



Strategie Siedlungsentwicklung nach innen
Gemeinde Quarten

Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Quarten

Kontaktperson

Erich Zoller, Gemeindepräsident

Bearbeitung

Stauffer & Studach Raumentwicklung
Alexanderstrasse 38, CH-7000 Chur
www.stauffer-studach.ch

Erstellung

Mai 2021 – Dezember 2023

Bearbeitungsstand

18. Dezember 2023

Bildnachweise / Datenquellen

Siehe Dokumentende

Inhalt

Einleitung.....	1
Analyse	
Kantonale und regionale Planungen	2
Kommunale Vorarbeiten und Grundlagen	4
Porträt	5
Demografie	7
Wirtschaft und Mobilität	8
Laufende Planungen (Verkehr, Infrastruktur)	9
Zeitschnitte der Siedlungsentwicklung	11
Kapazitätsreserven und Bedarf Wohnen gemäss Kanton	19
Kapazitätsreserven in unüberbauten Parzellen	21
Kapazitätsreserven in überbauten Parzellen	23
Siedlung, Gebäudealter und -belegung, Wohnungsbestand	25
Künftiger Flächenbedarf Arbeiten	27
Räumliche Analyse / Übersicht Gemeinde Quarten	29
Räumliche Analyse Murg und Quinten	31
Räumliche Analyse Quarten / Unterterzen	33
Räumliche Analyse Oberterzen / Tannenbodenalp	35
Räumliche Analyse Mols.....	37
Strategie Siedlungsentwicklung nach innen	
Übergeordnete Ziele der räumlichen Entwicklung.....	39
Übergeordnete Strategie.....	41
Baulandmobilisierungs-Massnahmen der Gemeinde.....	43
Bauzonenverlagerungen	44
Siedlungsentwicklung nach innen Murg und Quinten	45
Siedlungsentwicklung nach innen Quarten und Unterterzen	47
Siedlungsentwicklung nach innen Oberterzen und Tannenbodenalp	49
Siedlungsentwicklung nach innen Mols	51
Controlling.....	56

Einleitung

Anlass

Mit der Revision des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) haben sich die raumplanerischen Rahmenbedingungen verändert: Das revidierte RPG verlangt eine Abkehr von der bisherigen Entwicklung der Siedlungen «in die Fläche» hin zur verstärkten Siedlungsentwicklung nach innen. Im Vordergrund steht das Schaffen von Siedlungen mit einer optimierten baulichen Dichte, dies unter Beibehaltung oder Schaffung neuer räumlicher Qualitäten.

Kernanliegen der Innenentwicklung ist gemäss Richtplan des Kantons St. Gallen die konsequente Mobilisierung der inneren Reserven. Verlangt wird, zuerst im Bestand zu verdichten und unüberbaute, bereits eingezonte Parzellen zu nutzen. Erst danach sind Neueinzonungen in Betracht zu ziehen.

Strategie «Siedlungsentwicklung nach innen»

Gemäss kantonalem Richtplan ist der Nachweis einer angemessenen Siedlungsentwicklung nach innen Voraussetzung für die Genehmigung einer Ortsplanungsrevision bzw. Beurteilungskriterium für allfällige Bauzonenerweiterungen. In einer «Strategie Siedlungsentwicklung nach innen» müssen die Gemeinden die Gebiete im bebauten Bestand festlegen, die sich für die innere Verdichtung eignen.

Dabei sind Kriterien wie die raumplanerische Eignung, orts- und städtebauliche Situation, Anliegen des Ortsbildschutzes, der Freiraumqualität und der sozialräumlichen Funktion zu berücksichtigen sowie Anstrengungen zur Mobilisierung der unternutzten Flächen aufzuzeigen.

Die vorliegende Strategie leitet im *Analyseteil* her, wo Handlungsbedarf und Potentiale der Innenentwicklung liegen. Der *Strategieplan* identifiziert die Schwerpunktgebiete und Prioritäten der Siedlungsentwicklung nach innen mit den Strategieansätzen «Bewahren», «Aufwerten», «Weiterentwickeln» und «Umstrukturieren» gemäss kantonaler Wegleitung.

Kantonale und regionale Planungen

Kantonale, regionale bzw. überkommunale Planungen bilden einen Rahmen für die Ortsplanung und werden somit auch bei vorliegender Strategie als Grundlage beigezogen. Auf kantonaler Ebene sind dies v.a. der kantonale Richtplan (inkl. Raumkonzept), auf regionaler Ebene die Masterplanung Regionale Raumentwicklung der Region Sarganserland-Werdenberg. Auf folgenden Seiten werden die übergeordneten Planungen kurz skizziert und die für Quartalen relevanten Vorgaben aufgezeigt.

Bezug zu weiteren kommunalen Planungen

Die Strategie Siedlungsentwicklung nach innen berücksichtigt zudem verschiedene in den letzten Jahren entstandene Konzepte und Vorarbeiten (vgl. Kapitel Vorarbeiten und Grundlagen) sowie laufende Planungen und Vorhaben. Die gebietsbezogene Umsetzung der Strategie erfolgt im Rahmen des kommunalen Richtplans und anschliessend in der Revision der Nutzungsplanung.

Erarbeitung

Die Erarbeitung der Strategie erfolgte durch eine Arbeitsgruppe zusammengesetzt aus Vertretern der Gemeindeverwaltung und den Gemeindebehörden. Der Einbezug von Gemeindebevölkerung und wichtigen Interessensgruppen erfolgte über eine kontinuierliche Informationsarbeit, Orientierungsveranstaltungen, breite Mitwirkungsverfahren (Gesamtbevölkerung) und gezielte Konsultationen (Interessensgruppen). Die Mitwirkung der Bevölkerung erfolgte über die «E-Mitwirkung» anfangs 2022. Die eingegangenen Anträge wurden individuell beantwortet.

Kantonale und regionale Planungen

Kantonaler Richtplan (inkl. Raumkonzept)

Der kantonale Richtplan zeigt im Raumkonzept (RKSG) eine Gesamtschau der künftigen räumlichen Ordnung des Kantons St. Gallen. Das RKSG definiert verschiedene Raumtypen sowie funktionale Handlungsräume und hält dazu Zielsetzungen und Handlungsbedarf fest.

Die Gemeinde Quarten gehört gemäss RKSG zum Raumtyp «Kultur- und Agrarlandschaft» bzw. «Tourismusgebiet». Die Siedlungsstrukturen in den Kultur- und Agrarlandschaften sind locker, bestehend aus ausgedehnten Streusiedlungsgebieten der voralpinen Hügellandschaft oder Weilern und kleindörflichen Siedlungen in tiefer gelegenen Gebieten. Sie sind historisch gewachsen und haben durch ihren prägenden Charakter eine wichtige Identifikationsfunktion. Für diesen Raumtyp gelten folgende strategischen Kernaussagen:

- Insgesamt zurückhaltende Siedlungsentwicklung im Einklang mit den Bedürfnissen von Land- und Forstwirtschaft.
- Bestehende Gebäudesubstanz erneuern, landschaftsverträglich umnutzen oder rückbauen
- Verkehrliche Erschliessung sicherstellen und Anbindung an Klein- und Regionalzentren optimieren
- Touristische Potenziale stärker in Wert setzen und infrastrukturellen Ausbau landschaftsverträglich gestalten

Weiter nennt das RKSG u.a. folgenden Handlungsbedarf:

- Unverbaute Landschaftskammern bzw. landschaftliche Qualitäten und Naturwerte erhalten und vernetzen.
- Qualitäten und kulturelle Werte der Siedlungen erhalten, Gebäude in schlechtem Zustand falls möglich umnutzen, andernfalls rückbauen.
- Wertschöpfung über die Abstimmung von Erholung/Tourismus sowie Land- und Forstwirtschaft erhöhen.
- Wald mit seinen verschiedenen Nutzungszwecken pflegen und aufwerten.
- Schnelle ÖV-Anbindung von Ballungsräumen zu touristischen Orten sicherstellen.

Als Raumtyp Tourismus werden im Raumkonzept nur diejenigen Gebiete dargestellt, in denen der Tourismus den dominierenden und landschaftsprägenden Wirtschaftszweig repräsentiert. Für diesen Raumtyp gelten folgende strategischen Kernaussagen:

- Vorhandene Nutzungen landschaftsverträglich gestalten und touristisch stärker in Wert setzen.
- Bestehende Gebäudesubstanz erneuern und landschaftsverträglich entwickeln.
- Öffentliche Verkehrserschliessung von Tourismusorten ausbauen.

Aufgrund der Lage im Handlungsraum Werdenberg-Liechtenstein-Sarganserland ergibt sich folgender weiterer Handlungsbedarf:

- Angebot des grenzüberschreitenden Verkehrs verbessern mit Kapazitätsausbauten Richtung Zürich
- Kultur- und Naturlandschaften der Hanglagen und Talebene verknüpfen und schützen

Kantonales Gemeindeporträt für Quarten

Eine weitere Vorgabe ist das vom Kanton im August 2017 erstellte Gemeindeporträt Quarten, das Basis für die Siedlungsgebietsdimensionierung (Planungshorizont 25 Jahre) ist und dazu Aussagen zu Kapazitätsreserven und zu aktuellen wie prognostizierten Bevölkerungs- und Beschäftigtenzahlen enthält (vgl. Kap. Kapazitätsreserven und Bedarf Wohnen gemäss Kanton).

Regionale Planungen

Die regionale bzw. überkommunale Planung und damit auch die Abstimmung der Planung mit den Nachbargemeinden wird v.a. über folgende Institution sichergestellt:

- Region Sarganserland-Werdenberg RSW (u.a. mit den beiden Fachgruppen Raumplanung und Verkehr sowie einer Masterplanung Regionale Raumentwicklung MRE)

Masterplan Regionale Raumentwicklung (MRE)

Die regionale Masterplanung der Region Sarganserland-Werdenberg gewährleistet eine regionale und überkommunale Siedlungs- und Verkehrsplanung mit folgenden Zielen:

- Zusammenarbeit in der RSW und im Alpenrheintal stärken.
- Siedlungsentwicklung überkommunal abstimmen.
- Siedlungs- und Verkehrsentwicklung aufeinander abstimmen.
- Polyzentrische Struktur stärken.
- Natur- und Kulturlandschaften erhalten.
- Nachhaltige Energieproduktion fördern.

Dazu fordert der 2020 aktualisierte MRE als generelle Leitüberlegung zur Siedlungsentwicklung:

- Siedlungsgebiete in ihrer Ausdehnung begrenzen und *Potenziale für Wohnen und Arbeiten an Lagen mit guter ÖV-Erschliessung konsequent nutzen*.
- Gebiete mit gutem Bezug zum S-Bahn-Netz bevorzugt entwickeln.
- An sehr gut erschlossenen Lagen Voraussetzungen für hochwertige Arbeitsplätze schaffen.

Nebst dieser Wohn- und Arbeitsraumentwicklung werden u.a. folgende weiteren strategischen Stossrichtungen verfolgt:

- Wirtschaftsentwicklung und Regionsmarketing: Ausarbeitung und Umsetzung Wirtschaftsentwicklungskonzept (u.a. mit Flächenpolitik, Wissenstransfer, Vermarktung).
- Aufwertung Dorfkern: Erfahrungs- und Wissensaustausch, Sammeln guter Beispiele.
- Ausbau öffentlicher Verkehr: Erarbeitung Angebotskonzept 2030 in Zusammenarbeit mit den Kantonen SG sowie GR, Liechtenstein und Vorarlberg.

Tourismusentwicklungskonzept Flumserberg

Das Tourismusentwicklungskonzept Flumserberg macht auch Aussagen zum Gemeindegebiet von Quarten. Vor allem Unterterzen wird als touristischer Ankunftsort hervorgehoben. Der Bahnhof Unterterzen soll attraktiv gestaltet und zusammen mit der Umgebung, unter Einbezug der Talstation und den dazugehörigen Parkplätzen, entwickelt werden. Weiter ist er auch für den Sommertourismus zusammen mit der Hafenanlage attraktiv zu gestalten. Die Tannenbodenalp wird als touristischer Intensivraum bezeichnet, der als touristisches Zentrum gilt. Ziel des Tourismusentwicklungskonzepts ist es, sämtliche touristische Entwicklungen in der Region aufeinander abzustimmen.

Kongruenz der Strategie für Innenentwicklung

Die vorliegende Strategie für Innenentwicklung nimmt diese kantonalen und regionalen Ziele u.a. mit folgenden Ausrichtungen auf:

- Konsequente Weiterführung der Massnahmen zur Mobilisierung von bestehenden Kapazitätsreserven in der gesamten Gemeinde.
- Erneuerung und Entwicklung der bestehenden Gebäudesubstanz
- Entwicklung der Tourismus-Hotspots Bahnhof Unterterzen und Tannenbodenalp

Gleichzeitig tragen die Massnahmen auf Stufe Region zur Zielerreichung auf kommunaler Ebene bei. Synergien zwischen Kanton, Region und Gemeinde sind damit gesichert.

Kommunale Vorarbeiten und Grundlagen

Bestehender Kommunalen Richtplan

Im rechtskräftigen kommunalen Richtplan sind im Bereich Siedlung verschiedene kurz- bis langfristige Siedlungsentwicklungsgebiete sowie einige Reduktionen des Siedlungsgebiets bezeichnet.

Weiter sind Festlegungen in den Bereichen Verkehr, Landschaft und Landwirtschaft, Freizeit und Tourismus sowie Ver- und Entsorgung enthalten.

Vorgespräche mit Ortsgemeinden

Im Juni 2020 wurden mit den Ortsgemeinden separate Gespräche geführt, um die Herausforderungen und Problemstellungen in den einzelnen Ortschaften zu eruieren und die Bedürfnisse zu klären. Aufgrund der Gespräche ergaben sich für folgende Entwicklungsziele:

Quinten:

- Weiterentwicklung als attraktiver Wohn- und Tourismusort
- Erhöhung der Anzahl Bootsanlageplätze weiterverfolgen
- Touristisches Angebot bedarfsgerecht ausbauen
- Bauzonen an ungeeigneten Lagen zugunsten attraktiver Standorte umlagern

Quarten:

- Erschwinglichen Wohnraum für v.a. einheimische Familien schaffen
- Innenentwicklungspotentiale berücksichtigen und Erweiterungen prüfen
- Versorgungsangebot im Bereich Einkaufen verbessern (Grundangebot schaffen)
- Gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr gewährleisten
- Fokus der Dorferneuerung auf Wohnnutzung legen

Unterterzen:

- Gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr erhalten und fördern
- Erschliessung Areal Gosten verbessern
- Verdichtung in grossen Arealen anstreben
- Versorgungsangebot im Bereich Einkaufen verbessern

Murg:

- Weiterentwicklung als attraktiver Wohnstandort
- Bauliche Verdichtung im Rahmen der Zentrumsentwicklung
- Förderung von naturnahem Tourismus
- Konsequente Nutzung der bestehenden Potenziale in Form von Baulücken, Verdichtungs- und Umnutzungsmöglichkeiten

- Grünräume innerhalb der Siedlung als Erholungs- und Sportflächen nutzen
- Geeignete Flächen für gewerbliche Nutzungen eruieren

Mols:

- Gewerbestandort Schluchen erhalten und Voraussetzungen für Überbauung schaffen
- Bauzonenreserven bei Bedarf sicherstellen
- Gute öV-Anbindung mittels zusätzlicher Bushaltestellen gewährleisten

Oberterzen:

- Geeignete Flächen für Weiterentwicklung des Gewerbes festlegen
- Klare Strategie zum Umgang mit Umnutzung von Ferienhäusern in Erstwohnsitze festlegen
- Dorfkern hauptsächlich mit Erstwohnsitzen belegen
- Auszonung ungeeigneter Baufelder am Siedlungsrand

Alpkorporation Mols:

- Weiterverfolgung und Umsetzung der touristischen Entwicklung Tannenbodenalp
- Nutzungs-, Erschliessungs- und Bebauungskonzept für Gesamtareal Liegenschaft Schifffahrt und Parkplatz
- Liegenschaften der Alpkorporation unter Berücksichtigung des Bedarfs und der Überbaubarkeit entwickeln

Porträt

Gemeinde Quarten

Die Gemeinde Quarten besteht aus den sechs Dörfern Quarten, Mols, Murg, Ober- und Unterterzen sowie Quinten. Ende 2020 zählte die Gemeinde rund 2'960 Einwohner, wovon rund 30 % in Unterterzen, ein Viertel in Murg und der Rest in den übrigen Ortschaften wohnt. Zudem bieten Gewerbe, Industrie und Dienstleistungsbereich Ende 2018 zusammen gut 1'130 Arbeitsstellen (bzw. 850 Vollzeitstellen).

