



Planungsbericht

19. Dezember 2016

Gemeinde Eggersriet

Weileranalyse Unterbilchen



Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	4
1.1	Einleitung	4
1.2	Ziel	5
2	Rechtliche Situation	6
2.1	Ausgangslage	6
2.2	Kantonaler Richtplan	6
2.3	Kommunaler Richtplan	7
2.4	Zonenplan	8
2.5	Baureglement	8
2.6	Schutzverordnung	9
2.7	Kulturschutz	9
3	Analyse	11
3.1	Baustruktur	11
3.2	Nutzung	12
3.3	Freiraum	13
3.4	Infrastruktur	14
4	Festlegen der Weilerzone	16
4.1	Kriterien	16
4.2	Potential	16
4.3	Perimeter	17
	Anhang	18
A1	bestehende Nutzung	19
	Impressum	24

1.2 Ziel

Um den Bestand des Weilers in der heutigen Siedlungsform zu erhalten, ist es nötig, Umnutzungen und Umbauten zu erlauben. Eine Umzonung in die Weilerzone erlaubt massvolle Veränderungen.

Es ist zu prüfen, welche Veränderungen in Unterbilchen möglich und zu erwarten sind. Die Weileranalyse soll zeigen, ob die Siedlung den Kriterien für eine Umzonung entspricht.

Der Perimeter soll aufgrund der Analyse präzise und ortsgerecht definiert werden.

2 Rechtliche Situation

2.1 Ausgangslage

Mit Art. 33 der Verordnung über die Raumplanung (SR 700.1; RPV) können zur Erhaltung bestehender Kleinsiedlung ausserhalb der Bauzone Weilerzonen ausgeschieden werden, wenn der kantonale Richtplan dies vorsieht. Nach dem BGE Zauggenriet (119 | a 300) ist ein Weiler eine als geschlossene Einheit erscheinende Baugruppe von mindestens fünf bis zehn bewohnten Gebäuden in offener oder geschlossener Bauweise.

Gemäss Art. 16^{bis} Abs. 2 BauG legt die politische Gemeinde die zulässigen Nutzungen im Baureglement entsprechend den jeweiligen Bedürfnissen fest. Diese wurden bereits im Art. 6 BauR festgelegt.

2.2 Kantonaler Richtplan

Das Planungsgebiet ist im kantonalen Richtplan als Weiler bezeichnet. Damit ist die grundsätzliche Voraussetzung für die Ausscheidung als Weilerzone gegeben. Entsprechend dem Richtplantext werden dadurch in nicht mehr oder nur noch teilweise landwirtschaftlich genutzten Weilern Erweiterungs- und Umbauten (ausnahmsweise auch Neubauten zur Schliessung von Baulücken) oder Nutzungsänderungen zugelassen.

Im Massnahmenblatt wird zudem auf die kantonale Wegleitung¹ verwiesen. Entsprechend dieser sind Bauten zu existenzsichernden Landwirtschaftsbetrieben nicht einer Weilerzone mit einschränkende Bauvorschriften zuzuteilen. Für diese sollen weiterhin die Vorschriften der Landwirtschaftszone zur Anwendung gelangen. Erst bei Aufgabe solcher Betriebe ist die Abgrenzung der Weilerzone in den betroffenen Bereichen neu zu überprüfen.

¹ Weilerzone – Wegleitung zur Ausscheidung von Weilerzonen, Planungsamt des Kantons St. Gallen, September 1998

Abb. 3 Kantonaler Richtplan, Juli 2016 (geoportal.ch)

