtebaulicher Akzent kann hier auf diese Weise nur mittels öffentlicher Nutzungen gesetzt werden.

Basisvariante - Ernertschwilerbach Ost:

Östlich des Ernertschwilerbaches finden wir bis auf eine Ausnahme ähnliche Bedingungen vor. Auf dem dunkelrot eingefärbten Grundstück welches längs des Ernertschwilerbaches verläuft⁴ besteht die Möglichkeit einen Arealbonus auszuschöpfen. Hier kann zwar eine punktuelle Verdichtung stattfinden und mittels prägnanter Setzung der Baukörper ein öffentlicher Aussenraum geschaffen werden, eine zentrumsbildende Funktion für das umliegende Wohnquartier wird auf diesem Weg allerdings nicht erreicht.

² Bestandsfotos können im Anhang (1/6) eingesehen werden.

³ Die maximale Ausnutzungsziffer bei Regelbauweise (ohne Arealbonus) liegt bei 0.6 und kann ab ¼ gewerblicher Nutzung auf max. 0.7 angehoben werden.

⁴ Detailplan, Anhang 2/6.

Variante A



Abb. 17 Projektgebiet Ernetschwilerbach : Variante A (Detailplan, Anhang 3/6)

Variante A geht beidseits des Ernetschwilerbaches von einer teilweise Vereinigung der Parzellen aus. Auf diesem Weg könnte vor allem längs des Ernetschwilerbaches verdichtet gebaut werden und in Kombination mit der Flusspromenade ein öffentlicher Uferbereich mit hoher Aufenthaltsqualität geschaffen werden. Die dunkelrot eingefärbten Areale können von einem Arealbonus profitieren, sofern man ihnen einen Gestaltungsplan zugrundelegt.

Variante A - Ernetschwilerbach West:

Westlich des Ernetschwilerbaches schliesst ein gegenüber dem Gewässer leicht zurückversetzter Gebäuderiegel das westlich gelegene Wohnquartier ab. In Kombination mit öffentlichen oder quartiersbezogenen Erdgeschossnutzungen entsteht so ein vitaler Uferbereich mit hoher Aufenthaltsqualität. Gegen Westen greift diese Projektvariante auf den Massstab des Wohnquartiers zurück. Die drei kleineren Bauvolumen setzen in Dimension und geometrischer Ausrichtung die kleinteilige Struktur des dahinterliegenden Wohnquartiers fort. Zwischen Zürcherstrasse und Neubauten ergibt sich so ein halböffentlicher Vorplatz, der einen öffentlichen Akzent an der Zürcherstrasse setzen soll.

Variante A - Ernetschwilerbach Ost:

Östlich des Ernetschwiler Baches ist eine verdichtete Siedlung denkbar, welche im Aussenraum halböffentliche Qualitäten aufweist. Die Erdgeschosse könnten teilweise gewerblich genutzt werden und daneben quartiersorientierte Nutzungen beherbergen. Die gestreute Bauungsweise bietet in verdichteten Bebauungsgebieten den grossen Vorteil, dass eine Polarisierung von privatem und öffentlich zugänglichem Aussenraum unterbunden wird.



Abb. 18 und 19 Referenz Ernetschwilerbach Varianten A

Variante B



Abb. 20 Projektgebiet Ernetschwilerbach :Variante B (Detailplan, Anhang 4/6)

Bei einer vollständigen Vereinigung der Bauparzellen hat das Projektgebiet „Ernetschwiler Bach“ das Potential zu einem dichten Quartierszentrum mit repräsentativer Torwirkung für den Ort. Es könnte ein neuralgischer städtisch anmutender Ort entstehen, der zur verstärkten Adressbildung für die gesamte Gemeinde verhilft. In dieser Variante profitiert der Grossteil der Grundstücke im Projektgebiet von einem Arealbonus, sofern ihnen ein Gestaltungsplan zugrunde gelegt wird (dunkelrot eingefärbte Grundstücke).



Abb. 21 Referenz Ernetschwilerbach Varianten B

Beidseits des Ernetschwilerbaches wird mittels grossmassstäblicher Bauvolumen ein grosszügiger Aussenraum aufgespannt. Die Gebäuderiegel längs des Baches sind zur Strassen hin erhöht und bilden jeweils prägnant Kopfsituationen aus, welche im Zusammenspiel eine ausgeprägte Torwirkung entwickeln.