Lage

Quarten liegt unterhalb des Flumserbergs am Süd- sowie am Nordufer (Quinten) des Walensee. Quarten ist eine ländlich geprägte Gemeinde und gilt gemäss Raumkonzept des Kantons St. Gallen als «Kultur- und Agrarlandschaft» bzw. als «Tourismusgebiet».

Die Gemeinde Quarten liegt in der Nähe der urbanen Verdichtungsräume Sargans-Mels-Vilters/Wangs sowie Buchs-Schaan-Vaduz und profitiert somit von einem breiten Arbeitsplatzangebot in unmittelbarer Nähe (inkl. Fürstentum Liechtenstein). Ein weiterer grosser Standortvorteil der Gemeinde Quarten bildet die gute Anbindung an wichtige Zentren wie Zürich (in ca. 1 Stunde) und Chur (in ca. 40 Minuten) sowohl mit dem motorisierten Individualverkehr als auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln.

Entstehung

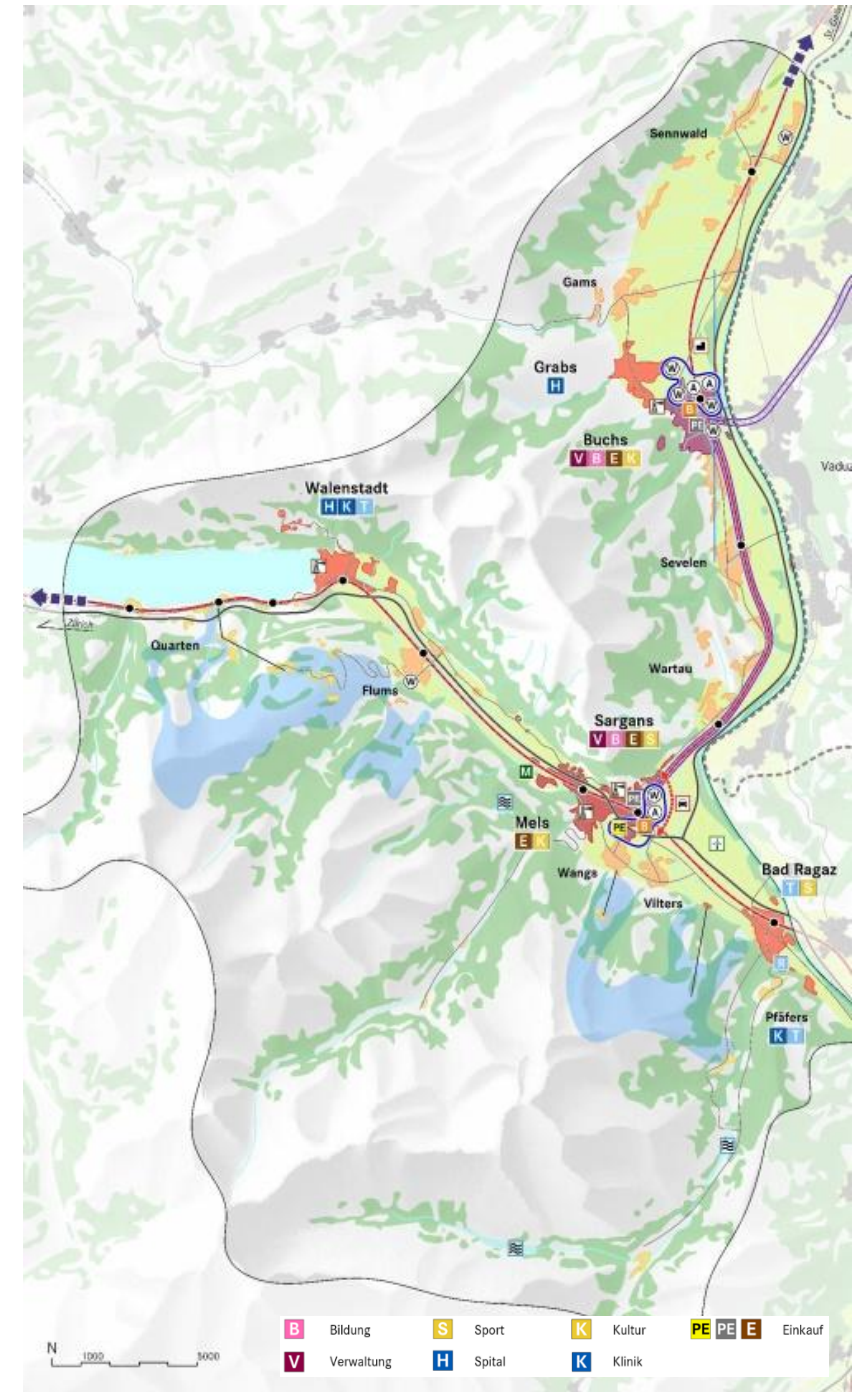
Erstmals erwähnt wurde der Name Quarten Mitte des 9. Jahrhunderts als Quarto und um ca. 1220 als Quartin. Danach wechselten die verschiedenen Ortschaften die Besitzer. Teile waren auch unter österreichischer Herrschaft.

1798 ging die Alte Eidgenossenschaft unter und die Herrschaftsverhältnisse änderten sich gründlich. Auch die Herrschaft der Abtei Pfäfers sowie von Schänis brachen zusammen. Das gesamte Gebiet Quarten wurde schliesslich dem im Juni 1798 neugegründeten Kanton Linth zugeordnet. 1803 kam die Gemeinde Quarten definitiv zum Kanton St. Gallen.

Bis ins 19. Jahrhundert lebten die Bewohnenden hauptsächlich von der Viehzucht und der Alpwirtschaft. Danach siedelten sich immer mehr Industriebetriebe an (z.B. Spinnerei Murg). Seit 1953 bieten die Sportbahnen saisonbedingte Arbeitsplätze.

Wohn-, Arbeits- und Tourismusort

Heute ist Quarten eine attraktive Gemeinde mit sehr guten Lageeigenschaften sowie hohen Wohn- und Lebensqualitäten, mit einer intakten Natur und vielfältigen Naherholungsmöglichkeiten. Teile des Versorgungsangebotes werden durch die Nachbargemeinde Walenstadt abgedeckt.

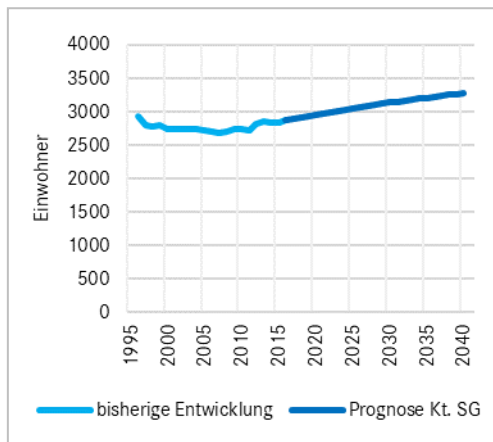


Konzeptkarte MRE Sarganserland-Werdenberg (Stand April / Überarbeitung 2020)



Demografie

Bevölkerungsentwicklung



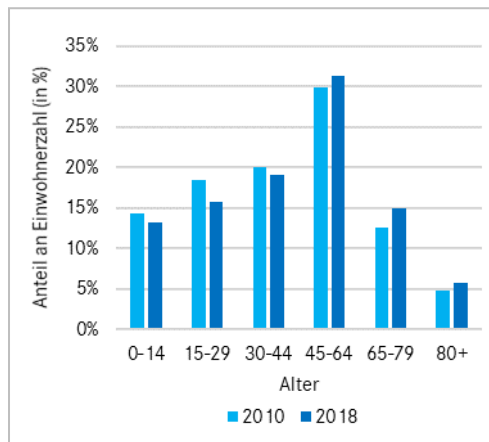
Entwicklung und aktuelle Situation

- Abnahme der Anzahl Einwohner (EW) von 2942 auf 2873 (-69 EW) in den letzten 20 Jahren (1996 – 2016).
- Durchschnittliche Abnahme pro Jahr gut -3 bis -4 EW (-0.1 % pro Jahr).

Ausblick

- Prognostizierte Einwohnerzahl im Jahr 2030 gut 3140 EW (+ 266 EW), im Jahr 2040 rund 3280 EW (+ 410 EW).
- Durchschnittliche jährliche Zunahme gut + 17 EW.

Altersstruktur



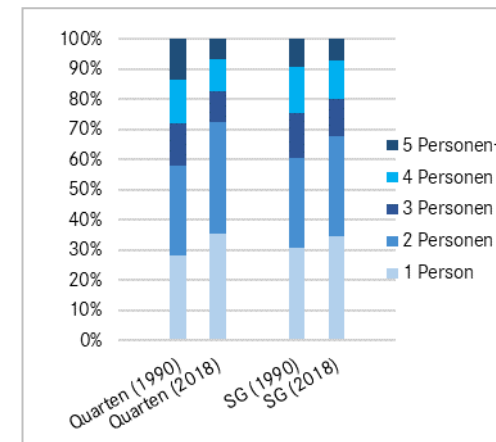
Entwicklung und aktuelle Situation

- Zunahme bei den Altersgruppen der über 45-Jährigen von 47 % auf heute 52 % der Bevölkerung (SG: 46 %) in den Jahren 2010 – 2018.
- Entsprechende Abnahme bei den Altersgruppen der bis 44-Jährigen, v.a. bei den 15 – 29-Jährigen.

Ausblick

- Zahlenmässig starke Zunahme bei den über 65-Jährigen, verbunden mit entsprechender Nachfrage nach altersgerechten Wohnformen und Pflegeleistungen.

Haushaltgrösse



Entwicklung und aktuelle Situation

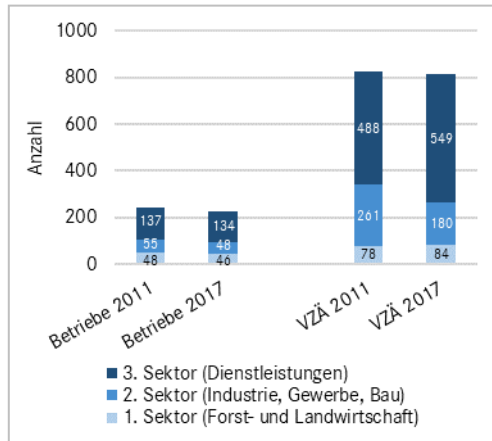
- Abnahme der durchschnittlichen Haushaltgrösse von 2.6 auf 2.2 Personen (SG: von 2.5 auf 2.3 Personen) in den Jahren 1990 – 2018.
- 72 % aller Haushalte sind 1- oder 2-Personenhaushalte (SG: 68 %), mit 50 % der Gesamtbevölkerung in diesen Haushalten.

Ausblick

- Bei zunehmender Alterung dürfte der Anteil der 1- und 2-Personenhaushalte weiter ansteigen.
- Zunehmender Bedarf an (auch preislich) attraktiven kleineren und mittleren Wohnungen.

Wirtschaft und Mobilität

Betriebe / Vollzeitäquivalente (VZÄ)



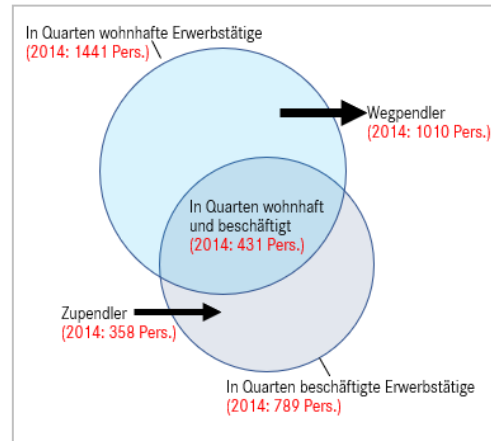
Entwicklung und aktuelle Situation

- Von 2011 – 2017 Rückgang von 240 auf 228 Betriebe, gleichzeitig leichte Zunahme der durchschnittlichen Betriebsgrösse von 3.4 auf 3.6 VZÄ (SG: 6 VZÄ).
- Beschäftigungsrückgang (von 827 auf 813 VZÄ) erfolgte ausschliesslich im 2. Sektor (Gewerbe, Industrie), während die Beschäftigung im 1. und 3. Sektor anstieg.
- Stand 2017: 1. Sektor (Landwirtschaft) mit 10 % der VZÄ (SG: 3.2%), 2. Sektor (Bau, Gewerbe, Industrie) mit 22 % der VZÄ (SG: 34 %), 3. Sektor mit 68 % der VZÄ (SG: 63 %).

Ausblick

- Die Wirtschafts- und Beschäftigungslage bleibt stark abhängig von der Entwicklung im Bereich Tourismus.

Pendlerverhalten



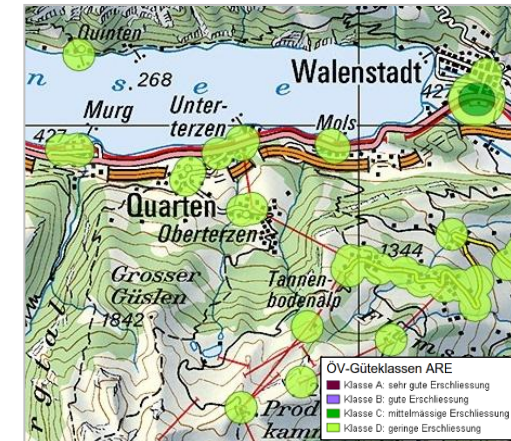
Entwicklung und aktuelle Situation

- Im Jahr 2014 (letzte Pendlerzählung) deutlich mehr Weg- als Zupendler.
- Die Wegpendler sind vor allem in den weiteren Sarganserländer Gemeinden (39 %) sowie im Kanton Glarus (12 %), im übrigen Kanton St. Gallen (13 %) sowie im Kanton Zürich (12 %) beschäftigt.
- Die Zupendler stammen v.a. aus dem Sarganserland (57 %), dem übrigen Kanton St. Gallen (14 %) und dem Glarus (13 %).

Ausblick

- Das Pendleraufkommen steigt weiter.
- Bessere ÖV-Anbindungen eröffnen weitere attraktive Pendelmöglichkeiten (ZH, GR, SG).

Verkehr



Öffentlicher Verkehr (ÖV)

- Insgesamt geringe ÖV-Erschliessung, wobei Murg, Unterterzen und Mols durch Bus, Bahn und Schiff, bzw. Quinten ausschliesslich mit dem Schiff, erschlossen sind. In Quarten Bus, Oberterzen und Tannenboden auch via Seilbahn.
- Zukünftig Verbesserung des ÖV-Angebots in Unterterzen durch Taktverdichtung der Bahn.

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

- Sehr gute MIV-Erschliessung dank Anschluss an Autobahn und kantonale Hauptstrassen.

Langsamverkehr (LV)

- Fuss- und Veloverbindungen haben v.a. für den Freizeitverkehr eine hohe Bedeutung. Umsetzung des Seeuferweges trägt zur Attraktivitätssteigerung bei.

Laufende Planungen (Verkehr, Infrastruktur)

Seeuferweg

Die Sanierung und Erweiterung des Seeuferwegs soll bis 2023/2024 abgeschlossen sein. Die Fortsetzung der Erweiterung des Seeuferwegs vom Bommerstein bis zum Camping Walenstadt wird zur Aufnahme in das kantonale Strassenbauprogramm 2024 bis 2028 eingereicht. Mit der Realisierung dieses Projekts werden nicht nur das touristische Angebot, sondern auch die Bedingungen für den Langsamverkehr auf der Achse Murg-Walenstadt erheblich aufgewertet.

Bahnhof Unterterzen

Ab Frühling 2023 sanieren die SBB den Bahnhof Unterterzen gemäss den Vorgaben des Behindertengleichstellungsgesetzes. Weil die Bauarbeiten bis im Herbst 2023 voraussichtlich nicht abgeschlossen werden können, werden diese vom Frühling bis Herbst 2024 fortgeführt. Die Sanierung ist eine Voraussetzung dafür, dass der Regionalexpress auf der Achse Zürich-Chur ab Dezember 2024 den Bahnhof Unterterzen bedienen wird.

MIV-Unterführung

Die Sicherheit wurde beim Bahnübergang in Unterterzen mit der Ampel und dem Kreisel beim Rathaus zwar etwas erhöht, vermag aber noch nicht vollends zu überzeugen. Deshalb klärt der Gemeinderat die Machbarkeit und die Kosten für eine Bahnunterführung ab. Voraussichtlich im Jahr 2022 wird entschieden, ob eine der Unterführungsvarianten bis zur Projektierungsreife vertieft werden soll.