Schützenswerte Ortsbilder

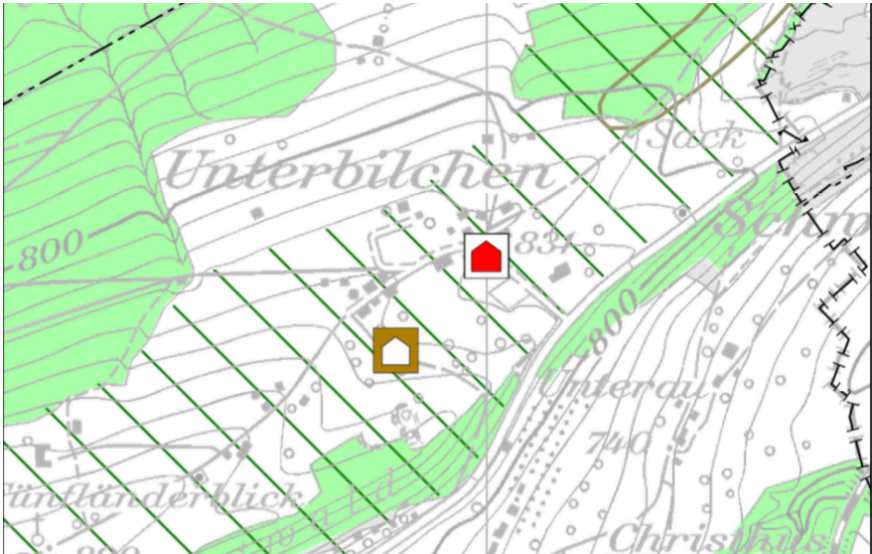
Schützenswerte Ortsbilder

Weiler

Weiler

Landschaftsschutzgebiete

Landschaftsschutzgebiete



2.3 Kommunalen Richtplan

Der kommunale Richtplan von 1993 enthält keine konkreten Aussagen zum Gebiet Unterbilchen.

Abb. 4 Kommunaler Richtplan, vom Kt. St.Gallen genehmigt 23. Juni 1993 (ERR Raumplaner BSP)

NUTZUNG

BAUGEBIET 1. ETAPPE

BAUGEBIET 2. ETAPPE

GR

L

ÜBRIGES GEMEINGEBIET (STRASSEN UND RESTFLÄCHEN)

SKI

GEBIET FÜR SKIABFAHRTS UND SKÜBUNGSGELÄNDE

SCHUTZ UND GESTALTUNG

ORTSBILDSCHUTZGEBIET GEM. SCHUTZVERORDNUNG

KULTUROBJEKT GEM. SCHUTZVERORDNUNG

NATURSCHUTZGEBIET GEM. SCHUTZVERORDNUNG

KUPPENSCHUTZGEBIET A/B GEM. SCHÜVO

LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET GEM. SCHÜVO

EINZELBAUM / BAUMGRUPPE GEM. INVENTARPLAN

HECKEN, FELD- UND UFERGEHÖLZ GEM. SCHÜVO

FREIRAUM GEM. SCHUTZVERORDNUNG

GRUNDWASSERSCHUTZGEBIET S1 - S3 PROVISORISCH

AUSSICHTSPUNKT / -LAGE GEM. SCHUTZVERORDNUNG

VERKEHR

DURCHGANGSSTRASSE

ORTSVERBINDUNGSSTRASSE

HAUPTERSCHLIESSUNGSSTRASSE

LANDWIRTSCHAFTL. HAUPTERSCHLIESSUNGSSTRASSE

WANDERWEGENETZ

ÖFFENTLICHER PARKPLATZ

POSTAUTOMATENSTELLE

BAHNSTATION

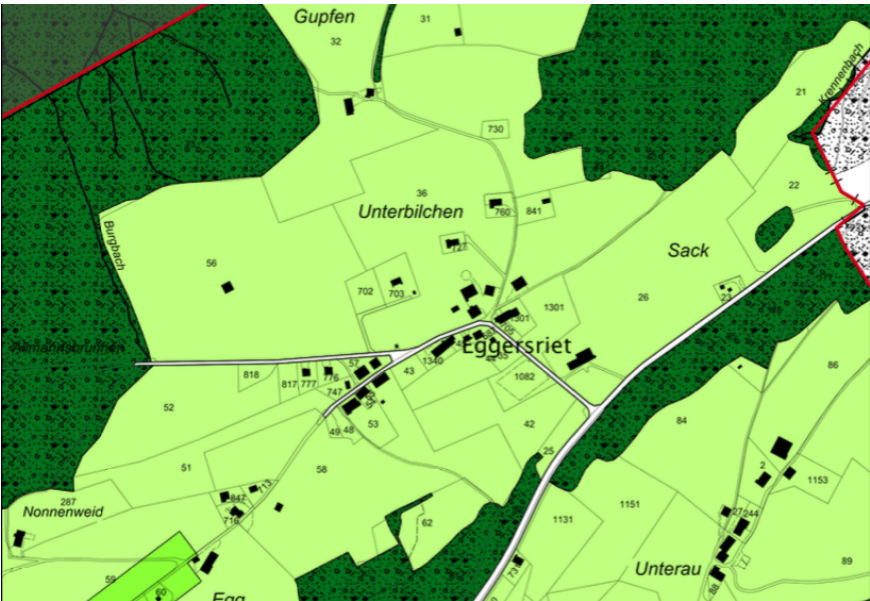


2.4 Zonenplan

Im rechtsgültigen Zonenplan ist der Betrachtungsperimeter gänzlich der Landwirtschaftszone L zugewiesen.

