

# Quartiersteckbrief: G) Grossfeld

Vom Gemeinderat verabschiedet am 23. Januar 2024



## Quartierbeschreibung

Das Quartier Grossfeld liegt mittig im Siedlungsgebiet und wird durch Sarganser- sowie Bahnhofstrasse begrenzt. Entlang dieser Hauptverkehrsachsen bestehen einige publikumsorientierte Nutzungen und verbleibende historische Bauten. Das innenliegende Gebiet ist geprägt von Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern von guter Wohnqualität. Das Quartier weist insgesamt eine relativ hohe Einwohnerdichte auf. In den potentiellen Umstrukturierungs- bzw. Weiterentwicklungsgebieten (Gärtnerei Iten, Areal Maraus-/Pizolstrasse) besteht ein gewisses Verdichtungspotential.

## 1. Räumliche Analyse

Ortsbauliche Struktur / Freiräume

- Erste historische Bauten entlang Bahnhofstrasse (Bahnanschluss seit 1858), wenige verbleibende historische Bauten
- Teilweise publikumsorientierte Mischnutzungen entlang Sarganser- und Bahnhofstrasse
- Heterogen genutztes innenliegendes Gebiet mit Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern sowie unterschiedlichen Wohn- und Aussenraumqualitäten
- Im gesamten Quartier bedeutender Anteil an älterer Bausubstanz mit Erneuerungsbedarf
- Geringe unbebaute Bauzonenreserven (v.a. Baulücke Gärtnerei Iten)
- Aufzoningspotential im Bereich Maraus- bzw. Pizolstrasse
- Ohne direkten Zugang zu Freiräumen

Erschliessung / Verkehr / Versorgung

- Erschliessung über Gemeindestrassen erster bis dritter Klasse
- Starkes Verkehrsaufkommen auf Sarganserstrasse (Staatsstrasse)
- Eingeschränkte Durchwegung für Fuss- und Veloverkehr
- In Bahnhofsnähe gute, ansonsten mittelmässige bzw. geringe ÖV-Erschliessung (Güteklasse B - D)
- Versorgungsmöglichkeiten (u.a. Einkauf, Gastronomie) entlang Hauptverkehrsachsen und v.a. im Dorfkern

