

# Degersheim\*

Projekt Nr. 010.3.018

27. Oktober 2023

## Neuaufgleisung Revision Ortsplanung

Masterplan Innenentwicklung

**Öffentliche Mitwirkung**

ERR Raumplaner AG

Teufener Strasse 19 | 9001 St.Gallen | T +41 (0)71 227 62 62 | info@err.ch | www.err.ch

e r r

---

## Ingress

**Plandarstellungen sind grundsätzlich nach Norden ausgerichtet.**

ERR Raumplaner AG  
Teufener Strasse 19  
9001 St.Gallen

[www.err.ch](http://www.err.ch)  
[info@err.ch](mailto:info@err.ch)  
Telefon +41 (0)71 227 62 62

---

## Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4
2	Vorgehen	5
3	Analyse des Siedlungsgebietes	6
3.1	Siedlungsstruktur und Topographie	6
3.2	Analyse der Baustruktur	9
3.3	Schutz	11
3.4	Analyse der Versorgungs- und Erschliessungssituation	12
3.5	Analyse von Freiraum und Erholung	14
3.6	Dichteanalyse	15
3.6.1	Raumnutzendendichte (RN)	15
3.6.2	Einwohnerdichte (EW)	17
3.6.3	Beschäftigtendichte	18
3.6.4	Bauliche Dichte / Ausnützungsgrad	19
3.7	Altersstruktur	20
3.8	Baulandreserven	21
4	Potentialanalyse	23
5	Entwicklungskonzept	25
6	Strategien	27
6.1	Historischer Ortskern	27
6.2	Bahnhofgebiet	30
6.3	Seitliches Talgebiet	33
6.4	Potentielle Neubaugebiete	36
6.5	Gebiete entlang Hauptstrasse	38
6.6	Wohnen am Hang	41
6.7	Mischgebiete im Zentrum	44
6.8	Misch- und Gewerbe- und Industriegebiete am Ostrand	47
7	Vertiefungsstudien	49
7.1	Gesamtkonzept Talgebiet	50
7.2	Nördliches Bahnhofsgelände	51
7.3	Östliches Talgebiet	53
7.4	Westliches Talgebiet	55
7.5	Übrige Gebiete	60
8	Masterplan	62
9	Umsetzung und Controlling	63

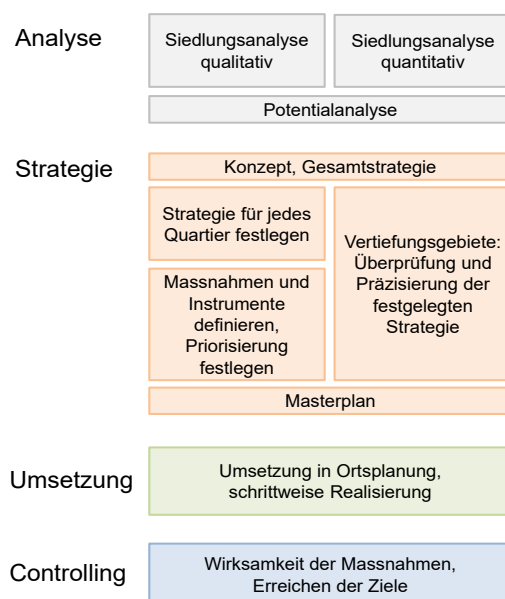
---

# 1 Einleitung

Mit der Zustimmung zum neuen Raumplanungsgesetz hat die Schweizer Stimmbevölkerung anfangs 2013 ein deutliches Votum für eine verstärkte Entwicklung im Siedlungsinneren und ein Stopp der Zersiedelung ausgesprochen. Die Planungsbehörden erhalten somit den gesetzlichen Auftrag, die Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität verstärkt nach innen zu lenken (Art. 1 Abs. 2abis, RPG). Für die Gemeinde Degersheim ist eine vertiefte Auseinandersetzung mit den Fragen der Innenentwicklung unabdingbar. Insbesondere der Umgang mit dem Ortsbildschutz stellt in Degersheim eine grosse Herausforderung für die Innenentwicklung dar. Aus diesem Anlass hat der Gemeinderat entschieden, sich im Rahmen der Ortsplanungsrevision vertieft mit dem bestehenden Siedlungsgebiet und den Fragen der Innenentwicklung auseinander zu setzen. Dies nicht zuletzt, da eine Innenentwicklung auch immer Chancen für eine Gemeinde mit sich bringt (z.B. effizientere Nutzung der vorhandenen Infrastruktur, Belebung der Ortszentren etc.). Zusätzlich dazu verlangt der kantonale Richtplan eine intensive Auseinandersetzung mit Innenentwicklungsmöglichkeiten. Durch die Beschränkung der Erweiterungsmöglichkeiten nach aussen wird der Druck auf das bestehende Siedlungsgebiet zunehmend grösser. Die Mobilisierung von den vorhandenen Innenentwicklungsreserven wird damit — auch ohne direkten Einfluss durch die Gemeinde — zunehmen. Bei der Innenentwicklung geht es nicht nur um eine quantitative Entwicklung, sondern auch die qualitativen Faktoren sind von grosser Bedeutung. Innenentwicklung und Verdichtung passieren auch ohne Lenkung vonseiten der Gemeinde, dabei werden die öffentlichen Interessen aber oftmals vernachlässigt. Um die Innenentwicklung gezielt mitgestalten und die Interessen der Gemeinde einbringen zu können, sind Visionen und konkrete Entwicklungsvorstellungen wichtig. Mit der Erarbeitung des Masterplanes Innenentwicklung wählte die Gemeinde ein proaktives Vorgehen. Der vorliegende Masterplan Innenentwicklung ist damit ein wichtiges Arbeitsinstrument, das die Gemeinde im Rahmen ihrer täglichen Planungsarbeit unterstützt. Schliesslich sollen die Erkenntnisse aus der Innenentwicklungsstudie aber auch die bevorstehende Ortsplanungsrevision miteinflussen.

## 2 Vorgehen

Der Masterplan Innenentwicklung ist in folgende vier Teilphasen gegliedert: Analyse - Strategie - Umsetzung - Controlling. In einem ersten Schritt werden einerseits die quantitativen Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb des Siedlungsgebietes ermittelt und andererseits die Quartiere hinsichtlich ihrer qualitativen Eignung für die Siedlungsentwicklung nach innen bewertet (Potentialanalyse). Die dabei angewandten Methoden sind qualitative sowie quantitative GIS-gestützte Auswertungen, der verfügbaren Daten. Der vorliegende Masterplan beschränkt sich auf das Dorf Degersheim, wo der Bahnhof sowie die wichtigsten Infrastrukturen der Gemeinde angesiedelt sind. Basierend auf den Erkenntnissen der Analyse und dem daraus abgeleiteten allgemeinen Entwicklungskonzept werden für die einzelnen Quartiere geeigneten Entwicklungsstrategien definiert. Der Strategieplan zeigt auf, in welchen Quartieren welche Art der Entwicklung angestrebt wird. Die festgelegten Strategieansätze werden in einigen gezielt ausgewählten Gebieten überprüft, vertieft und wenn es erforderlich ist, angepasst. Die beiden Phasen der Analyse und der Strategieerarbeitung verlaufen nicht linear, sondern stellen einen iterativen (Lern-)Prozess dar. In einem weiteren Schritt wird aufgezeigt, mit welchen Massnahmen die angestrebten Ziele in den einzelnen Quartieren erreicht werden können und welche formellen und informellen Instrumente und Verfahren im Einzelfall dafür notwendig sind. Der Masterplan bildet schliesslich eine Synthese aus Strategieerarbeitung und dient als handliches Arbeitspapier im Planungsalltag der Gemeinde. Nach einigen Jahren der Umsetzung des Masterplans Innenentwicklung wird es von Bedeutung sein, die Wirksamkeit des Masterplans und dessen Massnahmen zu überprüfen. Gegebenenfalls müssen dann die festgelegten Strategieansätze und die getroffenen Massnahmen angepasst werden. Im Zuge der Neuaufgleisung der Ortsplanungsrevision im Jahr 2022 wurde der Masterplan aus dem Jahr 2013 nochmals überprüft und situativ angepasst, wobei auch die Ergebnisse und Überlegungen aus dem Workshop der erweiterten Arbeitsgruppe (März 2023) eingeflossen sind.

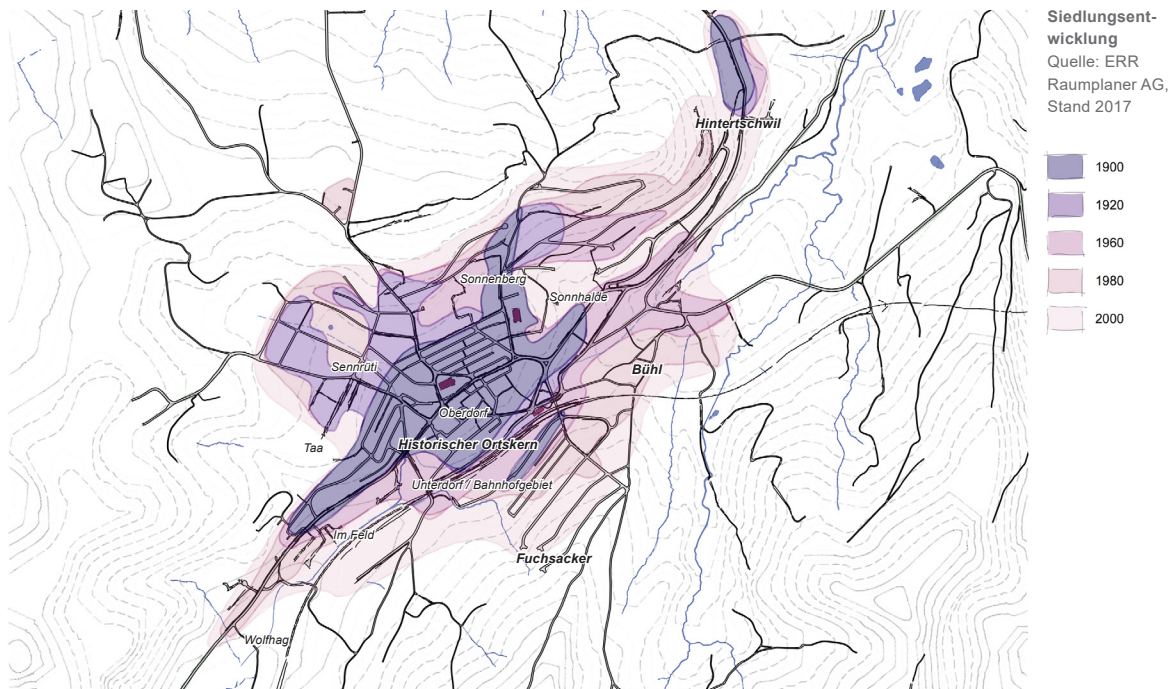


Vorgehensschema  
ERR Raumplaner AG

## 3 Analyse des Siedlungsgebietes

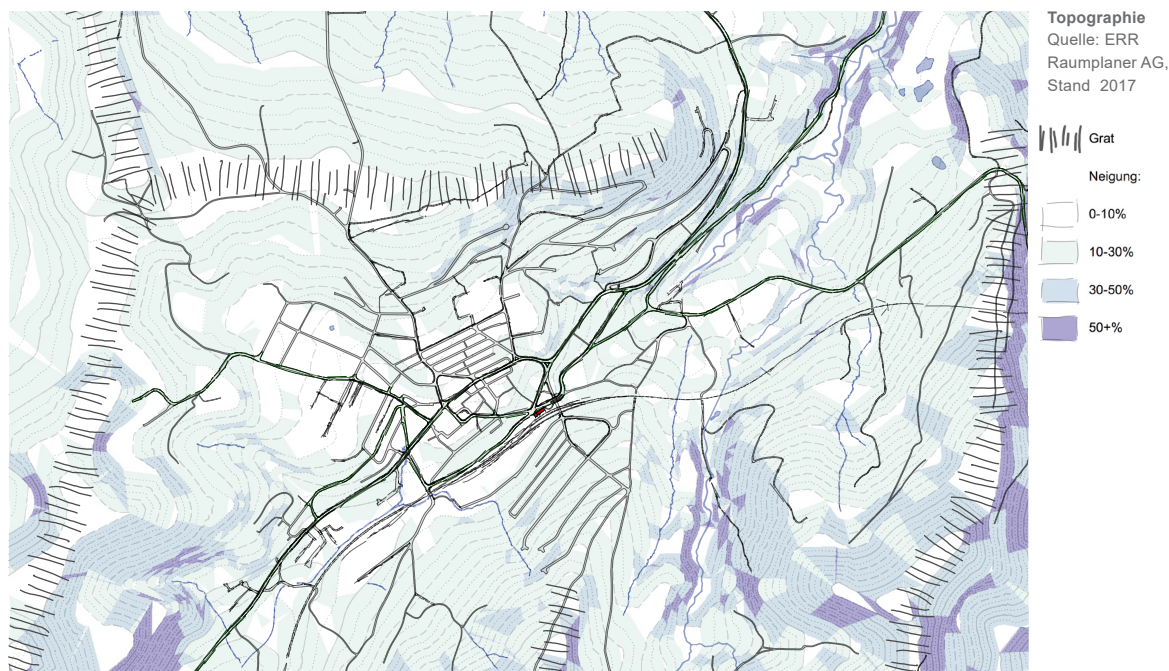
### 3.1 Siedlungsstruktur und Topographie

Der historische Ortskern von Degersheim wurde auf einer leichten Anhöhe inmitten der ruhigen Hügellandschaft zwischen St.Gallen und Wattwil erbaut. Erste schriftliche Erwähnungen von Degersheim gehen zurück auf das Jahr 837. Der heute noch bestehende historische Ortskern ist aber viel jüngerer Datums. Nach einem Grossbrand anfangs des 19. Jahrhunderts wurde das Dorf fast vollständig neu erbaut. Ein Grossteil der Bauten im und um den alten Ortskern stammt aus dem 19. und aus dem frühen 20. Jahrhundert.



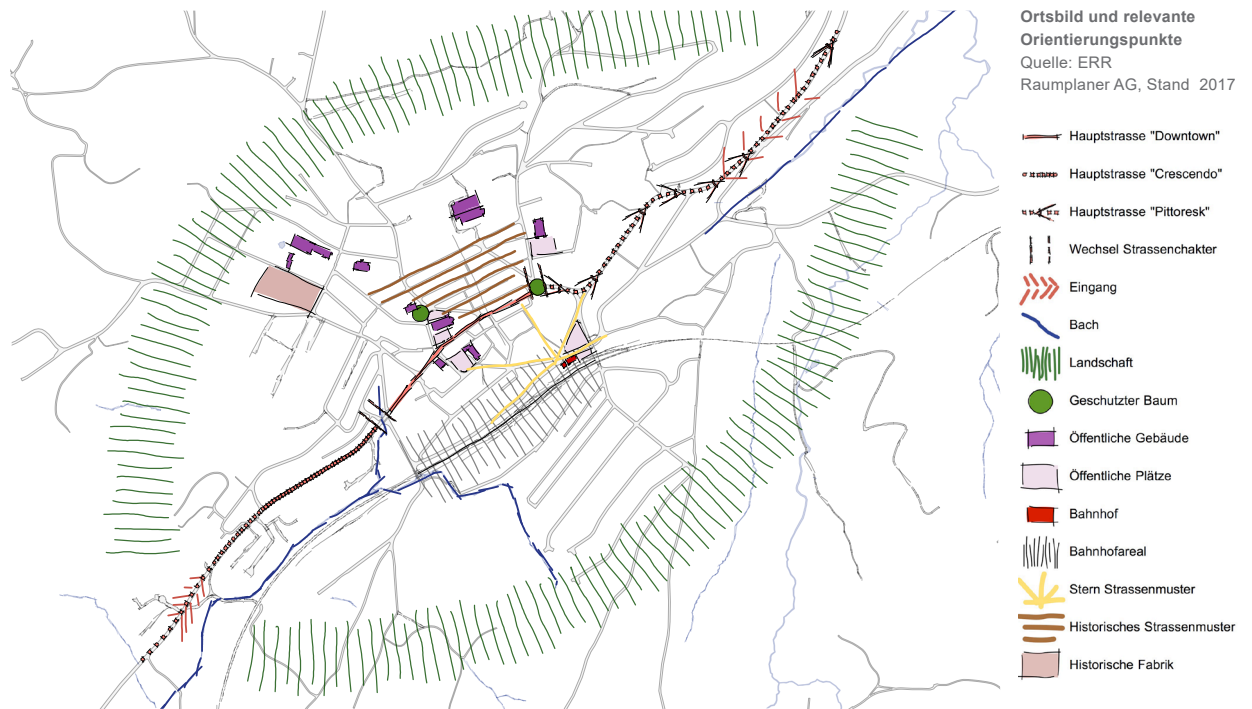
Eine Besonderheit des alten Ortskerns ist seine einzigartige, leicht südostorientierte Sattellage zwischen den im Norden und Süden verlaufenden Hügelketten. Degersheim liegt unmittelbar an der Wasserscheide von Tal- und Kähbachs (Richtung Flawil / Neckertal) und bildet Kreuzungspunkt der von Herisau, Flawil, Schwellbrunn und dem Neckertal ankommenden überörtlichen Strassenverbindungen. Der ursprüngliche Ortskern ist auf die eher flacheren Gebiete im Bereich des Geländesattels konzentriert. Die steileren Hanglagen wurden erst im Zuge späterer Siedlungserweiterungen überbaut. Die Siedlungserweiterung erfolgte fingerartig in mehreren Etappen. Nach und nach wurden auch die topographisch anspruchsvolleren Lagen überbaut, sodass zunehmend ein zusammenhängender Siedlungsrand entstanden ist.

Das Zusammenwachsen von Degersheim und dem Ortsteil Bühl setzte nach dem 2. Weltkrieg ein und Ende des 20. Jahrhunderts wurde im Zuge der Siedlungserweiterung nach Nordosten schliesslich auch Hinterschwil ins Siedlungsgebiet von Degersheim integriert.

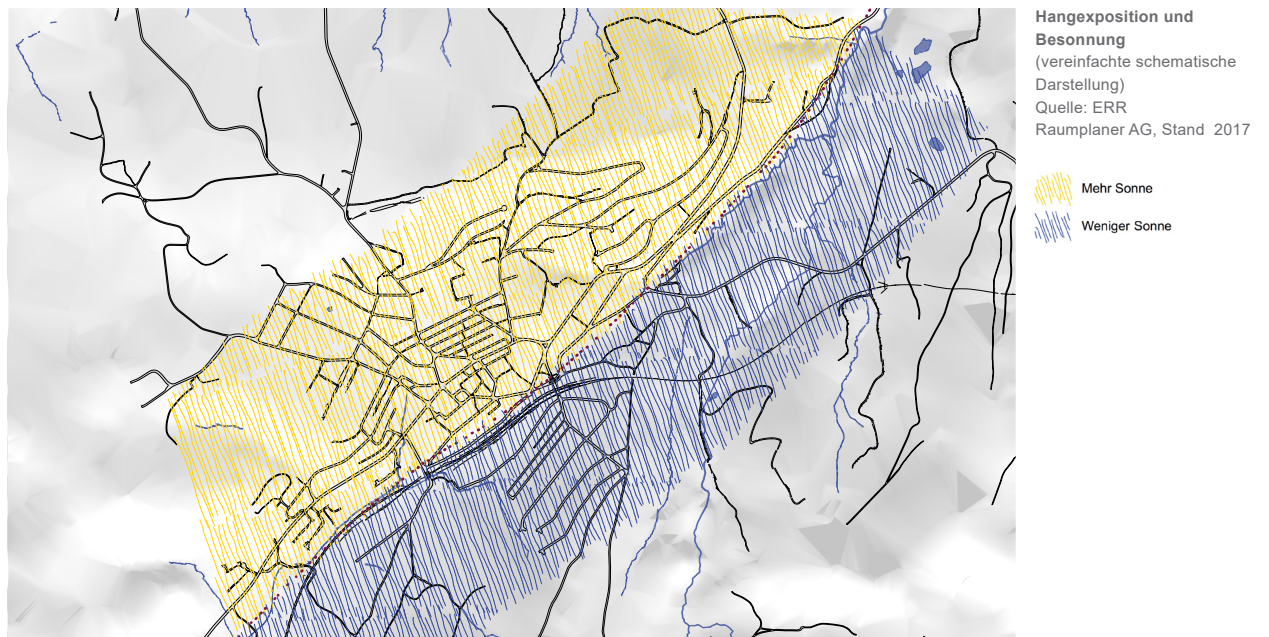


Die Hauptstrasse, welche parallel zwischen den zwei Hügelketten durch das Tal verläuft, bildete schon früh einen wichtigen Orientierungspunkt im Rahmen der Siedlungsentwicklung. Das historische Ortszentrum wurde entlang der Hauptstrasse erbaut und nimmt auch heute noch die Zentrumsfunktion in Degersheim wahr. Bei der Durchfahrt durch Degersheim ist verschiedene Male ein Wechsel des Strassencharakters wahrnehmbar. Während die Ortszufahrt von Osten geschwungen ins bewegte Terrain eingebettet ist und damit in den Kurvenbereichen der Blick immer wieder auf Einzelbauten gerichtet wird, ist die westlich Ortszufahrt geradliniger gestaltet und orientiert sich in ihrer Bebauungsstruktur stärker am Ortszentrum. Mit zunehmender Nähe zum Ortszentrum wird die Bebauungsstruktur enger und kündigt im Sinne eines „Crescendo“ den Zentrumsbereich an. Ein augenfälliges Merkmal ist auch, dass sowohl ost- wie auch westseitig der Ortseingang nicht klar definiert und somit auch relativ spät wahrnehmbar ist.

Die älteren Ortsteile weisen im Allgemeinen relativ stark formalisierte Strassenverläufe auf. Während nördlich der Hauptstrasse ein orthogonal angelegtes Muster angelegt wurde, dass sich sowohl an der Hauptstrasse als auch am Geländeverlauf orientiert, besteht im Unterdorf ein ring- und sternförmiges Erschliessungsregime, welches erst im Zusammenhang mit dem Bau der Eisenbahnlinie und dem Bahnhof ihre Gestalt und Funktion erlangt hat. Die neueren Ortsteile weisen kein einheitliches Erschliessungsmuster auf. Mal sind sie stark formalisiert ausgestaltet, oftmals wirken sie aber auch pittoresk und sind eingebettet in den Hangverlauf.



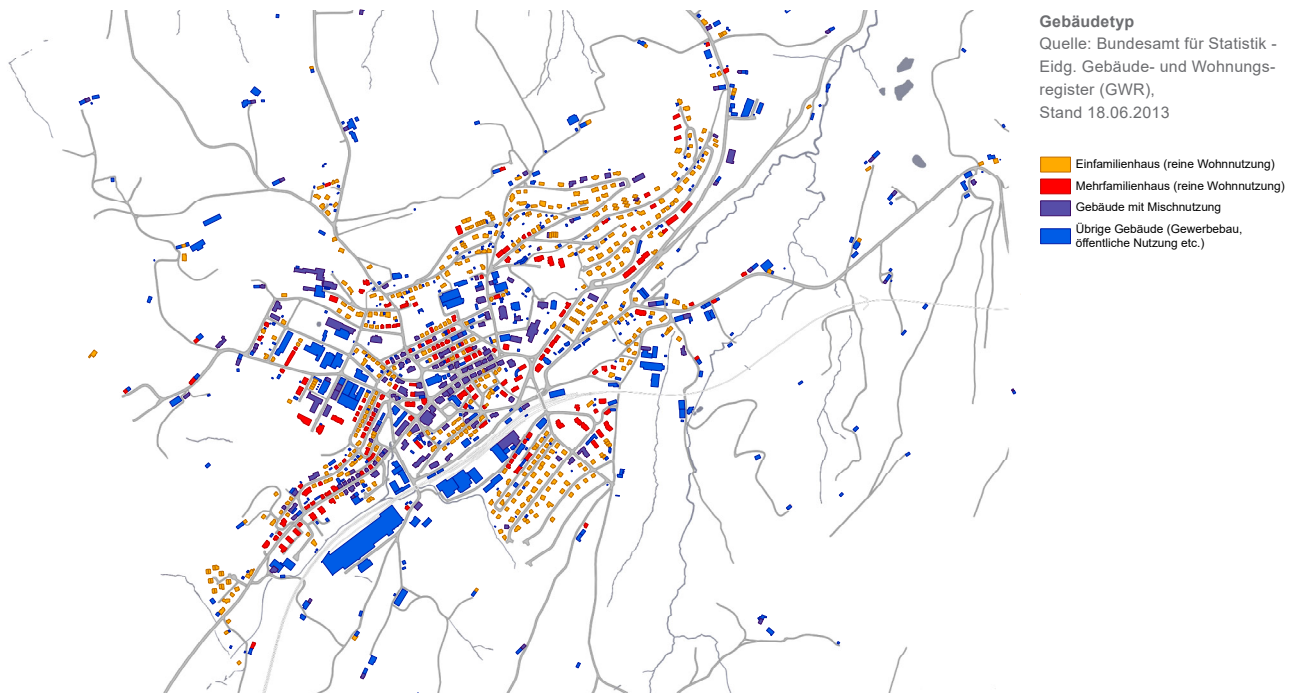
Der Talboden gliedert das Gemeindegebiet in zwei sich gegenüberliegende Hangseiten mit unterschiedlichen Eigenschaften und Qualitäten, während das Gebiet nördlich der Bahnlinie nahezu ganztags besonnt ist, profitiert die Südseite vor allem in den Nachmittag- und Abendstunden von einer guten Besonnung. Im östlichen Siedlungsgebiet sind einige Teilgebiete nur in den Morgenstunden gut besonnt.