Abb. 5 Ausschnitt Zonenplan, Juli 2016, (geoportal.ch)

- Grünzone G, GE
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBa
- Landwirtschaftszone L
- Übriges Gemeindegebiet ueG, ueG B, ueG BL, ueG RF, ueG S
- Hinweis Wald
- Hinweis Gewässer



2.5 Baureglement

Nach Art. 16^{bis} BauG legt die politische Gemeinde die zulässigen Nutzungen im Baureglement fest.

Die Landwirtschaftszone L und die Weilerzone WL sind bereits im Baureglement unter Art. 6 definiert. Es gelten folgende Regelbauvorschriften:

	L	WL
Ausnützungsziffer	...	...
Anzahl VG max.	2 ³	2
Freiliegendes UG	Ja ³	Ja
Ausbau	70% ³	100 % ²
UG max.		nein
DG max.	frei	frei
Gebäudehöhe (m) max.	7.50 ³	7.50
Firsthöhe (m) max.	11.50	12.00
Gebäudelänge (m) max.	25 ³	25
Grenzabstand		
klein min.	5.00	3.00
gross min.		
Mehrlängenzuschlag	nein	nein
Lärmempfindlichkeitsstufe	III	III

² für gewerbliche Nutzung

³ Gilt nur für Wohnbauten

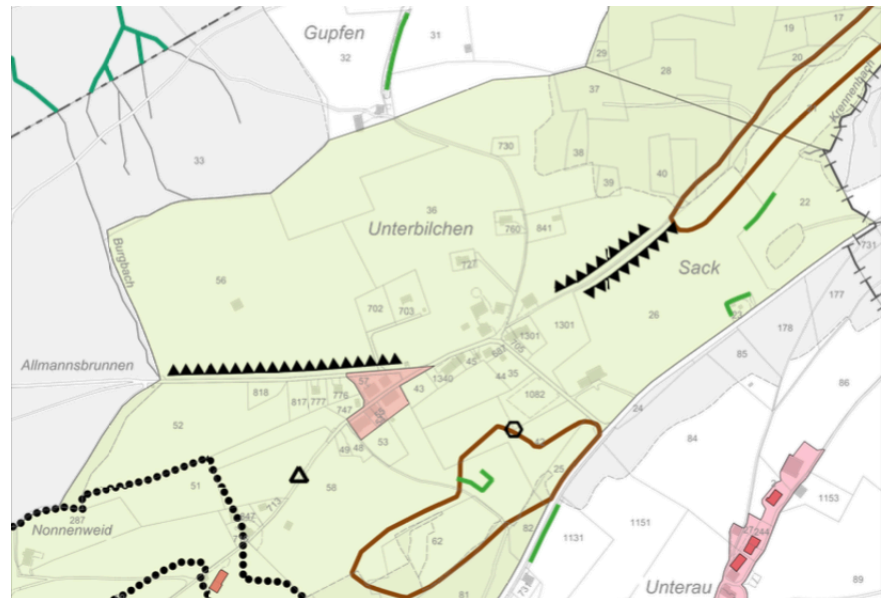
... nicht begrenzt.

2.6 Schutzverordnung

Gemäss der kommunalen Schutzverordnung (genehmigt im Dezember 2009) ist ein Teil der östlichen Siedlungshälfte dem Ortsbildschutzgebiet A zugewiesen. Die ganze Wiesenfläche inklusive der Bebauung ist als Umgebungsschutzgebiet definiert. Östlich und nordwestlich von der Siedlung Unterbilchen ist die Aussichtslage entlang der Strasse bzw. Weg geschützt. Schutzobjekte sind keine vorhanden.