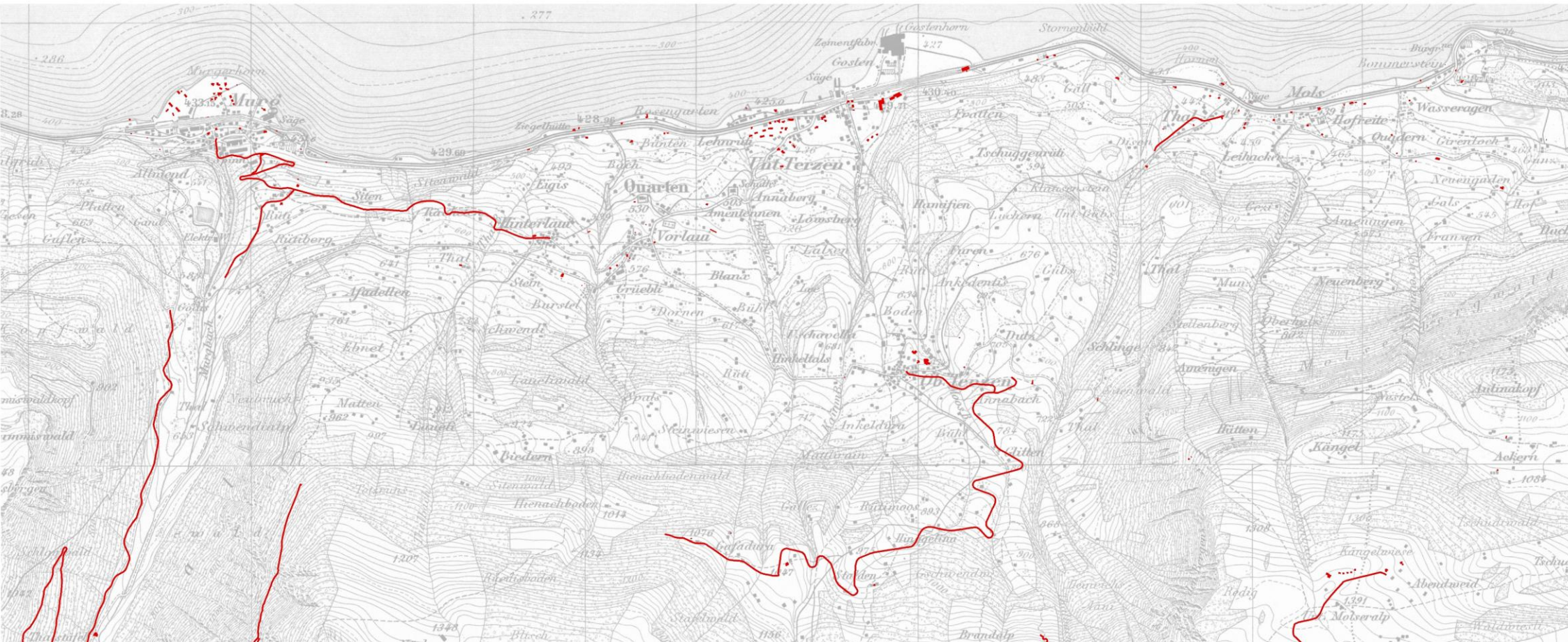
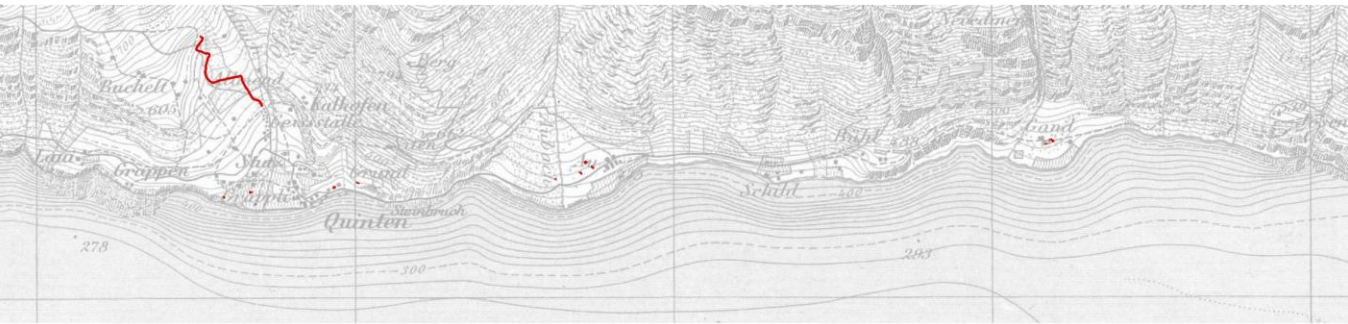
Bushaltestellen

Verschiedene Bushaltestellen werden in den kommenden Jahren optimiert oder ergänzt. In Mols ist zu klären, ob das Dorf über eine zentrale Bushaltestelle oder zwei Bushaltestellen (Ost und West) bedient werden soll. In Unterterzen wird die Bushaltestelle am Bahnhof im Anschluss an die Bauarbeiten der SBB ausgebaut. In Quarten Dorf erfolgen Abklärungen für eine Haltestelle Dorf im Zusammenhang mit der laufenden Ortsplanung.





Zeitschnitte der Siedlungsentwicklung 1920 - 1945



1920 - 1945

Siedlung

- Bautätigkeit v.a. in den Ortschaften Unterterzen und in Murg am Ufer des Walensees.
- In den restlichen Ortschaften sind vereinzelte Neubauten erstellt worden.

Landschaft und Infrastruktur

- Erstellung einzelner Erschliessungsstrassen sowie von einigen Forst- und Landwirtschaftsstrassen.



1945 - 1970

Siedlung

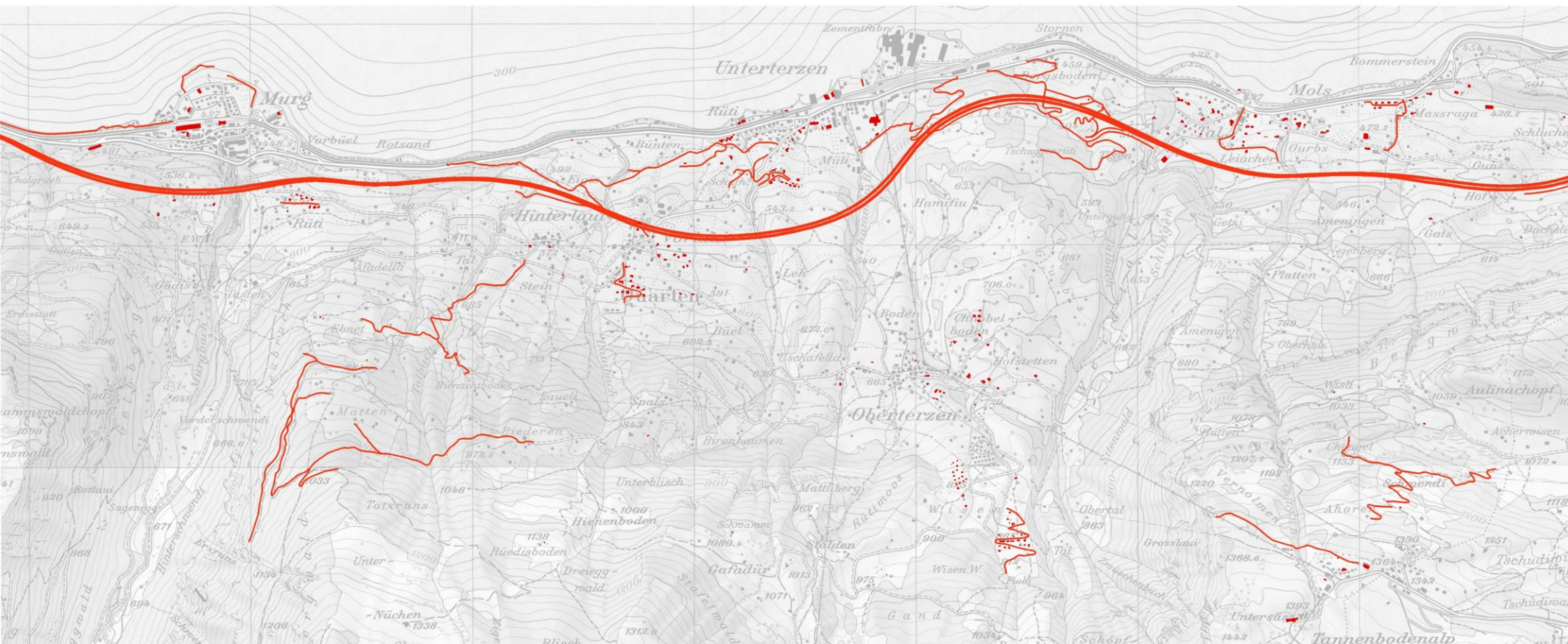
- Bautätigkeit wird vor allem in Murg fortgesetzt.
- Ausgeprägte Bautätigkeit auch in Oberterzen sowie in Tannenboden.
- In Quinten entstehen zahlreiche neue Ferienhäuser.

Landschaft und Infrastruktur

- Erweiterung der «Alten Spinnerei» in Murg
- Errichtung Gebäude Neu-Schönstatt in Quarten
- Erstellung diverser Erschliessungsstrassen und Landwirtschaftswegen. Verhältnismässig v.a. in Quinten Erweiterung des Netzes
- Eröffnung der Bergbahnen Unterterzen – Oberterzen und Oberterzen – Tannenboden



Zeitschnitte der Siedlungsentwicklung 1970 - 1995



1970 - 1995

Siedlung

- Mässige Bautätigkeit in allen Ortschaften der heutigen Gemeinde Quarten

Landschaft und Infrastruktur

- Ausbau der A13 zur Autobahn im Jahr 1986
- Geringe Erweiterung des Strassennetzes im gesamten Gebiet
- Ausbau der Strasse von Unterterzen nach Oberterzen
- Errichtung der prägenden Lagerhalle an der Stationsstrasse in Murg
- Bau der Mehrzweckhalle Blumenau in Unterterzen



Zeitschnitte der Siedlungsentwicklung 1995 - 2020



1995 - 2020

Siedlung

- Ausgeprägte Bautätigkeit nur in Unterterzen, wo das Resort am Walensee errichtet wurde.
- Ansonsten nur geringfügige Erweiterungen in den einzelnen Ortschaften.
- Neue Überbauungen «Eggl» und «Bodenrain» in Unterterzen.

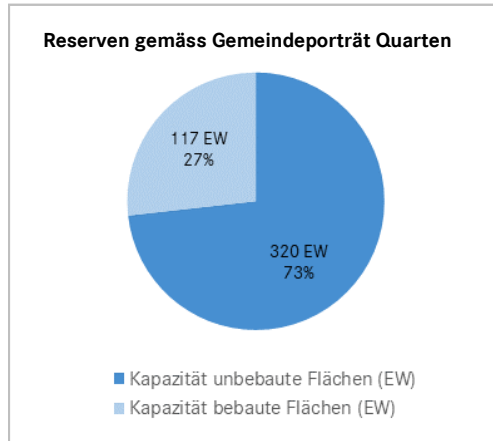
Landschaft und Infrastruktur

- Diverse kleinere Erweiterungen des Strassen- und Wegnetzes im gesamten Gemeindegebiet.

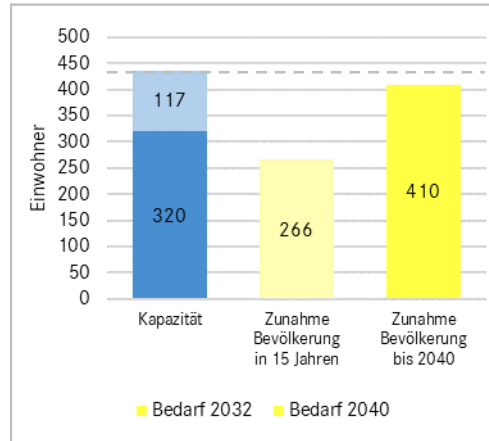


Kapazitätsreserven und Bedarf Wohnen gemäss Kanton

Kapazitätsreserven (WMZ) bis 2040



Vergleich Kapazitätsreserven – Bedarf



Kapazitätsreserven

- Gemäss Gemeindeporträt Quarten (erstellt vom Amt für Raumentwicklung und Geoinformation AREG, Kanton St. Gallen, Aug. 2017) bieten die Wohn- und Mischzonen eine Kapazität für zusätzlich total 438 Einwohner (EW), wovon 320 EW auf unbebauten und 117 EW auf bebauten Flächen.
- Die Kapazitätswerte des Gemeindeporträts beziehen sich auf das Siedlungsgebiet (Zeithorizont 2040) und unterscheiden sich von jenen des kantonalen Bauzonendimensionierungstools (Zeithorizont 2032 / 15 Jahre), die Stand 2017 bei insgesamt 413 EW liegen. Vom Bauzonendimensionierungstool stammt auf folgender Grafik das auf 15 Jahre prognostizierte Bevölkerungswachstum.

Kapazitätsindex

- Der Vergleich Reserven – prognostizierter Bevölkerungszuwachs ergibt einen Kapazitätsindex. Ein Index von 0 % bedeutet, dass die Reserven (in EW) dem Zuwachs entsprechen. Bei einem Minuswert liegen die Reserven (in EW) höher, bei einem Pluswert tiefer als der erwartete Bevölkerungszuwachs.

Kapazitäten / Bedarf 2032

- Bis 2032 prognostiziert das Bauzonendimensionierungstool ein Wachstum von 266 EW, was unter den Kapazitätsreserven liegt.
- Der Kapazitätsindex (Bauzone) liegt bei -6.3 %. Es bestehen damit keine Möglichkeiten zur Erweiterung, jedoch zu Verlagerungen der Bauzonenfläche in der Nutzungsplanung.

Kapazitäten / Bedarf 2040

- Bis 2040 wird gemäss kantonalem Gemeindeporträt ein Bevölkerungswachstum von 410 EW erwartet, was ebenfalls unter den bestehenden Kapazitäten von 438 EW liegt.
- Der Kapazitätsindex (Siedlungsgebiet) beträgt -1.2 %. Damit besteht in der kommunalen Richtplanung ein sehr beschränkter Spielraum bei der Neuzuweisung von Siedlungsgebiet im Umfang von bis zu 0.7 ha.
- Gemäss aktualisierter Bevölkerungsprognose kann tendenziell von einem höheren Bevölkerungswachstum in der Gemeinde Quarten ausgegangen werden.