Variante B - Ernetschwilerbach West:

Westlich des Ernetschwilerbaches stehen die Bauvolumen lotrecht zueinander. Ein öffentlicher Vorplatz wird zwischen Bauvolumen und Zürcherstrasse abgeschieden. Zusammen mit dem grosszügigen Uferbereich am Bach entsteht eine öffentliche Anlage mit zentrumsbildenden Potential.

Variante B - Ernetschwilerbach Ost:

Im Projektgebiet östlich des Ernetschwilerbaches wird durch zwei leicht angewinkelte Baukörper ein rückwärtiger privater Aussenraum und ein zur Strasse gewandter Vorplatz definiert. Die langgestreckten, flach ausformulierten Gebäudevolumen bieten im Erdgeschoss reichlich Platz für gewerbliche, öffentliche und quartiersorientierte Nutzungen.

Uznach West

„Uznach West“ ist gleichermaßen Wohn- wie Gewerbestandort. An der Zürcherstrasse treffen hier zwei Massstäbe aufeinander, jener des nördlich gelegenen Wohnquartiers und jener des südlichen Industriegebiets.⁵ Die bestehenden Kontraste zwischen diesen beiden Ortsteilen sind bereits derart ausgeprägt, dass hier eine räumliche Ordnung in der klaren massstäblichen Unterscheidung gesucht werden muss. Die Zürcherstrasse mit ihrer Allee soll künftig als Vermittler zwischen beiden Teilen fungieren.

Nördlich der Zürcherstrasse finden wir Parzellenverhältnisse vor, die nur unter erschwerten Umständen eine neue Überbauung im Rahmen der Regelbauweise zulassen. Eine Vereinigung der Grundstücksparzellen ist hier teilweise unabdingbar, wenn im Rahmen des aktuellen Baureglements neu gebaut werden soll.

Das Projekt „Neuer Linthpark“ setzt an der Zürcherstrasse programmatisch wie strukturell neue Massstäbe. Uznach West wird unweigerlich als Standort für Gewerbe, Detailhandel und Dienstleistung an Attraktivität gewinnen. Auf den im Projektgebiet hervorgehobenen Parzellen wird langfristig eine Verdichtung in diesem neuen industriellen Massstab zu erwarten sein. Hier sind städtebauliche Grossformen gefragt, welche beiden Eigenheiten von Uznach West, dem Wohn- und dem Gewerbestandort Rechnung tragen. Eine enge Begleitung und Koordination durch die Gemeinde zur Klärung der hohen Anforderungen und Entwicklung städtebaulicher Lösungsansätze ist hier nötig.

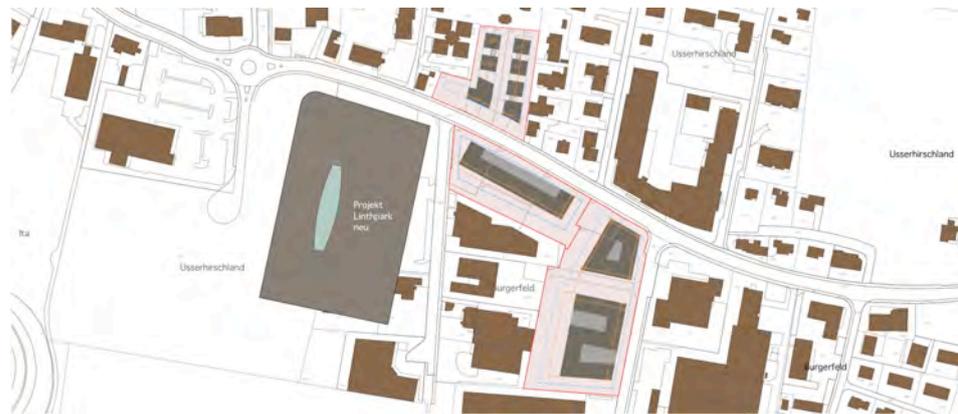


Abb. 22 Projektgebiet Uznach West (Detailplan, Anhang 5/6)

⁵ Bestandsfotos können im Anhang 1/6 eingesehen werden.