Abb. 6 Schutzverordnung, Juli 2016, (geoportal.ch)

- Ortsbildschutzgebiet A
- Ortsbildschutzgebiet B
- Umgebungsschutzgebiet
- Aussichtslage
- Baumreihe, Allee
- Hecke, Feld- und Ufergehölz
- Trockenmauer

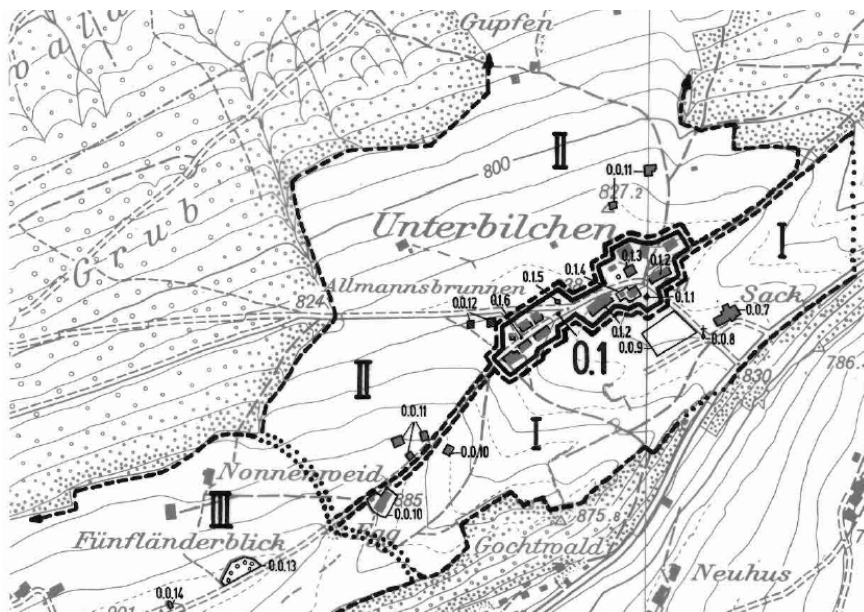


2.7 Kulturschutz

Gemäss ISOS (Inventarblatt, Stand 1992) ist für die Siedlung Unterbilchen die «Erhaltung der Substanz» anzustreben. Bauten, Anlageteile und Freiräume sollen integral erhalten, störende Eingriffe beseitigt werden. Abbrüche und Neubauten sind gemäss ISOS nicht zulässig.

Unterbilchen hat im östlichen Ortsteil bescheidene räumliche Qualitäten. Der westliche Ortsteil hat räumliche Qualitäten mit klar definierten Strassenräumen. Dank noch gut erhaltener, für die Region typischer bäuerlicher Bausubstanz aus dem 17. – 19. Jahrhundert zeugen von gewissen architektonischen Qualitäten, trotz der Tendenz zur Umnutzung.

Abb. 7 ISOS-Weileranalyse, (Inventarblatt, Stand 1992)



3 Analyse

3.1 Baustruktur

Bestand

Die Baustrukturanalyse lässt zwei Typologien in Unterbilchen erkennen:

- Bauernhöfe aus dem 19. Jahrhundert;
- Einfamilienhäuser aus dem 20. Jahrhundert.

Die bäuerlichen Bauten umfassen ehemalige Bauerhäuser mit den zugehörigen Scheunen. Die Wohnbauten sind alle nach Süden ausgerichtet und liegen an der Unterbilchenstrasse. Mehrere Parteien sind unter einem Dach zusammengefasst oder die Scheune ist an das Wohnhaus angebaut. Meistens sind die Dächer Kreuzfirste, welche die Verschachtelung die zusammengebauten Volumina erkenntlich machen.

Die Einfamilienhäuser sind gegen Norden zum Bodensee orientiert und sind auf der nördlichen Hangflanke platziert. Ihre Position ist zugunsten der Aussicht entschieden worden und die direkte Anbindung an die Unterbilchenstrasse ist somit nicht mehr gewährleistet.