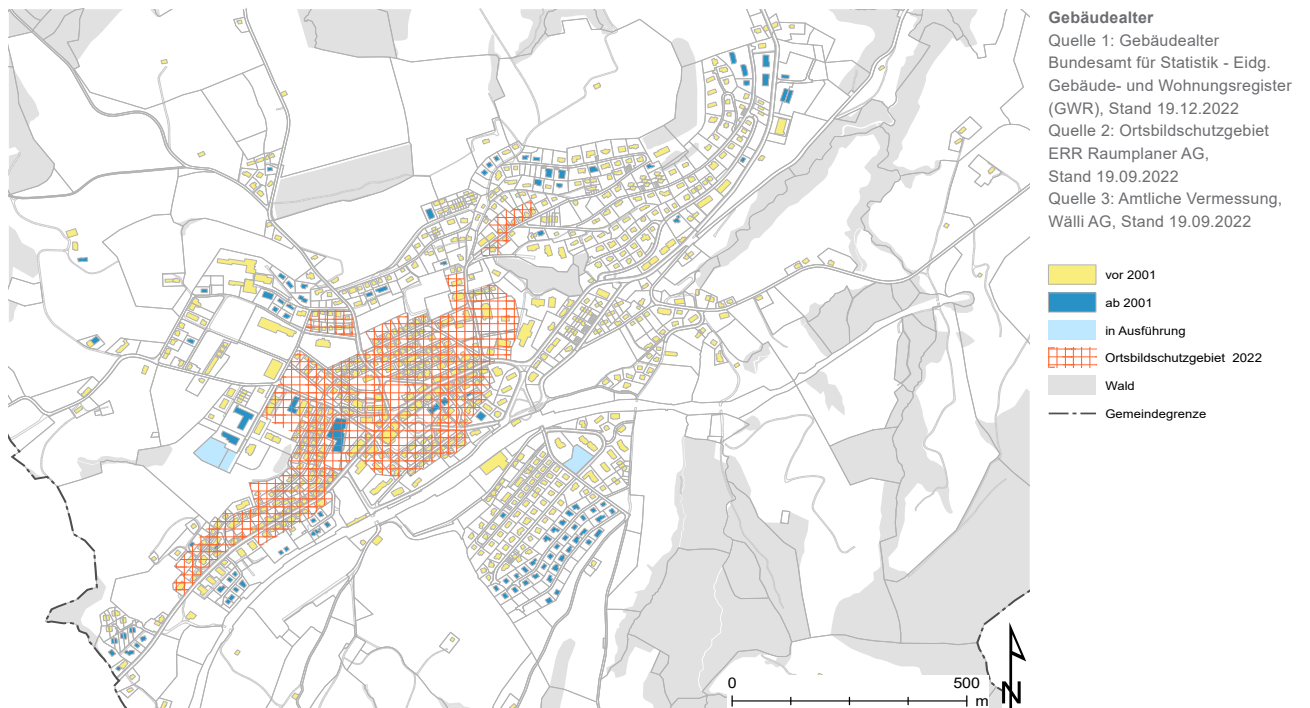
### 3.2 Analyse der Baustruktur

Der Charakter in einem Quartier wird von verschiedenen strukturellen Merkmalen beeinflusst. Im Rahmen der Analyse der Baustruktur wird der bestehende Gebäudebestand auf unterschiedliche Kriterien hin untersucht. Im Hauptfokus stehen dabei die Art der heutigen Nutzung (Gebäudetyp) sowie das Gebäudealter (Bauperiode).



Im Zentrum von Degersheim prägen vorwiegend zwei- bis dreigeschossige Bauten aus dem frühen 19. Jahrhundert das Ortsbild. Die Gebäude entlang der Hauptstrasse sind grossmehrerheitlich gemischt genutzt. Während im Erdgeschoss Publikums- oder Dienstleistungsnutzungen angeordnet sind, ist in den oberen Geschossen häufig eine Wohnnutzung anzutreffen. Östlich und westlich des Ortskerns sind entlang der Hauptstrasse (erste Bautiefe), überwiegend Mehrfamilienhausbauten angeordnet. Während die Gebäude im östlichen Teil häufig längs zur Strasse stehen, sind im Westen vorwiegend Punktbauten und quer zur Strasse angeordnete Bauformen anzutreffen, welche immer wieder Durchblicke in die Landschaft erlauben. In den Hanggebieten ist das Einfamilienhaus die dominierende Wohnform. Eine Besonderheit von Degersheim stellt die disperse Anordnung der verschiedenen Gewerbebauten dar. Die öffentlichen Bauten sind demgegenüber relativ konzentriert, östlich und westlich vom Friedhof angeordnet.

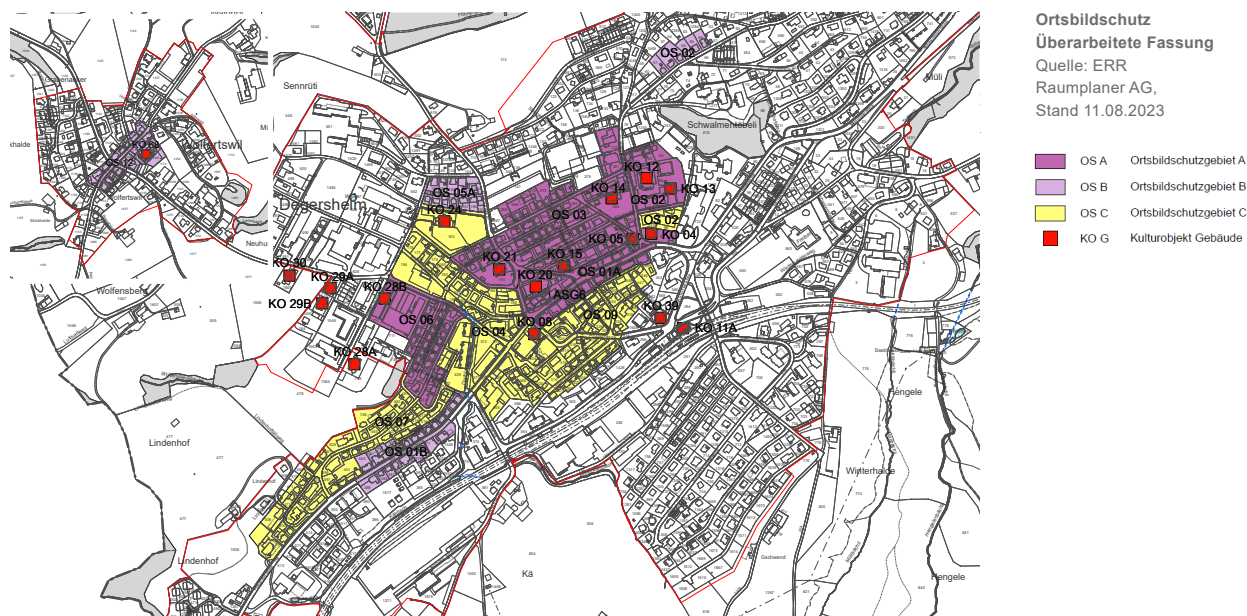
Ein massgeblicher Faktor für die Beurteilung des Innenentwicklungspotentials stellt nebst der Baustruktur auch die Eigentümerstruktur dar. Die Eigentümer- und die Baustruktur sind oftmals eng miteinander verknüpft. Verdichtungsabsichten bei kleinteiligen Eigentümerstrukturen - wie dies in Einfamilienhausgebieten typisch ist - kann von Seite der öffentlichen Hand besondere Koordinationsefforts abverlangen. Ein anstehender Eigentümerwechsel kann im Einzelfall örtlich einen wichtigen Anstoss für ein Neuentwicklung darstellen.



Das Alter vom Gebäudebestand kann ebenfalls einen wichtigen Hinweis liefern, ob eine Bestandesentwicklung in einem Quartier in naher Zukunft ein realistisches Szenario darstellt. In jungen Quartieren wie in Hinterschwil, Wolfhag oder dem südlichen Teil vom Fuchsacker ist in den nächsten Jahren nicht mit Ersatzneubauten zu rechnen. Auch in Gebieten mit hohen ortsbaulichen und architektonischen Qualitäten ist das Entwicklungspotential tendenziell eher gering. Eine Ausnahme stellen in diesem Fall schlecht unterhaltene und baufällige Liegenschaften dar. Ein Entwicklungspotential besteht insbesondere dort, wo eine ältere, nicht schutzwürdige und renovationsbedürftige Baustruktur anzutreffen ist.

### 3.3 Schutz

In Gebieten mit hoher städtebaulicher, architektonischer oder freiräumlicher Qualität steht in der Regel der Erhalt der bestehenden Qualitäten im Vordergrund. Die Innenentwicklung in diesen Quartieren kann, muss aber nicht zwangsläufig im Widerspruch stehen zu den Erhaltungs- und Schutzabsichten. Wichtige Anhaltspunkte diesbezüglich liefert die rechtskräftige Schutzverordnung (SV) respektive die zurzeit laufende Überarbeitung dieser Verordnung (Teil Kulturgüter sowie Teil Naturgüter). Der Verordnung zugrundeliegend ist das Inventar der Kulturgüter sowie das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS).



Im Zuge der Überarbeitung der SV wurde neben der Aktualisierung des Inventars, der Ortsbildschutz stärker differenziert als zuvor.

Das Ortszentrum von Degersheim, das gesamte Oberdorf sowie das Quartier Im Feld Ost sind historisch wichtige Ortsteile und deshalb dem Ortsbildschutzgebiet A zugewiesen. Die Bauten, Anlagen und Freiräume sind in ihrer Substanz und ihrem Erscheinungsbild zu erhalten und zu pflegen. Sofern Neu- oder Ergänzungsbauten erstellt werden, dürfen diese das Ortsbild nicht negativ beeinträchtigen, sondern sind sorgfältig anzupassen. Eine Verdichtung ist unter der Wahrung des Ortsbildes kaum möglich. Vielmehr sollte der Fokus auf der Aufwertung der Gebäudesubstanz und des Freiraumes liegen, sodass die hohe Qualität der Gebäudeensembles und der zugehörigen Aussenräume erhalten werden kann.

Im Vergleich zur rechtskräftigen Schutzverordnung (aus dem Jahr 1995) wurde der Ortsbildschutz auf Teilgebiete im Unterdorf ausgeweitet. So gehören zum Beispiel das Quartier Im Feld West, das Unterdorf, das Ortszentrum Wolfertswil sowie Teilgebiete von Sennrütli und der Sonnhalde zum Ortsbildschutzgebiet Kategorie B oder C.

Im Ortsbildschutzgebiet B sind die siedlungsgeschichtlich bedeutende Bebauung sowie die prägenden Freiräume in ihrer Struktur und in ihrem Erscheinungsbild zu pflegen und zu erhalten. Neue Bauten und Anlagen sind sorgfältig ins Orts- und Strassenbild einzupassen. Sie haben sich an den wesentlichen Merkmalen der bestehenden Bebauung, wie Kubatur, Proportionen, Stellung und Ausrichtung zu orientieren.

Das Ziel in der Kategorie C besteht in der Weiterentwicklung der Situation respektive die Stärkung der vorhandenen Qualitäten und das Einfügen in den Bestand, sodass zusammen mit der Umgebung eine gute Gesamtwirkung entstehen kann. Eine gewisse Nachverdichtung und Aufwertung sind möglich. Die Innenentwicklungsstrategie wird auf die überarbeitete Version der SV (Stand VP, 19.09.2022) abgestimmt.

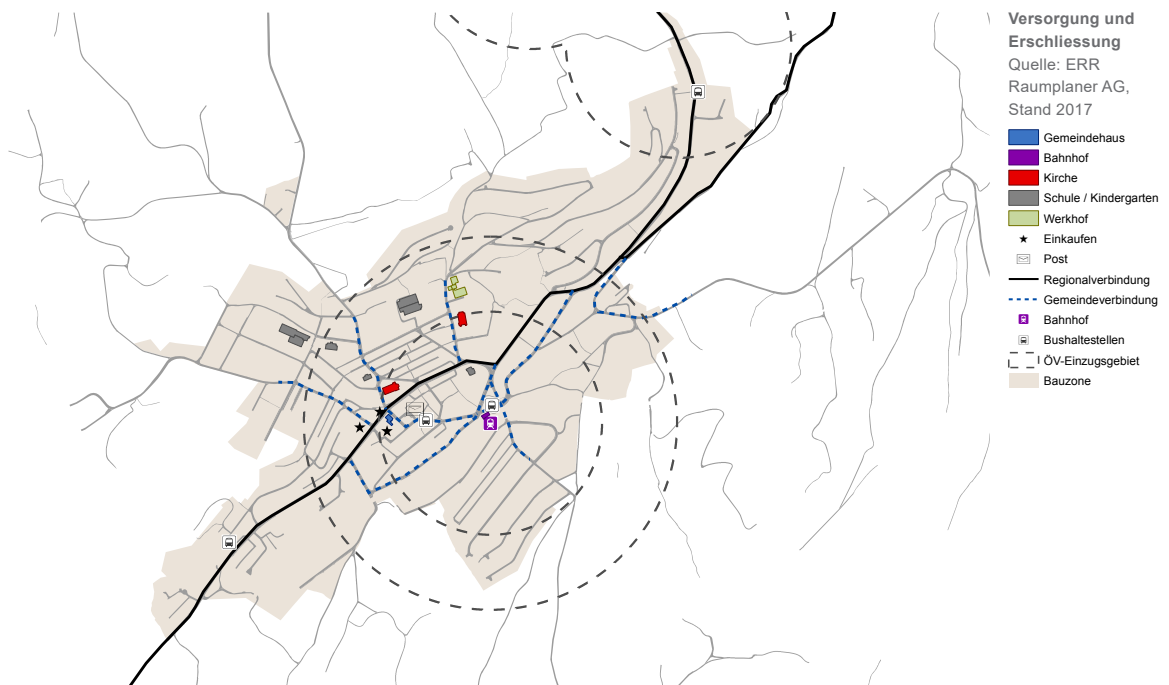
Die Beurteilungen des ISOS sind in das aktualisierte Inventar mit eingeflossen. Zudem berücksichtigt die überarbeitete SV die bisherigen Schutzbestimmungen und Anforderungen aus den lokalen Gegebenheiten. Somit konnte bereits im Zuge der SV Überarbeitung eine umfassende Interessensabwägung durchgeführt werden.

Ziel in der vorliegenden Studie ist es, allfällige Zielkonflikte zu erkennen und geeignete Entwicklungsstrategien für die einzelnen Quartiere festzulegen.

### **3.4 Analyse der Versorgungs- und Erschliessungssituation**

Die Versorgung und Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr stellen weitere wichtige Kenngrössen bei der Eignungsbeurteilung des Innenentwicklungspotentials in den Quartieren dar. Je besser die Nahversorgung vor Ort, desto mehr Wege können im Alltag zu Fuss oder mit dem Fahrrad zurückgelegt werden. Gerade für weniger mobile Personen ist eine gute Nahversorgung Dienstleistungs- und Verkaufsnutzungen des täglichen Bedarfes (z.B. Lebensmittelläden) und eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr entscheidend. Die Nähe zu den Schulen stellt für Familien demgegenüber ein wichtiges Kriterium bei der Wohnortwahl dar. Je nach Zielgruppe sind somit unterschiedliche Faktoren wichtiger. Je breiter das Angebot in einem Quartier ist, umso mehr Zielgruppen können angesprochen werden. Eine gute Versorgung und ÖV-Erschliessung kann zudem einen wichtigen Beitrag zu einer möglichst nachhaltigen Mobilität leisten. Das Potential respektive die Eignung für eine künftige Verdichtung wird in Quartieren mit einer guten Versorgungs- und Erschliessungssituation daher höher eingestuft als in Quartieren mit tiefem Versorgungsgrad.

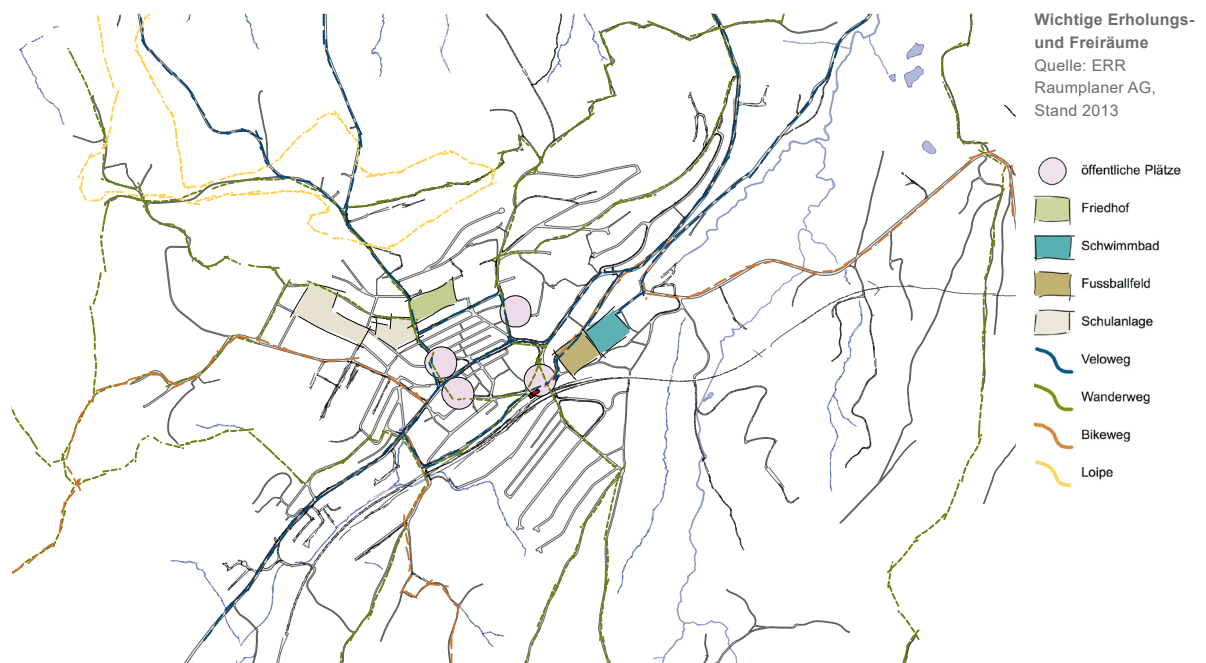
Die Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs sind alle im Ortszentrum von Degersheim konzentriert. Auch die wichtigen Dienstleistungs- und Verwaltungseinrichtungen wie die Poststelle und das Gemeindehaus befinden sich an zentraler Lage im Dorfkern. Die öffentlichen Infrastrukturen wie Schulen, Kindergärten und Kirchen sind demgegenüber überwiegend nordseits der Hauptstrasse ums Oberdorf angeordnet. Die Quartiere im und rund ums Zentrum weisen eine sehr gute Versorgungs- und Erschliessungsqualität auf. Die Gebiete südlich der Bahnlinie sowie die Ortsteile ganz im Osten und Westen von Degersheim liegen schon in relativ grosser Entfernung zu den wichtigen Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen in der Gemeinde.



Ein Grossteil der Gemeinde ist mit dem ÖV hinreichend erschlossen. Am besten ist die Erschliessungsqualität rund um den Bahnhof. Ausschlaggebend hierfür sind einerseits die grössere Attraktivität von der Bahn gegenüber dem Bus (Reichweiten etc.) und andererseits die höheren Taktfrequenzen der Bahn. Mancherorts bestehen aber auch Erschliessungsdefizite innerhalb des Siedlungsgebietes. Mit punktuellen Optimierungsmassnahmen in Bereich des öffentlichen Verkehrs (z.B. zusätzlichen Bushaltestellen, höhere Taktfrequenz) könnte örtlich das Eignungspotential für eine weitere Verdichtung positiv beeinflusst werden (z.B. Sonnhalde).

### 3.5 Analyse von Freiraum und Erholung

Nebst einer guten Versorgungs- und Erschliessungssituation ist auch ein attraktives Naherholungsangebot ein wichtiger Faktor für ein attraktives Wohn- und Arbeitsumfeld. Ein breites Angebot an öffentlich zugänglichen Freiräumen wird umso wichtiger, je dichter ein Quartier ist und je geringer der Anteil an privaten Aussenräumen. Im Zusammenhang mit der inneren Verdichtung besteht die Gefahr, dass die Nutzerdichte innerhalb des Siedlungsgebietes stetig zunimmt, gleichzeitig aber auch immer mehr private oder öffentliche Frei- und Grünräume verloren gehen. Im Zusammenhang mit der Inneren Entwicklung und Verdichtung ist der Freiraumthematik daher auch immer besondere Aufmerksamkeit zu schenken.



Die öffentlichen Freiräume konzentrieren sich rund ums Zentrum von Degersheim. Dies erscheint im Grundsatz richtig, da hier auch der geringste Anteil an privaten Freiräumen und die höchsten Dichten anzutreffen sind. In den Einfamilienhausquartieren in den Hanggebieten besteht dagegen ein hoher Anteil an privaten Freiräumen. Der Versorgungsgrad an öffentlichen Freiräumen ist in diesen Gebieten entsprechend gering. Neben der Verteilung, ist auch die Qualität ein wichtiger Indikator bei der Beurteilung der Freiräume. Im durchgeführten Workshop mit der erweiterten Arbeitsgruppe hat sich bestätigt dass teilweise die Qualität der bestehenden Freiräume nicht besonders hoch ist. So sollen die Freiräume auf die heutigen Bedürfnisse der Bevölkerung ausgerichtet werden. Um diese zu erreichen, sollen wo notwendig, die Freiräume aufgewertet werden. Langfristig ist die Weiterentwicklung der Freiräume auch aufgrund der klimatischen Entwicklung ein wichtiges Anliegen. Die Quantität der Freiräume wurde im Workshop nicht bemängelt.

Im Ortszentrum besteht besonders in qualitativer Hinsicht ein örtliches Aufwertungspotential in Bezug auf die öffentlichen Freiräume. Die Gestaltung von der Verbindungsachse zwischen dem Ortszentrum und dem Bahnhof vermag heute nicht mehr an die Erscheinung und Präsenz von früheren Tagen heranreichen (siehe historische Luftaufnahmen im Anhang 1). Auch der ehemals begrünte Postplatz vermag nicht mehr die Aufenthaltsqualitäten zu schaffen, welche man sich für diesen Ort wünschen würde.

Bereits seit mehreren Jahren ist der Handlungsbedarf entlang der Hauptstrasse bekannt. Ein Betriebs- und Gestaltungskonzept, welches zur Verbesserung der Situation führen soll, liegt bereits vor. Im Gebiet nördlich der Hauptstrasse, rund um die Schule ist das Angebot an öffentlich zugänglichen Freiräumen vergleichsweise gross und relativ vielfältig. Am westlichen, südlichen und östlichen Rand von Degersheim bestehen dagegen nur wenige Freiräume.

Eine hohe Qualität von Degersheim sind die guten Langsamverkehrsverbindungen (Fuss-/ Velowege) in die nahegelegenen Naherholungsgebiete rund ums Siedlungsgebiet. Nahezu von jedem Ort in Degersheim kann man rasch und einfach ins Umland und in die angrenzenden Wälder gelangen.

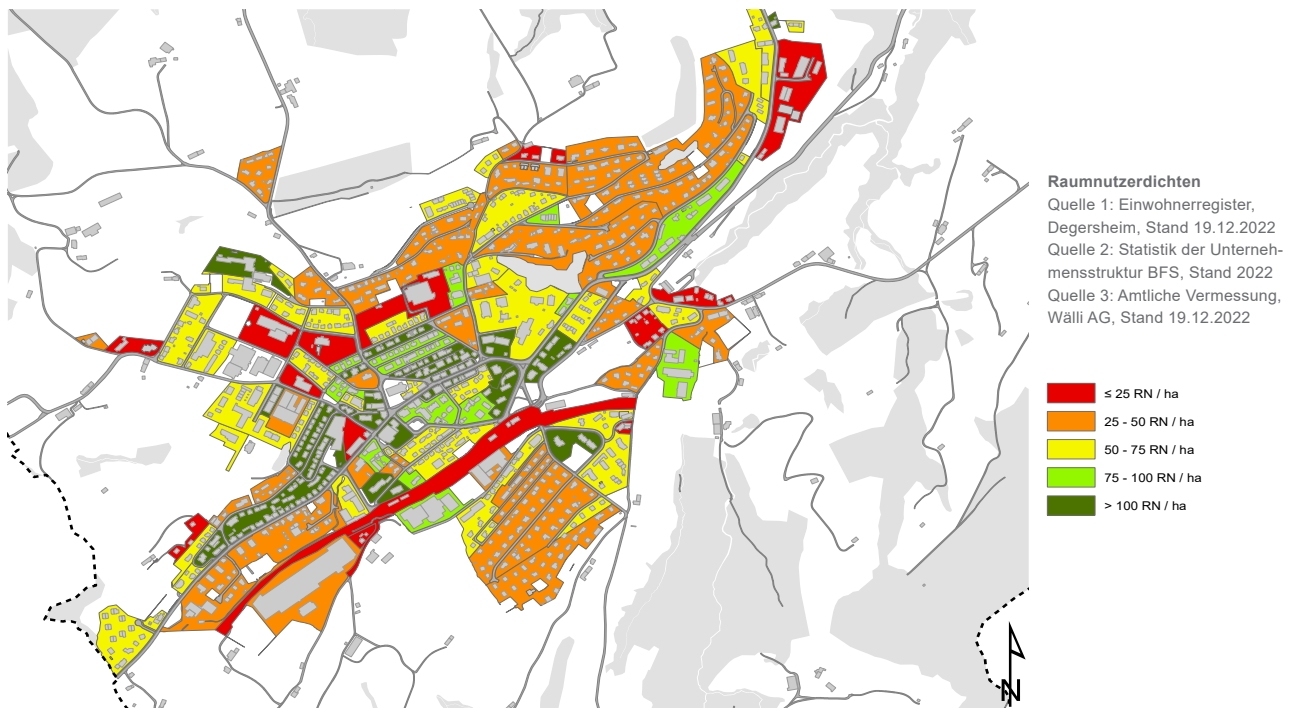
### 3.6 Dichteanalyse

Der Dichtebegriff umfasst eine Reihe von unterschiedlichen Dimensionen. Häufig spricht man von der baulichen Dichte, der Einwohnerdichte oder der Beschäftigtendichte. Im weiteren Sinne umfasst der Dichtebegriff mitunter aber auch kulturelle, gesellschaftliche oder wirtschaftliche Aspekte. Je nach Zielsetzung der Untersuchung sind damit unterschiedliche Mess- und Beurteilungsgrössen möglich. Die vorliegende Analyse befasst sich einerseits mit der Raumnutzendendichte (RN), welche sich zusammensetzt aus Einwohner- und Beschäftigtendichte (Vollzeitäquivalente) und andererseits mit dem baulichen Ausnutzungsgrad. Weitere Dichtekennwerte sind nicht Gegenstand dieser Analyse. Die Raumnutzerdichte und die bauliche Dichte weisen in der Regel eine gegenseitige Abhängigkeit auf und werden vor allem durch das zulässige Nutzungsmass beeinflusst. Örtlich kann es vorkommen, dass die Dichtewerte beispielsweise aufgrund der Altersstruktur (Quartierüberalterung) oder der sozioökonomischen Gegebenheiten voneinander abweichen. Die Gegenüberstellung der verschiedenen Analysen erlaubt es, den Ursachen für eine mögliche Unternutzung eines Gebietes auf den Grund zu gehen und geeignete Massnahmen abzuleiten.