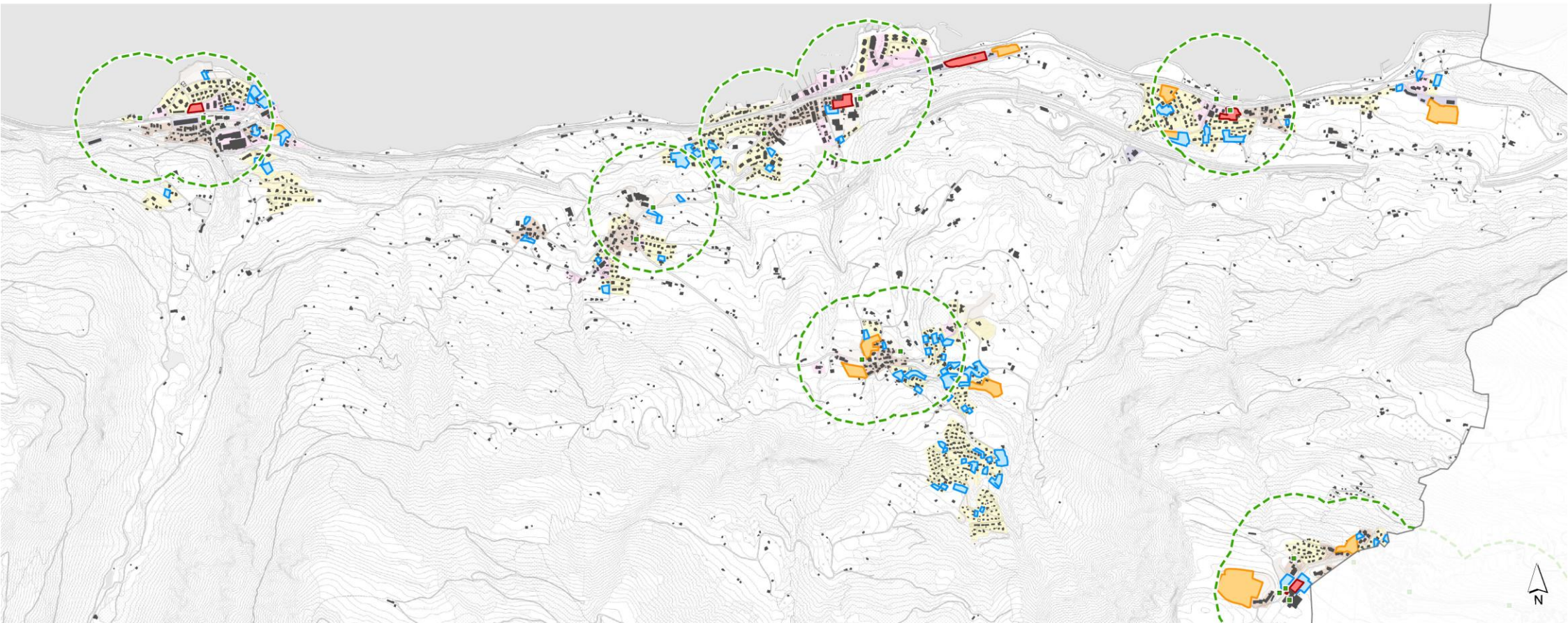
Kapazitätsreserven in unüberbauten Parzellen



- Raum+ (Juli 2021)**
- Aussenreserven (orange)
 - Baulücken (blue)
 - Innenentwicklungspotenziale (red)

- Bauzonen (März 2020)**
- Wohnzonen (yellow)
 - Arbeitszonen (purple)
 - Mischzonen (pink)
 - Kernzonen (brown)
 - Weitere Bauzonen (grey)

- ÖV-Güteklassen (ARE Bund 2021)**
- D: geringe Erschliessung (dashed green line)
 - Haltestelle (DIDOK 2021) (green square)

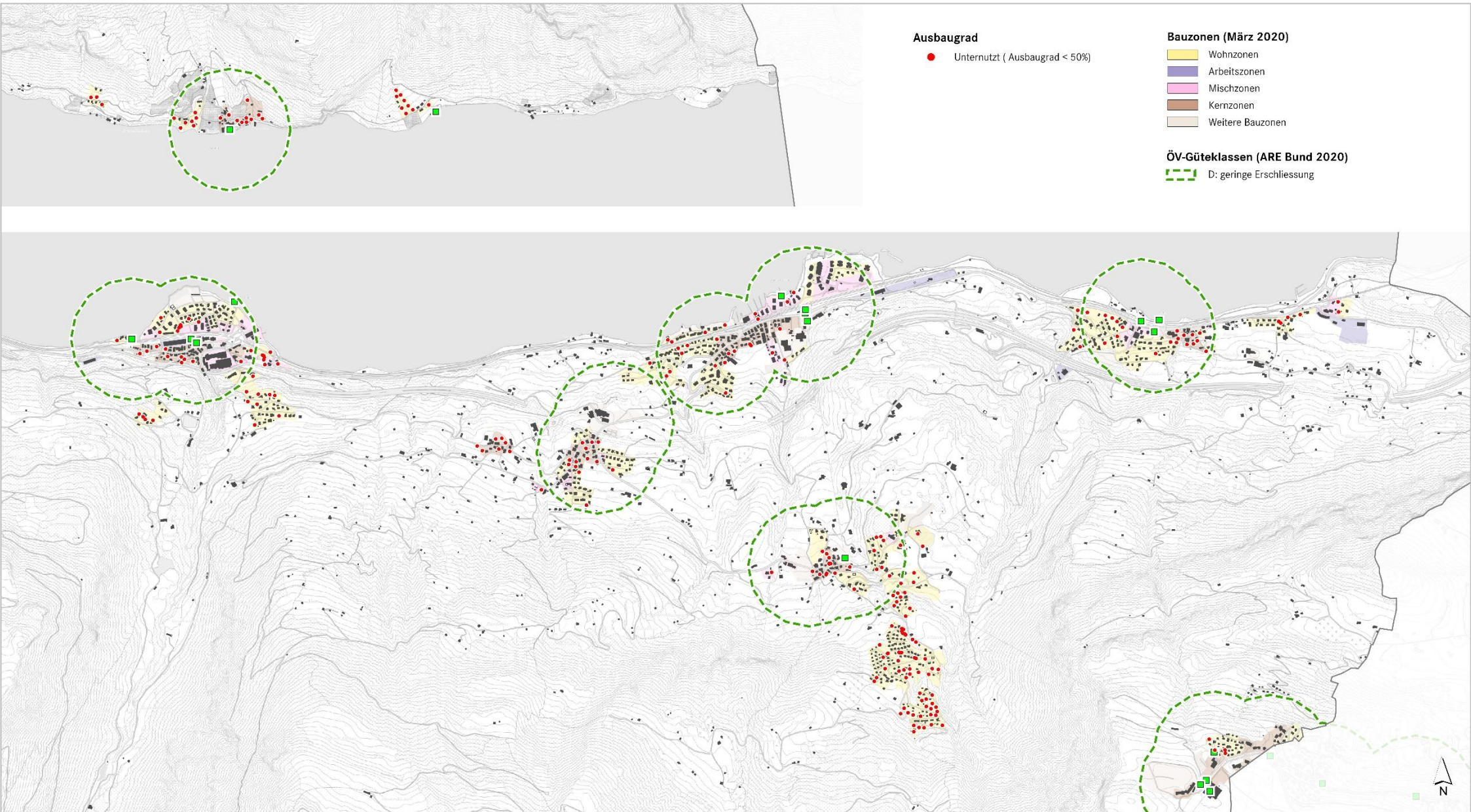


Kapazitäten in unüberbauten Parzellen

- Gemäss Gemeindeporträt bestehen auf ungebauten Flächen Kapazitätsreserven für zusätzliche 320 EW. Die Kapazität ergibt sich aus unbebauter Fläche multipliziert mit der Mediandichte der relevanten Raumtypen (29 EW/ha).
- Die Grösse der unbebauten Wohn- und Mischzone basiert auf einer Flächenpotenzialanalyse nach Methode Raum⁺ (Stand 2020). Raum⁺ unterscheidet die Reserven in der Bauzone mit folgenden Potenzialtypen:
 - a) Baulücken (200 – 2000 m²), unbebaut
 - b) Innenentwicklungspotentiale (> 2000 m²), bebaut oder unbebaut
 - c) Aussenreserven (> 2000 m²), ausserhalb des weitgehend überbauten Gebiets
- Der Übersichtsplan oben zeigt bei den vorhandenen Kapazitätsreserven deutliche Unterschiede zwischen den Dörfern. Grosse Reserven bestehen insbesondere in Oberterzen.
- Ein bedeutender Teil der Kapazitätsreserven liegt in Gebieten mit geringer ÖV-Erschliessung (ÖV-Güteklasse D), die restlichen Reserven verfügen über keine bzw. eine marginale ÖV-Erschliessung. Durch die geplante Verdichtung des Takts zu einem Halbstundentakt, kann im Umkreis von 300 m um den Bahnhof Unterterzen eine ÖV-Güteklasse C (mittelmässige Erschliessung) erreicht werden.



Kapazitätsreserven in überbauten Parzellen



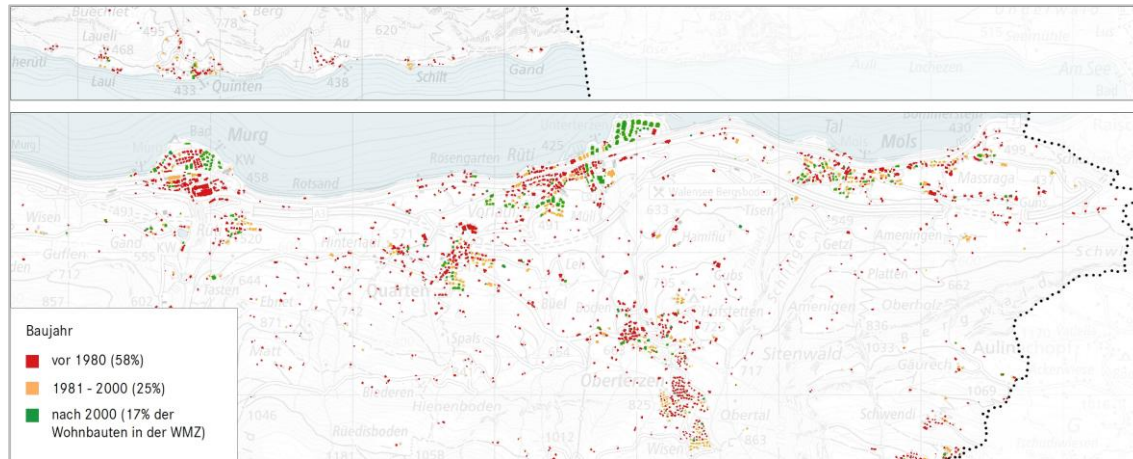
Kapazitäten in überbauten Parzellen

- Bebaute Flächen bieten laut Gemeindeporträt Kapazitätsreserven für zusätzliche 117 EW. Die Berechnung dieser Reserven geht davon aus, dass bis 2040 5 % mehr Einwohner in der bereits überbauten Bauzone Platz finden. Die räumliche Verteilung der Reserven bleibt damit noch offen.
- Im Übersichtsplan sind jene Parzellen mit einem roten Punkt gekennzeichnet, bei denen der Ausbaugrad weniger als 50 % beträgt. D.h., in diesen Parzellen sind weniger als 50 % der Bruttogeschossflächen realisiert, die gemäss Baureglement maximal möglich sind.
- Unter Berücksichtigung der ÖV-Erschliessung und der nicht zu vernachlässigenden Erschliessung für den MIV liegen die Schlüsselstellen der Innenentwicklung v.a. in den grösseren Zentren entlang des Seeufers, wobei Unterterzen aufgrund der geplanten Taktverdichtung hervorzuheben ist.



Siedlung, Gebäudealter und -belegung, Wohnungsbestand

Gebäudealter



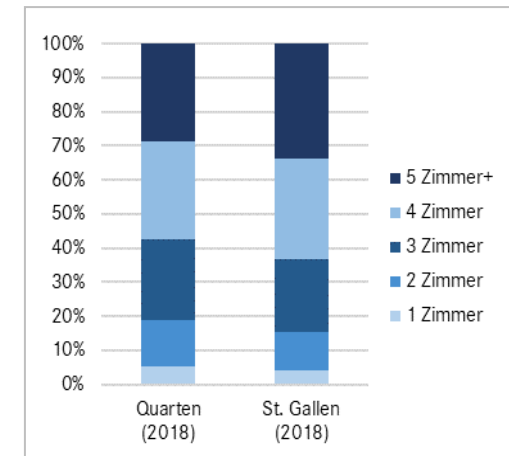
Potenzial für höhere bauliche Nutzung

- Ein bedeutender Teil des Gebäudebestandes Wohnen (58 %) wurde vor 1980 erbaut. Dies trifft auf viele EFH zu, die in den Boomjahren zwischen 1960 und 1980 entstanden sind.
- Die vor 1980 entstandenen Wohngebäude weisen mutmasslich zumindest teilweise einen Sanierungsbedarf auf. Teils dürften bauliche Erneuerungen bereits erfolgt sein.
- V.a. an zentrumsnahen Lagen eröffnen absehbare Siedlungserneuerungen Chancen für eine höhere bauliche Nutzung, unterstützt durch moderate Aufzunungen und eine grössere Wohnnachfrage.

Absehbare Eigentumswechsel bei EFH

- Gemeindefeindlich sind rund 90 EFH in der WMZ von 1 bis 2 Personen im Pensionierungsalter belegt. Oft entstanden diese EFH vor 1980 und weisen teilweise Sanierungsbedarf auf.
- Die Verteilung ist gleichmässig über das gesamte Gemeindegebiet.
- Bei diesen EFH erfolgt kurz- mittelfristig ein Eigentümerwechsel. Neubelegungen (z.B. durch Familien) und Sanierungen mit erhöhter baulicher Dichte bieten ein beachtliches Wohnraum- und Einwohnerpotential.
- Damit der Eigentümerwechsel erfolgen kann, sind attraktive Wohnalternativen und damit ein Angebot an qualitativ hochwertigen Wohnungen nötig.

Wohnungsangebot nach Zimmerzahl



Hoher Anteil an grossen Wohnungen

- Der Gesamtwohnungsbestand umfasst 2218 Wohnungen.
- In Quarten besteht ein leicht überdurchschnittlicher Anteil an kleineren Wohnungen mit bis zu 3.5 Zimmern (42 % des Wohnungsangebots; SG: 37 %).
- Ein grösseres Angebot an attraktiven Wohnungen mittlerer Grösse (bis 4 Zimmer) könnte betagtere EFH-Besitzer zu einem (früheren) Verkauf von nachgefragten EFH veranlassen.



Künftiger Flächenbedarf Arbeiten

Zweck / Form der Bedürfnisabklärung

Um das Bedürfnis nach Flächen für Arbeitszwecken zu klären, wurden mit den verschiedenen Ortsgemeinden Gespräche geführt. Ziel ist es, Gewerbebetrieben, welche sich ansiedeln möchten oder bereits ansässigen Betrieben, welche einen besseren Standort suchen, geeignete Flächen zur Verfügung zu stellen. Aus den Besprechungen ergaben sich 4 potenzielle Standorte.

Standort 1 – Gebiet Schluchen

Die bestehende Gewerbezone Schluchen befindet sich im Osten von Mols. Aufgrund offener Fragen zur Erschliessung blieb eine Bebauung bisher grösstenteils aus.

Vorteile:

- Anschluss an übergeordnetes Strassennetz.
- Gewerbeort abseits von Wohngebieten.

Nachteile:

- Im Bestand ungeeignete Parzellierung mit kleinteiligen Grundstücken.
- Potenzielle Konflikte mit Gewässerschutz
- Nur öV-Grunderschliessung

Standort 2 – Autobahnzubringer Murg

Der zweite potenzielle Standort befindet sich ganz im Westen des Gemeindegebiets, direkt an der Kantonsgrenze zwischen St. Gallen und Glarus, direkt am Autobahnzubringer Murg.

Vorteile:

- Autobahnanschluss in unmittelbarer Nähe.

- Angrenzend an bestehendes Gewerbegebiet.
- Grosse Parzellenstruktur.

Nachteile:

- Teilweise im Baulinienkorridor der Nationalstrasse.
- Kein Bezug zum Siedlungsgebiet Quartan
- Fehlende öV-Erschliessung

Standort 3 – Ortseingang Oberterzen

Der dritte mögliche Standort für Gewerbeflächen befindet sich direkt am Ortseingang von Oberterzen angrenzend an bestehende Mischzonen.

Vorteile:

- Angrenzend an bestehende Mischzonen
- öV-Erschliessung vorhanden (Klasse D)

Nachteile:

- Dezentrale Lage / Mässige Erreichbarkeit
- Unattraktive Lage für neue Gewerbebetriebe

Standort 4 – Gebiet Röhrl

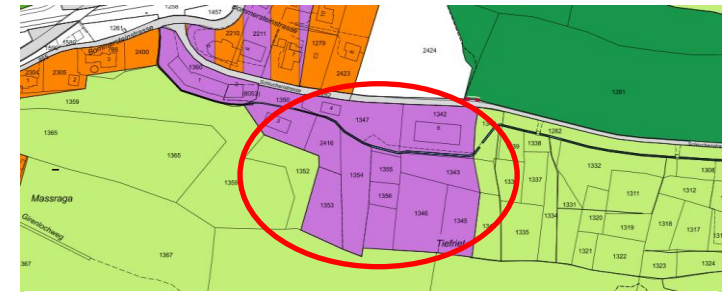
Der vierte Standort für Gewerbeflächen befindet sich direkt am Ortseingang von Unterterzen.

Vorteile:

- Bestehendes Gewerbegebiet
- Gute Lage (Nähe Unterterzen / Kantonsstr.)