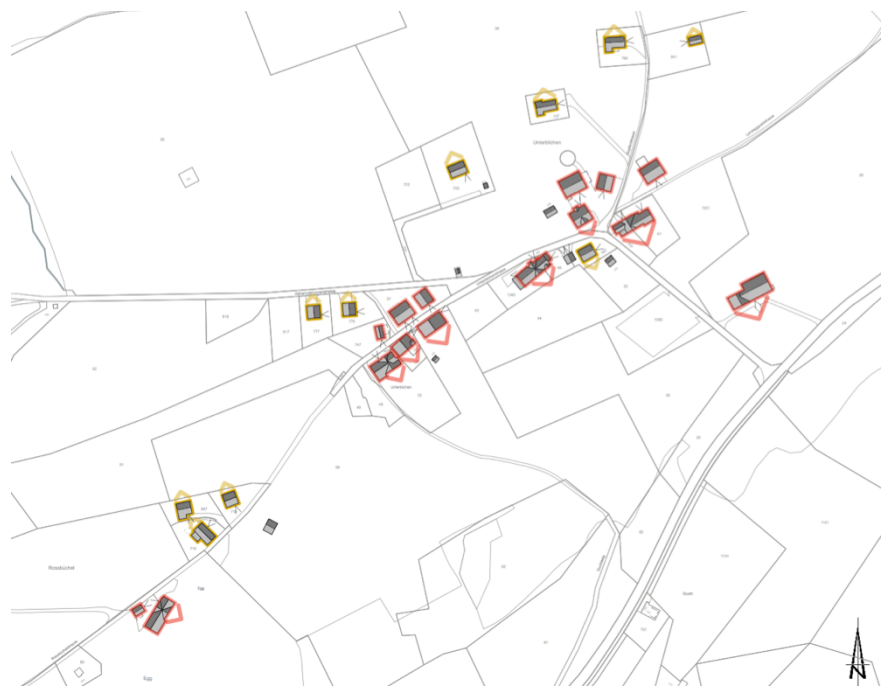
Erkenntnisse | Potential

Die Bauernhäuser bilden zusammen ein historisches Ortsbild und unterstreichen den typischen Charakter des Erholungsgebiets. Ihr Zusammenspiel sollte erhalten bleiben.

Die einzelnen Einfamilienhäuser haben keine zusammengehörige Wirkung und entsprechen nicht der effizienten Bodennutzung. Diese Eigenschaften sollten nicht unterstützt werden.

Abb. 8 Baustrukturanalyse, Juli 2016,
(Strittmatter Partner AG)

- Legende:
- Eingang, Zugang
 - Bauernhaus
 - Hauptfassade Bauernhaus
 - Einfamilienhaus
 - Hauptfassade Einfamilienhaus



3.2 Nutzung

Bestand

Die Analyse der bestehenden Nutzungen zeigt, dass die Wohnnutzung in Unterbilchen vorherrschend ist. Es gibt einen Bauernhof, welcher den Betrieb noch aufrecht hält. Nur ein Kleingewerbe (Schreinerei) hat sich in einer alten Scheune niedergelassen.

Erkenntnisse | Potential

Die Nutzung ist sehr einseitig von Wohnen geprägt. Die Gebäude der Kategorie «Scheune, Schuppen, Garage» und «leerstehend, ungenutzt» haben Umbau- und Erweiterungspotential. Sie sind Teil der Ortsbildwirksamen Ensembles und sollten in ihrem Charakter erhalten werden. Die bestehenden Volumina erlauben eine Umnutzung zu Wohnungen oder für Kleingewerbe.

Abb. 9 Nutzungsanalyse, Juli 2016 (Strittmatter Partner AG)

Legende:

- Wohnen
- Stall, landwirtschaftlicher Betrieb
- Werkstatt, Atelier, Kleingewerbe
- Scheune, Schuppen, Garage,
- leerstehend, ungenutzt



3.3 Freiraum

Bestand

Unterbilchen ist vollständig von Wiesenland umgeben, welches von Waldflächen umgrenzt wird. Die Parzellen der Wohngebäude sind als private Gartenflächen gestaltet. Einzelne Neubauten aus dem 20. Jahrhundert sind als Solitäre auf der Wiese verteilt und grenzen sich durch ihre Gartenfläche vom Wiesenland ab.

Erkenntnisse | Potential

Die Baukörper bilden mit den zugehörigen Gärten drei Siedlungskonglomerate. Die Kerne sind von Wiesen getrennt. Die Freiraumanalyse zeigt, dass sich die drei Dorfteile abzeichnen. Die Abfolge der drei Siedlungskerne entlang der Strasse sollten als räumliche Qualität erhalten bleiben und nicht zusammenwachsen.

Abb. 10 Freiraumanalyse, Juli 2016, (Strittmatter Partner AG)

- Legende:
- Gebäude
 - privater Garten
 - Wiese
 - Baum
 - Wald
 - private befestigte Fläche
 - öffentliche befestigte Fläche
 - ▲▲▲ Aussicht
 - Erkenntnisse