#### 3.6.1 Raumnutzendendichte (RN)

Es ist deutlich erkennbar, dass die Dichte ausgehenden vom historischen Ortszentrum in Richtung Siedlungsrand abnimmt. Näher betrachtet zeigt sich, dass die Dichte innerhalb der einzelnen Quartiere relativ stark variiert. Ein gutes Beispiel hierfür ist das nördliche Bahnhofsviertel. Die Dichteunterschiede sind unter anderem auf die heterogene Bebauungsstruktur im Quartier zurückzuführen. Verschiedene andere Quartiere weisen ebenfalls solche Inhomogenitäten in der Raumnutzendendichte (Rn) auf (z.B. Seeblick und Sennrüti). Je nach Homogenitätsgrad der Bebauungsstruktur bieten sich unterschiedliche Entwicklungs- und Verdichtungsstrategien an.

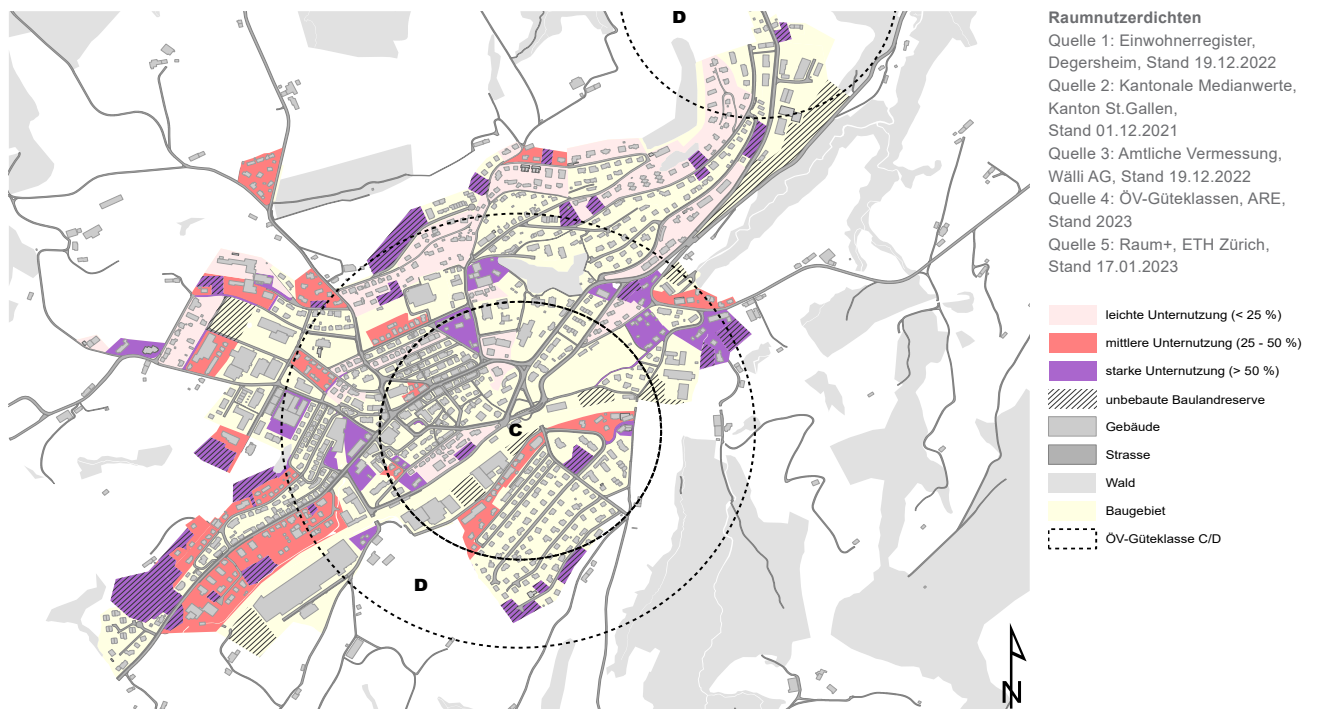
- Die höchsten Nutzendichten sind entlang der Hauptstrasse, dem Oberdorf und im Quartier Im Feld anzutreffen. In diesen Quartieren ist sowohl die Bebauungs- als auch die Dichtestruktur relativ einheitlich. Somit wird anstelle einer weiteren Verdichtung, der Erhalt der Dichte als Strategie gewählt.
- Dichtekennwerte von über 50 RN/ha sind in der Wohnzone W2 nur vereinzelt anzutreffen, insbesondere in Gebieten mit Reihenhäusern. Auch an sehr gut erschlossenen Lagen sind stellenweise Raumnutzerdichten von unter 50 RN/ha anzutreffen. Hier sind insbesondere das östliche und westliche Talgebiet sowie das südliche und nördliche Bahnhofgebiet zu erwähnen. In diesen Gebieten wäre eine Nachverdichtung besonders sinnvoll.
- Rn-Dichten zwischen 25 und 50 Nutzende pro Hektare sind insbesondere in den ein- bis zweigeschossigen Wohnzonen am Hang (Fuchsacker und Sonnhalde) weit verbreitet. Auffallend ist, dass keine massgeblichen Dichteunterschiede zwischen den Wohnzonen W1 und W2 auszumachen sind. Die baurechtlichen Möglichkeiten werden in der Wohnzone W2 heute oftmals nicht ausgeschöpft.
- Rn-Dichten unter 25 RN/ha treten in der Gemeinde nur in Schul- oder grossen Arbeitsplatzgebieten (Kä und Hintertswil) auf. Im übrigen Siedlungsgebiet treten solche Dichten nur in einem kleinräumigen Massstab auf.





### 3.6.2 Einwohnendichte (EW)

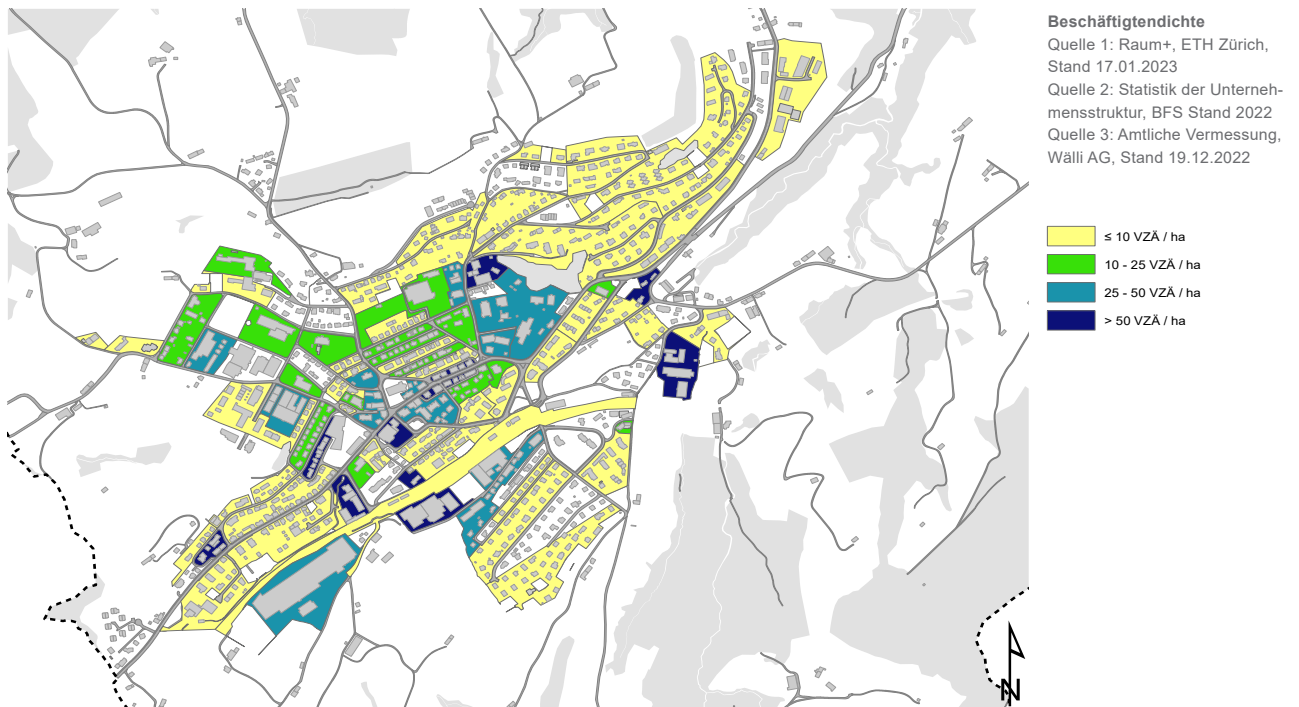
Im kantonalen Richtplan sind für die verschiedenen Gemeinden im Kanton St.Gallen differenzierte Zielwert für die zu erreichende Einwohnendichte definiert. Degersheim gehört zum Raumtyp „Landschaft mit kompakten Siedlungen“, für welchen eine Gemeindedichte von 43 E/ha angestrebt wird (Stand Gemeindeportrait 2017). Die Gemeinde liegt mit 50 E/ha (Stand 2017) bereits über dem kantonalen Zielwert und weist somit eine überdurchschnittlich hohe Gesamtdichte auf. Bezogen auf die Einwohnendichte einzelner Zonen weist einzig die W3 Zone einen tieferen Wert als der kantonale Medianwert auf (Bericht zur veränderten Ausgangslage, 2023). Nichtsdestotrotz ist gemäss kantonalem Richtplan auch Degersheim angehalten, im Zonenplanhorizont eine Verdichtung von 4% im bereits bebauten Gebiet umzusetzen.



Da der Wohnflächenverbrauch pro Person in den letzten Jahren stetig gestiegen ist und kurzfristig auch keine Trendumkehr zu erwarten ist, sind Verdichtungsmassnahmen notwendig, um die bestehende Dichte zumindest halten und den anhaltenden Flächenverbrauch eindämmen zu können. In Einfamilienhausgebieten spielt nebst der Altersstruktur der Bevölkerung die Parzellierung eine entscheidende Rolle für die erzielbare Einwohnendichte. Mit einer geeigneten, kleinteiligen Parzellierung kann auch in Einfamilienhausgebieten ohne Weiteres eine Einwohnendichte im Bereich der Zieldichte des kantonalen Richtplans erzielt werden. Der grosse Dichtesprung erfolgt allerdings erst zwischen der zwei- und dreigeschossigen Wohn-/Mischzone.

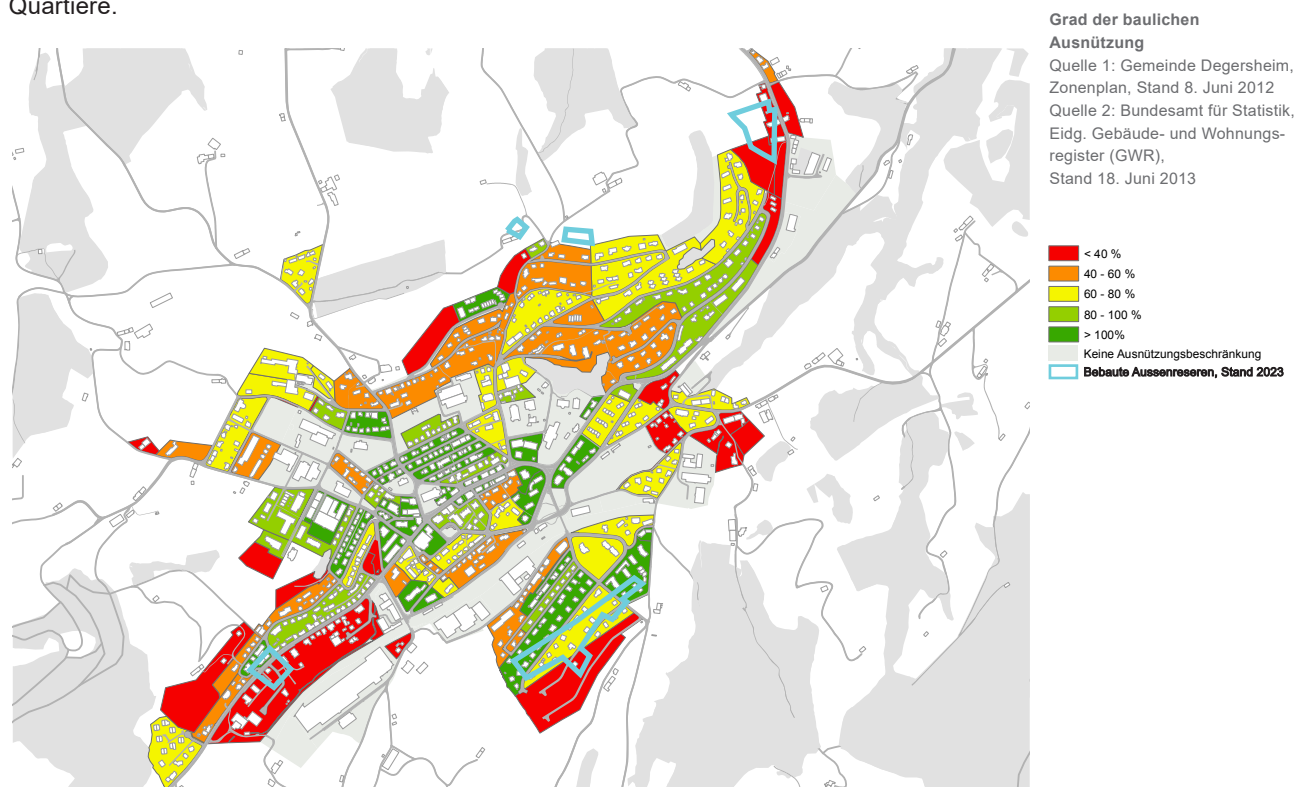
### 3.6.3 Beschäftigtendichte

Die Unternehmen und Arbeitsplätze in Degersheim sind relativ dispers verteilt und das Ortszentrum aus der Beschäftigtenkarte nicht direkt ablesbar. Es sind zudem nur ganz wenige Teilgebiete vorhanden, wo keinerlei Arbeitsplätze anzutreffen sind. Dies spricht für eine gute Durchmischung und Belebung innerhalb des Dorfes. Wichtig erscheint aber insbesondere, dass die grössere Gewerbebetriebe mit vielen externen wohnhaften Arbeitnehmern gut an den öffentlichen Verkehr angebunden sind (z.B. mittels direkten, attraktiven Wegverbindungen zum Bahnhof), um den Zielverkehr in die Gemeinde möglichst nachhaltig ausgestalten zu können.



### 3.6.4 Bauliche Dichte / Ausnützungsgrad

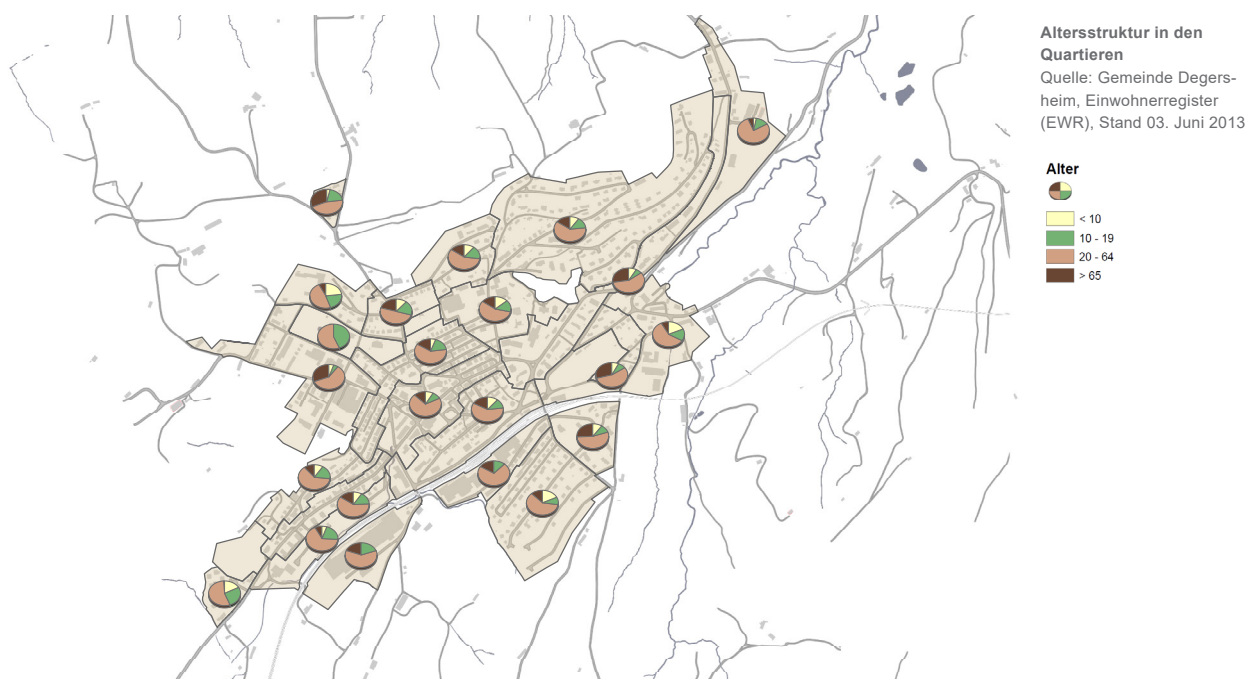
Der bauliche Ausnützungsgrad zeigt auf, wie stark die bestehende Ausnutzung in einem Quartier von den maximal zulässigen Ausnutzung gemäss Vorgaben des Baureglementes abweicht. Die Ausnutzung basiert auf den Grundlagen der Ortsplanung 2014 - 2019. Obwohl die Zahlen nicht mehr aktuell sind, da in der Zwischenzeit Reserveflächen und Baulücken bebaut wurden, zeigen sie weiterhin einen guten Überblick über die Situation der bestehenden Quartiere.



Die bestehende Ausnutzung wird anhand der Daten des eidgenössischen Gebäude- und Wohnregister geschätzt und stellt damit eine Annäherung an die tatsächlichen Werte dar. Gleichwohl zeigt sich deutlich, dass rund um das Ortszentrum die erlaubte Ausnutzung nahezu flächendeckend überschritten ist. Ebenfalls zeigt sich, dass in einigen Quartieren trotz fehlender Baulücken eine deutliche Unterschreitung (< 60%) der rechtlich zulässigen Ausnutzung vorhanden ist. Dass die zulässige Ausnutzung in weiten Teilen des Gemeindegebiets unterschritten ist, hängt mitunter auch mit der 2014 erfolgten Ausnutzungserhöhung im Baureglement zusammen. Mit der vorgenommenen Baureglementanpassung wurde ein erster Schritt unternommen, um den anhaltend steigenden Wohnflächenverbrauch auffangen und Neueinzonungen bis auf Weiteres vermeiden zu können. Nichtsdestotrotz zeigt sich, dass in gewissen Teilgebieten eine moderate bis starke Verdichtung durchaus möglich ist.

### 3.7 Altersstruktur

Die Analyse der bestehenden Altersstruktur liefert ebenfalls wichtige Hinweise für die Innenentwicklung. Sie erlaubt einerseits, ein vertieftes und umfassenderes Verständnis der einzelnen Quartiere zu erhalten. Mancherorts liefert sie auch wichtige Erklärungsgründe für eine geringe Raumnutzerdichte in einem Quartier (z.B. Einfamilienhausquartier mit tiefem Anteil an Kindern und Jugendlichen). Schliesslich dient sie aber auch dazu, frühzeitig zu erkennen, in welchen Quartieren ein Generationenwechsel ansteht (z.B. Quartiere mit wenig Kindern aber vielen Jugendlichen). Bei der Interpretation sind die verschiedenen Grundlagen (Dichtekennwerte, Gebäudetypus, Altersstruktur etc.) integriert zu betrachten. Basierend auf den Erkenntnissen aus der Analyse können in den benötigten Bereichen situativ quartierspezifische Handlungsmassnahmen abgeleitet werden, um eine zweckmässige Innenentwicklung von Seite der öffentlichen Hand mit geeigneten Massnahmen zu unterstützen.



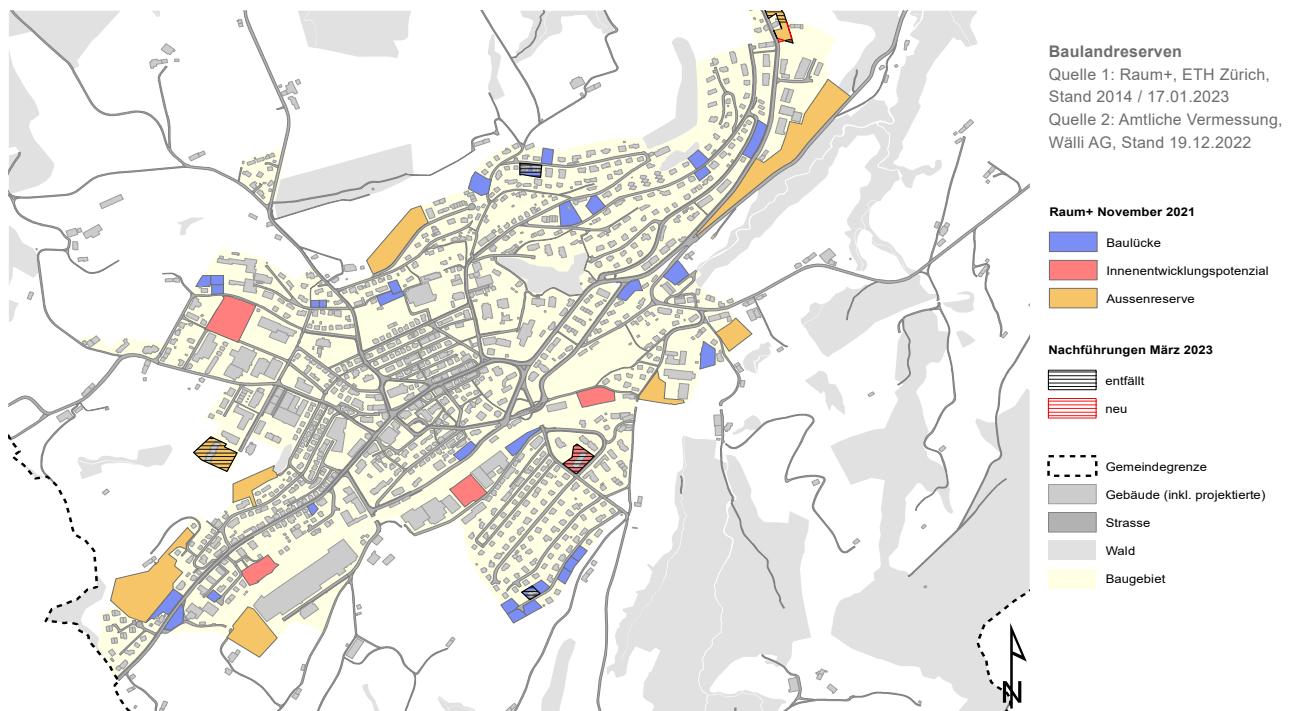
Die 2013 erfolgte Analyse der Altersstruktur zeigt, dass in verschiedenen Einfamilienhausquartieren an den Südhängen (z.B. Inzenberg, Sonnhalde) in den kommenden Jahren ein Generationenwechsel ansteht. Die Bauten stammen grösstenteils aus der Bauperiode zwischen 1960 und 2000. Mit dem Heranwachsen und Auszuge der Jugendlichen aus dem Elternhaus wird die Nutzerdichte ohne funktionierenden Generationenwechsel in den kommenden Jahren voraussichtlich weiter sinken. Auch im Talgebiet sind Einfamilienhausquartiere mit einem tiefen Kinderanteil anzutreffen (z.B. Winterhalde / Mülibach). Auch hier besteht entsprechendes Entwicklungspotential. Ein Eigentümerwechsel bietet oftmals auch Möglichkeiten für eine bauliche Weiterentwicklung. Dabei muss eine bauliche Verdichtung nicht immer das oberste Ziel sein. Vielmehr können auch andere Absichten wie beispielsweise eine adäquate Raumnut-

zerdichte, eine Quartieraufwertung oder die Schaffung von zeitgemässen Wohnraum verfolgt werden. Solche Ziele kommen beispielsweise im Oberdorf im historischen Kern zum tragen, an welchem Ort der Kinderanteil heute ebenfalls sehr gering ist, eine bauliche Umstrukturierung und Verdichtung aber nicht möglich ist. Konkrete Entwicklungsvorstellungen für die einzelnen Quartiere sind wichtig, um kurzfristig von Seite der Gemeinde bei Bedarf mitwirken zu können. Ein hoher Anteil an älteren Personen in einem Quartier, kann je nach Lage und vorhandenem Wohnraumangebot aber auch erwünscht und sinnvoll sein (z.B. Seeblick, Taa, Zentrum). Um einen Generationenwechsel in den Einfamilienhausquartieren zu ermöglichen, bedarf es aber auch eines geeigneten Wohnraumangebotes für ältere Personen. Ob etwaiger Bedarf besteht und ob geeignete Standorte für ein entsprechendes Angebot in der Gemeinde vorhanden sind, ist noch offen.

### 3.8 Baulandreserven

Innerhalb der Gemeinde sind noch verschiedenenorts kleinere bis grössere Baulandreserven vorhanden. Die Neuüberbauung von bislang noch unüberbauten Parzellen ist oftmals der einfachste Weg, eine Verdichtung zu erreichen. Demgegenüber fordert eine Umstrukturierung und Nachverdichtung in bereits überbauten Gebieten in der Regel ein grösseres koordinatives Engagement der Gemeinde und bedarf komplexerer Planungsprozesse.

Der Kanton St.Gallen rechnet im Rahmen seiner Richtplanung in der Gemeinde Degersheim mit einer Bevölkerungszahl von etwa 4550 Einwohnenden bis ins Jahr 2040 (Stand 2017).