Nachteile:

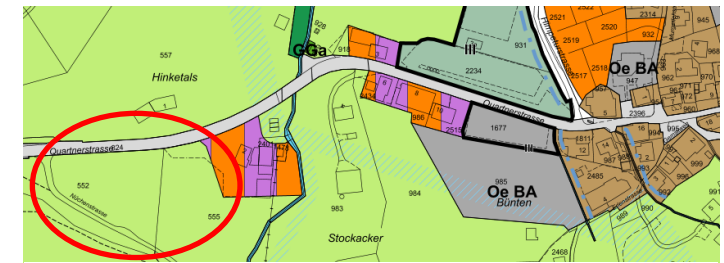
- Herausfordernde Erschliessungs- und Bauungsstruktur infolge Arealzuschnitt



Ausschnitt Zonenplan, Standort 1, Geoportal (aufgerufen: 18.05.2021)



Ausschnitt Zonenplan, Standort 2, Geoportal (aufgerufen: 18.05.2021)



Ausschnitt Zonenplan, Standort 3, Geoportal (aufgerufen: 18.05.2021)



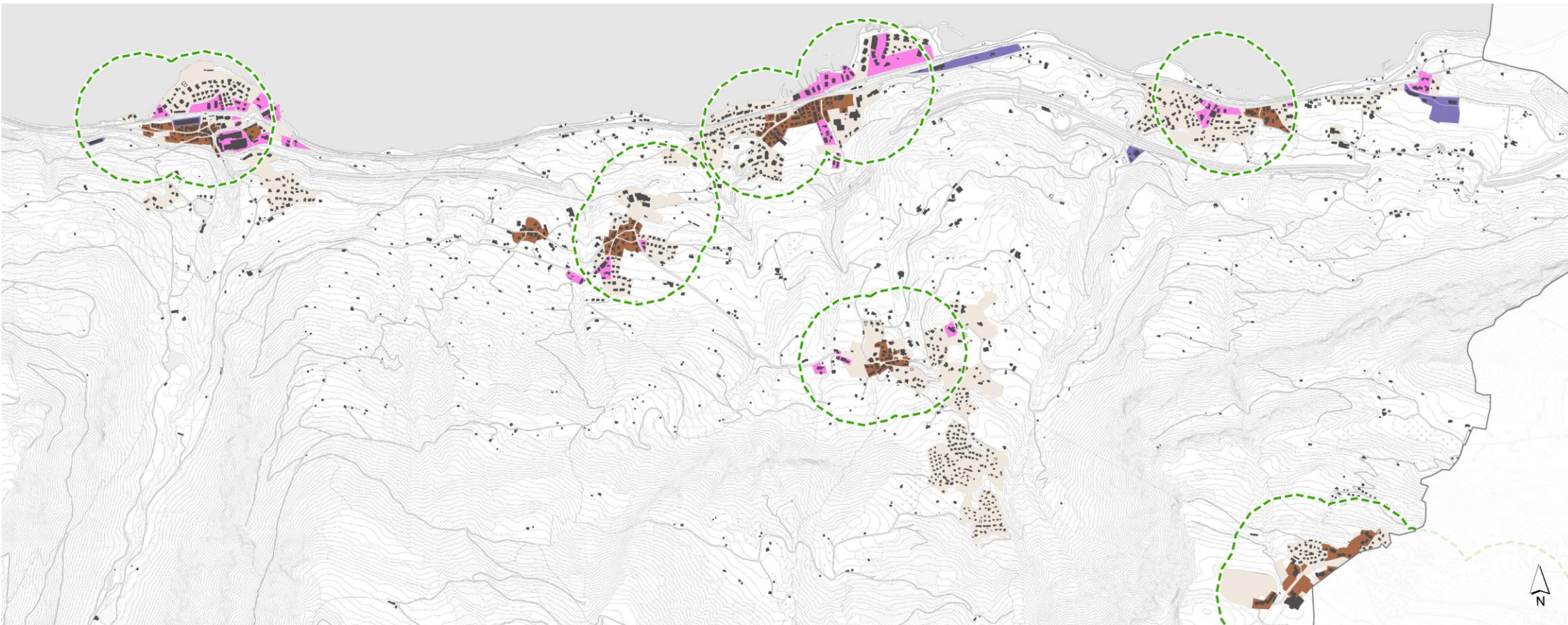
Ausschnitt Zonenplan, Standort 4, Geoportal (aufgerufen: 19.07.2021)

Arbeits-, Misch- und Kernzonen

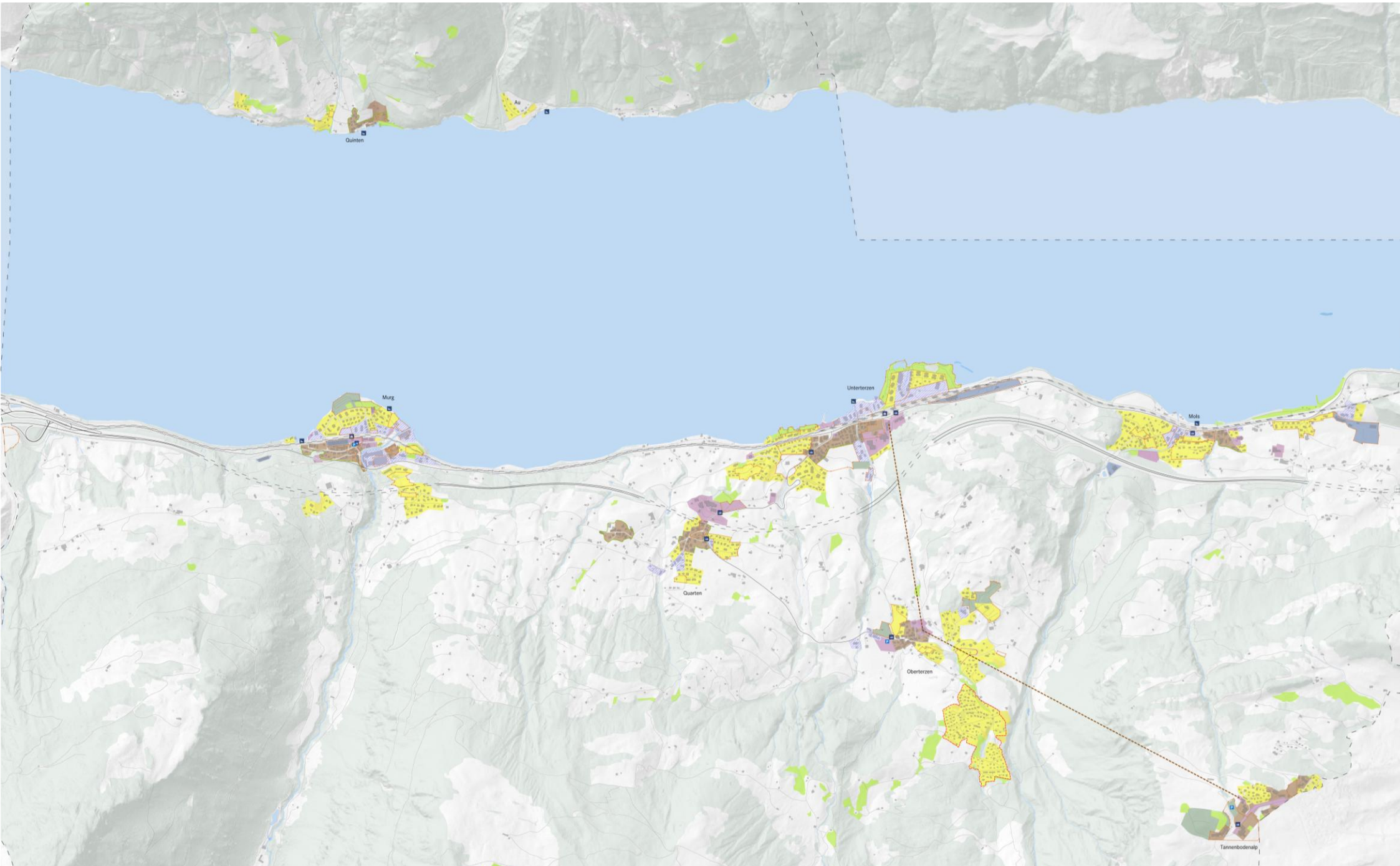


- Arbeitszonen (März 2020)**
- Arbeitszonen
 - Mischzonen
 - Kernzonen
 - Weitere Bauzonen

- ÖV-Güteklassen (ARE Bund 2021)**
- D: geringe Erschließung
 - Haltestelle (DIDOK 2021)



Räumliche Analyse / Übersicht Gemeinde Quarten






Im Hinterland sind
aufgebaut, was Sie nicht
kann im Vorland
beraugen werden


Räumliche Analyse Murg und Quinten





Räumliche Analyse Murg / Quinten


Ausgangslage mit allgemeinen Erkenntnissen


-  Kernzonen von Murg und Quinten
 - Murg: Einst bäuerlich geprägtes Dorf mit einer grossen Sägerei. Zwei im ISOS schützenswerte Baugruppen (Ortskern und Spinnerei) mit Erhaltungsziel A.
 - Quinten: Hauptsächlich von Rebbau geprägtes Gemeindegebiet. Zwei im ISOS schützenswerte Baugruppen (hist. Siedlungsbereich am Ufer und in Au) mit Erhaltungsziel A.

-  Intakter historischer Siedlungsrand

-  Grün- und Intensiverholungszone
 - Grün-/Freiräume v.a. im Uferbereich des Walensees
 - In Quinten hauptsächlich am Siedlungsrand

-  Wohnzone
 - Starke Bautätigkeit ab ca. 1950. Vor allem viele EFH in Murg nördlich der Bahngleise.
 - Einige grössere Baulücken im gesamten Siedlungsgebiet von Murg.
 - Markantes Hochhaus (erbaut um 1970)
 - Eine grosse Baulücke in Quinten (Gebiet Grund)
 - Erste Bauten in Quinten bereits um 1850, grösste Bautätigkeit in Au um 1960





-  Gewerbe-Industrie-Zonen bzw. Mischzonen (Wohn-Gewerbezone)
 - Grosse Flächen von Arbeitsgebieten und Mischzonen entlang der Bahngleise in Murg.
 - Ehemalige Spinnerei umgenutzt zu Wohnnutzung
 - Ehemalige Sägerei umgenutzt (Sagibeiz) und weiteres Potential in der Industriehalle

-  Öffentliche und Sportinfrastruktur
 - Parkierungsanlagen, Schulhaus, Bahnhofgebäude, Kirchen- und Kirchgemeindegebäude





-  ÖV-Haltestellen (Bahn, Bus, Schiff)





Gebiete mit besonderen Erkenntnissen (Wohnen)

-  ① Gebiet Büel
 - Grosse ungenutzte Fläche in der Wohnzone im Osten von Murg
 - Attraktive Lage in Ufernähe
-  ② Gebiet Luegeten 1
 - Nicht bebaute Parzelle in Wohnzone an Hanglage
 - Bei Bedarf Auszonung prüfen
-  ③ Gebiet Rüti
 - Grosse unternutzte Parzellen in Wohnzone
-  ④ Gebiet Stutz
 - Schwer nutzbare Fläche in Wohnzone



Gebiete mit besonderen Erkenntnissen (Wohnen-Gewerbe)

-  ⑤ Mischgebiet Bahnhof Nord
 - Grosse Baureserve in Wohn-Gewerbe-Zone nördlich des Bahnhofs an zentraler Lage.
 - Zonenfremde Nutzung mit Schrebergärten und dazugehöriger Parkierung
 - Potential zur Erweiterung des Mischgebiets
-  ⑥ Parkplatz Bahnhof Nord
 - Knapp 660 m2 Wohn-Gewerbe-Zone mit einer Parkierungsnutzung.
 - Umzonung / Erweiterung Wohnzone prüfen
 - Ev. Umzonung in Parkierungszone
-  ⑦ Ehemalige Sägerei
 - Umgenutzte ehemalige Sägerei (Sagibeiz)
 - Potential für weitere Umnutzungen in ehemaliger Industriehalle
-  ⑧ Ehemalige Spinnerei
 - Zu Wohnzwecken umgenutzte ehemaliges Spinnenreigebäude


Gebiete mit besonderen Erkenntnissen (Kerngebiet)

-  ⑨ Gebiet Rösslistrasse
 - Bauzonenreserve
 - Aussenraum der historischen Siedlung
 - Grünzone / Freihaltebereich prüfen
-  ⑩ Gebiet Bränneli Quinten
 - Bauzonenreserve gemäss Raum+
 - Schwer nutzbar aufgrund Hanglage







Gebiete mit besonderen Erkenntnissen (Nutzungsübergreifend)

-  ⑪ Gebiet Murg Zentrum
 - Gebiet mit Zentrums- und Arbeitsnutzung
 - Lagergebäude der ehemaligen Spinnerei in Gewerbe Industrie Zone wird heute nur noch teilweise genutzt, scheint als «Fermdkörper» und hat eine starke Trennungswirkung. > grosses Verdichtungspotential und hoher Erneuerungsbedarf
 - Potential für gemeinsame Entwicklung
-  ⑫ Gebiet Schiffliheimwesen
 - Grosse Bauzonenreserve (Wohn- und Mischzone) an Uferlage
 - Mobilisierungsmassnahmen zu prüfen
 - Attraktive Lage Nähe Bahnhof Murg und am Ufer

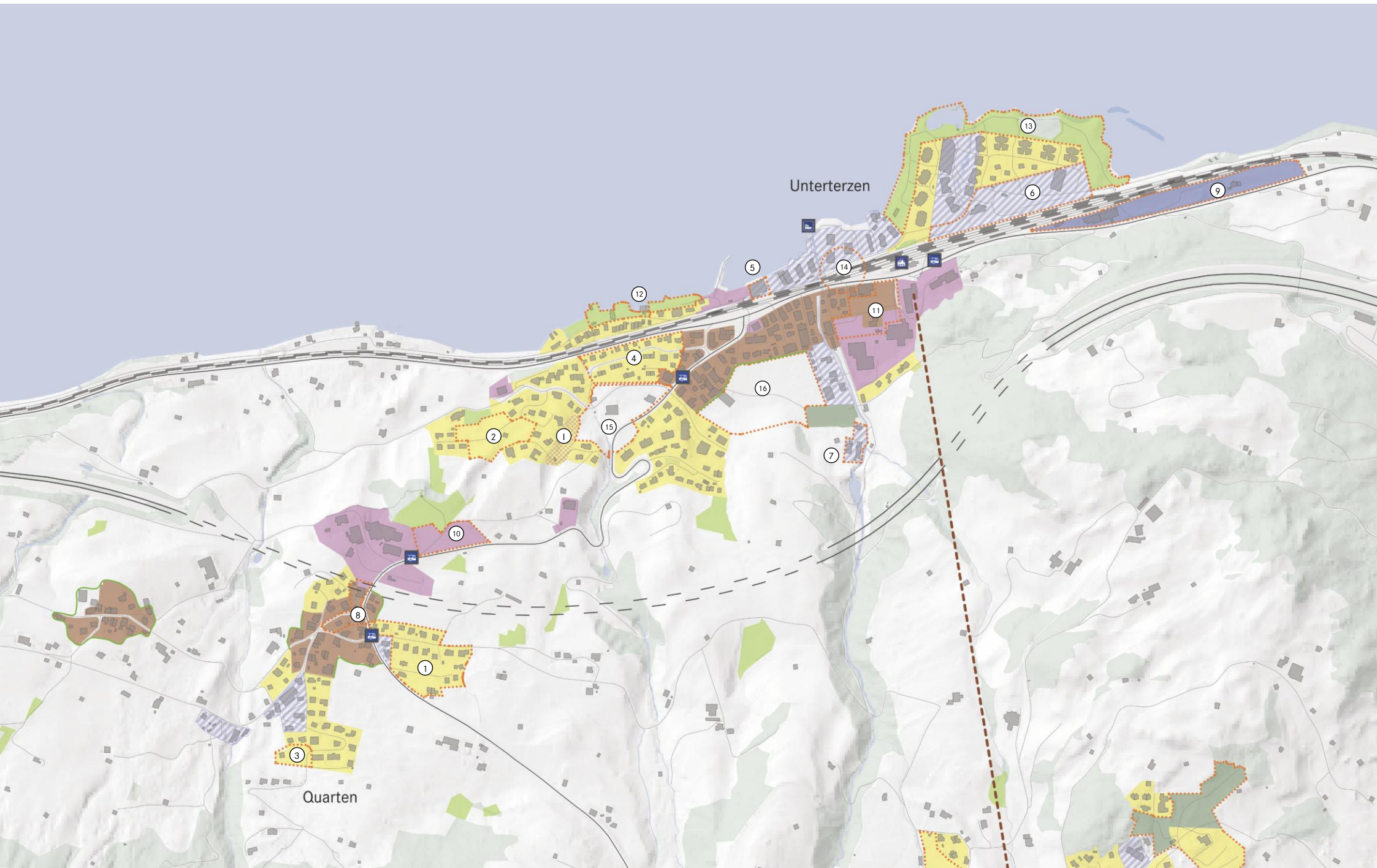
Gebiete mit besonderen Erkenntnissen (Freiraum)

-  ⑬ Gebiet Camping / Strandboden
 - Grosse Fläche an Uferlage in Intensiverholungszone und Grünzone
 - Heutige Nutzung als Camping und Schrebergärten sowie Sportanlagen und Badestrand
 - Hohe Aufenthaltsqualität