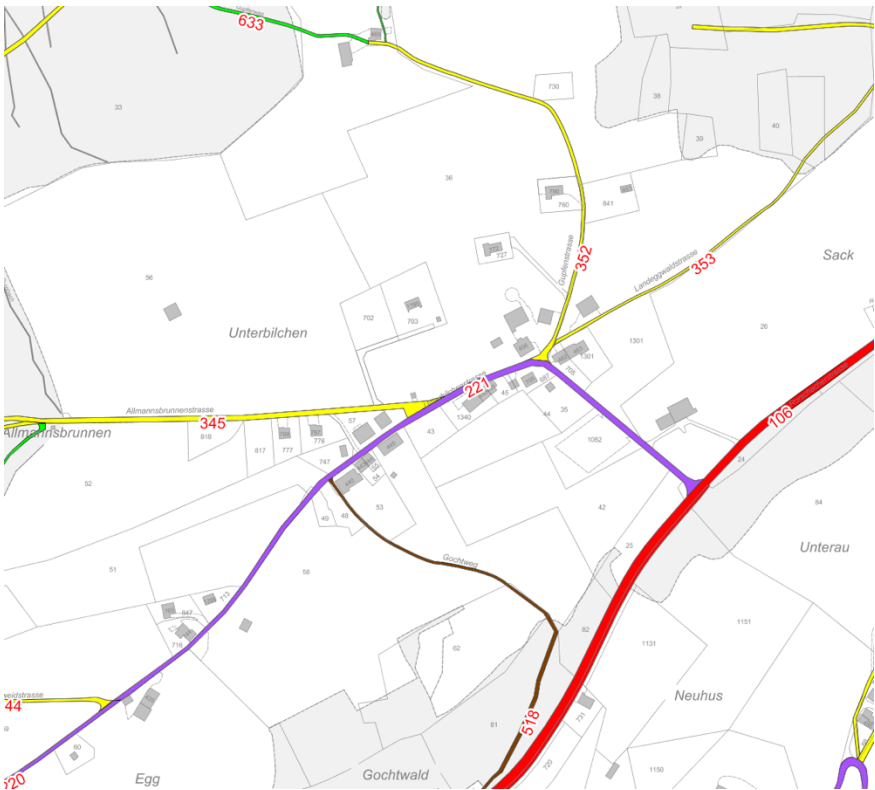
3.4 Infrastruktur

Erschliessung
 Unterbilchen ist direkt an die Rorschacherstrasse (Nr. 106) angeschlossen. Die Unterbilchenstrasse (Nr. 221) führt mittig durch den Weiler und erschliesst somit alle Bauernhäuser.

Die Allmannsbrunnenstrasse (Nr. 345), die Gupfenstrasse (Nr. 352) und die Landeggwaldstrasse (Nr. 353) dienen vor allem der Erschliessung des Wieslandes für die Landwirtschaft. Die Einfamilienhäuser aus dem 20. Jahrhundert benötigen private Zufahrtsstrasse von den Landwirtschafts-Strassen.

Abb. 11 Strassenklassierung, Juli 2016 (geoportal.ch)

- Gemeindestrasse 1. Klasse
- Gemeindestrasse 2. Klasse
- Gemeindestrasse 3. Klasse
- Weg 1. Klasse
- Weg 2. Klasse
- Weg 3. Klasse