Mit den bestehenden Baulandreserven von 10.9 ha könnten die für das erwartete Bevölkerungswachstum notwendigen Flächen grundsätzlich bereitgestellt werden. Ein grosser Teil der verbleibenden Baulandreserven sind jedoch topographisch schwer zu erschliessen und bedürfen einer sorgfältigen Planung.

Zusätzlich blockieren Baulandhortungen das vorhandene Entwicklungspotential in der Gemeinde. Gemäss dem Raum+ äussern sich rund 40% der Eigentümer und Eigentümerinnen von Baulandreserven in Degersheim ablehnend zu einer Entwicklung oder Veräusserung des Grundstücks (Stand 2021). Die Baulandmobilisierung ist aus diesem Grund ein bedeutender Aspekt in der Ortsplanung

Ein grosser Teil der Baulandreserven liegt derzeit am Rand der bestehenden Bauzone (z.B. Lindenhof, Hinterschwil oder in Wolfertswil). Die sogenannten Aussenreserven umfassen flächenmässig einen Anteil von rund 55% an den gesamten Baulandreserven. Im Rahmen des vorliegenden Masterplan Innenentwicklung wird der Hauptfokus jedoch auf die Entwicklung des heutigen Bestands gelegt. Im Umfeld des Bahnhofareals und im Talbereich sind derzeit heute verschiedene, teils auch grösserflächige Baulücken / Baulandreserven anzutreffen. Auch in den Wohngebieten am Hang sind punktuell noch Lücken und Reserven vorhanden.

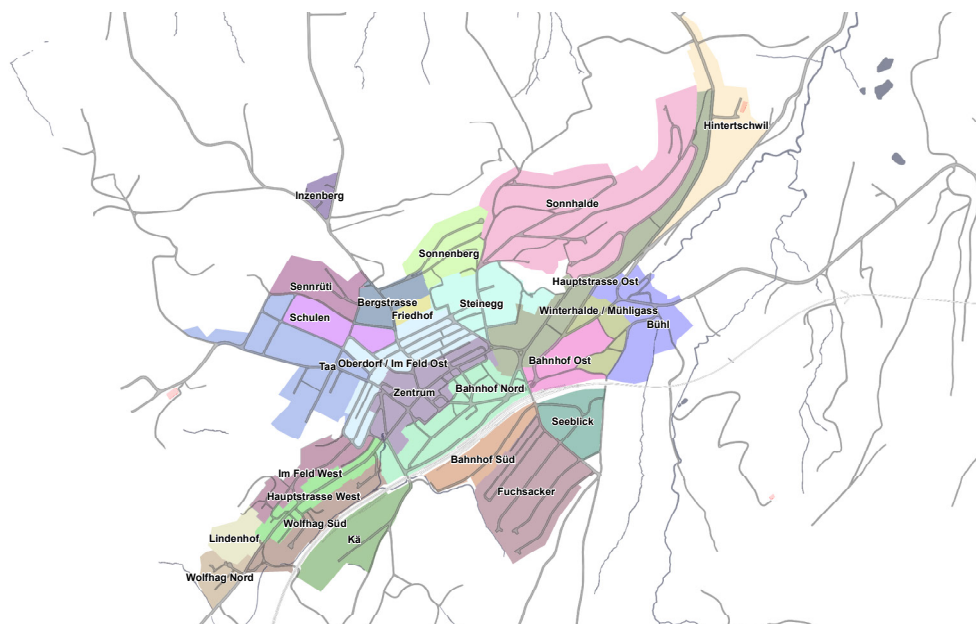
Der Nachfragedruck hat in den Jahren vor 2017 bereits zu einem merklichen Rückgang der Baulücken in den Wohngebieten geführt. Seit 2017 wurden die Aussenreserven der Quartiere Fuchsacker und Sonnhaldenstrasse überbaut - für die weiteren Aussenreserven laufen Planungen.

In den Talbereichen erweisen sich die Baulandreserven hingegen weniger mobil. Dies einerseits, da die Fläche oftmals als längerfristige Reserven für die ortsansässigen Betriebe dienen, andererseits aber möglicherweise auch aufgrund der geringeren Attraktivität als Wohnlage. Im historischen Kern sind keine nennenswerten Baulandreserven vorhanden.

Im Zuge der baulichen Nutzung der Baulandreserven können bei Einzelfällen wichtige innerörtliche Grün- und Freiräume verloren gehen. Diesem Aspekt ist im Einzelfall immer auch zu Rechnung zu tragen, beispielsweise durch die Schaffung gemeinschaftlicher Spiel- und Aussenräumen im Rahmen von Neuüberbauungen.

## 4 Potentialanalyse

Auf der Grundlage der durchgeführten Siedlungsanalyse im Jahr 2013 wurde das Innenentwicklungspotential flächendeckend analysiert. Zu diesem Zwecke wurde das Siedlungsgebiet vorgängig in verschiedene Quartiere ähnlicher Charakteristik unterteilt. Die Auswirkungen der Veränderungen der Siedlungsanalyse sind ab Kapitel 5 Entwicklungskonzept in den Masterplan Innenentwicklung eingeflossen.



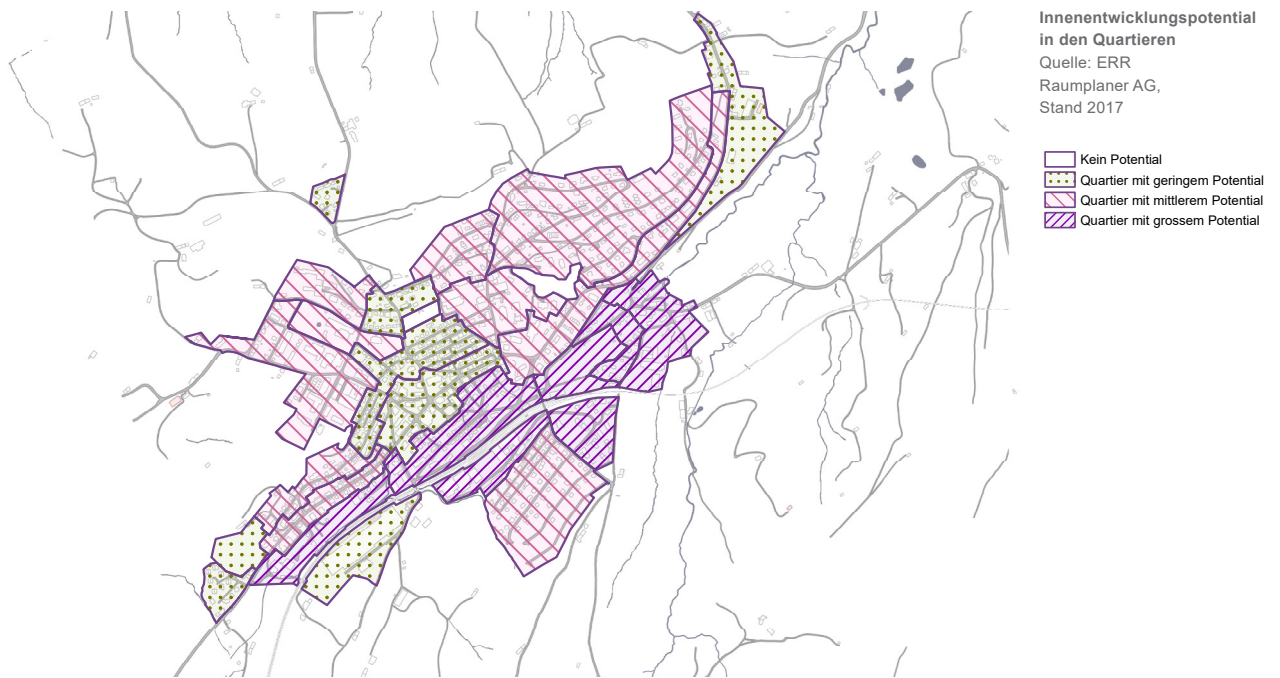
Quartiereinteilung  
Quelle: ERR  
Raumplaner AG,  
Stand 2017

Im Rahmen der Potentialbeurteilung wurden folgende fünf Kriterien beurteilt:

- Überörtliche / Gesamtörtliche Beurteilung
- Qualitäten und Strukturen des Quartiers
- Bestehende Dichte
- Versorgung und Erschliessung
- Realisierungschancen

Auf Basis dieser fünf Kriterien wurde das Innenentwicklungspotential der einzelnen Quartiere gesamthaft beurteilt. Dabei ist anzumerken, dass eine Innenentwicklung nicht zwingend mit einer Verdichtung einhergehen muss. So kann das Innenentwicklungspotential in einem Quartier auch aufgrund des schlechten Zustandes der heutigen Bausubstanz als hoch eingestuft werden. Eine tiefe Dichte und die vorhandenen Baulandreserven führen nicht zwingend zu einem hohen Innenentwicklungspotential. Flächen, welche im Raum+ als Aussenreserven definiert sind, wurden entsprechend nicht als Innenentwicklungsflächen eingestuft.

Das Gesamtergebnis der Potentialbeurteilung ist in der nachfolgenden Abbildung dargestellt. Darin ebenfalls ersichtlich sind die unüberbauten Flächen innerhalb gemäss Raum+ inklusive einer Beurteilung ihrer Bebauungswahrscheinlichkeit.

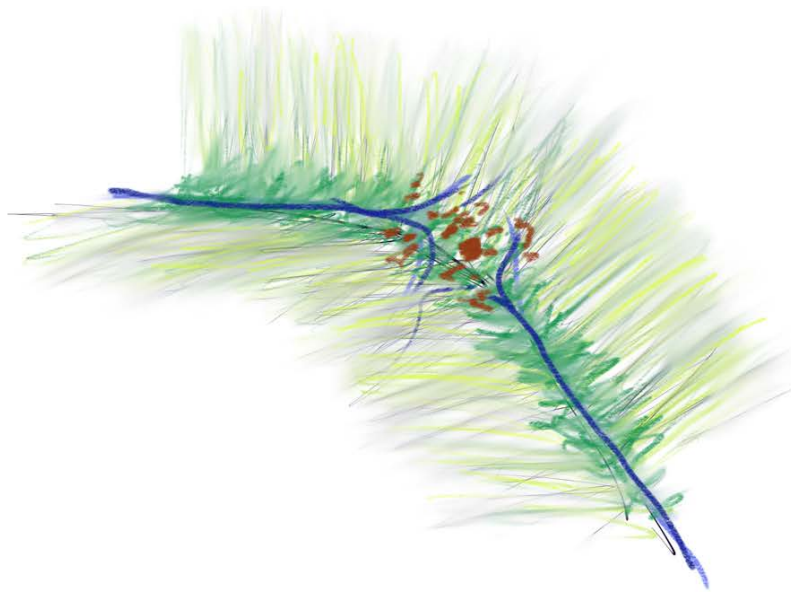


Das grösste Potential für eine künftige innere Entwicklung zeigt sich in den Quartieren rund um den Bahnhof (nördlich und südliches Bahnhofsgebiet) und im östlichen Talgebiet im Umfeld des Freibads, wo eine relativ geringe Dichte vorliegt sowie im Westen im Gebiet Wolfhag Süd, wo verhältnismässig viel Baulandreserven vorhanden sind und im Sonnenberg an bevorzugter Wohnlage. Ein geringes Entwicklungspotential besteht demgegenüber im geschützten Ortsbild und in peripheren Lagen am westlichen und östlichen Siedlungsrand. Detailergebnisse der Potentialbeurteilung mit zugehörigem Erläuterungsbescrieb für die einzelnen Quartiere sind in Anhang 2 aufgeführt.



## 5 Entwicklungskonzept

Basierend auf den durchgeführten Analysen wurden konzeptionelle Überlegungen zur Weiterentwicklung des Siedlungsgebietes von Degersheim entwickelt. In Anbetracht der Ergebnisse der Potentialanalyse soll künftig ein klarer Fokus auf die bauliche Weiterentwicklung im Talbereich gelegt werden. Das Konzept knüpft damit an die Ursprünge der früheren Siedlungsentwicklung in Degersheim im Talsattel zwischen Freundenberg und Fuchsacker an.



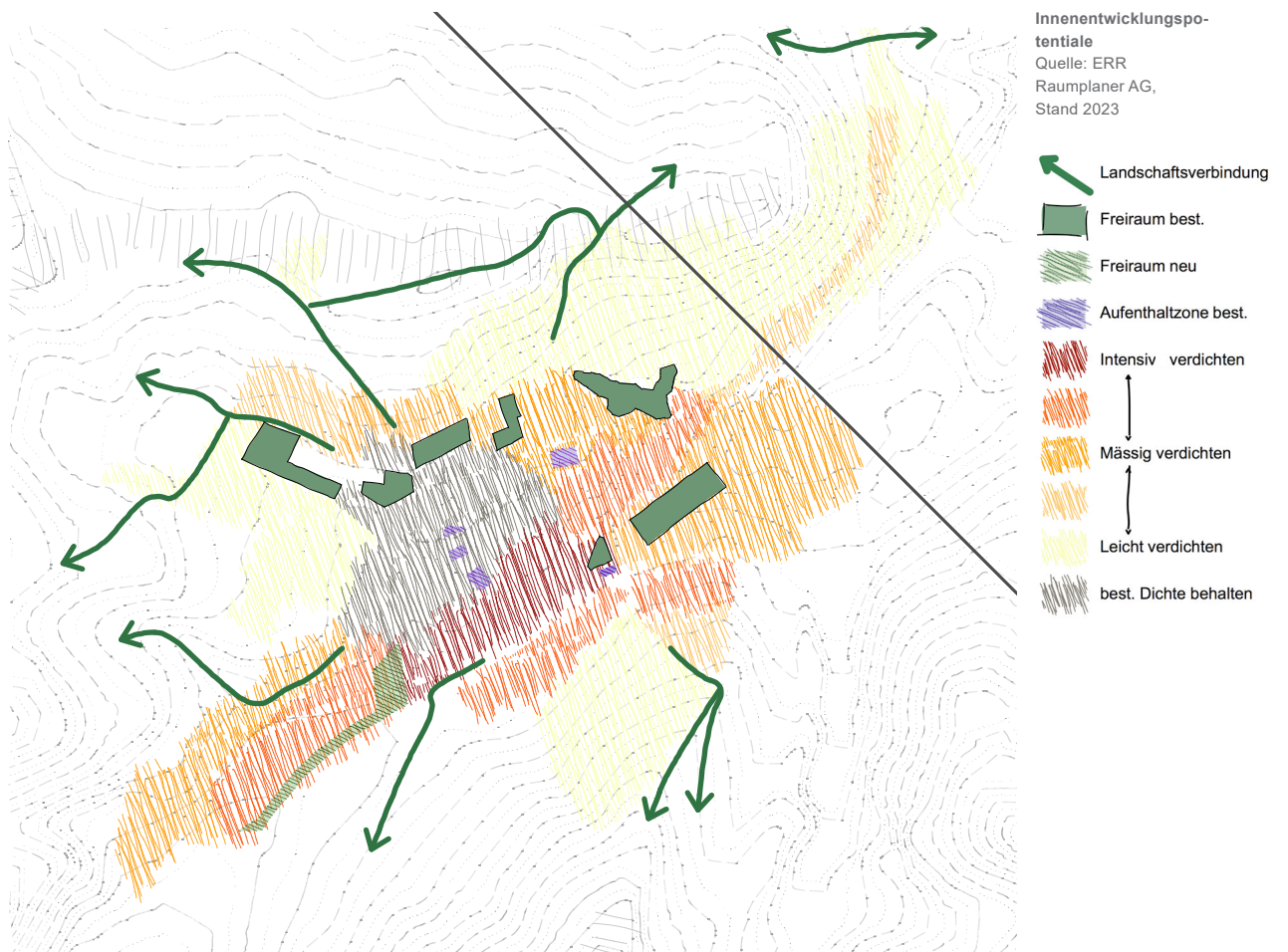
Gesamtentwicklungskonzept „Weiterentwicklung Talgebiet“  
Quelle: ERR  
Raumplaner AG,  
Stand 2017

Mit einem klaren Entwicklungsfokus im Talgebiet soll auch der guten Erschliessungssituation vor Ort und der Nähe zum öffentlichen Verkehr in Zukunft verstärkt Rechnung getragen werden. Während im Talgebiet heute im Durchschnitt eher moderate Dichten anzutreffen sind, soll mit einer klaren Verdichtungsstrategie ein belebter neuer Entwicklungsschwerpunkt mit hohen Aussenraumqualitäten geschaffen werden. Mit der Entwicklung rund ums Bahnhofgebiet werden auch die Quartiere südlich der Bahnlinie verstärkt wieder an das Zentrum angebunden. Auch in den übrigen Quartieren wird eine Weiterentwicklung grundsätzlich angestrebt, wenn auch in geringerer Intensität als am Bahnhof. Der Fussballplatz soll trotz seiner Nähe zum Bahnhof als Freiraum erhalten und bei Bedarf weiterentwickelt werden. Im Zentrum und entlang der Hauptstrasse stehen in Bezug auf die Entwicklung vor allem qualitative Faktoren im Vordergrund.

Mit den Entwicklungs- und Verdichtungsabsichten um den Bahnhof herum wird auch der heutige Zentrumsbereich bis zum Bahnhof erweitert. Es besteht nicht die Absicht, mit einem neuen Einkaufsangebot eine Konkurrenz zum bestehenden Zentrum zu schaffen, sondern das Zentrum weiter zu beleben und aufzuwerten. Der Schwerpunkt soll weiterhin auf Wohnen mit einem Anteil an Gewerbe-, Büro- und Kreativnutzungen (z.B. Ateliers) liegen. Gleichzeitig mit der Siedlungsentwicklung ist auch eine Weiterentwicklung der Freiräume und die Aufwertung südlich entlang der Hauptstrasse erforderlich.

Angesichts der zunehmenden Bevölkerungszahl ist es notwendig dem Bedarf an qualitativen Freiräumen Rechnung zu tragen, und somit Massnahmen zur Sicherung und Aufwertung von bestehenden Freiräumen und Aufenthaltszonen zu ergreifen.

Die konkreten Entwicklungsabsichten und die notwendigen Massnahmen sind im Masterplan in Kapitel 8 detailliert aufgezeigt.



## 6 Strategien

Im vorliegenden Kapitel werden basierend auf dem Entwicklungskonzept und der Potentialstudie die konkreten Entwicklungsabsichten für einzelne Quartiere definiert. Anhand von einfachen Leitsätzen wird aufgezeigt, welche Stossrichtungen in den einzelnen Quartieren verfolgt werden. Die Ausgangslage und die vorhandenen Qualitäten in der einzelnen Quartieren werden untersucht und bestehende Entwicklungsperspektiven sowie allfällige Problemstellungen aufgezeigt. Die Entwicklungsstrategien für die einzelnen Quartiere stehen immer in einem gesamtörtlichen Kontext und bauen gleichzeitig auf den bestehenden Qualität und Strukturen im Quartier auf.

### 6.1 Historischer Ortskern

Quartiere



Strategie für historischen Ortskern  
Quelle 1: ERR  
Raumplaner AG, Stand 2017  
Quelle 2: Amtliche Vermessung,  
Wälli AG, Stand 19.12.2022

Qualitäten bewahren, Dichte halten  
aufwertung der Freiräume

### Ausgangslage

Der historische Ortskern weist mit seiner einzigartigen, schachbrettförmig angelegten Struktur einen hohen bau- und kulturhistorischen Wert auf, wobei die bestehenden Bauten grossmehreheitlich aus dem 19. Jahrhundert stammen. Ein Grossteil des Gebiets ist in der überarbeiteten Fassung der Schutzverordnung (SV) dem Ortsbildschutzgebiet A zugewiesen. Bei den bestehenden Schutzobjekten handelt es sich vorwiegend um öffentliche Bauten mit starker räumlicher Wirkung (z.B. Kirchen und Schulen) sowie private Bauten (i.d.R Wohnhäuser). Die grosse Qualität liegt vor allem in der grossen Gesamtheit dieser einzigartigen und in ihrer Gesamtheit gut erhaltenen Baustruktur.

Der historische Ortskern weist derzeit mitunter die höchsten Raumnutzendichten in der Gemeinde auf. Das Zentrum von Degersheim verfügt sowohl über eine hohe Einwohnendichte auch über eine hohe Beschäftigendichte (besonders hoch entlang der Hauptstrasse). Ein Grossteil der Bauten wird heute gemischt genutzt. Das Feldquartier und das Quartier entlang der Bergstrasse weisen nur leicht geringere Dichtekennwerte als das Oberdorf und Ortszentrum auf. Der Gewerbeanteil ist allerdings deutlich kleiner und nimmt mit zunehmender Distanz zum Ortszentrum stetig ab. Die Parzellierung ist sehr kleinteilig. Die kleinstrukturierten Einzelbauten verfügen abseits der Hauptstrasse in der Regel über kleine private Aussenräume mit Parkfeld und werden oftmals beidseitig durch eine Erschliessungsstrasse begrenzt. Öffentliche Freiräume sind in den betrachteten Quartieren nur im kleineren Rahmen vorhanden und oft versiegelt. Die Aussenraumstruktur sowie das durchgängige und feingliedrige Wegnetz stellen eine besondere Qualität im Quartier dar. Der Ausnützungsgrad liegt heute grösstenteils über 100 Prozent. Das Verdichtungspotential ist insgesamt sehr gering und steht im Widerspruch zum Schutzgedanke.



### Entwicklungsperspektiven

Die Bausubstanz ist relativ gut erhalten, einzelne Gebäude weisen einen Sanierungsbedarf auf. Der Erhalt, die Sanierung und die Weiterentwicklung der bestehenden Qualitäten stehen somit im Fokus der künftigen Entwicklung. Ein Ersatz von Einzelbauten ist denkbar, wenn die bestehenden Bauten den heutigen Wohnbedürfnissen nicht mehr Rechnung zu tragen vermögen und die Vermietbarkeit damit nicht mehr sichergestellt ist. In diesen Fällen ist das Einhalten der Anforderungen zugunsten des Ortsbildschutzes und ein hoher architektonischer und ortsbaulicher Anspruch eine zwingend zu erfüllende Voraussetzung. Mit einer guten Beratung durch die öffentliche Hand (Gemeinde, Denkmalpflege) kann ein wertvoller Beitrag für eine gelungene Quartierentwicklung geleistet werden. Die (Weiter-)Entwicklung des Leitfadens für das Bauen im Ortsbildschutzes als Instrument für Planende stellt einen wichtigen Prozess für dieses Vorhaben dar.

Das Ortszentrum von Degersheim soll auch weiterhin ein belebter und attraktiver Ort zum Wohnen, Arbeiten und Verweilen sein. Der Gestaltung des öffentlichen Raumes ist dabei besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Das Ortszentrum ist heute stark geprägt vom privaten Motorfahrzeugverkehr (Durchgangsstrasse, viele Parkplätze in den Aussenräumen). Öffentliche Aufenthaltsräume sind lediglich in kleinem Umfang vorhanden und bieten den Anwohnern nur wenige Möglichkeiten zum Verweilen.

### Strategie

- Qualitative anstelle quantitativer Entwicklung, bestehende Dichte halten
- Wertvolle historische Baustruktur / Bausubstanz soweit wie möglich erhalten, sanieren und weiterentwickeln
- Nicht mehr zeitgemässe Bauten unter der Wahrung der Dorfidentität und Berücksichtigung des Schutzes in den Planungen umbauen / erneuern
- Belebtes Zentrum mit Läden, gemischter Nutzung und gemeinschaftlichen Aufenthalts- und Begegnungsräumen
- Aussenraumstrukturen erhalten, weiterentwickeln und ergänzen
- Aufwertung des Strassenraums als Freiraum
- Engmaschiges Wegnetz und gute Durchwegbarkeit sicherstellen
- Bewusstsein für die ortsbaulichen Qualitäten der Gemeinde zu stärken

## 6.2 Bahnhofgebiet

### Quartiere



#### Strategie für das Bahnhofgebiet

Quelle 1: ERR

Raumplaner AG, Stand 2017

Quelle 2: Amtliche Vermessung,

Wälli AG, Stand 19.12.2022

umstrukturieren und intensiv verdichten

#### Ausgangslage

Die Bahnhofsgebiete südlich und nördlich der Bahnlinie weisen heute sehr unterschiedliche Charakteristiken auf. Während das südliche Bahnhofgebiet teils mit sehr grossmasstäblichen Bauten zu einem grossen Teil gewerblich genutzt wird, ist das nördliche Bahnhofgebiet zwischen Bahnhof und Ortszentrum vor allem von Wohnnutzungen und nur vereinzelt von Gewerbenutzungen geprägt. Das nördliche Bahnhofgebiet weist eine kleinteilige, lockere und durchgrünte Struktur auf, welche zu grossen Teilen noch die ursprüngliche Gartenumgebung aufweist. Die Bausubstanz ist insgesamt relativ alt und teilweise renovationsbedürftig. Einzelne Häuser dürften gemäss ISOS noch aus der Zeit vor dem Dorfbrand von 1818 stammen. Die Schutzverordnung stellt einen grossen Teil des nördlichen Bahnhofsgebiet unter die Ortsbildschutzkategorie C in welcher die bestehende Situation aufgenommen und unter der Wahrung der vorhandenen Qualitäten weiterentwickelt werden soll. Eine Verdichtung ist mit der Einhaltung diverser Anforderungen möglich. Unter Schutz stehen derzeit das Bahnhofsgebäude sowie das gegenüberliegende ehemalige Hotel «Bahnhof».

Die sternförmig angelegte Strassenstruktur am Bahnhof ist zudem eine Besonderheit des Bahnhofquartiers. Die früher prägnante und hochwertige Grünraumgestaltung lässt sich heute nur noch ansatzweise erkennen. Insbesondere die Strassenverbindung entlang der Bahnlinie ist heute wenig einladend für den Fuss- und Veloverkehr. Ein übergeordnetes Grünraumkonzept ist heute nicht mehr ablesbar.

Das Bahnhofsgebiet, als wichtiger Start- und Zielort mit repräsentativer Funktion weist nebst den genannten Defiziten im Aussenraum örtlich auch unterdurchschnittliche Raumnutzendichten auf. Der bauliche Ausnutzungsgrad liegt grossmehrheitlich im Bereich zwischen 40-80 %. Im Quartier ist keine Überalterung festzustellen, sodass die geringen Raumnutzendichten vor allem auf den geringen Ausnutzungsgrad zurückzuführen sind. Gemeinschaftlich Aussenräume, welche auch von Kindern gut und sicher genutzt werden können, sind derzeit nicht vorhanden.