Bauzonen mit eingeschränkter Eignung – Auszonung prüfen









-  I Gebiet Murgwald
 - Schwer nutzbare Fläche am Siedlungsrand
 - Dezentrale Lage
-  II Gebiet Grund Quinten
 - Schwer nutzbare Fläche aufgrund Hanglage
 - Mittlere Gefährdung (blaue Gefahrenzone)
-  III Gebiet Laueli Quinten
 - Gebiet in roter Gefahrenzone (erhebliche Gefährdung)
-  IV Gebiet Gräppli
 - Schwer nutzbare Fläche aufgrund Hanglage
 - Geringe bis mittlere Gefährdung (gelb - blaue Gefahrenzone)
-  V Gebiet Grund 2 Quinten
 - Schwer nutzbare Fläche
 - Mittlere Gefährdung (blaue Gefahrenzone)
-  VI Gebiet Au
 - Gebiet in blauer Gefahrenzone (mittlere Gefährdung)

Räumliche Analyse Quarten / Unterterzen







Räumliche Analyse Quarten / Unterterzen




Ausgangslage

-  Kernzonen von Quarten und Unterterzen
-  Intakter historischer Siedlungsrand
-  Grün- und Intensiverholungszone
-  Wohnzonen (mittlere bauliche Dichte)
-  Gewerbe-Industrie-Zonen bzw. Mischzonen (Wohn-Gewerbezone)
-  Öffentliche und Sportinfrastruktur
-  ÖV-Haltestellen (Bahn, Bus, Schiff)
- 


Gebiete mit besonderen Erkenntnissen (Wohnen)

-  ① Gebiet Kalkofen
 - Bauland an geeigneter Lage (erschlossen)
 - Mobilisierungsmassnahmen prüfen
-  ② Gebiet Lehnrüti
 - Grosse ungenutzte Bauzonenreserve in Wohnzone
 - Mobilisierungsmassnahmen prüfen
-  ③ Gebiet Grüebli
 - Bauzonenreserve am Siedlungsrand der Ortschaft Quarten
 - Eingeschränkte Eignung infolge Nähe zu Hochspannungsleitung
-  ④ Gebiet Rütistrasse
 - Grosse, locker bebaute Fläche in Wohnzone
 - Verdichtungsmassnahmen prüfen


Gebiete mit besonderen Erkenntnissen (Wohnen-Gewerbe)

-  ⑤ Bootswerft
 - Aktuell genutzt als Bootswerft
 - Umnutzung zu Wohnzwecken prüfen
-  ⑥ Gebiet Gosten
 - Grosse Fläche ausschliesslich mit Parkplätzen
 - Gebiet an bester Lage aufgrund Nähe zu Bahnhof und Walensee
 - Hohes Verdichtungspotential
 - Anspruchsvoll aufgrund komplexer Eigentumsverhältnisse
-  ⑦ Gebiet Tal
 - Allliegenschaften an zentraler Lage
 - Verdichtungspotential im Rahmen Erneuerung


Gebiete mit besonderen Erkenntnissen (Kerngebiet)

-  ⑧ Gebiet Zentrum Quarten
 - Gebiet mit Innenentwicklungs- / Verdichtungspotenzial
 - Hohe Anforderungen aufgrund Zentrumslage


Gebiete mit besonderen Erkenntnissen (Arbeitsgebiet)

-  ⑨ Arbeitsgebiet Röhri
 - Grosse unernutzte Arbeitszone an zentraler Lage
 - Aktuelle Nutzung als Autogarage und Lagerflächen
 - Erschliessung klären
 - Potential als Arbeitsgebiet mit Nähe zu Walenstadt



Gebiete mit besonderen Erkenntnissen (ZöBA)

-  ⑩ Gebiet Zillen
 - Grosse, unernutzte Fläche in ZöBA
 - Heutige Nutzung als Parkplatz




Gebiete mit besonderen Erkenntnissen (Nutzungsübergreifend)

-  ⑪ Gebiet Parkplatz
 - Grosse Bauzonenreserve in Kernzone
 - Hohes Verdichtungspotential an zentraler und attraktiver Lage (ÖV, See, Bahnen)
 - Hohe Ansprüche aufgrund Zentrumslage
 - Gemeinsame Planung mittels Sondernutzungsplan anstreben


Gebiete mit besonderen Erkenntnissen (Freiraum)

-  ⑫ Gebiet Unterterzen West
 - Naherholungsnutzung am Walenseeufer
 - Standort Spielerlebnis Walensee
 - Gebiet für Naherholung von hoher Bedeutung
-  ⑬ Gebiet Gosten
 - Naherholungsnutzung am Walenseeufer
 - Nautenschutzgebiet
 - Öffentlich zugängliche Badestrände
 - Gebiet für Naherholung von hoher Bedeutung

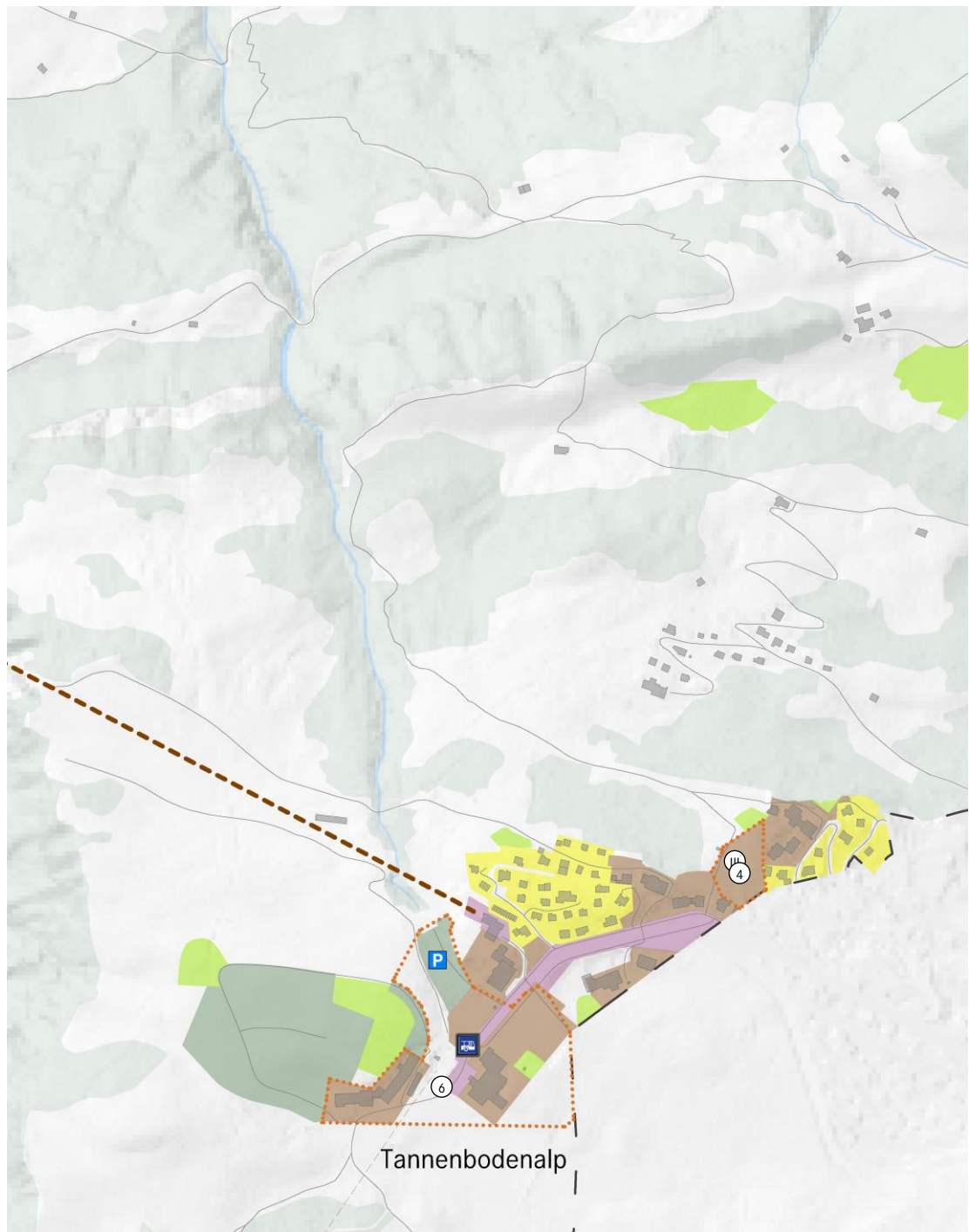
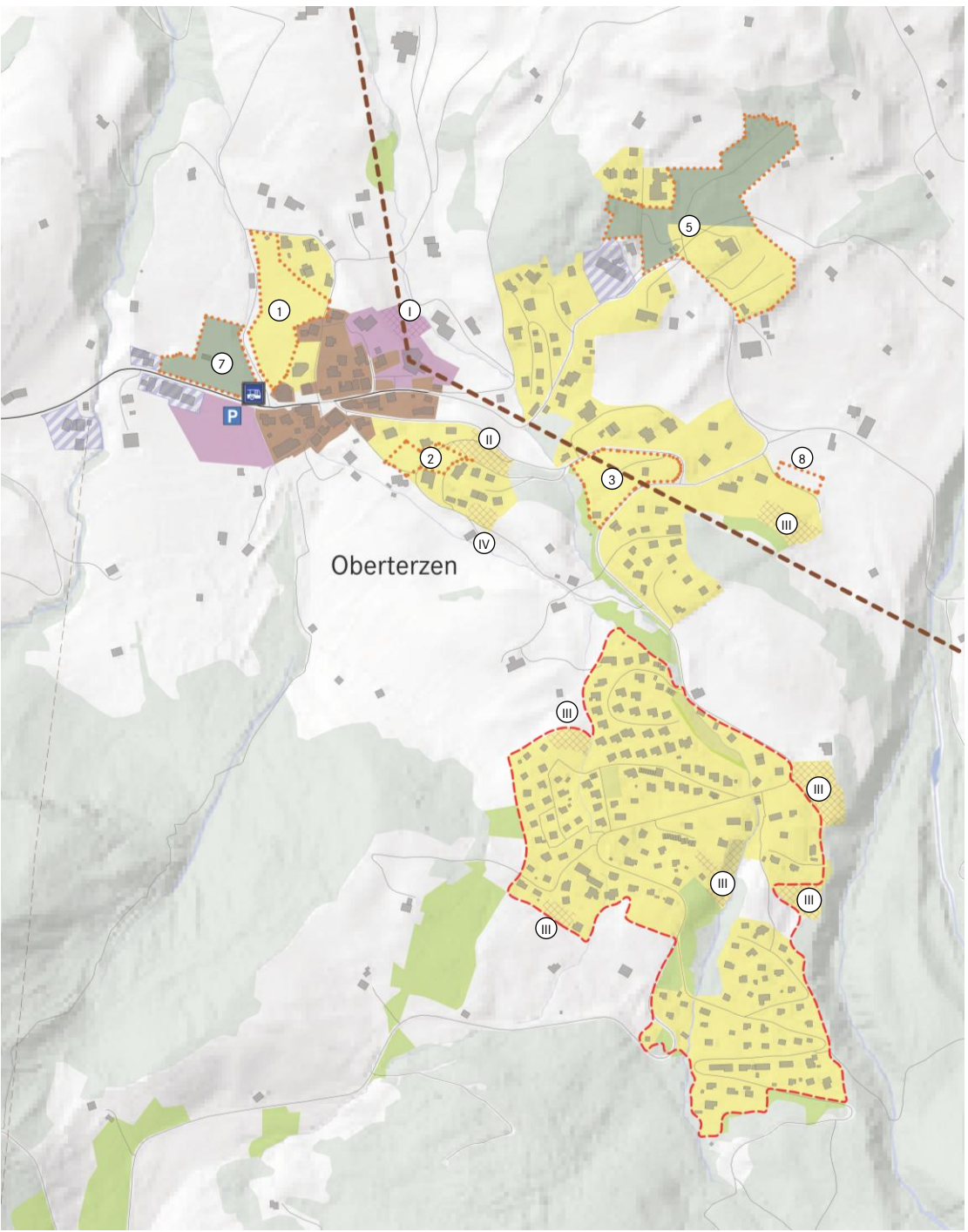
Gebiete mit besonderen Erkenntnissen (Andere)

-  ⑭ Bahnübergang Unterterzen
 - Gefährlicher Bahnübergang
 - Ungenügende Erschliessung der Gebiete nördlich der Bahngleise
 - Aktuell neue Erschliessung in Planung
-  ⑮ Gebiet Rüti (gem. kommunalem Richtplan 2009)
 - Grosse Freifläche ausserhalb Bauzone
 - Möglicher Ersatz für Auszonungspotentiale
-  ⑯ Gebiet Boden (gem. kommunalem Richtplan 2009)
 - Grosse Freifläche ausserhalb Bauzone
 - Möglicher Ersatz für Auszonungspotentiale

Bauzonen mit eingeschränkter Eignung – Auszonung prüfen








-  ⑰ Gebiet Rüti
 - Eingeschränkte Eignung aufgrund Hanglage und Konflikt Gewässer

Räumliche Analyse Oberterzen / Tannenbodenalp







Räumliche Analyse Oberterzen / Tannenbodenalp


Ausgangslage

-  Historische Dorfkern von Oberterzen und Tannenbodenalp
-  Intakter historischer Siedlungsrand
-  Wichtige Grün- und Freiräume / Landschaft
-  Wohngebiet (mittlere zulässige bauliche Dichte)
-  Mischzonen (Wohn-Gewerbezone)
-  Öffentliche und Sportinfrastruktur
-  ÖV-Haltestellen (Bus)



Gebiete mit besonderen Erkenntnissen (Wohnen)

-  ① Gebiet Güteli / Boden
 - Grosse Bauzonenreserve
 - Bebauung und Erschliessung erfordert Gesamtkonzept
-  ② Gebiet Oberbüel
 - Grosse ungenutzte Bauzonenreserve in Wohnzone
 - Mobilisierungsmassnahmen prüfen
-  ③ Gebiet Annabachstrasse
 - Grosse Bauzonenreserve
 - Eingeschränkte Eignung infolge Seilbahn
 - Allenfalls Auszonung prüfen
-  Gebiet Wiesen / Glitten
 - Tendenz zu Umnutzung von Ferienhäusern / Wohnwagen zu Erstwohnsitzen
 - Siedlungsstruktur und Regelbauweise sind nicht für Erstwohngarten konzipiert


Gebiete mit besonderen Erkenntnissen (Kerngebiet)

-  ④ Gebiet Gamperdon
 - Freie Fläche in Kernzone, teilweise am Siedlungsrand
 - Kommt als Standort für touristische Entwicklung in Frage
 - Bei fehlendem Bedarf Auszonung/Teilauszonung prüfen


Gebiete mit besonderen Erkenntnissen (Nutzungsübergreifend)

-  ⑤ Gebiet Campingplatz
 - Grosse Fläche mit Campingnutzung
 - Teilweise in Intensiverholungs-, teilweise in Wohnzone
 - Umzonung in Intensiverholungszone Camping anstreben
-  ⑥ Gebiet Tannenbodenalp
 - Grosse Fläche mit Campingnutzung, grossen Parkierungsflächen und Seilbahnstationen
 - Potenzialgebiet für koordinierte touristische Weiterentwicklung




Gebiete mit besonderen Erkenntnissen (Freiraum)

-  ⑦ Gebiet Weltschlisacker
 - Grosse Parzellen in Intensiverholungszone Sportanlage
 - Aktuelle Nutzung durch Parkierungsanlage und Tennisplätze
 - Erholungsnutzung erhalten und allenfalls weiterentwickeln