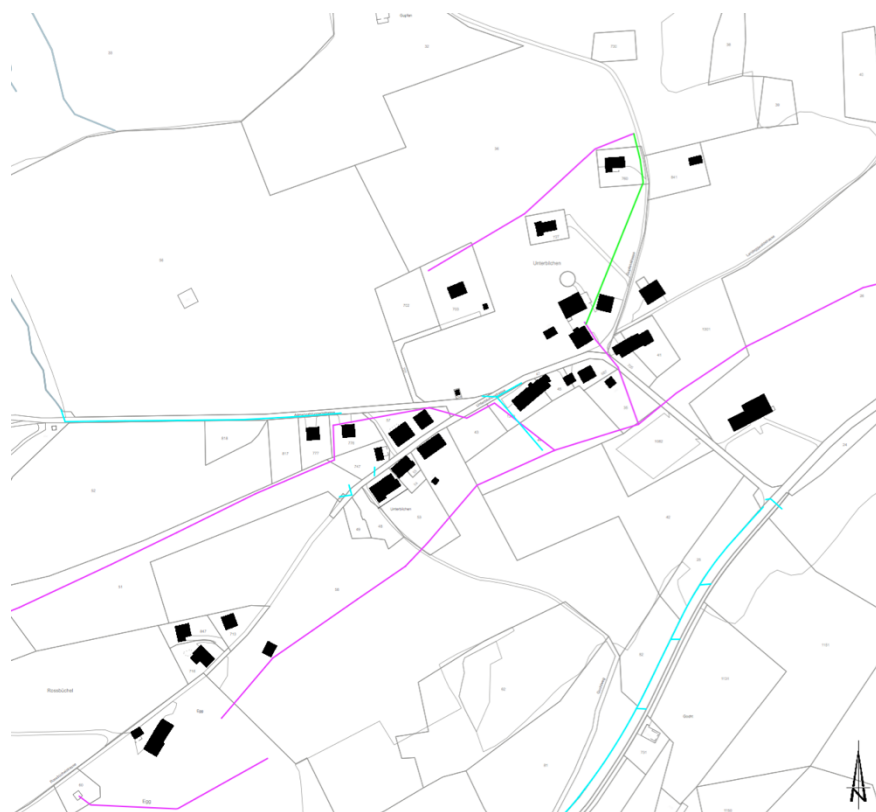


Abwasser

Die Haupt-Abwasserleitung führt südlich parallel zur Unterbilchenstrasse in der topografischen Senke entlang der Wohnhäuser. Die Bauernhäuser sind somit ideal angeschlossen. Für die Einfamilienhäuser an der nördlichen Hangflanke wurde eine Druckleitung erstellt.

Abb. 12 Abwasserkataster, Juli 2016 (AV-Daten)

Legende:
— Hauptleitung
— Druckleitung
— Strassenentwässerung



4 Festlegen der Weilerzone

4.1 Kriterien

Für Ausscheidung einer Kleinsiedlung in eine Weilerzone sind gemäss dem Richtplan² folgende Kriterien zu erfüllen:

- Gebäude sind überwiegend landwirtschaftlichen Ursprungs
- Klare räumliche Zäsur zur Bauzone der nächsten Siedlung
- Als geschlossene Einheit in Erscheinung tretende Baugruppe (Gebäudeabstand 20 bis 30 m, klare Unterscheidung zur Streubauweise)
- Mindestens fünf ganzjährig bewohnte Gebäude
- Eine genügende Erschliessung muss vorhanden sein.

4.2 Potential

Die Gebäude mit Nutzungspotentialen (Scheune, Schuppen, Garagen und leerstehend, ungenutzt) bilden mit den bewohnten Bauernhäusern zwei Siedlungskerne.

Abb. 13 Synthese der Analyse, Januar 2017
(Strittmatter Partner AG)

- Legende:
- Gebäude
 - Werkstatt, Atelier, Kleingewerbe
 - Scheune, Schuppen, Garage, leerstehend, ungenutzt
 - privater Garten
 - Wiese
 - Baum
 - Wald
 - private befestigte Fläche
 - öffentliche befestigte Fläche
 - Perimeter Weilerzone



² Richtplan SG, August 2015.

4.3 Perimeter

Der Perimeter für eine Weilerzone resultiert aus folgenden Gründen:

- Umfasst die ortsbildwirksamen Bauernhof-Ensembles
- Umfasst die Scheunen und Garagen, welche heute nicht mehr funktionsgerecht genutzt werden.
- Die Abstände der Zonen zu den bestehenden Häusern entsprechen dem Grenzabstand (3 m) der Weilerzone.
- Wenn sinnvoll wird der Parzellengrenze bzw. dem Strassenverlauf gefolgt.

Abb. 14 Perimeter für Weilerzone, Januar 2017
(Strittmatter Partner AG)



Anhang

A1 Bestehende Nutzung

A1 bestehende Nutzung

Grundstück Nr. <i>Assek-Nr.</i>	Beschrieb	Foto
35 460	- Bausubstanz ist verfallen. - zu kleine Fläche für Umnutzungen * Kleiner Steinbau mit Kamin über Satteldach, verputztes Hausteinmauerwerk, tiefer als Ortszufahrt gelegen. ISOS-Erhaltungsziel: A	
687 705; 157	* Einfamilienhaus und Garage, Mitte 20. Jh. In zentraler Lage leicht störend.	
45; 1340 122; 455; 453; 454	- Bauernhaus im Holzbau, aus 19. Jh. - heute als Wohnhaus genutzt - definiert die schmale, bäuerliche Gasse mit den gegenüberliegenden Scheunen. * Breit gelagerte Südfronten von Kreuzfirsthöfen, ortsbildwirksam.	
58 445	- Bauernhaus im Holzbau, aus 19. Jh. - heute als Wohnhaus genutzt - definiert die schmale, bäuerliche Gasse mit den gegenüberliegenden Scheunen. - Parzelle grösstenteils Wiesenland	
55; 54 444; 443	- Bauernhaus im Holzbau, aus 19. Jh. - heute als Wohnhaus genutzt - definiert die schmale, bäuerliche Gasse mit den gegenüberliegenden Scheunen.	