### Entwicklungsperspektiven

Das Bahnhofsgelände ist im kantonalen Richtplan als Verdichtungsgebiet bezeichnet. In Anbetracht der hervorragenden ÖV-Erschliessung und der guten Wohnlage ist aus gesamtörtlicher Sicht eine Erhöhung der Dichte anzustreben. Südlich der Bahnlinie bestehen grössere, gut erschlossene, nicht bebaute Freiflächen, die sich für eine Überbauung eignen. Die Flächen dienen teilweise als strategische Baulandreserven für die ansässigen Unternehmen und stehen für eine Überbauung zurzeit nicht zur Verfügung. Nordseitig des Bahnhofareals bestehen keine grössere unüberbauten Flächen. Um eine massgebliche Verdichtung erzielen zu können, bedarf es baulicher Umstrukturierungen im Gebiet. Die vollständige Strukturhaltung und Unterschutzstellung stehen in klarem Widerspruch zur Verdichtung an dieser gut erschlossenen Lage. Für eine Weiterentwicklung bedarf es einer sorgfältig, durchgeführten Interessensabwägung und Fingerspitzengefühl. Der Studienauftrag „Entwicklung Bahnhofsgelände Degersheim“ hat bereits gezeigt, dass eine Verdichtung unter der Berücksichtigung der gewachsenen Strukturen durchaus möglich ist.

Im Zusammenhang mit der Neugestaltung ist auch den Aussenräumen entsprechende Beachtung zu schenken. Das Bahnhofsgelände ist heute ein wichtiges Arbeitsgebiet für das Kleingewerbe und bietet auch Potential für die Kreativbranche und gegebenenfalls für den Tourismus. Im Zuge der vorgesehenen Umstrukturierungs- und Verdichtungsabsichten ist es von Bedeutung, die Interessen der Gewerbetätigen in die Überlegungen miteinzubeziehen. Eine Umfrage zur künftigen Entwicklung der ortsansässigen Betriebe wurde im Jahr 2014 durchgeführt. Die Aktualität der eingereichten Antworten ist zu prüfen.

Der Einbezug von Grundeigentümer und Grundeigentümerinnen um das Vorhaben realisieren zu können, ist aufgrund des bestehenden Potentials, von Bedeutung.

### Strategie

- Intensive Verdichtung des Bahnhofsgeländes durch eine bauliche Umstrukturierung
- Wahrung und Erweiterung der Dorfidentität und Berücksichtigung des Schutzes in den Planungen
- Schwerpunkt Wohnen mit Anteil Gewerbe-, Dienstleistungs- und Kreativnutzungen
- Miteinbeziehen räumlicher Bedürfnisse diverser Bevölkerungsgruppen in den Planungsprozess
- Schaffen von geeigneten Rahmenbedingungen für die Weiterentwicklung von Gewerbe und Industrie
- Dichtes Wegnetz mit direkten Wegverbindungen zum Bahnhof bereitstellen
- Gemeinschaftliche Freiräume / Begegnungsräume für das Quartier schaffen
- Aufwertung des bestehenden Grünraums
- Schaffung einer repräsentativen Strassenachse entlang der Bahnlinie



### 6.3 Seitliches Talgebiet

#### Quartiere



**Strategie im seitlichen Talgebiet**  
 Quelle 1: ERR  
 Raumplaner AG, Stand 2017  
 Quelle 2: Amtliche Vermessung,  
 Wälli AG, Stand 19.12.2022

umstrukturieren und verdichten

#### Ausgangslage

Im westlichen und östlichen Teil des Talgebiets sind verschiedene Quartiere mit einer verhältnismässig geringen Raumnutzendendichte anzutreffen. Die verschiedenen Gebiete weisen zurzeit heute ganz unterschiedliche Strukturen auf, sind jedoch alle zu einem grossen Teil relativ gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen. Für das Feldquartier sieht die Schutzverordnung, aufgrund der Gestaltung des Strassenraumes mit Wohncharakter, die besondere Wohnlage und Nähe zum Siedlungsrand ein Ortsbildschutz der Kategorie C vor. Der heute stellenweise schlechte Zustand der Bausubstanz und die teilweise tiefen Dichten im Quartier sprechen hingegen vielmehr eher für eine gewisse Erneuerung, zumal sich auch die Baustruktur in ihrer Prägnanz und Eigenart merklich vom Ortszentrum unterscheidet. In den übrigen Quartieren steht aus kulturhistorischer Sicht einer Verdichtung nichts entgegen.

Verschiedenenorts sind noch kleinere bis grössere Baulücken anzutreffen. Insbesondere im Gebiet Bühl gibt es noch grossflächige, unbebaute Parzellen in der Wohn- und Gewerbezone. Die Quartiere Winterhalde, Mühligass und Wolfhag Süd sind demgegenüber schon weitgehend bebaut, weisen jedoch eine geringe Bebauungsdichte auf. In allen Gebieten besteht Potential zur Nachverdichtung. Verschiedenenorts fehlen heute noch gemeinschaftliche Aussenräume sowie attraktive Langsamverkehrsverbindungen an den Bahnhof und ins Zentrum.



In den seitlichen Talgebieten steht eine bauliche Umstrukturierung im Rahmen der Dorfidentität sowie eine Verdichtung im Vordergrund. Mit einer zunehmenden Raumnutzendichte und einer Umstrukturierung von Einfamilienhäusern hin zu Mehrfamilienhäusern wird es wichtig sein, zeitgleich auch entsprechende Naherholungsräume für die Nutzenden zu schaffen. Der Einbezug mehrerer Grundeigentümer und Grundeigentümerinnen wird unter Umständen notwendig sein, um Neubauvorhaben in verdichteter Bauweise realisieren zu können. Hier besteht entsprechender Koordinationsbedarf von Seite der Gemeinde. Teilweise werden auch Umzonungen notwendig sein.

### Strategie

- Verdichtung durch eine bauliche Umstrukturierung
- Flächendeckend mittlere bis hohe Dichte anstreben
- Verzicht auf eine Unterschutzstellung im westlichen Feldquartier
- Nicht mehr zeitgemässe oder schlecht erhaltene Bauten unter der Wahrung der Dorfidentität und Berücksichtigung des Schutzes in den Planungen umbauen / erneuern / ersetzen
- Attraktive Langsamverkehrsverbindungen ins Zentrum und an den Bahnhof schaffen
- Gemeinschaftliche Aussenräume realisieren, gute Zugänge in die Erholungsräume schaffen

## 6.4 Potentielle Neubaugebiete

### Quartiere



**Strategie für potentielle Neubaugebiet**  
 Quelle 1: ERR  
 Raumplaner AG, Stand 2017  
 Quelle 2: Amtliche Vermessung,  
 Wälli AG, Stand 19.12.2022

■ (Partielle) Neüberbauung prüfen

#### Ausgangslage

Innerhalb des Siedlungsgebietes bestehen nur noch wenige grössere und zusammenhängende unüberbaute Gebiete. Eines dieser Gebiete ist der Lindenhof, welcher ein potenzielles Neubaugebiet darstellt. Aufgrund der Topographie ist eine Überbauung insbesondere im nördlichen Teil schwierig und eine Auszonung zumindest einer Teilfläche ist ins Auge zu fassen. Entlang der Hauptstrasse ist eine Bebauung denkbar.



#### Entwicklungspotential

Da das Gebiet heute noch nicht überbaut ist, besteht ein hohes Nutzungspotential. Der Hauptfokus liegt in der Klärung der vorhandenen Erschliessungsmöglichkeiten und im Falle einer fehlenden Erschliessbarkeit, ist eine Auszugung respektive eine Flächenverlagerung notwendig.

#### Strategie

- Grundlagenabklärungen durchführen
- Geeignete Rahmenbedingungen für die angestrebte Entwicklung schaffen
- Mobilisierung des Baulandes

## 6.5 Gebiete entlang Hauptstrasse

### Quartiere



**Strategie für Gebiete entlang Hauptstrasse**  
 Quelle 1: ERR  
 Raumplaner AG, Stand 2017  
 Quelle 2: Amtliche Vermessung,  
 Wälli AG, Stand 19.12.2022

■ aufwerten, erneuern und dichte halten

### Ausgangslage

Auf den unterschiedlichen Charakter der Quartiere entlang der Hauptstrasse wurde bereits in der Siedlungsanalyse hingewiesen. Entlang der westlichen Hauptstrasse prägen Punktbauten aus der Stickereizeit das Bild. Die zugehörigen Vorbereiche werden heute durch die Hauptstrasse stark bedrängt und laden kaum zum Verweilen ein. Die Bebauungsstruktur ist eng mit dem Ortszentrum verbunden. Die Schutzverordnung stellt einen Abschnitt der Strasse unter die Ortsbildschutzkategorie B. Am Ortseingang sind mehrere Bauten sanierungsbedürftig und wirken wenig einladend. Ganz im Westen prägen Bauten neueren Datums das Bild. Sie wirken mit ihrer ortsbaulichen Ausformulierung innerhalb der Gesamtstruktur als eher fremd.

Im östlichen Teil der Hauptstrasse besteht eine jüngere Bebauungsstruktur oftmals auch mit Längsbauten entlang der Strasse. Die Vor- und Hinterbereiche der Bauten weisen in der Regel mehr Abstand zum Strassenraum auf und sind weniger stark versiegelt als jene entlang der Hauptstrasse West. Die Gestaltung des Strassenraumes lädt wie schon im westlichen Bereich kaum zum Verweilen ein.

In beiden Quartieren ist eine hohe Raumnutzendendichte (RN) anzutreffen (75-100, teilweise sogar  $> 100$  RN / ha). Ausnahmen bilden die südlich gelegenen Gebäude im Quartier Hauptstrasse West und die Wohngebäude in Hintertschwil (Hauptstrasse Ost).



### Entwicklungsperspektiven

Die bauliche Aufwertung und der Erhalt der bestehenden Dichte liegt im Fokus der Entwicklungsabsichten in den Hauptstrassenquartieren. Die Bauten entsprechen vielerorts nicht mehr den heutigen Nutzungsansprüchen. Sanierungen und Erneuerung sind somit unumgänglich. Ein zeitgemässes, qualitativ gutes und vielfältiges Wohnraumangebot muss auch in Degersheim gewährleistet sein. Dazu gehört eine qualitative Gestaltung der Vorbereiche und der Hauptstrasse. Der Strukturerhalt, welcher durch die Vorgaben der Schutzverordnung in Ortsbildschutzgebieten festgelegt ist, gewährleistet eine gute Einführung von Ersatzbauten in die bestehenden Strukturen des westlichen Teilgebiets. Im östlichen Teilgebiet besteht indes grössere bauliche Flexibilität.

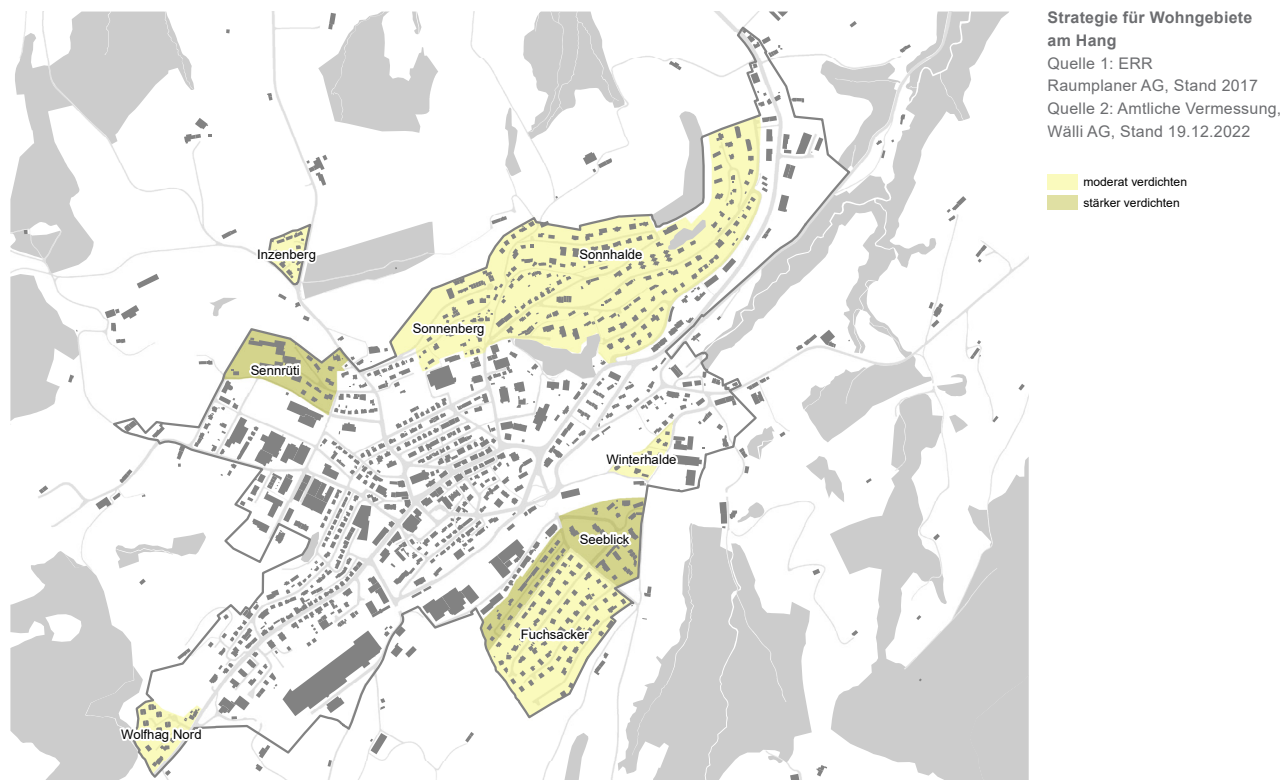
### Strategie

- Qualitative Quartierentwicklung mit Aufwertung des Strassenraumes als Freiraum.
- Punktuelle Verdichtungs- und Erneuerungsmassnahmen
- Nicht mehr zeitgemässe Bausubstanz umbauen / ersetzen
- Gute Einfügung von Ersatz-/ Neubauten in die bestehenden Strukturen
- Wahrung der Dorfidentität und berücksichtigen des Schutzes in den Planungen
- Flächendeckend mittlere bis hohe Dichte anstreben



## 6.6 Wohnen am Hang

### Quartiere



### Ausgangslage

Die nord- und südorientierten Hanggebiete sind aufgrund ihrer spezifischen Qualitäten für eine Wohnnutzung besonders geeignet. Nebst klassischen Einfamilien- und Reihenhausbauten sind vereinzelt auch verdichtete Wohngebiete mit Mehrfamilienhausbauten anzutreffen. Die Wohnqualität in diesen Quartieren besteht einerseits in der ruhigen Wohnlage, zum anderen aber auch in der ausgezeichneten Besonnung und im hohen Anteil an privaten Aussenräumen. Sie stellen eine wichtige Angebotsergänzung zu den klassischen Stickerbauten im Ortszentrum dar.

Die Wohnquartiere am Hang entstammen aus unterschiedlichen Bauperioden. In einer ersten baulichen Erweiterungsetappe wurden die Gebiete rund um den Sonnenberg und Sonnhalde überbaut. Der Fuchssäcker und die Überbauung im Wolfhag sind jüngeren Ursprungs und wurden in einer späteren Etappe realisiert. Vereinzelt sind heute noch Baulücken vorhanden. Am Sonnenberg besteht zudem eine grössere Entwicklungsreserve. In den Wohngebieten am Hang ist das klassische Einfamilienhaus vorherrschend. Entsprechend sind auch die Raumnutzendichten mit 25 - 75 RN/ha relativ gering. Mehrfamilienhausbauten finden sich erst entlang der Hauptstrasse sowie in Bahnhofsnähe. Der bauliche Ausnützungsgrad variiert von Ort zu Ort i.d.R. zwischen 40 bis 80%.

Mit Ausnahme der Quartiere Inzenberg, Sennrüti und Teile der Sonnhalde liegen alle Bereiche innerhalb des ÖV-Einzugsgebietes und sind relativ gut erschlossen.



#### Entwicklungsperspektiven

Angesichts der exponierten Lage am Hang ist eine massgebliche Nachverdichtung nicht anzustreben. Für eine vielfältige Bevölkerungsstruktur in der Gemeinde ist auch ein differenziertes Wohnangebot vonnöten. Aufgrund der kleinteiligen Parzellen- und Grundeigentümerstruktur ist eine massgebliche Nachverdichtung zudem nicht realistisch. An der grundsätzlichen Bebauungsstruktur wird aus diesem Grund festgehalten. Der Fokus liegt einerseits auf der Schliessung vorhandener Baulücken. Andererseits wird im Fall von Ersatzneubauten eine moderate Verdichtung angestrebt (z.B. Doppel- oder Dreifamilienhäuser anstelle Einfamilienhäuser). Aufgrund der guten Erschliessung und Versorgung wird im Sonnenberg, im Seeblickquartier und im nördlichsten Teil vom Fuchsacker eine leicht stärkere Nachverdichtung angestrebt. Hier sind auch Ersatzneubauten in einer grösseren Massstäblichkeit möglich. Aufgrund der schlechteren Anbindung des öffentlichen Verkehrs im Sonnhalde Quartier, werden Massnahmen zur Verbesserung der Situation geprüft.

### Strategie

- Lockere Baustruktur mit hohem Aussenraum- und Wohnqualität erhalten
- Nachverdichtung schwerpunktmässig an den zentralen, gut erschlossenen Lagen mit guter Versorgungsinfrastruktur
- In den übrigen Gebieten moderate Nachverdichtung und schrittweiser Strukturwechsel mithilfe von Ersatzneubauten im Rahmen der Bauordnung
- Baulücken schliessen und Bauland mobilisieren
- Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr örtlich verbessern (Sonnhalde)
- Generationenwechsel durch ein geeignetes Wohnraumangebot für Kleinhaushalte innerhalb der Gemeinde ermöglichen

## 6.7 Mischgebiete im Zentrum

### Quartiere



#### Strategie für Mischgebiete im Zentrum

Quelle 1: ERR  
Raumplaner AG, Stand 2017  
Quelle 2: Amtliche Vermessung,  
Wälli AG, Stand 19.12.2022

Qualitäten erhalten / weiterentwickeln,  
moderat verdichten

### Ausgangslage

Die gemischt genutzten Gebiete im Zentrum der Gemeinde bilden räumlich, wie auch nutzungsbezogen eine Zwischenschicht zwischen dem historischen Ortszentrum und den Wohngebieten am Hang. Sie weisen eine vielfältige, inhomogene Struktur auf. Während das Gebiet zwischen evang. Kirche und Oberstufenzentrum von öffentlichen Nutzungen geprägt ist, bildet das Mischgebiet entlang des Taabachs ein gewerblicher Schwerpunkt mit vereinzelt Wohnnutzungen inmitten des Siedlungsgebiets. Die Raumnutzendichten sind insbesondere in den Gebieten mit öffentlichen Nutzungen typischerweise gering. In den Mischgebieten rund um die Schulen und den Friedhof sind aber zahlreiche öffentliche Grün- und Erholungsräume angesiedelt, welche einen grossen Mehrwert für die angrenzenden Quartiere darstellen. Insbesondere für Kinder und ältere Personen bestehen in diesem Bereich hier geeignete Naherholungs- und Spielmöglichkeiten. Entlang des Taabachs besteht zudem das Potential zur Schaffung eines öffentlich zugänglichen Aussenraums mit ökologisch und erholfunktionalem Wert.

In den Quartieren bestehen nur wenige Baulücken, welche sich für eine Nachverdichtung eignen. Die grosse Freifläche angrenzend an das Oberstufenzentrum dient als strategische Langfristreserve für mögliche Schulhauserweiterung (Zeithorizont > 15 Jahre). Ein grösserer Teil der geschützten Natur- und Kulturobjekte der Gemeinde befindet sich im Mischgürtel zwischen dem Ortszentrum und den Hanggebieten.



#### Entwicklungsperspektiven

In den Bereichen, in denen sich geeignete Möglichkeiten ergeben, ist eine Nachverdichtung örtlich sicherlich anzustreben. Örtlich sind auch neue Mehrfamilienhausbauten denkbar, da im Quartier bereits heute schon eine Grossmassstäblichkeit vorhanden ist. Eine Umstrukturierung des Quartiers ist nicht vorgesehen. Vielmehr geht es darum, die bestehenden Freiraumqualitäten im Quartier zu erhalten und zu pflegen.

### Strategie

- Mischcharakter der Quartiere erhalten
- Moderate Verdichtung anstreben, Baulücken mobilisieren
- Bestehenden Naherholungsmöglichkeiten erhalten und pflegen
- Identifikationsstiftende Natur- und Kulturobjekte erhalten

## 6.8 Misch- und Gewerbe- und Industriegebiete am Ostrand

### Quartiere



#### Strategie für Misch- und Gewerbe- und Industriegebiete am Ortsrand

Quelle 1: ERR

Raumplaner AG, Stand 2017

Quelle 2: Amtliche Vermessung,

Wälli AG, Stand 19.12.2022

■ aufwerten und moderat verdichten

### Ausgangslage

Am östlichen und westlichen Ortsrand von Degersheim befinden sich in den angeordneten Misch-, Gewerbe- und Industriegebieten örtlich sehr grossmassstäbliche Bauten, die das Orts- und Landschaftsbild stark prägen. Die Bebauungsstruktur ist sehr inhomogen und die Strassen- und Aussenräume wirken wenig gestaltet. Ein einheitliches Erscheinungsbild besteht somit nicht. In den Quartieren bestehen örtlich noch grosse Baulandreserven. Die allgemeinen Dichtekennwerte sind sodann auch sehr tief.



### Entwicklungsperspektiven

Da die Strukturen teilweise sehr inhomogen sind, bietet es sich an, mit einer zusammenhängenden Strassen- und Aussenraumgestaltung einen konzeptionellen Zusammenhang im Quartier zu schaffen. Eine massgebliche Verdichtung ist aufgrund der örtlichen Randlage nicht anzustreben. Der Fokus liegt auf der Schliessung der bestehenden Baulücken. Wo aufgrund mangelnder Verfügbarkeit oder aufgrund der schwierigen Topographie keine Überbauung möglich ist, ist eine Auszonung ins Auge zu fassen. Entsprechende Grundeigentümerge-spräche sind hierzu notwendig.