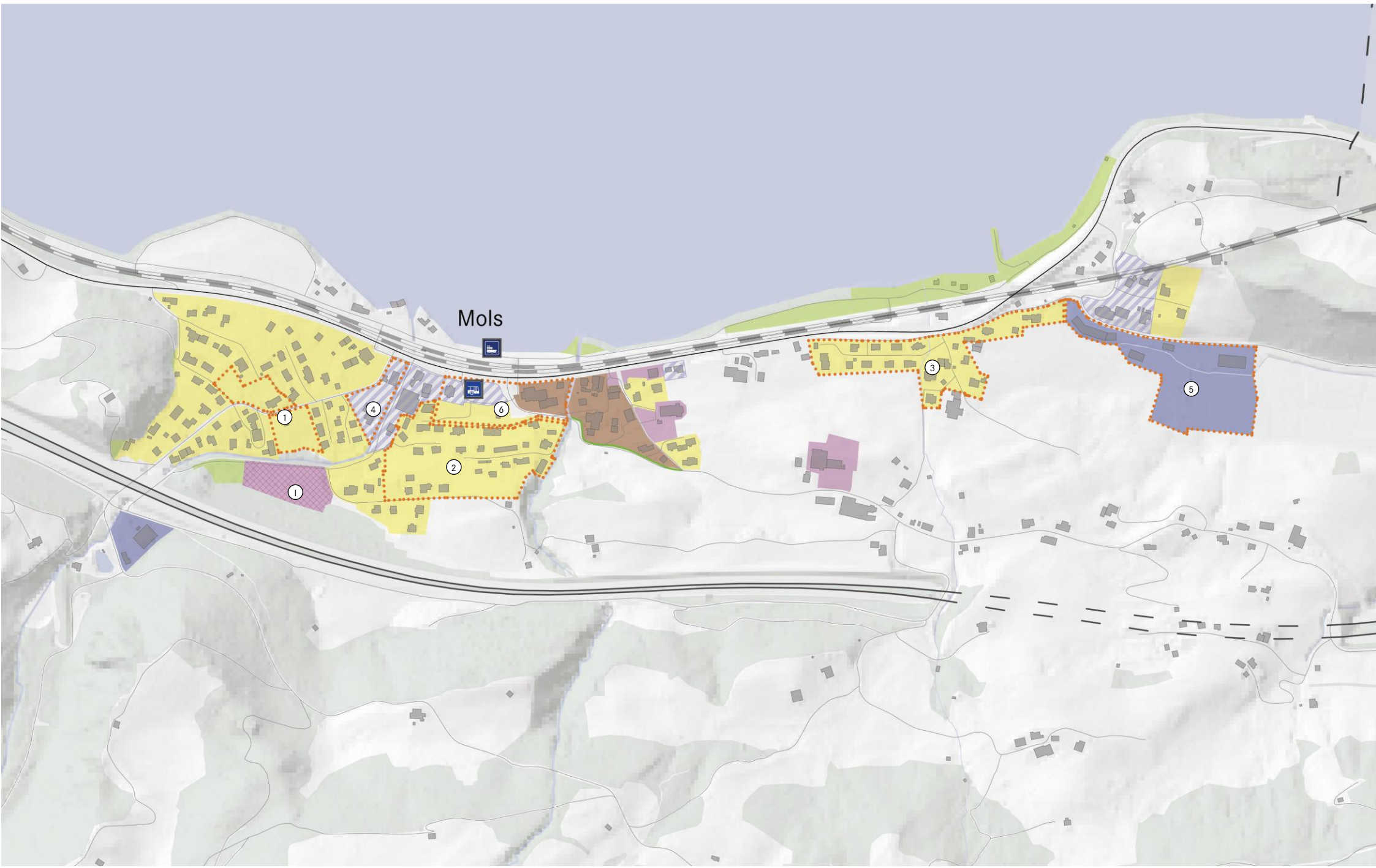
Gebiete mit besonderen Erkenntnissen (Freiraum)

-  ⑧ Gebiet Platten
 - Unbebaute Fläche, angrenzend an unbebaute Bauzone
 - Möglicher Ersatz für Auszonungspotential (Umlagerung)

Bauzonen mit eingeschränkter Eignung – Auszonung prüfen

-  ① Gebiet Himpelus
 - Ungenutzte Fläche in Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
 - Aktuell kein Bedarf Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen in Oberterzen
 - Nicht bebaubar aufgrund Seilbahnnutzung
-  ② Gebiet Oberbüel
 - Schwer nutzbare Fläche aufgrund Hanglage
-  ③ Siedlungsrandgebiete
 - Unbebaute Parzellen in Wohnzone
 - Siedlungsrandlage

Räumliche Analyse Mols






Räumliche Analyse Mols


Ausgangslage mit allgemeinen Erkenntnissen

-  Historischer Dorfkern von Mols
-  Intakter historischer Siedlungsrand
-  Wichtige Grün- und Freiräume / Landschaft
-  Wohngebiet (höhere bzw. mittlere zulässige bauliche Dichte)
-  Arbeitsgebiet
-  Mischzonen (Wohn-Gewerbezone)
-  Öffentliche und Sportinfrastruktur
-  ÖV-Haltestellen (Bahn, Bus, Schiff)
-  Bushaltestelle geplant


Gebiete mit besonderen Erkenntnissen (Wohnen)

-  ① Gebiet Talhof
 - Grosse Bauzonenreserve
 - Erschlossen, geeignet, an attraktiver Lage
-  ② Gebiet Mülihaldenstrasse / Neuengadenstrasse
 - Grosse unternutzte Fläche
 - teilweise ungenutzte Parzellen
 - Bauzonenreserve
 - Erschlossen, geeignet, an attraktiver Lage
-  ③ Gebiet Wiesenrain
 - Grosse unternutzte Fläche
 - Mögliches Aufzonengebiet


Gebiete mit besonderen Erkenntnissen (Wohnen-Gewerbe)

-  ④ Gebiet Wasen
 - Gebiet in Wohn-Gewerbezone
 - Aktuelle Nutzung durch Sägewerk und Bootswerft
 - Hohes Umnutzungspotential für Wohnen


Gebiete mit besonderen Erkenntnissen (Arbeitsgebiet)

-  ⑤ Arbeitsgebiet Schluchen
 - Grosses unternutztes Arbeitsgebiet
 - Kleinteilige Parzellenstruktur
 - Bebauung blieb infolge ungeklärter Erschliessung, Parzellenstruktur, Konflikten mit Gewässerschutz aus
 - Lage aufgrund Anbindung an Walenseestrasse gut

Gebiete mit besonderen Erkenntnissen (Nutzungsübergreifend)

-  ⑥ Gebiet Parkplatz Schifffahrt
 - Grosses potenzielles Entwicklungsgebiet im Zentrum
 - Aktuell grosser Parkplatz aus der Zeit als Walenseestrasse noch Hauptverkehrserschliessung war und dem Hotel Schifffahrt
 - Grosses Potential für Wohnen hoher Dichte an attraktiver und zentraler Lage
 - Entwicklung des Areals hat nach einem Gesamtkonzept zu erfolgen

Bauzonen mit eingeschränkter Eignung – Auszonung prüfen

-  ① Gebiet Mühlehalde
 - Grosse Reserve in Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
 - Potenzielles Auszonungsgebiet aufgrund Siedlungsrandlage und fehlendem Bedarf

Übergeordnete Ziele der räumlichen Entwicklung

Quarten entwickelt sich als attraktive Wohn- und Tourismusgemeinde mit hohen landschaftlichen Qualitäten weiter. Die Gemeinde ist Arbeitsstandort für lokale Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe.

Moderates Bevölkerungs- und qualitatives Wirtschaftswachstum anstreben.

- Die Gemeinde Quarten schafft die raumplanerischen Rahmenbedingungen für ein moderates Bevölkerungs- und Wirtschaftswachstum, wobei der Fokus hauptsächlich auf die Wohnnutzung gelegt wird.
- Die Gemeinde strebt ein moderates Bevölkerungswachstum im Rahmen der Entwicklung der vergangenen Jahre an.
- Wohnen: Die Gemeinde schafft die Rahmenbedingungen für die Erstellung von erschwinglichem Wohnraum für vor allem einheimische Familien.
- Arbeiten: Für die gewerbliche Nutzung werden geeignete Flächen zur Verfügung gestellt. Dabei sind die vorhandenen Arbeitszonen möglichst zu erhalten und zu entwickeln. Andernfalls sind andere geeignete Standorte festzulegen.

Versorgung: Das Versorgungsangebot im Bereich Einkaufen wird in allen Ortschaften geprüft.

Siedlungsentwicklung nach innen lenken und vorhandene Potenziale nutzen.

- Das angestrebte Wachstum wird hauptsächlich innerhalb der rechtskräftigen Bauzonen realisiert. Quarten ergreift dazu Massnahmen zu Siedlungsentwicklung nach innen. Dabei werden die bestehenden Potenziale in Form von Baulücken, Verdichtungs- und Umnutzungsmöglichkeiten konsequent genutzt.
- Nicht und unternutztes Bauland wird bei Bedarf mobilisiert und einer effizienten Bebauung zugeführt.
- Bauzonen an ungeeigneten Lagen werden zugunsten attraktiver Standorte verlagert.
- Bauzonen an ungeeigneten Lagen (z.B. am Siedlungsrand) werden zugunsten der Entwicklung an zentralen Lagen reduziert.

Tourismus in der Gemeinde erhalten und fördern.

- Das touristische Angebot im Bereich Sommer- und Wintertourismus wird erhalten und bedarfsgerecht erweitert.
- Der Standort Tannenboden bildet das Schwerpunktgebiet für den intensiven Tourismus.
- Das Murgtal wird für den naturnahen Tourismus ausgerichtet. Nutzungsintensivierungen werden vermieden.

Grün-, Freiräume und Naturwerte erhalten

- Grünräume, Freiräume und Naturwerte der Gemeinde Quarten werden erhalten und gefördert.
- Grünräume innerhalb der Siedlung werden v.a. zu Sport- und Erholungszwecken genutzt.

Verkehrsinfrastruktur verbessern und erweitern

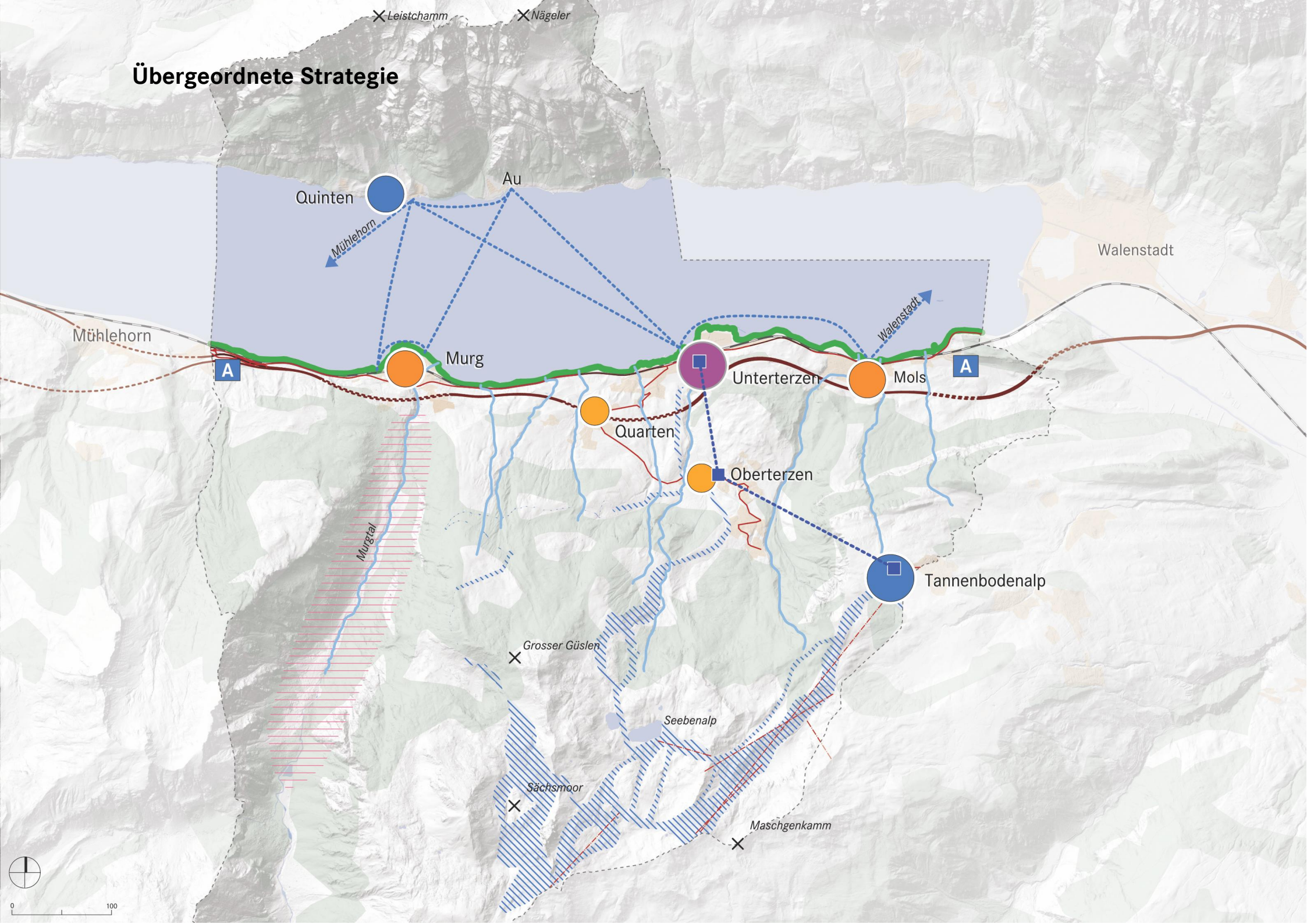
- Das gesamte Gemeindegebiet weist eine gute, bedarfsgerechte Anbindung an das Netz des öffentlichen Verkehrs auf. Unterterzen bildet die wichtigste öV-Anbindung.
- Die Anzahl Bootsanlageplätze in Quinten wird dem Bedarf angepasst.

Dem Thema Erst- und Zweitwohnsitze mit einer klaren Strategie begegnen





- Die Dorfkerne sollen hauptsächlich den ständigen Bewohnenden zur Verfügung gestellt, um die Belebung in den Zentren zu erhalten.
- Zum Umgang mit Umnutzung von Ferienhäusern in Erstwohnsitze wird eine klare Strategie ausgearbeitet.




Übergeordnete Strategie




Ziele der Siedlungsentwicklung der Ortschaften

-  - Unterterzen als kommunales Zentrum im Bereich Versorgung und Verwaltung stärken.
- Gute Verkehrsanbindung und verbesserte ÖV-Erschließung als Chance für die Weiterentwicklung als Wohnstandort nutzen.
- Synergien zwischen Wohnen, Tourismus und Freizeit anstreben.
-  - Murg und Mols als attraktive Wohnstandorte an den Hauptverkehrsachsen weiterentwickeln.
- Vorhandene Potenziale im bestehenden Siedlungsgebiet nutzen.
-  - Quarten und Oberterzen als attraktive, ruhige Wohnstandorte an erhöhten Lagen entwickeln und erhalten.
- Eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr beibehalten.
-  - Tannenbodenalp als touristisches Schwerpunktgebiet erhalten und weiterentwickeln.
- Quinten als Standort für qualitativ hochstehenden, sanfter und nachhaltiger Tourismus entwickeln.
- Quinten und Au als Wohnstandort langfristig erhalten und eine bedarfsgerechte Entwicklung sicherstellen.





Übergeordnete Ziele

-  - Uferbereich des Walensees als wichtiges Naherholungsgebiet erhalten und bedarfsgerechte Angebote und Infrastrukturen bereitstellen.
- Die öffentliche Zugänglichkeit des Seeufers als Qualität erhalten und langfristig sichern.

Landschaft

-  - Murgtal als wichtiges und wertvolles Naherholungsgebiet erhalten und fördern.

Wichtige Infrastrukturen

-  - Schiffsrouten als wichtige ÖV-Verbindung und touristisches Angebot erhalten.
-  - Seilbahnstationen
-  - Die direkte Anbindung der Bergbahnen an den öffentlichen Verkehr als Chance nutzen (Synergien).
- Den Sommer- und Wintertourismus bedarfsgerecht weiterentwickeln.
-  - Skigebiet als wichtiges touristisches Angebot erhalten und gezielt mit Angeboten ergänzen.

Baulandmobilisierungs-Massnahmen der Gemeinde

Instrumente der Baulandmobilisierung

Das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) sieht verschiedene formelle Instrumente zur Baulandmobilisierung vor, so in:

- Art. 8: grundsätzliche Bestimmungen zur Verfügbarkeit von Bauland
- Art. 9: gesetzliches Kaufrecht
- Art. 23: Sondernutzungsplan
- Art. 65: Vertragsraumordnung

Zusätzliche informelle Massnahmen (z.B. Grundeigentümergegespräche, Bauherrenberatung, aktive Bodenpolitik etc.) unterstützen diese Anstrengungen zur Baulandmobilisierung.

In den Bereichen von Baulandverflüssigung und Baulandpolitik hat die Gemeinde Quarten noch keine Massnahmen ergriffen.

Baulandverflüssigung

Mittelfristig geplante Massnahmen

Folgende Massnahmen sollen nach Möglichkeit im Rahmen des laufenden Ortsplanungsprozesses aufgenommen werden:

- Information und Gespräche mit Grundeigentümern
- Prüfen von vertraglichen Vereinbarungen zwischen Gemeinde und Eigentümern (freiwillig)
- Bei Bedarf und hoher Nachfrage nach Bauland: Ansetzen einer Überbauungsfrist und Ausübung Kaufrecht

Als Massnahmen zur Baulandmobilisierung stehen Öffentlichkeits-/Informationsarbeit, Grundeigentümergegespräche und freiwillige vertragliche Vereinbarungen zwischen Gemeinde und Grundeigentümern im Vordergrund.