53 440	- Bauernhaus im Holzbau, aus 19. Jh. - heute als Wohnhaus genutzt - definiert die schmale, bäuerliche Gasse mit den gegenüberliegenden Scheunen.	
58 449	- Holzschuppen, verfallen und verwachsen. - ungenutzt - kein direkter Zugang von der Strasse	
61 435; 436; 437	- Bauernhaus im Holzbau, aus 19. Jh. - Ensemblewirkung mit Scheunen - Wird nicht mehr als Hof genutzt. * Egg, Gehöft entlang dem Aufstieg zum Fünfländerblick	
716 744	- Einfamilienhaus, Mauerbau, Mitte 20. Jh. * verstreute gruppierte Einfamilienhäuser, zum Teil eingegrünt, oberhalb des Orts	Kein Foto vorhanden
847765	Einfamilienhaus, Mauerbau, Mitte 20. Jh.	
713 1286	Modernes Ferienhaus, Betonbau, 21. Jh.	
747 442	- Scheune wird als Garage genutzt. - definiert die schmale, bäuerliche Gasse mit den gegenüberliegenden Wohnhäusern.	

57 446; 447	- Scheune, als Abstellraum genutzt oder ungenutzt - definiert die schmale, bäuerliche Gasse mit den gegenüberliegenden Wohnhäusern.	
776; 777 787; 789	- Wohnhäuser aus Mitte 20. Jh. Holzbau auf Betonsockel - Hecke umschliesst die Parzelle und grenzt den Garten von der Wiese ab.	
703 1196	- Einfamilienhaus, Mauerbau, 20. Jh. - Hecke umschliesst die Parzelle und grenzt den Garten von der Wiese ab. - wirkt aufgrund Materialität und Proportionen als unpassender Solitär in der Wiese.	
36 455; 456; 457; 459	- Landwirtschaftlicher Betrieb mit Wohnhaus, zwei Scheunen, Gartenhaus - laufender Bauernbetrieb * Hoher Wohnkubus mit Quergiebel, Ende 19. Jh. Kopfbau zu Ortseinfahrt, Linde als Hofplatzbaum	 
727 772	- Einfamilienhaus, 20. Jh. - Hecke umschliesst die Parzelle und grenzt den Garten von der Wiese ab. - wirkt aufgrund Materialität und Proportionen als unpassender Solitär in der Wiese.	
760 790	- Einfamilienhaus, 20. Jh. - Hecke umschliesst die Parzelle und grenzt den Garten von der Wiese ab. - wirkt aufgrund Materialität und Proportionen als unpassender Solitär in der Wiese.	
841 461	- Ferienhaus, 20. Jh.	Kein Foto vorhanden

	- Hecke umschliesst die Parzelle und grenzt den Garten von der Wiese ab. - wirkt aufgrund Materialität und Proportionen als unpassender Solitär in der Wiese.	
1301 464	- Ehemalige Scheune, wird heute als Schreinerei-Werkstatt genutzt. - Jedoch keine äusserliche, bauliche Veränderungen erkennbar.	
41; 705	- ortsbildwirksame Bausubstanz - zwei Wohnparteien - mit grosszügigem, südlichem Garten * Breit, gelagerte Südfront von Kreuzfirsthöfen, ortsbildwirksam	
26	- ehemaliger Bauernhof, heute nur noch Wohnhaus und ungenutzte Scheune. - losgelöst von den Siedlungskernen * Sack, älterer Kreuzfirsthof parallel zu Hauptbauten, in räumliche spannendem Verhältnis zu Unterbilchen	

- Einschätzungen aus Untersuchung, Strittmatter Partner AG, Juli 2016.

* Quelle ISOS-Inventarblatt «Unterbilchen», Stand 1992

Impressum

Strittmatter Partner AG

Vadianstrasse 37
9001 St. Gallen

T: +41 71 222 43 43
F: +41 71 222 26 09

www.strittmatter-partner.ch

Projektleitung

Armin Meier

dipl. Ing. FH SIA, Raumplaner
Raumplaner FSU | Reg A
dipl. Wirtschaftsingenieur FH NDS

Fachbearbeitung

Seraina Schwizer

MSc in Architektur ETH

405/009/200/210/94
03/PB_Weileranalyse_170316.docx