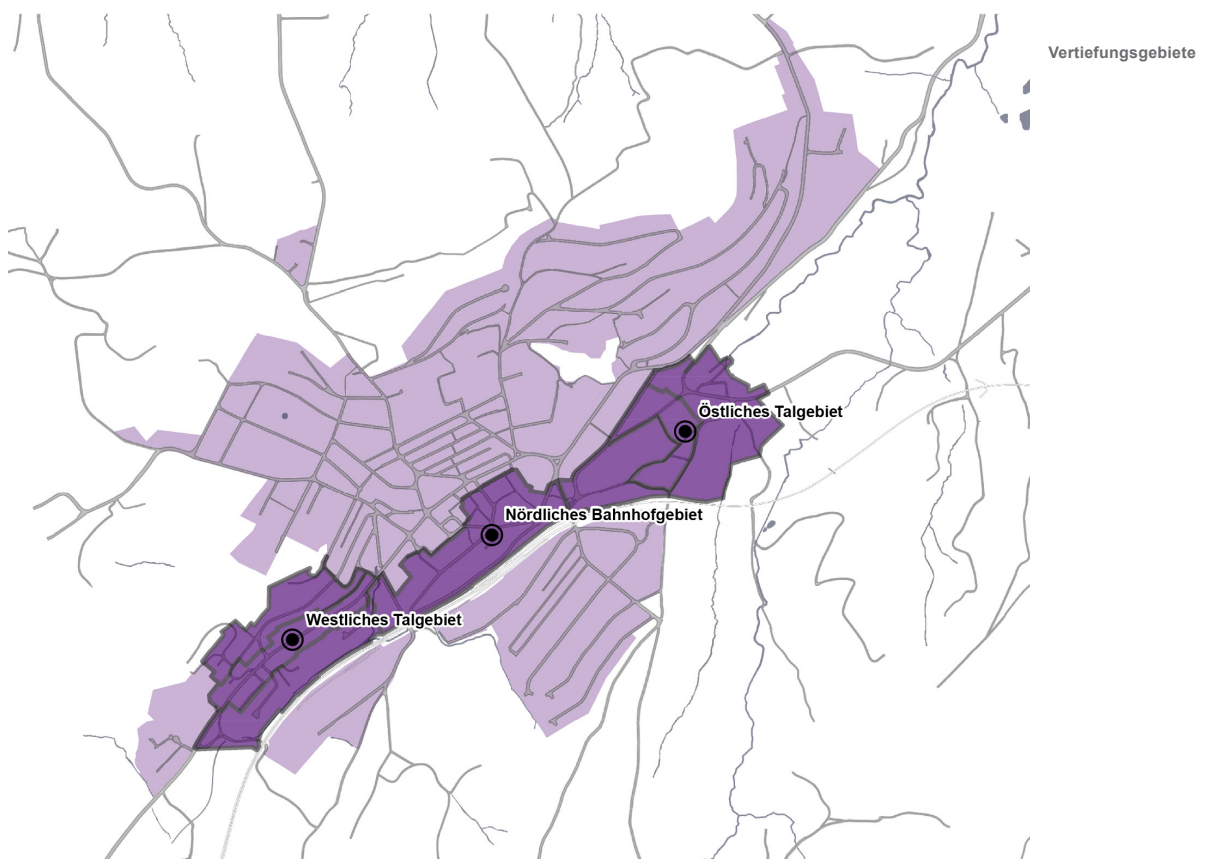
### Strategie

- Qualitativ gute Architektur anstreben
- Qualitätsvolle Umgebungs- und Strassenraumgestaltung
- Baulücken schliessen oder als Ersatzfläche auszonieren



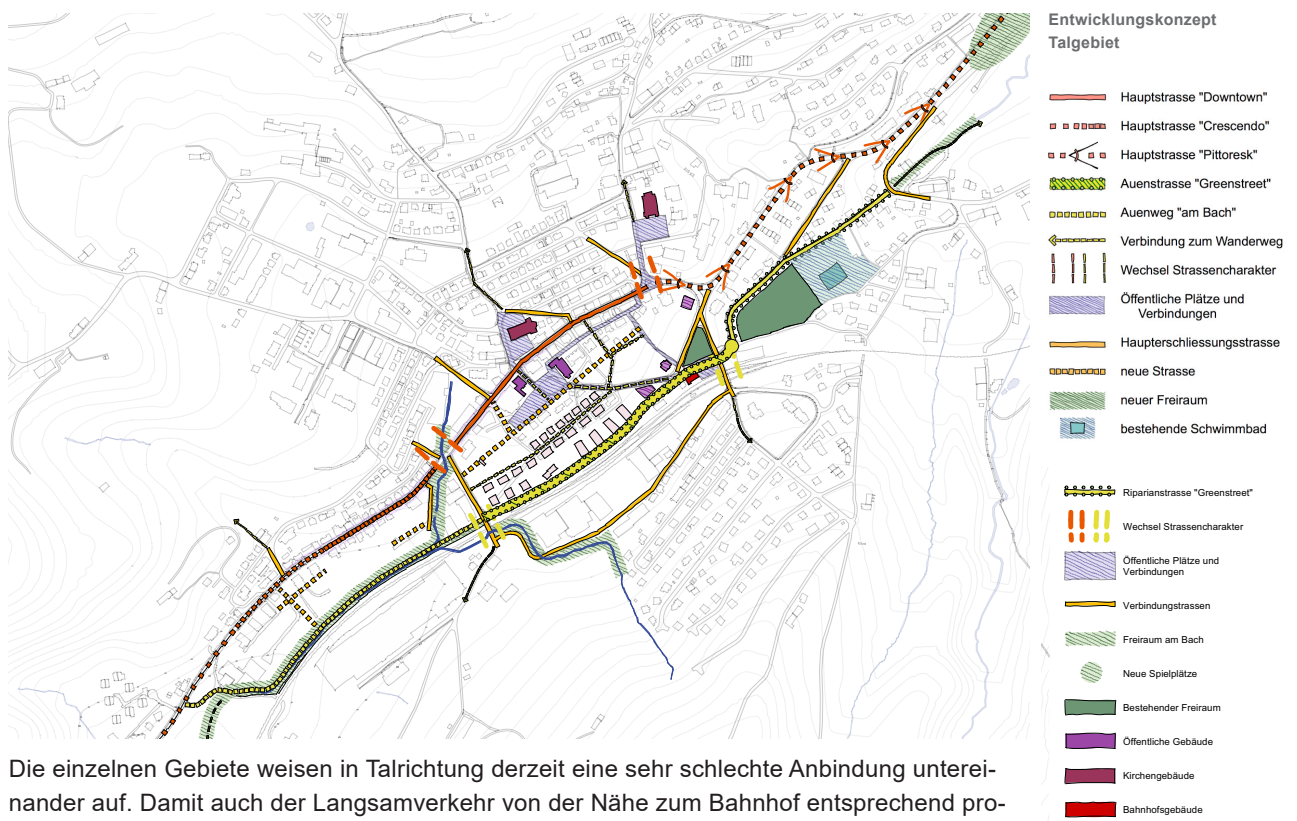
## 7 Vertiefungsstudien

Um die Strategie für die Entwicklungsabsichten im Talgebiet zu prüfen und zu präzisieren, wurden für das Talgebiet verschiedene Vertiefungsstudien mit unterschiedlichem Detaillierungsgrad durchgeführt. Dabei standen unterschiedliche Problemstellungen im Vordergrund. Beispielsweise wurde im westlichen Talgebiet und im nördlichen Bahnhofgebiet vor allem der Umgang mit dem ISOS vertieft untersucht. Für die zwei Vertiefungsgebiete wird im Nachfolgenden aufgezeigt, wie die in der Strategie festgehaltenen Leitsätze umgesetzt werden können und welches die jeweilige richtige Dichte für ein Quartier ist. Ebenfalls werden die im Masterplan definierte Zielsetzungen präzisiert und wo nötig, städtebauliche-architektonische Leitlinien für die weitere Entwicklung aufgezeigt. Die ortsbaulichen und freiräumlichen Konzepte zeigen die Stossrichtung der zukünftigen Entwicklung auf. Sie sind bei der Weiterbearbeitung von einzelnen Teilgebiet zu präzisieren und wo nötig planungsrechtlich umzusetzen (z.B. Zonenplananpassung, Sondernutzungsplan). Für die übrigen Gebiete werden ebenfalls Massnahmen in allgemeinerer Form definiert.



### 7.1 Gesamtkonzept Talgebiet

Bevor die Vertiefungsstudien zu den einzelnen Teilgebieten im Detail vorgestellt werden, werden auf übergeordneter Flughöhe die Rahmenbedingungen über das gesamte Talgebiet definiert. Im Fokus stehen dabei Themenbereiche im Bereich des Verkehrs und der Freiraumgestaltung, welche eine über die einzelnen Teilgebiete relevante Bedeutung aufweisen und damit eine gesamthafte, übergeordnete Betrachtungsweise erfordern.



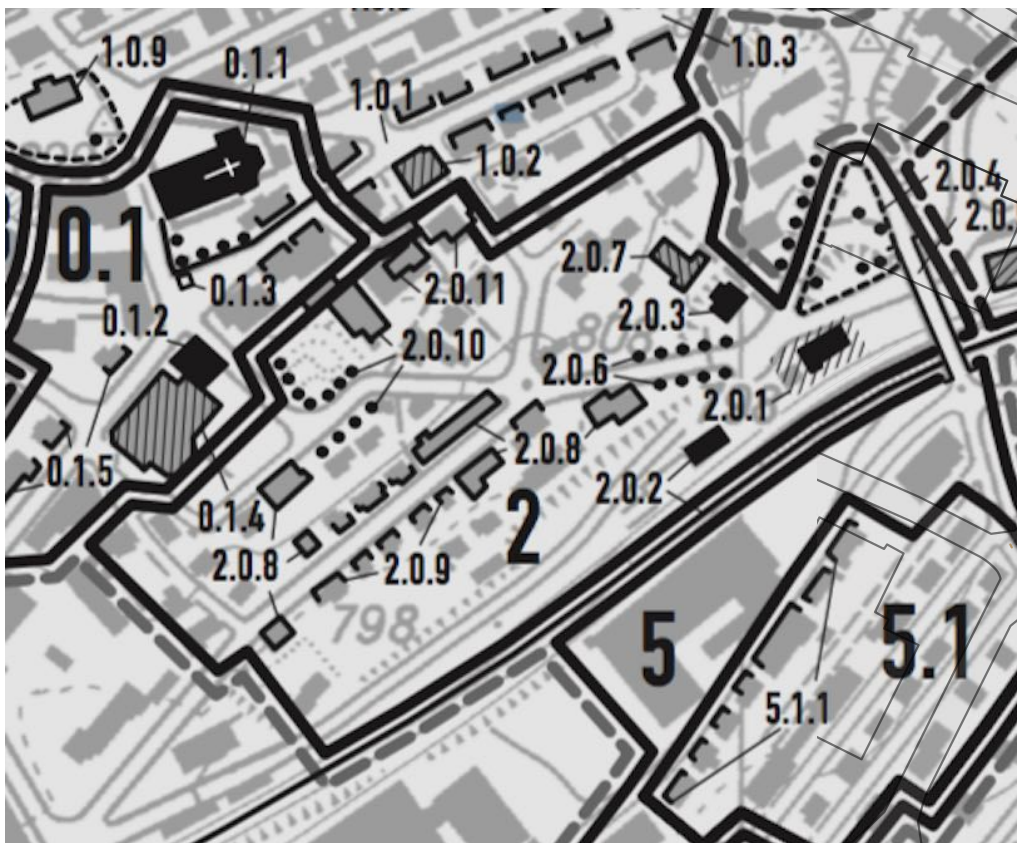
Die einzelnen Gebiete weisen in Talrichtung derzeit eine sehr schlechte Anbindung untereinander auf. Damit auch der Langsamverkehr von der Nähe zum Bahnhof entsprechend profitieren kann, ist die Schaffung von attraktiven und möglichst direkten Langsamverkehrsverbindungen notwendig. In Ost-West-Richtung bestehen heute verschiedene Barrieren, welche für den Langsamverkehr grössere Umwege mit sich ziehen. Das Potential zur gestalterischen Aufwertung der öffentlichen Aussenräumen entlang von Strassen (z.B. Bahnhofstrasse), Freiräumen (z.B. Taabach) und im Bereich der Plätze (z.B. Postplatz) ist ebenfalls gross. Eine gute Durchwegbarkeit der Quartiere in Nord-Süd-Richtung sowie eine optisch-gestalterische Verbindung von den bestehenden Plätzen wird ebenfalls als wichtig erachtet. Im Kern des Konzept stehen verschiedene Verdichtungs- und Umstrukturierungszielsetzung im Talgebiet, welche stellenweise von den Aussagen des ISOS abweichen. Die gesamtörtliche Betrachtung hat gezeigt, dass das Entwicklungspotential im Talgebiet besonders hoch ist und keine geeigneten Alternativen für eine Verdichtung erkennbar sind. Anstelle eines grossflächigen Ortsbildschutzes mit unklaren Erfolgsaussichten wird eine klare Strategie mit einer Fokussierung auf die wichtigsten und qualitativ noch best erhaltenen Quartiere gelegt. Im Talgebiet werden den Entwicklungs- und Verdichtungschancen indes ein höheres Gewicht beigemessen.

Gleichwohl sollen die relevanten Aussagen des ISOS im Rahmen einer künftigen Weiterentwicklung der Gebiete soweit wie möglich und sinnvoll berücksichtigt werden.

Alternative Standorte für einen neuen Fussballplatz

## 7.2 Nördliches Bahnhofsgbiet

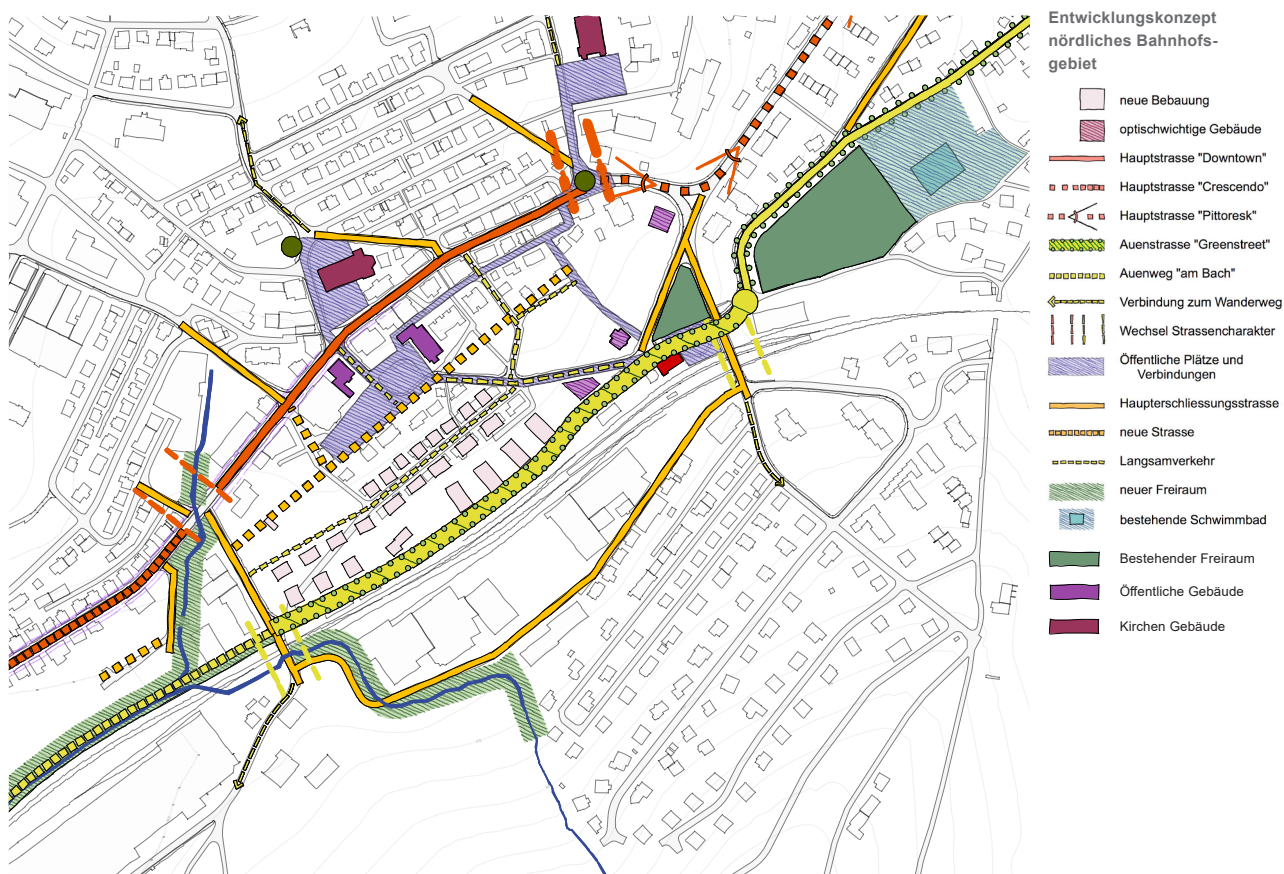
Das nördliche Bahnhofsgbiet weist heute eine relativ heterogene Struktur auf. In den Randbereichen prägen Mehrfamilienhausbauten mit hohen Dichten das Bild. Im Kern sind noch verschiedene Einfamilienhausbauten teils mit gewerblichen Nutzungen aus dem 19. Jahrhundert anzutreffen. Ein zusammenhängendes historisches Ortsbild vergleichbar mit dem Zentrum oder dem Oberdorf besteht indes nicht mehr. Die Nutzerdichten sind heute örtlich sehr tief, sodass ein beträchtliches Entwicklungspotential in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof und dem Dorfkern vorhanden ist.



ISOS im nördlichen Bahnhofsgbiet

Das ISOS schlägt im nördlichen Bahnhofsgbiet Strukturerhalt vor. Es hat sich jedoch gezeigt, dass eine massgebliche Verdichtung nur mit einer Umstrukturierung erfolgen kann. Das vorliegende Entwicklungskonzept nimmt die als wichtig identifizierten Baufluchten auf und entwickelt diese in der bestehenden Orthogonalität weiter. Im Nordteil wird eine regelmässige, kleinteilige Bebauungsstruktur vorgeschlagen, die sich am bestehenden baulichen Charakter von Degersheim orientiert. Entlang der Bahnlinie sind auch grössere Baukörper in Längsrichtung der Strasse denkbar, die sich für Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen eignen. Die Anordnung von Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen beim Bahnhof ist in Anbetracht der massgeblichen Passanten und Verkehrsströme wie auch aus lärmschutztechnischen Überlegungen sinnvoll.

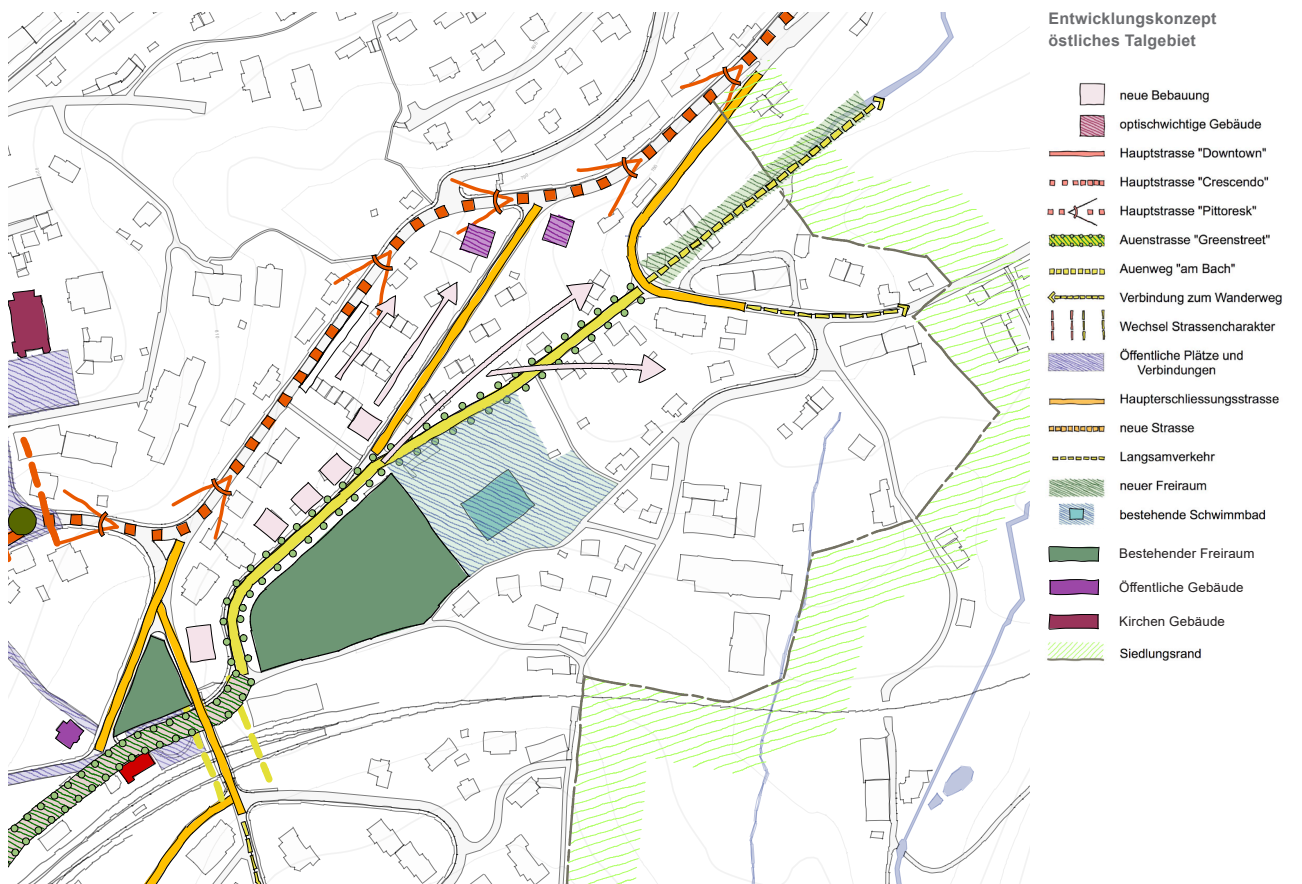
Um die Bebaubarkeit des Gebiets zu verbessern, ist im Westen eine Begradigung der Unterdorfstrasse erforderlich. Die Neubauten mit vermehrten Mehrfamiliennutzungen stellen eine wichtige Angebotsergänzung zum bestehenden Wohnraumangebot in der Gemeinde dar. Für das Quartier wird eine Nutzungsmass im Bereich von 1.2 - 1.5 und eine Geschossigkeit von örtlich bis zu 4 Vollgeschossen als ortsbaulich verträglich erachtet. Im Zuge der Verdichtung und Umstrukturierung sind zwingend auch private, gemeinschaftliche Aussenräume im Rahmen von Neuüberbauungen zu schaffen. Ergänzend bieten sich verschiedene Aufwertungsmassnahmen im öffentlichen Raum an. Die Gestaltung und Aufwertung von der Bahnhofstrasse und dem Postplatz stehen dabei im Fokus der Überlegungen.



Verschiedene Massnahmen im Aussenraum kann die Gemeinde eigenständig und bei Bedarf relativ kurzfristig an die Hand nehmen. Die bauliche Umstrukturierung erfordert indes ressourcenintensive Gespräche mit den Grundeigentümer und ein partizipativen Planungsprozess. Auf Basis des partizipativen Planungsprozesses wird die Erarbeitung eines städtebaulichen Leitbildes vorgeschlagen. Die entsprechenden Entwicklungsabsichten sind in den kommunalen Richtplan zu überführen. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision ist basierend auf dem städtebaulichen Leitbild wo nötig die Zonierung anzupassen. Die Raumsicherung für die notwendige Strassenanpassungen erfolgt vorzugsweise mittels Sondernutzungsplan. Für grössere und zusammenhängende Teilgebiet empfiehlt sich ergänzend die Durchführung von Konkurrenzverfahren zur Qualitätssicherung an diesem für das Ortsbild wichtigen Ort.

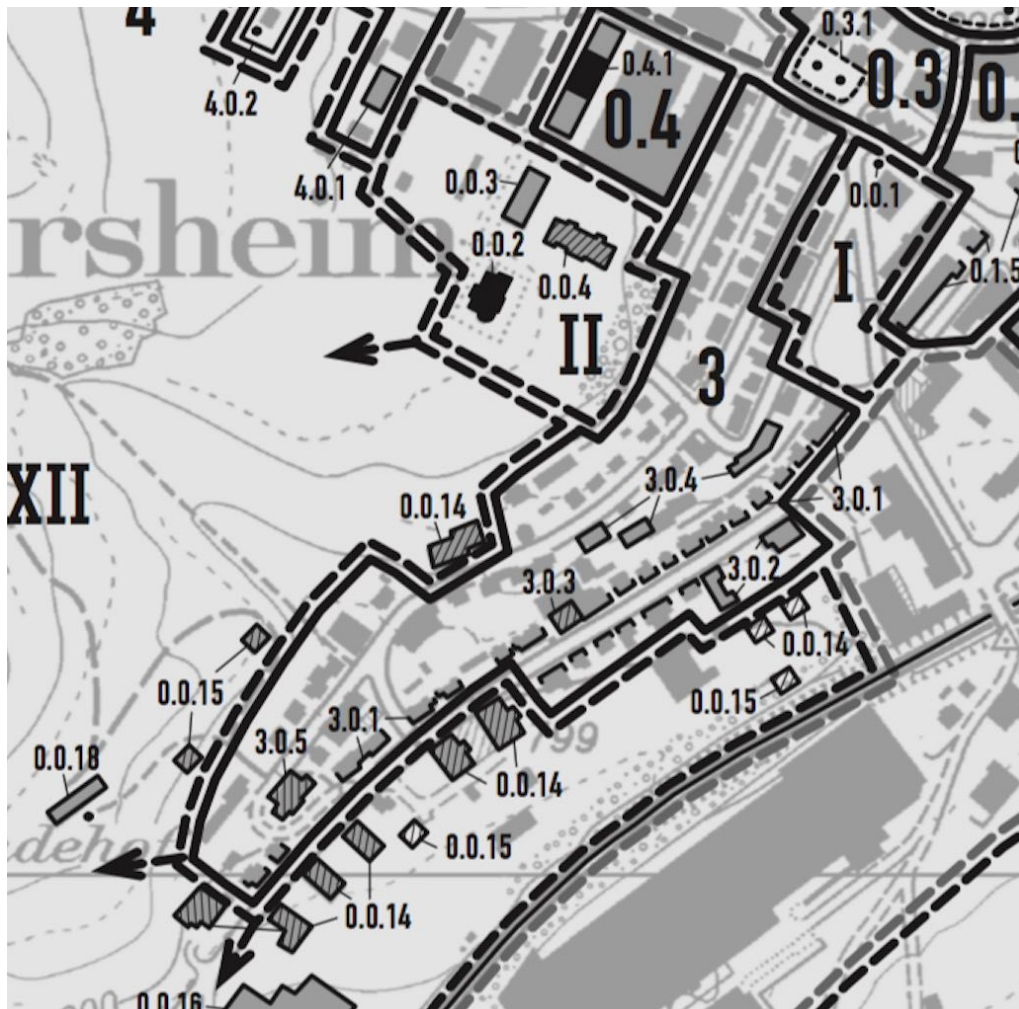
### 7.3 Östliches Talgebiet

Das östliche Talgebiet mit seiner relativ kleinteiligen Bebauungsstruktur weist heute stellenweise ähnlich tiefe Dichten wie die Hanggebiete auf. Zudem sind örtlich noch kleinere bis grössere Baulandreserven vorhanden. Die Bebauungsstruktur und Nutzungsarten sind innerhalb des Gebietes relativ heterogen. Während im Westen Wohnnutzungen vorgesehen sind, sind im Osten verschiedenen Orts auch Gewerbenutzungen anzutreffen. Mit dem Fussballplatz und Freibad besteht zudem eine wichtige Naherholungsmöglichkeit im Quartier.