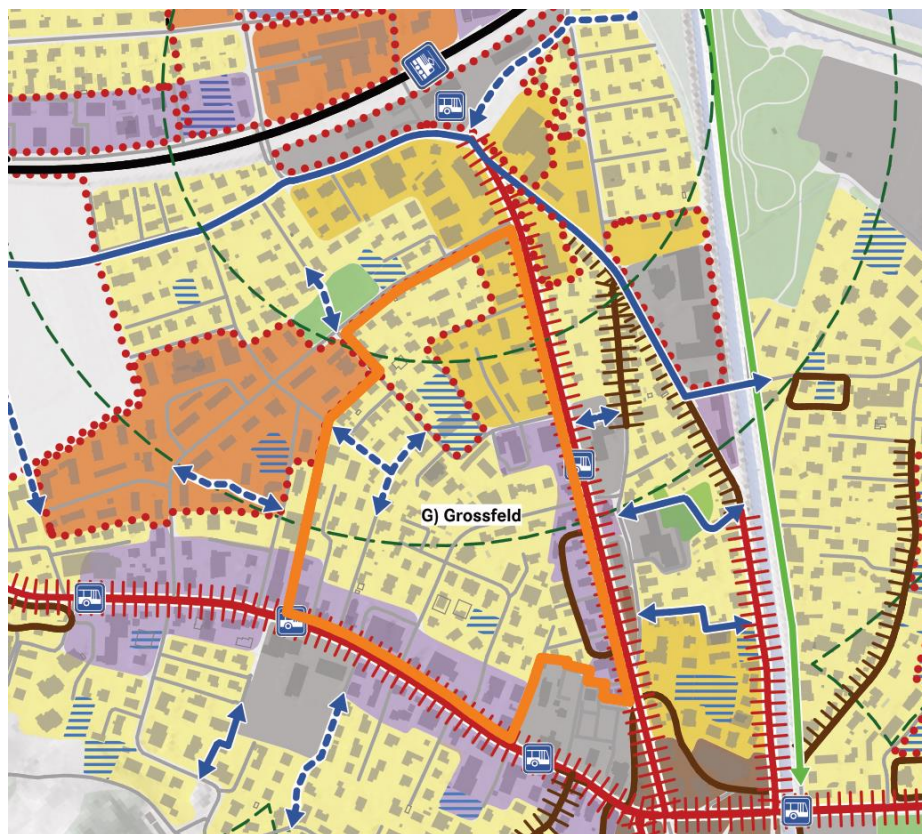
## 2. Handlungsansätze

Ortsbauliche Struktur / Freiräume

- Publikumsorientierte Nutzungen an Sarganser- / Bahnhofstrasse erhalten
- Verbleibende wertvolle historische Bausubstanz an Bahnhofstrasse erhalten
- Heutige Wohn- und Aussenraumqualitäten erhalten bzw. fördern
- Aufzoning im Bereich Maraus- bzw. Pizolstrasse prüfen und mehrgeschossige Mehrfamilienhäuser zulassen
- Heute zulässige bauliche Dichte im übrigen Gebiet beibehalten
- Bei grösseren Arealentwicklungen von ortsbaulicher Bedeutung qualitätssichernde Verfahren bzw. Sondernutzungsplanungen einsetzen und höhere bauliche Dichten anstreben
- Reserven auf unbebauten Parzellen (v.a. Baulücke Gärtnerei Iten) qualitativ und effizient nutzen
- Reserven auf (gemäss heutigem Baureglement) unternutzten Parzellen mit höheren baulichen Dichten nutzen (Eigeninitiative Grundeigentümer)

Erschliessung / Verkehr / Versorgung

- Pizol- und Grossfeldstrasse von Durchgangsverkehr entlasten und aufwerten
- Sarganserstrasse siedlungsverträglich gestalten und aufwerten (laufendes kantonales Projekt)
- Fuss- und Veloverkehrsnetz aufwerten und mit Durchwegungen ergänzen
- Direkte Zugänglichkeit zum Gebiet Unterterrain sicherstellen



- |  |   |
|--|---|
|  Kern- / Dorfzone             |  Öffentliche Infrastruktur               |
|  Historischer Dorfkern        |  Kurzonen (touristische Infrastruktur)   |
|  Historische Strassenbebauung |  Intensiverholungszone                   |
|  Grün- und Freiraum           |  Verkehrsorientierte Hauptverkehrsachsen |
|  Wohnzonen                    |  Langsamverkehr (bestehend / geplant)    |
|  Mischzonen (Wohnen/Gewerbe)  |  Unbebaute Bauzonenreserven (Raum+)      |
|  Gewerbe-Industrie-Zonen      |   |

### 3. Einwohnerkapazität und Reserven

Flächen	IST	
Fläche Wohn- und Mischzonen (WMZ)	11.52 ha	
davon Wohnzone W2b	7.24 ha	
davon Wohnzone W3	1.53 ha	
davon Wohngewerbezone WG2	2.75 ha	
Einwohner / ha (auf bebautem Gebiet)	IST <sup>1</sup>	Median Kt. SG <sup>2</sup>
Einwohner / ha WMZ	56.3 EW / ha	
davon Wohnzone W2b	<b>46.6 EW / ha</b>	45.7 EW / ha
davon Wohnzone W3	<b>112.4 EW / ha</b>	87.4 EW / ha
davon Wohnzone WG2	<b>49.1 EW / ha</b>	34.1 EW / ha
Einwohner	IST <sup>1</sup>	RESERVEN <sup>3</sup>
Einwohner Gesamtgebiet	624 EW	
Beschäftigte (Vollzeitäquivalente / VZÄ)	127 VZÄ	
davon Wohnzone W2b - Baulücke (0.07 ha), Gärtnerei (0.36 ha)	317 EW	20 EW
davon Wohnzone W3	172 EW	
davon Wohnzone WG2	135 EW	
<b>Reserven unbebaute Flächen</b>		<b>20 EW</b>
<b>Reserven bebaute Flächen (5 % der Einwohnerzahl)</b>		<b>31 EW</b>

<sup>1</sup> Zahlen gemäss BFS Statistik der Bevölkerung und der Haushalte STATPOP (Stand Daten: 31. Dez. 2021) bzw. BFS Statistik der Unternehmensstruktur STATENT (Stand Daten: 31. Dez. 2019)

<sup>2</sup> Die Mediandichte wird pro Zonentyp im Kanton St. Gallen berechnet. Die Mediandichte (auch: Zentralwert) bedeutet, dass die Hälfte aller St. Galler Dichtewerte darüber und die Hälfte aller Dichtewerte darunter liegen.

<sup>3</sup> Reserven gemäss Raum+ 2021 (Erfassungsstand: März 2021)