III. FAZIT UND WEITERES VORGEHEN

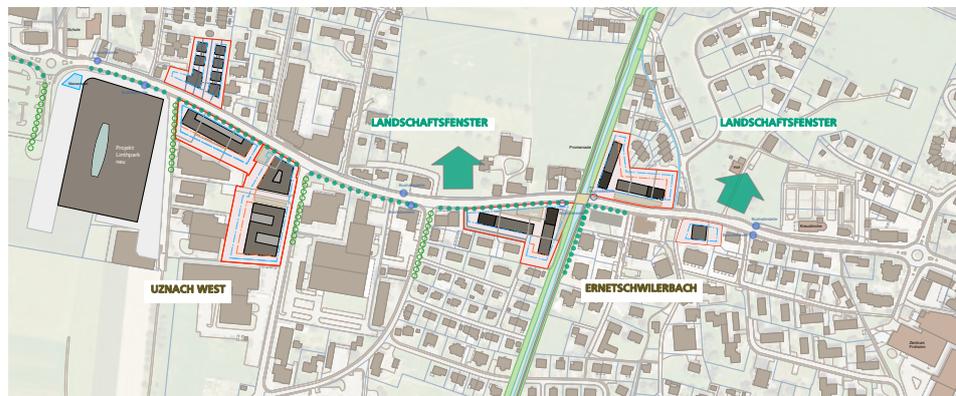


Abb. 23 „Syntheseplan Zürcherstrasse“ (Anhang 6/6)

Die einzelnen Massnahmen zur Aufwertung der Zürcherstrasse können gesondert betrachtet und umgesetzt werden, entfalten jedoch im Zusammenspiel eine nachhaltige Wirkung. Die abschnittsweise Verdichtung entlang der Strasse erhöht dabei zusammen mit den Landschaftsfenstern und der Begründung des Strassenraumes die klare räumliche Gliederung der Einfallsachse.

Für eine Konkretisierung und Umsetzung der Massnahmen mit dem Ziel der Attraktivierung und Verdichtung der Zürcherstrasse sind die folgenden weiteren Schritte notwendig. Im Vordergrund steht die Vertiefung der Schwerpunktgebiete durch die Eigentümer.

Umsetzung übergeordnetes Bild

Bei der Umsetzung des entwickelten übergeordneten Bildes an der Zürcherstrasse steht die Gestaltung des Aussenraumes im Zentrum. Dazu bedarf es aber vorerst der weiteren Formulierung von Entwicklungsabsichten der Eigentümer im bezeichneten Abschnitt. Die Konkretisierung der Gestaltung des Aussenraums fokussiert primär auf die Begrünung. Unter Einbezug von Landschaftsarchitekten und Planern soll mit den Grundeigentümern ein Begrünungskonzept für den Abschnitt „Neuer Linthpark“ bis „Ernetschwilerbach“ ausgearbeitet werden.

Vertiefung Schwerpunktgebiete

Im Rahmen der Studie „Zürcherstrasse“ wurden zwei Schwerpunktgebiete aus dem Perimeter ausgeschieden, wo kurz- bis mittelfristig grosses Handlungs- und Gestaltungspotential besteht: „Uznach West“ und „Ernetschwilerbach“. Hier sollen die Grundeigentümer städtebauliche Projekte (mitunter durch Wettbewerbe) ausarbeiten, welche die Grundlage für massgeschneiderte und qualitativ hochwertige Entwicklungen mit erhöhter Ausnutzung bilden.

Übertragung in kommunale Nutzungsplanung

Die Erkenntnisse der Studie Zürcherstrasse sollen in geeigneter Form in die Bau- und Zonenordnung und in weitere Planungsinstrumente einfließen, wie z.B. die Übertragung der „Landschaftsfenster“, Definitionen der Schwerpunktgebiete oder Vorgaben für die Bauzonen entlang der Strasse.

ANHANG 1/6

Bestandsfotos

Schwerpunktgebiete - "Ernetschwilerbach" und "Uznach West"



Ernetschwilerbach Ansicht Ost



Ernetschwilerbach Ansicht Nord-Ost



Ernetschwilerbach Ansicht West



Uznach West

ANHANG 3/6

Detailplan 1:2000

Schwerpunktgebiet Ernetschwilerbach - Variante A

- | | |
|---|--|
|  aktivierte Parzellen |  Baustubstanz Neu |
|  Parzelle mit Arealbonus |  Baustubstanz Bestand |
|  Mehrlängenzuschlag |  Grenzabstände |



ANHANG 4/6

Detailplan 1:2000

Schwerpunktgebiet Ernetschwilerbach - Variante B

- | | | | |
|---|-------------------------|---|----------------------|
|  | aktivierte Parzellen |  | Baustubstanz Neu |
|  | Parzelle mit Arealbonus |  | Baustubstanz Bestand |
|  | Mehrlängenzuschlag |  | Grenzabstände |



ANHANG 6/6

Syntheseplan Zürcherstrasse 1:3000 Übersicht der Gestaltungselemente und Schwerpunktgebiete

LEGENDE			
	Entwicklungsareale		
	kleiner und grosser Grenzabstand		
	Mehrlängenzuschlag		
			