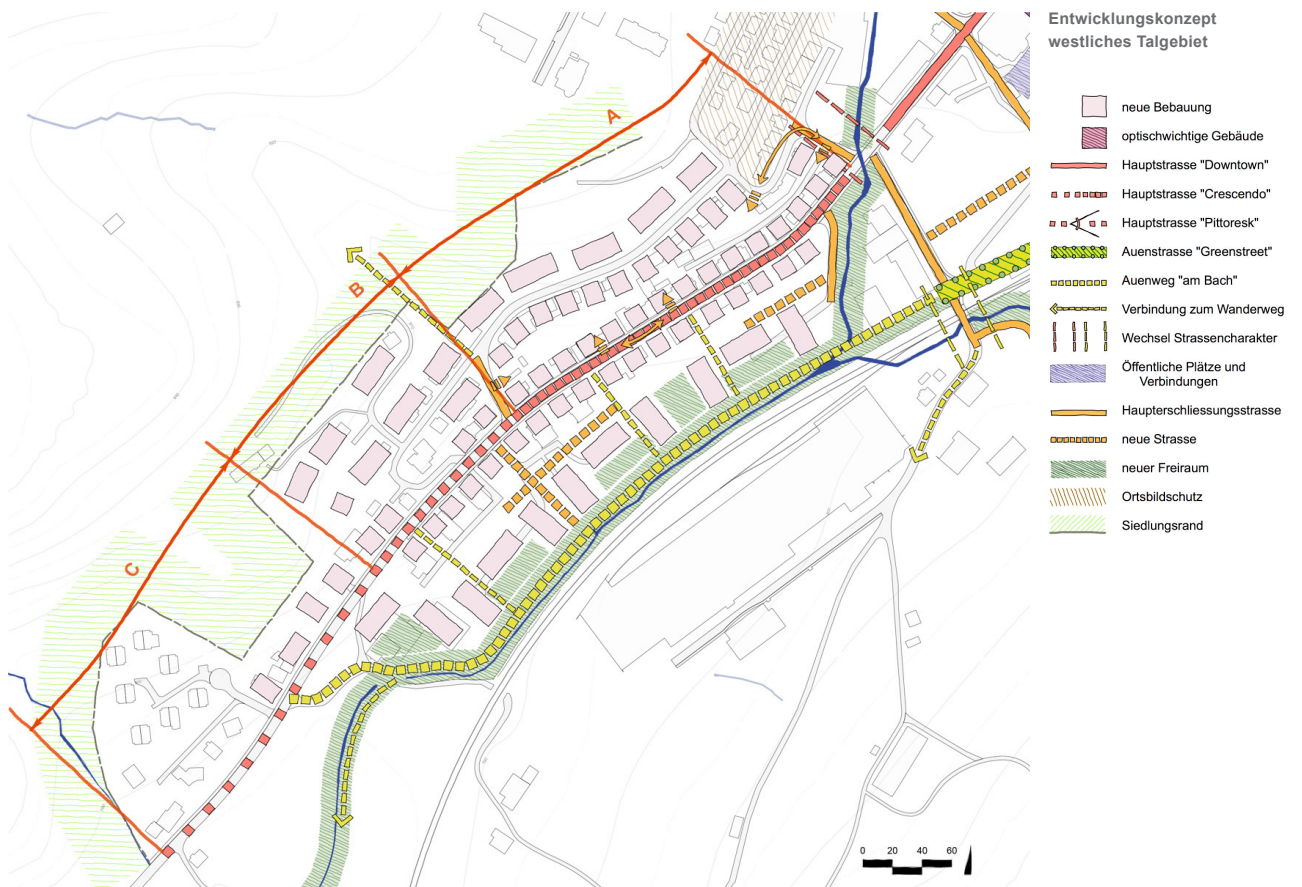
#### 7.4 Westliches Talgebiet

Das westliche Talgebiet ist im ISOS als Substanzerhaltungsgebiet bezeichnet. Ein grösserer Teil der Bausubstanz stammt aus dem 19. Jahrhundert. Die ortsbaulichen Qualitäten sind insbesondere im Ostteil entlang der Hauptstrasse hoch. Die Bausubstanz hat in den vergangenen Jahren aber unter fehlendem baulichem Unterhalt gelitten. Dies nicht zuletzt, da die Bausubstanz mancherorts nicht mehr den heutigen Wohnansprüchen zu genügen vermag. Die unmittelbare Lage an den Hauptstrasse wirkt sich insbesondere nordwärts der Strasse schmälern auf die Wohnqualität. Das Quartier wirkt durch den dominanten Strassenraum bedrängt und weist insbesondere entlang der Hauptstrasse geringe Aussenraumqualitäten auf. Je weiter man nach Westen geht, desto mehr inhomogener wird die Bebauung und die ortsbaulichen Qualitäten nehmen stark ab.

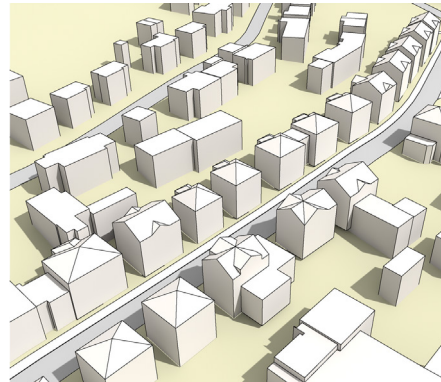


ISOS im westlichen Talgebiet

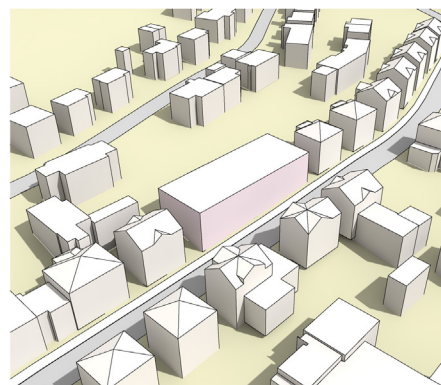
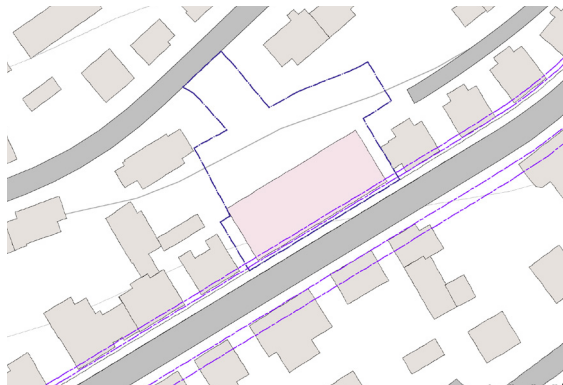
Das westliche Talgebiet weist insgesamt eine sehr heterogene Bebauungsstruktur auf mit Bauten ganz unterschiedlichen Alters. Im Gebiet Wolfhag Süd bestehen heute vereinzelt noch Baulandreserven, die eine Verdichtung im Südtail ermöglichen. Entlang der Hauptstrasse sind die Raumnutzerdichten hoch, sodass der Schwerpunkt vor allem in der Aufwertung des Strassenraum und der Bausubstanz liegt. Am nördlichen Rand des Quartiers sind die Bebauungsstrukturen heute ebenfalls relativ locker, sodass auch hier eine Verdichtung anzustreben ist.



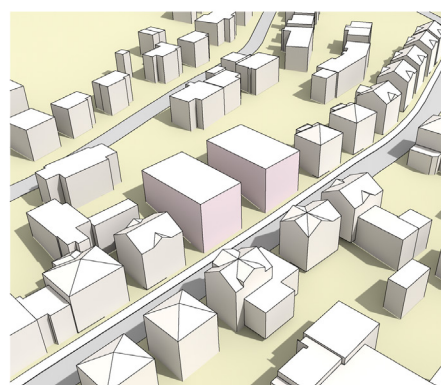
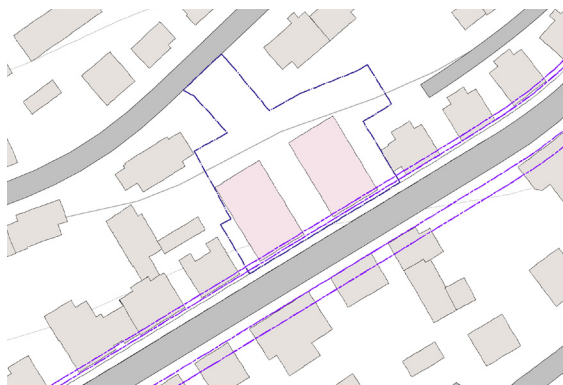
Das Konzept für das westliche Teilgebiet sieht für die drei verschiedenen Teilgebiete unterschiedliche Strategien vor. Entlang der Hauptstrasse wurden verschiedene Entwicklungsmöglichkeiten untersucht. Dabei hat sich gezeigt, dass ein Festhalten an den heutigen Grundstrukturen als ortsbaulich richtig erachtet wird. Die verschiedenen Entwicklungsszenarien sind im nachfolgenden beispielhaft aufgezeigt.



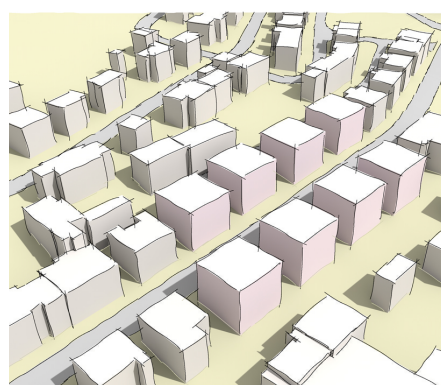
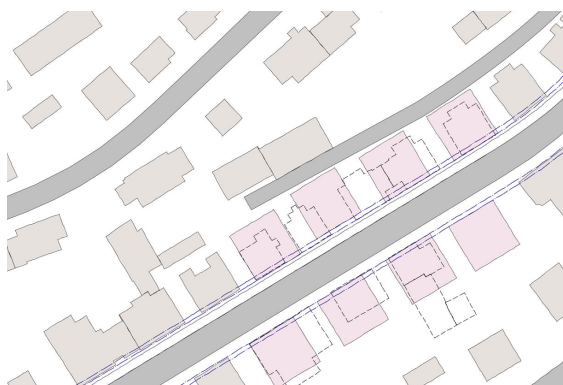
Ist-Zustand



Szenario mit Längsbebauung entlang Strasse



Szenario mit Querbauten zur Strasse



Szenario mit Punktbauten



Eine Punktbebauung entlang der Hauptstrasse wird auch weiterhin als bevorzugte Bebauungsvariante verfolgt. Um aber auf die veränderten Wohnraumbedürfnisse reagieren zu können, sollen leicht grössere Punktbauten als heute möglich sein (bis zu 12 m anstatt heute 8 m Gebäudetiefe / Gebäudebreite). Eine Weiterentwicklung und Neuüberbauung des Gebietes setzt somit eine Zusammenarbeit von den verschiedenen Grundeigentümer voraus. Ebenfalls als wichtig wird eine Beibehalt der bestehenden Bauflucht erachtet.

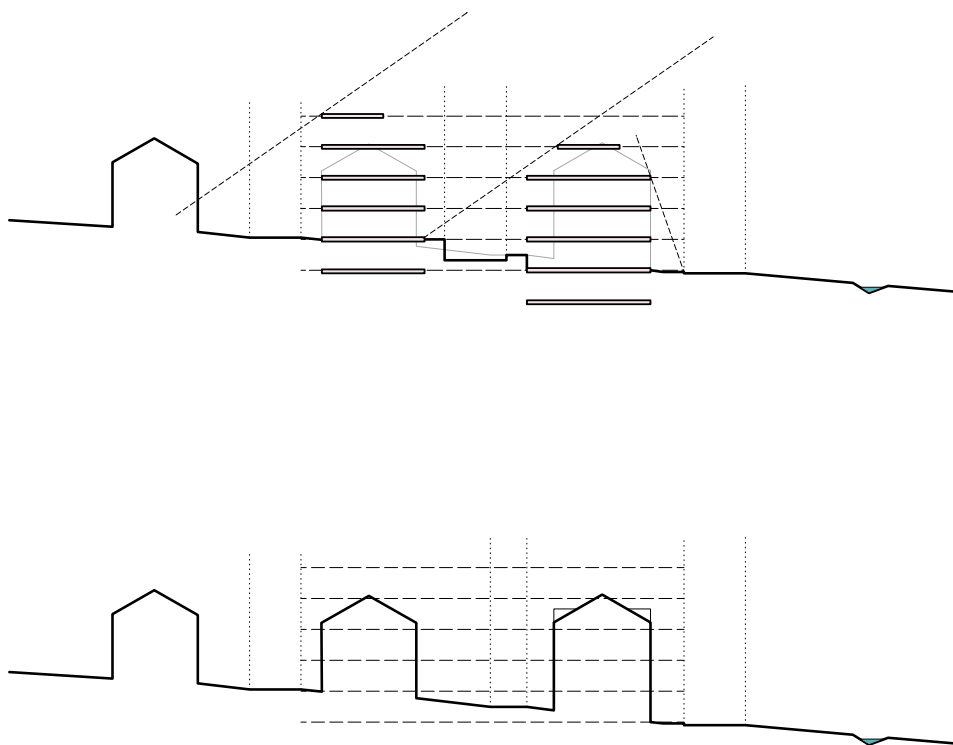


Zudem sollen die Zu- und Wegfahrten von und zur der Hauptstrasse auf das notwendige Minimum reduziert werden. Wo immer möglich ist eine rückwärtige Erschliessung vorgesehen. Das Zusammenspannen mit Grundeigentümer der hinter liegenden Liegenschaften ist eine Möglichkeit, um ein seitliche / rückwärtige Erschliessung zu ermöglichen. Eine weitere Option ist das zusammenhängen von verschiedenen Tiefgaragen. Dies setzt allerdings eine zweckmässige Etappierung voraus. Bei der Erschliessung von Neuüberbauungen ist zwingend darauf zu achten, weitere Entwicklungen nicht zu verunmöglichen und zu blockieren. Insbesondere die seitlichen Grundstücke sind wichtige Schlüsselgebiete für die Erschliessung.



Das Entwicklungskonzept orientiert sich stark an den Aussagen des ISOS und versucht die bestehenden Qualitäten zu wahren, lässt aber eine gewisse bauliche Weiterentwicklung im Gebiet zu und zielt nicht auf ein flächendeckenden Substanzerhalt. Um die identifizierten Qualitäten zu wahren und gleichzeitig die gewünschte Weiterentwicklung zu ermöglichen, bietet sich die Erarbeitung eines Sondernutzungsplanes an. Der Sondernutzungsplan hat zur Erfüllung des Zweckes mindestens folgende Regelungsinhalte zu umfassen: Pflichtbaulinie, Gebäudeabmessungen und -Abstände, Erschliessung und Parkierung, Lärmschutz sowie Details der Aussenraumgestaltung. Es empfiehlt sich eine möglichst zeitnahe Erarbeitung eines Sondernutzungsplanes, aufgrund dessen mit einer ungünstigen Erschliessung künftige Bauvorhaben blockiert werden können und heute keine Instrumente zur Sicherstellung einer guten ortsbaulichen Qualität (z.B. Ortsbildschutz) vorhanden sind.

Für das Gebiet Wolfhag Süd sieht das Konzept langfristig eine dichtere Überbauung vor. Voraussetzung hierfür ist die Schaffung einer guten Langsamverkehrsverbindung an den Bahnhof. Es wird vorgeschlagen, das Gebiet entlang des Taabachs als Verbindungsachse und öffentlichen Frei- und Erholungsraum aufzuwerten und besser zugänglich zu machen. Im nördlichen Teilgebiet schlägt das Konzept eine leicht dichtere Bebauungsstruktur mit Längs- statt Punktbauten vor. Damit soll der guten Wohnlage Rechnung getragen werden und gleichzeitig eine Verdichtung ermöglicht werden. Mit einer gemeinschaftlichen Überbauung über die gesamte Bautiefe zwischen Haupt- und Feldstrasse lassen sich mittels Mischrechnung angemessenere Renditen erzielen als mit einer einzelnen Bebauung entlang der Hauptstrasse. Zudem bestehen flexiblere Erschliessungsmöglichkeit und auch die Aussenraumgestaltung zwischen den zwei Baukörpern kann parzellenübergreifend sinnvoll gestaltet werden.

Erschliessungs-  
szenario

### 7.5 Übrige Gebiete

In den übrigen Gebieten wird im Einzelfall ebenfalls eine moderate Verdichtung angestrebt. Die Baulandmobilisierung ist eine mögliche Massnahme zur Verdichtung. Regelmässige Gespräche mit den Grundeigentümer und Grundeigentümerinnen sind hierzu notwendig. Die aktuelle Angebotsverknappung der Baulandreserven in Degersheim zeigt, dass eine Mobilisierung der Innenreserven bereits stattfindet und nur noch vereinzelte Baulücken vorhanden sind. Grossflächige Aufzonungen sind nicht angedacht. Im Einzelfall kann ein Umzonungsvorhaben aber Sinn machen und ist nicht von vornherein auszuschliessen. Örtlich kann mittels Sondernutzungsplan eine entsprechende Rechtsgrundlage für eine moderate Verdichtung in hoher Qualität geschaffen werden. Im Vordergrund stehen in den Restgebieten in erster Linie moderate Verdichtungs-massnahmen (z.B. dichtere Ersatzneubauten). Wichtig erscheint, dass von Seiten Gemeinde die Zielwerte des kantonalen Richtplanes kommuniziert und – wo Nutzungsplanverfahren (z.B. Um-/Einzonungen), Investorenwettbewerbe etc. nötig sind – auch durchgesetzt werden. Eine weitere Möglichkeit, um sowohl die qualitative als auch quantitative Entwicklung mitgestalten zu können, ist das Angebot einer Beratungsdienstleistung seitens Gemeinde oder eine Prämierung von vorbildhaften Bebauungsprojekten. Bei wichtigen Schlüsselgrundstücken kann situativ auch eine aktive Bodenpolitik ein denkbarer Weg sein.

---

## 8 Masterplan

Schnitt

Der Masterplan dient als wichtiger Orientierungsrahmen für die Gemeindebehörde bei der Wahrnehmung der täglich anfallenden Planungsaufgaben und stellt nebst dem Konzept zur räumlichen Entwicklung eine weitere Planungsgrundlage für die bevorstehende Richtplanung dar. Er fasst die Entwicklungsabsichten für einzelne Quartiere in prägnanter Form zusammen und zeigt die konkreten Massnahmen und Instrumente für die einzelnen Teilgebiet auf, die nötig sind, um die nötigen Impulse für die Initiierung eines Entwicklungsprozesses setzen zu können. Im Sinne der Bündelung der vorhandenen personellen und finanziellen Ressourcen wird ein möglicher Planungshorizont definiert. Da Raumplanung und Städtebau immer auch Hand in Hand mit den betroffenen Grundeigentümer von Statten geht, ist eine Prioritätenverschiebung immer möglich und sinnvoll, wenn sich entsprechende Gelegenheit ergeben.

# Gemeinde Degersheim Masterplan Innenentwicklung



<b>Historischer Ortskern</b> Qualitäten bewahren, Dichte halten, aufwerten der Freiräume	<b>Mischgebiete im Zentrum</b> Qualitäten erhalten / weiterentwickeln, moderat verdichten	<b>Wohngebiete am Hang</b> moderat verdichten stärker verdichten
<b>Bahnhofgebiet</b> umstrukturieren und intensiv verdichten	<b>Seitliches Talgebiet</b> umstrukturieren und verdichten	<b>Misch-, Gewerbe- und Industriegebiete</b> aufwerten und moderat verdichten
<b>Potentielle Neubaugebiete</b> (Partielle) Neuberbauung prüfen	<b>Gebiete entlang Hauptstrasse</b> aufwerten, erneuern und dichte halten	<b>Freiflächen</b> erhalten

## Historischer Ortskern

### Ausgangslage

Wertvolle historische Bausubstanz / Baustruktur mit Mischnutzungen, mehrheitlich gut erhaltene Bausubstanz, hohe Nutzer- und Bebauungsdichte und dichtes Wegenetz

### Strategie

- Qualitative statt quantitative Entwicklung, Dichte halten
- Baustruktur/ Bausubstanz erhalten/ weiterentwickeln, Substanz wo nötig erneuern
- Wahrung der Dorfidentität und Berücksichtigen des Schutzes in den Planungen
- Belebtes Zentrum mit Läden, gemischter Nutzung und gemeinschaftlichen Aufenthalts- und Begegnungsräumen
- Aussenraumstrukturen erhalten und weiterentwickeln
- Aufwertung des Strassenraums entlang der Hauptstrasse
- Engmaschiges Wegenetz und gute Durchwegbarkeit
- Bewusstsein für ortsbauliche Qualitäten stärken

### Umsetzung / Massnahmen

- Zonierung / Bauvorschriften überprüfen
- Einführung einer Bauberatung prüfen
- Weiterentwicklung einer Planungsrichtlinie für das Ortsbildschutzgebiet prüfen
- Bessere Vermarktung der ortsbaulichen Qualitäten

**Planungshorizont** kurzfristig, laufend

## Bahnhofgebiet

### Ausgangslage

Durchmischte Nutzung, inhomogene Bebauungsstruktur mit hoher Dichteveränderbarkeit mit örtlich geringer Nutzer- und Bebauungsdichte, sehr gute Erschliessung

### Strategie

- Intensive Verdichtung des Bahnhofgebiets durch eine bauliche Umstrukturierung, keine Unterschützstellung
- Wahrung und Erweiterung der Dorfidentität und Berücksichtigen des Schutzes in den Planungen
- Schwerpunkt Wohnen mit Anteil Gewerbe-, Dienstleistungs- und Kreativnutzungen
- Miteinbeziehen räumlicher Bedürfnisse diverser Bevölkerungsgruppen in den Planungsprozess
- Schaffen von Rahmenbedingungen für die Weiterentwicklung von Gewerbe und Industrie
- Dichtes Wegenetz mit direkten Wegverbindungen zum Bahnhof bereitstellen
- Gemeinschaftliche Freiräume und Begegnungsräume für das Quartier schaffen
- Aufwertung des bestehenden Grünraums
- Schaffung einer repräsentativen Strassenachse entlang der Bahnlinie

### Umsetzung / Massnahmen

- Partizipativer Planungsprozess initiieren unter Einbezug von Bevölkerung und Gewerbe
- Städtebauliche Studie / Quartierleitbild erarbeiten
- Entwicklungsabsichten in Teilrichtplan festhalten
- Zonierung örtlich anpassen
- Sondernutzungsplan für Teilgebiete erarbeiten
- Gespräche mit Grundeigentümer, Baulandmobilisierung

**Planungshorizont** kurz- bis mittelfristig

## Seitliches Talgebiet

### Ausgangslage

Örtlich historische Baustrukturen vorhanden, geringe Nutzer- und Bebauungsdichte, viele Baulücken, adäquate ÖV-Erschliessung, örtlich Generationenwechsel absehbar

### Strategie

- Verdichtung durch eine bauliche Umstrukturierung
- Flächendeckend mittlere bis hohe Dichte anstreben
- Wahrung der Dorfidentität und Berücksichtigung des Schutzes in den Planungen
- Attraktive Langsamverkehrsverbindungen ins Zentrum und an den Bahnhof schaffen
- Gemeinschaftliche Aussenräume realisieren, gute Zugänge in die Erholungsräume schaffen

### Umsetzung / Massnahmen

- Partizipativer Planungsprozess initiieren unter Einbezug von Bevölkerung und Gewerbe
- Gespräche mit Grundeigentümer führen
- Städtebauliches Leitbild zur Definition der planerischen Rahmenbedingungen
- Zonierung örtlich überprüfen
- Punktuell Sondernutzungsplan erarbeiten

**Planungshorizont** mittel- bis langfristig

## Potentielle Neubaugebiete

### Ausgangslage

Unüberbaute, teilweise schwierig zu erschliessen oder anderweitig genutzt Flächen, sehr gute ÖV-Erschliessung

### Strategie

- Grundlagenabklärungen durchführen
- Geeignete Rahmenbedingungen für die angestrebte Entwicklung schaffen
- Mobilisierung des Baulandes

### Umsetzung / Massnahmen

- Planerische Rahmenbedingungen am heutigen Standort klären (z.B. Altlasten, Gewässer, Topographie)
- Bedarfsabklärung mit Bevölkerung, Prüfung alternativer Standorte
- Varianzverfahren im Falle einer Überbauung, Zonierung anpassen

**Planungshorizont** kurzfristig

## Gebiete entlang Hauptstrasse

### Ausgangslage

Hohe Nutzer- und Bebauungsdichten, teilweise schlecht erhaltene Bausubstanz, örtlich hohe ortsbauliche Qualitäten

### Strategie

- Qualitative Quartierentwicklung mit Aufwertung des Strassenraumes als Freiraum
- Punktuelle Verdichtungs-/Erneuerungsmassnahmen
- Nicht mehr zeitgemässe Bausubstanz umbauen oder ersetzen
- Wahrung der Dorfidentität und Berücksichtigung des Schutzes in den Planungen
- Gute Einfügung von Neubauten in die bestehenden Strukturen
- Flächendeckend mittlere bis hohe Dichte anstreben

### Umsetzung / Massnahmen

- Planungsinstrument für westliches Teilgebiet erarbeiten (Sondernutzungsplan)
- Gespräche mit Grundeigentümer führen
- Betriebs- und Gestaltungskonzept entsprechend der Anforderungen des jeweiligen Hauptstrassenabschnittes erstellen

**Planungshorizont** kurzfristig

## Wohngebiete am Hang

### Ausgangslage

Lockere Bebauungsstruktur mit hohem Anteil an privaten Aussenräumen und hoher Wohnqualität, tiefe bis moderate Dichtekennwerte, teilweise schlechte ÖV-Erschliessung

### Strategie

- Lockere Baustruktur mit hohem Aussenraum- und Wohnqualität erhalten
- Nachverdichtung schwerpunktmässig an den zentralen, gut erschlossenen Lagen mit guter Versorgung
- Baulücken schliessen und Bauland mobilisieren
- In den übrigen Gebieten moderate Nachverdichtung und schrittweiser Strukturwechsel mithilfe von Ersatzneubauten im Rahmen der Bauordnung
- Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr örtlich verbessern (Sonnhalde)
- Generationenwechsel ermöglichen

### Umsetzung / Massnahmen

- Gespräche mit Grundeigentümer, Baulandmobilisierung
- Zusätzliche Bushaltestellen südlich der Sonnhalde an Hauptstrasse nahe Rosenstrasse prüfen, Wegverbindungen an ÖV-Haltestellen optimieren

**Planungshorizont** laufend

## Mischgebiete im Zentrum

### Ausgangslage

Mischnutzung mit teils grösseren Gewerbebetrieben und öffentlichen Nutzungen, vielfältiges Naherholungsangebot, örtlich geringe Dichten

### Strategie

- Mischcharakter der Quartiere erhalten
- Moderate Verdichtung / Entwicklung anstreben
- Bestehenden Naherholungsmöglichkeiten erhalten/pflegen
- Natur- und Kulturobjekte erhalten

### Umsetzung / Massnahmen

- Nutzungsmöglichkeiten im Bereich der Freifläche beim Oberstufenzentrum prüfen
- Baulücken mobilisieren, dichtere Ersatzneubauten

**Planungshorizont** laufend

## Misch-, Gewerbe- und Industriegebiete am Ortsrand

### Ausgangslage

Grossmassstäbliche Bauten, örtlich Aufwertungsbedarf im Aussenraum, viele blockierte oder schlecht erschliessbare Baulandreserven

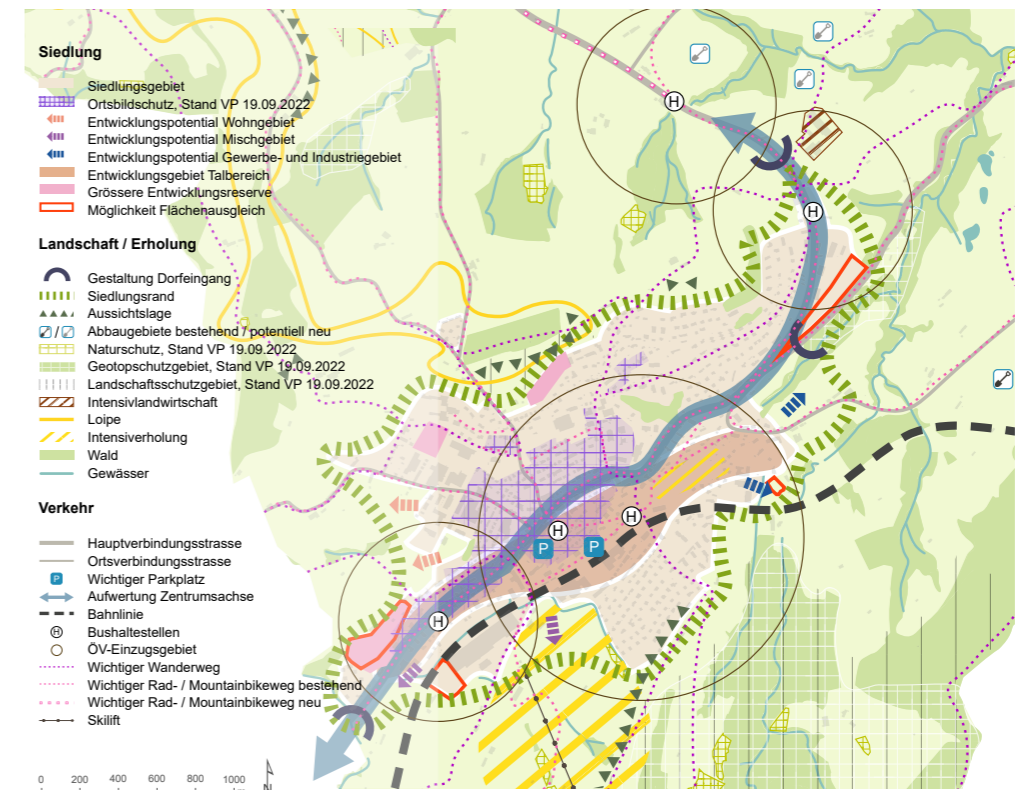
### Strategie

- Qualitativ gute Architektur anstreben
- Qualitätsvolle Umgebungs- und Strassenraumgestaltung
- Baulücken schliessen oder als Ersatzfläche auszonieren

### Umsetzung / Massnahmen

- Strassenraum entlang Kantonshauptstrasse aufwerten
- Auszonung / Verlagerung von blockierten und nicht erschliessbarem Bauland
- Gespräche mit Grundeigentümer führen, Baulandmobilisierung

**Planungshorizont** laufend



Räumliches Entwicklungskonzept Stand 09. Oktober 2023

---

## 9 Umsetzung und Controlling

Die Erkenntnisse aus der Masterplanung werden kurzfristig in die Richtplanung umgesetzt. Damit werden die rechtlichen Voraussetzungen für künftige weiterführende Massnahmen geschaffen (z.B. Umzonungen). Gleichzeitig wird damit ermöglicht, die verschiedenen Entwicklungsvorhaben schrittweise anzugehen und die vorhandenen Ressourcen sinnvoll zu bündeln. Im Rahmen der Richtplanung soll hierzu eine Priorisierung der Massnahmen vorgenommen werden. Gleichzeitig soll der Handlungsspielraum aber gross bleiben, um aktiv auf sich bietende Gelegenheiten reagieren zu können. Innenentwicklung erfordert den Willen und die aktive Mitarbeit der betroffenen Grundeigentümer und Grundeigentümerinnen. Eine grosse Flexibilität ist daher nötig, um auch die Entwicklungsabsichten und die zeitlichen Vorstellungen der Grundeigentümer und Grundeigentümerinnen gebührend berücksichtigen zu können. Zudem ist festzuhalten, dass der Masterplan Innenentwicklung keinen abschliessenden Massnahmenkatalog darstellt. Nach Realisierung der ersten Massnahmen ist es denkbar, weitere Vertiefungsstudien für weitere Teilgebiete an die Hand zu nehmen. Ebenfalls sollen neue fachliche Erkenntnisse immer wieder in die Planungsprozesse einfliessen können. Damit wird dem Umstand gerecht, dass es sich bei der Innenentwicklung um einen laufenden Planungsprozess handelt.

Eine regelmässige Zielüberprüfung und ein aktives Controlling der relevanten Kenngrössen (z.B. Dichteentwicklung) wird ebenfalls als wichtig erachtet, um eine erfolgreiche Innenentwicklungspolitik umsetzen zu können und ungünstige Entwicklungen frühzeitig erkennen zu können. Die Aufnahme von gewissen Teilprojekten beispielsweise in die Legislaturziele ist eine weitere Möglichkeit, der Thematik langfristig die nötige Aufmerksamkeit zu schenken. Nicht zuletzt ist aber auch eine weitere Sensibilisierung von der Bevölkerung notwendig, um langfristig eine erfolgreiche Innenentwicklung erreichen zu können. Mit der Erarbeitung des Masterplanes Innenentwicklung wurden die notwendigen Grundlagen und Visionen für eine verstärkte Innenentwicklung in Degersheim geschaffen.

## Anhang 1

### Historische Karten / Alte Luftaufnahmen



Eschmannkarte aus dem Jahr 1850  
Quelle: Geoportal.ch



Siegfriedkarte aus dem Jahr 1888  
Quelle: Bildarchiv ETH Bibliothek





# Anhang 2

1929  
Quelle: Bildarchiv  
ETH Bibliothek

## Potentialbeurteilung

Quartier	Überörtliche / Gesamörtliche Betrachtung Räumliches Entwicklungskonzept, Kantonale Richtplanung etc.	Qualitäten und Strukturen im Quartiers Städtebaulich/räumliche Qualität, Bausubstanz, Bebauungs- typologie, Baulandreserven, Altersstruktur der Bevölkerung	Bestehende Dichte Raumnutzerdichte, bauliche Dichte	Versorgung und Erschliessung Naturversorgung, Öffentliche Infrastrukturen und ÖV-Erschliessung	Realisierungschancen Grundigentümerstrukturen, Bebauungsabsichten etc.P	Gesamtbeurteilung	Fazit
<b>Kerngebiet</b>							
Zentrum	●	●	●	●	●	Das Zentrum von Degersheim weist im typischen Sinne eines Ortszentrums eine hohe Dichte an Einwohner und Beschäftigte auf. Nebst der Raumnutzerdichte ist aber auch die bauliche Dichte hoch. Ein Grossteil der Bauten wird heute gemischt genutzt. Das historische Ortszentrum liegt im Ortsbildschutzgebiet. Einzelne Natur- und Kulturgüter stehen unter Schutz. Die Bausubstanz im Ortszentrum ist noch relativ gut erhalten. Das Potential für eine weitere Verdichtung ist sehr gering und steht auch im Widerspruch zu den Schutzanliegen. Im Quartier bestehen heute wenige private und öffentliche Freiräume. Das Innenentwicklungspotential liegt hauptsächlich im Bereich der Weiterentwicklung der öffentlichen Freiräume sowie des Strassenraumes entlang der Hauptstrasse.	Geringes Potential
Oberdorf / Im Feld	●	●	●	●	●	Das Oberdorf und der östliche Teil vom Quartier Feld nur leicht geringere Dichtekennwerte wie das Ortszentrum auf. Der Gewerbe-anteil ist hier allerdings deutlich kleiner und nimmt mit zunehmender Distanz zur Ortszentrum stetig ab. Die Parzellierung ist sehr kleinteilig. Die kleinstrukturierten Einzelbauten verfügen in der Regel über private Aussen-/Grünräume. Verdichtungsmöglichkeiten bestehen lediglich im westwärts ausgerichteten Spickel zwischen Neugasse und Bachstrasse. Das Quartier weist eine ortsbaulich einzigartige Struktur auf und liegt grösstenteils im Ortsbildschutzgebiet. Mehrere Bauten und Einzelbäume stehen unter Schutz. Massgebliches Entwicklungs- und Verdichtungspotential besteht nicht.	Geringes Potential
Steinegg	●	●	●	●	●	Das Quartier entlang der Steineggstrasse weist einen hohen Anteil an öffentlichen Bauten auf (Schule, Kirche, Werkhof). Die Bebauungsstruktur des Quartiers ist sehr inhomogen und die Raumnutzerdichte insgesamt relativ gering. Im Quartier befinden sich mehrere Frei-flächen, welche grundsätzlich eine Verdichtung zulassen. Einige dieser Flächen befinden sich aber im unmittelbaren Umfeld von Kultur- oder Naturobjekten und sind für eine Überbauung nur bedingt geeignet. Die guten Erreichbarkeit und der Nähe zur Schule sprechen für eine grundsätzlich für eine Verdichtung an diesem Ort.	Mittleres Potential
Taa	●	●	●	●	●	Das Quartier Taa weist eine sehr inhomogene Bebauungsstruktur auf. Nebst Einzelwohnbauten prägen insbesondere auch die vorhandenen Gewerbe- und Industriebauten das Gesicht des Quartiers. Die Dichte an Raumnutzern liegt heute im Durchschnitt der Gemeinde, variiert örtlich aber relativ stark. Die bestehende Quartierstruktur sowie die vorhandenen Baulandreserven lassen eine Verdichtung im Quartier zu. Die unmittelbare Nähe zu den Schulen, zum Ortszentrum und zu den Naherholungsräumen erweist sich als vorteilhaft. Gegen eine Verdichtung spricht die geringe Erreichbarkeit des öffentlichen Verkehrs.	Mittleres Potential
Schule	●	●	●	●	●	Schulanlagen mit Sport- und Spielplätzen sind typischerweise relativ flächenintensiv und weisen statistisch betrachtet eine tiefe Raumnutzer-dichte auf (Schüler nicht berücksichtigt). Die bestehenden Freiflächen dienen den Schülern nicht nur während den Schulzeiten, sondern können auch während der Freizeit genutzt werden. Für das Freiraumangebot der Anwohner stellen sie somit eine wichtige Komponente im Bereich des Freiraumangebotes dar. Die bestehende Baulandreserve am nordwestlichen Rand des Quartiers dient als strategische Reserve für die Schule und steht für eine Überbauung bis auf weiteres nicht zur Verfügung. Die Eignung für eine Innenverdichtung ist im Grundsatz aber gut.	Mittleres Potential
Friedhof	○	○	○	○	○	Keine Überbauung denkbar	Kein Potential

1954  
Quelle: Bildarchiv  
ETH Bibliothek

1985  
Quelle: Bildarchiv  
ETH Bibliothek

- gute Eignung
- mässige Eignung
- geringe Eignung
- keine Beurteilung, keine Relevanz

Quartier	Überörtliche / Gesamtörtliche Betrachtung Räumliches Entwicklungskonzept, Kantonale Richtplanung etc.	Qualitäten und Strukturen im Quartiers Städtebaulich/raumliche Qualität, Bausubstanz, Bebauungs- typologie, Baulandreserven, Altersstruktur der Bevölkerung	Bestehende Dichte Raumnutzerdichte, reale Dichte	Versorgung und Erschliessung Nahversorgung, Öffentliche Infrastrukturen und ÖV-Erschliessung	Realisierungschancen Grundigentümerstrukturen, Bebauungsabachten etc.	Gesamtbeurteilung	Fazit
<b>Talgebiet Zentrum</b>							
Bahnhof Nord	●	●	●	●	●	Das Quartier nördlich des Bahnhofes weist mit einer Raumnutzerdichte von 75 bis 100 Raumnutzern pro Hektare schon eine relativ hohe Dichte auf. In Anbetracht der hohen Erschliessungs- und Versorgungsqualität wäre aber eine maximale Raumnutzerdichte erstrebenswert. Das Quartier weist heute eine grosse Inhomogenität auf und vermittelt kein einheitliches Erscheinungsbild. Die Bausubstanz ist teilweise schon relativ alt und renovationsbedürftig. Im Gebiet des Bahnhofes sind noch verschiedene historisch relevante Bauten vorhanden, ein Schutzstatus besteht jedoch nicht. Aus der gesamtörtlichen Sicht liegt das Bahnhofareal im Hauptaugenmerk der inneren Entwicklung und Verdichtung.	Grosses Potential
Bahnhof Süd	●	●	●	●	●	Ebenfalls grosses Potential zur Verdichtung bietet das Bahnhofareal südlich der Gleisanlagen. Hier bestehen noch grössere, nicht bebauten Freiflächen, die sich für eine Überbauung eignen. Die Flächen dienen teilweise als strategische Reserven und stehen für eine Überbauung zurzeit nicht zur Verfügung. Die Dichtekennwerte im Quartier sind sodann auch relativ gering.	Grosses Potential

- gute Eignung
- mässige Eignung
- geringe Eignung
- keine Beurteilung, keine Relevanz

Quartier	Überörtliche / Gesamtörtliche Betrachtung Räumliches Entwicklungskonzept, Kantonale Richtplanung etc.	Qualitäten und Strukturen im Quartiers Städtebaulich/raumliche Qualität, Bausubstanz, Bebauungs- typologie, Baulücken, Altersstruktur der Bevölkerung	Bestehende Dichte Raumnutzerdichte, Anreizungsgrad	Versorgung und Erschliessung Nahversorgung, Öffentliche Infrastrukturen und ÖV-Erschliessung	Realisierungschancen Grundlagenstrukturen, Bebauungsabichten etc.	Gesamtbeurteilung	Fazit
<b>Talgebiet West</b>							
Hauptstrasse West	●	●	●	●	●	Die Bausubstanz entlang der westlichen Hauptstrasse ist heute in einem schlechten Zustand. Sanierungen oder Erneuerungen sind dringend notwendig, zumal das Gebiet mit unmittelbarer Lage an der Hauptstrasse das Gesicht der Gemeinde darstellt. Die Bebauungsstruktur ist sehr inhomogen, die historische Bausubstanz kommt heute nicht mehr adäquat zur Geltung. Eine gesamtheitliche Planung unter Berücksichtigung der Strassenraumgestaltung und der wesentlichen Bebauungsmuster wird als wichtig erachtet.	Mittleres Potential
Wolfhag Süd	●	●	●	●	●	Im Gebiet Wolfhag Süd befinden sich noch mehrere Baulücken. Diese stehen teilweise für eine Überbauung zu Verfügung, stellenweise werden sie heute aber auch touristisch genutzt und sind zurzeit nicht bebaubar. Aufgrund der tiefen Dichtekennziffern besteht dennoch ein grosses Verdichtungs- und Erneuerungspotential. Ein wichtiges Augenmerk ist im Rahmen der Quartierentwicklung auch der Freiraumentwicklung und einer guten Anbindung an das Zentrum und den Bahnhof beizumessen.	Grosses Potential
Wolfhag Nord	●	●	●	●	●	Das Quartier weist eine relativ junge Bausubstanz mit einer angemessenen Raumnutzerdichte auf. Die Altersstruktur im Quartier ist sehr jung, viele junge Familien wohnen heute im Quartier. Eine Entwicklung ist in den kommenden Jahren lediglich im Bereich der Häuserzeile entlang der Hauptstrasse denkbar. Das Potential zur Verdichtung ist insbesondere auch aufgrund der peripheren Lage relativ gering.	Geringes Potential
Im Feld West	●	●	●	●	●	Der westliche Teil des Quartiers Im Feld unterscheidet sich in der Baustruktur massgeblich vom östlichen Teil. Das Quartier ist deutlich inhomogener und weicht von der geradlinigen Struktur ab. Im Quartier existieren noch verschiedene Baulandreserven. Die Raumnutzerdichte liegt im gemeindeweiten Vergleich auch klar im unteren Bereich. Aufgrund der ortsbaulichen Qualitäten und der mässigen Erreichbarkeit besteht lediglich ein durchschnittliches Entwicklungspotential.	Mittleres Potential
Lindenhof	●	●	●	●	●	Das Gebiet Lindenhof ist ein grössere, noch unbebauten Aussenreserven innerhalb des heutigen Siedlungsgebietes. Das Areal liegt in topographisch schwierigem Gelände und ist peripher gelegen. Gemäss räumlichem Entwicklungskonzept soll im Rahmen der Ortsplanung eine Teilauszonung überprüft werden. Das Potential wird daher insgesamt als relativ gering eingestuft.	Geringes Potential
Kä	●	●	●	●	●	Das Industriegebiet Kä ist heute mehrheitlich überbaut. Am westlichen Rand des Siedlungsgebietes besteht noch eine grössere, zurzeit jedoch nicht verfügbare Baulandreserve.	Geringes Potential

- gute Eignung
- mässige Eignung
- geringe Eignung
- keine Beurteilung, keine Relevanz

Quartier	Überörtliche / Gesamtörtliche Betrachtung Räumliches Entwicklungskonzept, Kantonale Richtplanung etc.	Qualitäten und Strukturen im Quartiers Städtebaulich/raumliche Qualität, Bausubstanz, Bebauungs- typologie, Baulücken, Altersstruktur der Bevölkerung	Bestehende Dichte Raumnutzungsichte, Ausnutzungsgrad	Versorgung und Erschliessung Naturversorgung, Öffentliche Infrastrukturen und ÖV-Erschliessung	Realisierungschancen Grundlagenüberstrukturen, Bebauungsabsichten etc.	Gesamtbeurteilung	Fazit
<b>Talgebiet Ost</b>							
Bahnhof Ost	●	●	●	●	●	Das Gebiet östlich des Bahnhofs dient mit dem Fussplatz und dem Freibad heute schwerpunktmässig als Naherholungsgebiet von örtlicher / überörtlicher Bedeutung. Das Areal wäre aufgrund der guten Erreichbarkeit für eine Überbauung in verdichteter Bauweise grundsätzlich ebenfalls sehr gut geeignet. Dies bedingte allerdings die Neuordnung des bestehenden Fussballplatzes und ist zum heutigen Zeitpunkt nicht denkbar. Im Teilgebiet Ost besteht noch eine kleine Baulücke.	Grosses Potential
Winterhalde / Mühligass	●	●	●	●	●	Das Quartier Winterhalde / Mühligass liegt ebenfalls noch in Fussdistanz zum Bahnhof und eignet sich aufgrund der heute bestehenden Raumnutzer- und Bebauungsdichten sehr gut für eine innere Entwicklung und Verdichtung. Auch die Altersstruktur im Quartier deutet auf einen baldigen Generationenwechsel hin. Mit einer Aufzoning könnte eine massgebliche Verdichtung und eine Impulswirkung erreicht werden. Die kleinräumige Eigentümerstruktur stellt die grösste Herausforderung für die Umsetzung einer Erneuerung und Siedlungsverdichtung dar.	Grosses Potential
Bühl	●	●	●	●	●	Das Quartier Bühl liegt am östlichen Rand des Talgebiets und ist heute mit einer gemischten Nutzung belegt. Da Gebiet Bühl aufgrund der Topographie und der strassenmässig guten Erschliessung eines der geeignetsten Gebiete für Gewerbebetriebe darstellt, wird die bestehende Mischnutzung weiterhin als richtig erachtet. Aufgrund der tiefen Dichtekennwerte ist eine punktuelle Erneuerung und Verdichtung grundsätzlich anzustreben.	Grosses Potential
Hintertschwil	●	●	●	●	●	Das Gebiet Hintertschwil ist peripher gelegen, verfügt allerdings über eine eigene Bushaltestelle. Aufgrund der entfernten Lage zum Zentrum wird eine massgebliche Entwicklung hier nicht angestrebt. Im Rahmen der Ortsplanung wird geprüft, ob ein Teil der topographisch ungünstig gelegenen Baulandreserven ausgezont werden kann. Ein Potential besteht hingegen in der Schliessung der Baulücken entlang der Hauptstrasse und in der gestalterischen Aufwertung des Strassenzuges.	Geringes Potential
Hauptstrasse Ost	●	●	●	●	●	Das Gebiet entlang der östlichen Hauptstrasse verfügt über eine hohe Dichte an Raumnutzern. Die Bebauungsstruktur entlang des Strassenzuges wirkt heute relativ diffus und uneinheitlich. Das Alter der Bausubstanz böte insbesondere im westlichen Teil ein gewisses Potential für eine Entwicklung im Bestand. Die Gestaltung des Strassenraumes und der strassenbegleiteten Bauflucht bildet das Hauptaugenmerk der Quartierentwicklung.	Mittleres Potential

- gute Eignung
- mässige Eignung
- geringe Eignung
- keine Beurteilung, keine Relevanz

Quartier	Überörtliche / Gesamörtliche Betrachtung Räumliches Entwicklungskonzept, Kantonale Richtplanung etc.	Qualitäten und Strukturen des Quartiers Städtebaulich/raumliche Qualität, Bausubstanz, Bebauungs- typologie, Baulandreserven, Altersstruktur der Bevölkerung	Bestehende Dichte Raumnutzerdichte, bauliche Dichte	Versorgung und Erschliessung Nahversorgung, Öffentliche Infrastrukturen und ÖV-Erschliessung	Realisierungschancen Grundigentümerstrukturen, Bebauungsabsichten, übergreifende Gesetzgebung	Gesamtbeurteilung	Fazit
<b>Hanggebiete</b>							
Fuchsacker	●	●	●	●	●	Der Fuchsacker ist ein jüngeres Einfamilienhausquartier südlich der Bahnlinie. Dank der Nähe zum Bahnhof weist das Quartier eine gute Erreichbarkeit durch den öffentlichen Verkehr auf. Die öffentlichen Infrastrukturen der Gemeinde sind hingegen relativ weit entfernt und bedingen eine Querung von mehreren Verkehrsachsen. Die ältesten Bauten stammen aus den 60er Jahren, seither wurde das Quartier in mehreren Etappen überbaut. Am südlichen Rand des Fuchsackers bestehen noch relativ grossflächige Baulandreserven, die sich aufgrund von Topographie und baulicher Struktur für eine kleinteilige Überbauung eignen. Die Aussenreserven werden im Rahmen der Beurteilung des Innenentwicklungspotentials nicht mitberücksichtigt. Die bestehenden Bauten am oberen Hangfuss sind jüngeren Datums und eignen sich nicht für eine Bestandsentwicklung. Nebst dem bereits genannten Aussenentwicklungspotential besteht am unteren Hangfuss noch ein gewisses Potential zur Bestandesentwicklung. Da sowohl die bauliche Dichte wie auch die Nutzerdichte in diesem Bereich verhältnismässig hoch sind, ist eine grössere Verdichtung nur im Zusammenhang mit einer Aufzoning möglich. Die historischen Bauten an der Weierwiesstrasse müssten in diesem Falle einer Neuüberbauung ebenfalls weichen.	Mittleres Potential
Seeblick	●	●	●	●	●	Das Seeblickquartier weist in Bezug auf die Erschliessung die gleichen Qualitäten wie der Fuchsacker auf. Das Quartier weist heute schon eine relativ hohe Dichte auf. Mit der Überbauung der vorhandenen Baulandreserven wäre eine Verdichtung relativ einfach umsetzbar. Aufgrund des Alters der bestehenden Bauten ist eine gesamthafte Neuüberbauung von einzelnen Teilgebieten grundsätzlich denkbar. Eine grössere Herausforderung stellt demgegenüber die Verdichtung im Gebiet nördlich der Seeblickstrasse dar (Lärm, Topographie, Eigentümerstruktur). Aufgrund der bestehenden Dichtekennwerte und der guten Erschliessungslage besteht hier aber durchaus Potential.	Grosses Potential
Sonnhalde	●	●	●	●	●	Die Überbauung des Quartiers Sonnhalde erfolgte grösstenteils zwischen 1960 und 2000. Aufgrund der etwas peripheren Lage wird im Quartier nur eine moderate Verdichtung angestrebt. Die relativ tiefen Dichtekennwerte sprechen dennoch für eine gewisse Verdichtung des Quartiers. Ein Potential bergen einerseits die teilweise noch vorhandenen Baulücken, andererseits besteht aber auch die Möglichkeit, durch örtlichen Ersatz von bestehenden Bauten mit qualitativ hochwertigen Einzel- oder Reihenhäusern eine Verdichtung zu erzielen. Gute Beispiele gibt es hierfür bereits einige in Degersheim. Wichtig erscheint ebenfalls ein funktionierender Generationenwechsel im Quartier. In diesem Zusammenhang stellt sich auch die Frage nach adäquatem Ersatzwohnraum für die ausziehende Generation.	Mittleres Potential
Sonnenberg	●	●	●	●	●	Der Sonnenberg weist dank der Nähe zu den öffentlichen Infrastrukturen (Schulen) und der vorhandenen Baulandreserven ein Entwicklungspotential am Siedlungsrand auf. Der südliche Teil des Sonnenberges ist baulich nicht optimal ausgenutzt und die Raumnutzerdichte entsprechend gering. Das Baujahr der bestehenden Bauten erweist sich für eine Verdichtung und Erneuerung als günstig. Ebenfalls sind in Fussdistanz verschiedene öffentlich zugängliche Grün- und Freiräume vorhanden. Eine Herausforderung für die Bestandsentwicklung stellt die kleinteilige Eigentümerstruktur dar.	Mittleres Potential
Bergstrasse	●	●	●	●	●	Das Quartier entlang der Bergstrasse weist aufgrund der bereits schon relativ hohen Nutzer- und Baudichte ein geringes Verdichtungspotential auf. Der westliche Teil des Quartiers liegt zudem im Ortsbildschutzgebiet. Das Potential für eine Quartierentwicklung ist somit sehr gering. Der Hauptfokus liegt somit auf der sorgfältigen Überbauung der vorhandenen Baulücken.	Geringes Potential
Sennrüti	●	●	●	●	●	Das Sennrüti Quartier weist heute eine vielfältige, wenig homogene Struktur auf. Das Quartier ist noch relativ jung und verfügt noch über punktuelle Baulandreserven. Zudem sind einige Teilareale des Quartiers heute nicht genutzt (z.B. Hallenbad). In diesen zwei Teilbereichen besteht Potential. Im Übrigen weist das Quartier angemessene Dichtekennwerte auf.	Mittleres Potential
Inzenberg	●	●	●	●	●	Mit seiner peripheren Lage ist das Quartier auf dem Inzenberg aus nur bedingt für eine Verdichtung geeignet. Die Raumnutzerdichte im Quartier ist relativ gering. Dies ist insbesondere auf die bestehende Altersstruktur der Bevölkerung zurückzuführen. Das Hauptaugenmerk liegt daher auf einem funktionierenden Generationenwechsel im Quartier.	Geringes Potential





