Falls der erwünschte Mobilisierungseffekt damit nicht eintritt, behält sich die Gemeinde bei Bedarf weitergehende, im PBG vorgesehene Schritte (Ansetzen einer Überbauungsfrist, Ausübung Kaufrecht) vor.

Weitere Mobilisierungsmassnahmen

Zusätzlich zu den erwähnten, bereits eingeleiteten Massnahmen plant die Gemeinde Quarten folgende weiteren formellen und informellen Mobilisierungsmassnahmen:

- Vertragliche Vereinbarungen zu Überbauungsfrist / Kaufrecht (PBG Art. 8 Abs. 2 lit. b) bei Umzonungen und Einzonungen.
- Sondernutzungsplan-Pflicht (PBG Art. 23) zur Sicherstellung von erhöhter Dichte und effizienter Erschliessung bei wichtigen Innenentwicklungsgebieten bzw. bei Neueinzonungen.
- Prüfung der Festlegung einer baulichen Mindestnutzung für Neu- sowie Ersatzbauten im Baureglement.
- Mögliche Auszonungen von schwer überbaubaren Liegenschaften am Siedlungsrand.

- Öffentlichkeitsarbeit, Grundeigentümergegespräche und Bauherrenberatung für Gebiete mit Innenentwicklungsstrategie Weiterentwickeln, Umstrukturieren oder Aufwerten (fallbezogene Ausgestaltung des Massnahmen-Mix)
- Förderung eines attraktiven alternativen Wohnangebotes für Einwohner im dritten Lebensabschnitt und damit gleichzeitige Förderung des Eigentümerwechsels bei unterbelegten Einfamilienhäusern.

Die verschiedenen Massnahmen sind in den folgenden Strategieplänen Siedlungsentwicklung nach innen bzw. in den textlichen Beschreibungen je Schwerpunktgebiet detailliert.

Bauzonenverlagerungen

Kantonaler Richtplan / Ausgangslage

Gemäss Kantonalem Richtplan St. Gallen müssen Gemeinden, welche einen Kapazitätsindex von kleiner als – 6 % aufweisen und die auszunehmende Fläche grösser als 0.5 Hektaren ist, einen Auszonungsprozess initiieren. Quarten ist zwar nicht als Auszungsgemeinde festgelegt worden, jedoch sind aktuell nur Verlagerungen der Bauzonen möglich. Davon ausgenommen ist eine geringe Einzonungsreserve, die aus einer bereits vorgenommenen Auszonung (ca. 0.7 ha) resultiert. Gemäss Kantonalem Richtplan sind folgende Voraussetzungen für Einzonungen zu erfüllen:

- Der 15-Jahres-Bedarf an Bauzonen darf nicht überschritten werden.
- Bestehende Innenentwicklungspotenziale sind zu berücksichtigen.
- In der neuen Zone muss mindestens die Mediandichte der Zone angestrebt werden.
- Einzonungen bedürfen einer angemessenen ÖV-Erschliessung. (Güteklasse D; ½ Takt zu Hauptverkehrszeiten)
- Verfügbarkeit muss sichergestellt sein.

Strategie

Ziel ist es, Bauzonenreserven an gut erschlossenen Lagen zur Verfügung stellen zu können. Das bedingt, dass Auszonungen an peripheren Lagen vorgenommen werden. In den nachfolgenden Kapiteln werden Gebiete mit Potential zur Reduktion des Siedlungsgebiets aufgezeigt.

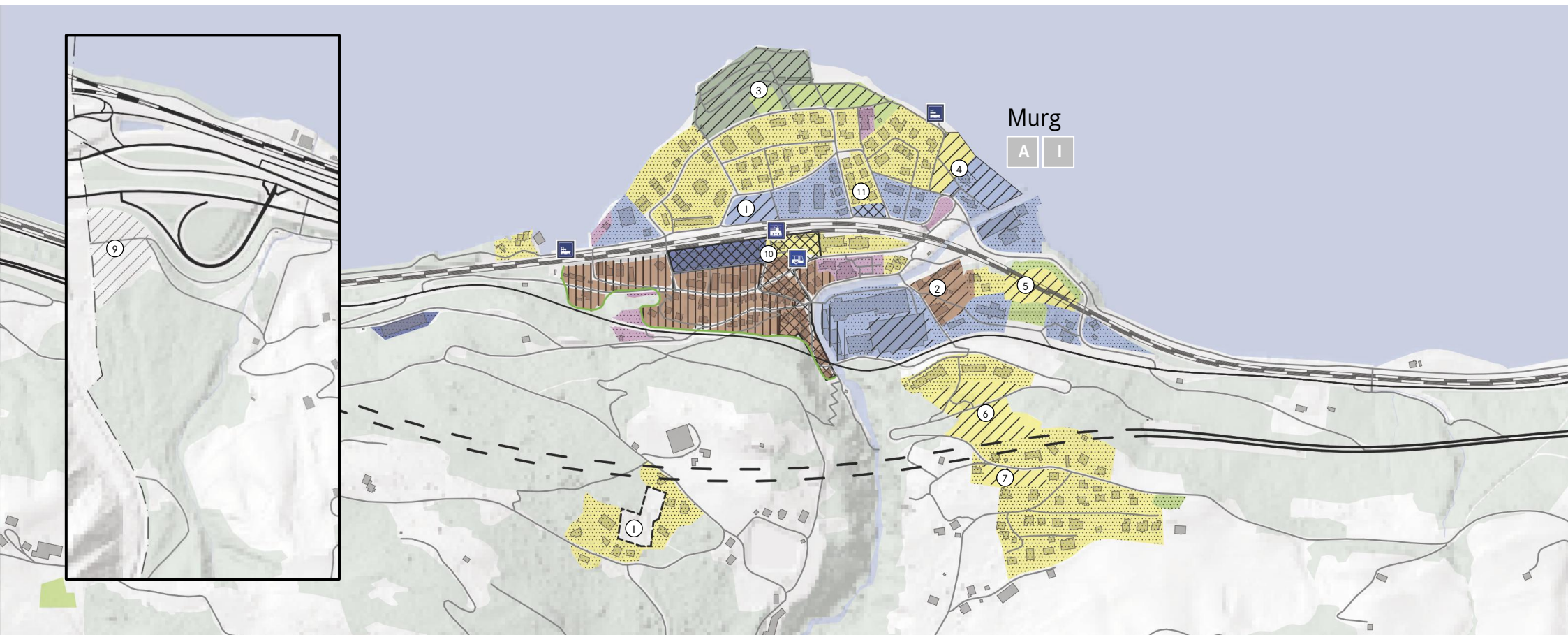
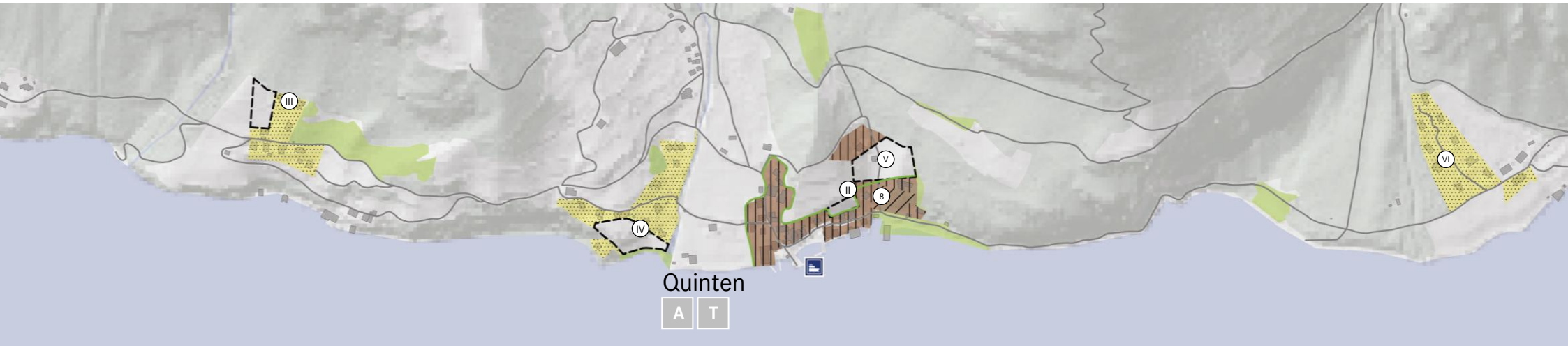
Entwicklungsschwerpunkte

Für die Ortschaften der Gemeinde wurden Entwicklungsschwerpunkte festgelegt, nach welchen sich die Siedlungsentwicklung ausrichten soll. Es werden vier Kategorien von Entwicklungsschwerpunkten aufgezeigt:

- A** Die Kategorie Aufwerten (A) sieht vor allem eine Erneuerung des Bestands vor.
- I** Die Kategorie Innenentwicklung (I) bezieht sich auf die Ortschaften, die starkes Innenentwicklungspotential aufweisen. Innenentwicklung im Sinne der baulichen Verdichtung und Umstrukturierung sind v.a. in Murg, Quarten und Unterterzen wichtige Themen.
- T** Die Entwicklung im Bereich Tourismus (T) ist den beiden Ortschaften Quinten und Tannenbodenalp vorbehalten. Hier ist die Entwicklung des Tourismus von strategischer Bedeutung.
- S** Siedlungserweiterungen (S) sind aufgrund der Richtplanvoraussetzungen nur an zentralen und gut erschlossenen Lagen möglich. Sie sind jedoch nur vorgesehen, wenn trotz Innenentwicklungspotenzialen und Mobilisierungsmassnahmen weiterer Bedarf besteht. Voraussetzung für Siedlungserweiterungen sind Kompensationen im Sinne von Bauzonenverlagerungen.



Siedlungsentwicklung nach innen Murg und Quinten



Siedlungsentwicklung nach innen Murg und Quinten



Gebiete mit Strategie Bewahren

Kerngebiete der Ortschaften

- Ziel: Erhalten des Charakters und des Ortsbildes
- Massnahmen: Erhöhte Anforderungen an Bebauung
> Regelung in Nutzungsplanung



Gebiete mit Strategie Aufwerten

- Ziel: Sanfte Verdichtung anstreben
- Massnahmen: Höhere Ausnützung zulassen und fördern.
- Haushälterische Bebauung sicherstellen



Gebiete mit Strategie Weiterentwickeln

- ① Mischgebiet Bahnhof Nord
 - Zonenfremde Nutzungen verlagern
 - Weiterentwicklung des Wohn-Gewerbegebiets
 - Wohnen mit hoher Dichte
- ② Gebiet Rösslistrasse
 - Allenfalls Auszonung prüfen
 - Grünzone / Freihaltebereich
- ③ Gebiet Camping / Strandboden
 - Heutige Freizeitnutzung beibehalten und weiterentwickeln.
 - Grundeigentümergegespräche führen und allenfalls Freizeitangebot erweitern.
- ④ – ⑧ Diverse Gebiete
 - Effiziente Nutzung sicherstellen
 - Bei Bedarf Mobilisierungsmassnahmen prüfen
- ⑨ Allfälliges Arbeitsgebiet Autobahnzubringer Murg
 - Möglicher Ersatzstandort für Arbeitsgebiet Schluchen
 - Arbeitsgebiet effizient nutzen
 - Bebauung und Entwicklung nach einem Gesamtkonzept



Gebiete mit Strategie Umstrukturieren

- ⑩ Gebiet Murg Zentrum
 - Bauliche Verdichtung und Erneuerung wird mittels bereits angestossenem Projekt angestrebt.
 - Bauliche Verichtung und gemeinsame Parkierungslösung für Zentrum erreichen
 - Umnutzung der Lagerhalle prüfen (z.B. Wohnen / Parkierung)
 - Nutzungs- und Überbauungskonzept / Sondernutzungsplan
- ⑪ Parkplatz Bahnhof Nord
 - Umstrukturierung durch Verlagerung Parkplatz
 - Grundeigentümergegespräche, Verlagerung Parkplatz, Umzonung in Wohnzone mittlerer Dichte



Gebiete mit Potential für Reduktion des Siedlungsgebiets

- ① – ⑥ Potenzielle Reduktions-Gebiete
 - Grundeigentümergegespräche
 - Auszonung des Gebiets prüfen und Festlegung als Landwirtschaftszone aufgrund Lage / Bebaubarkeit / Gefahrenpotential

Entwicklungsschwerpunkt



Schwerpunkt Aufwerten

- Erhalten des Charakters und des Ortsbilds
- Entwicklung v.a. im Bestand



Schwerpunkt Innenentwicklung

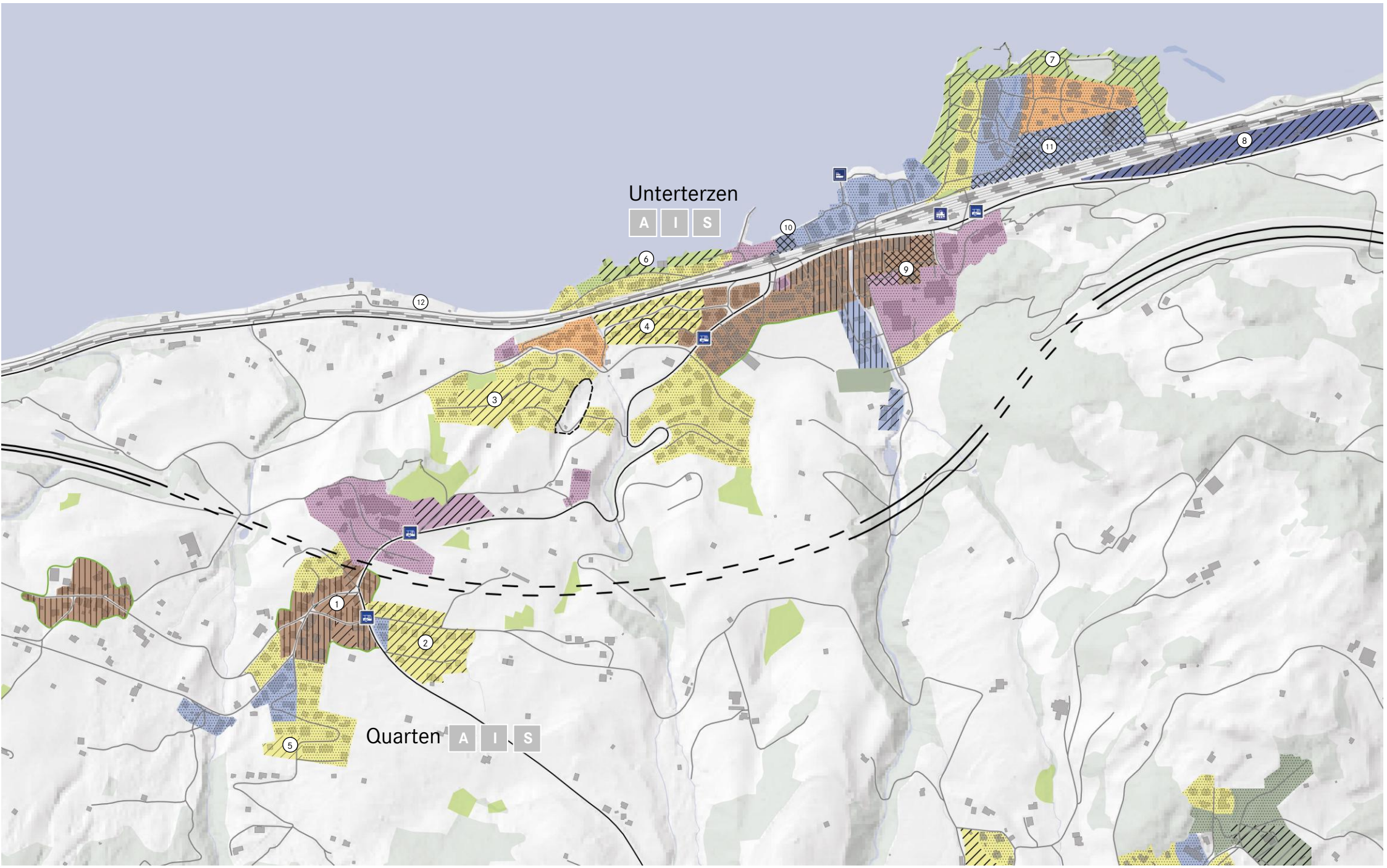
- Innere Verdichtung anstreben



Schwerpunkt Tourismus

- Tourismus fördern

Siedlungsentwicklung nach innen Quarten und Unterterzen



Siedlungsentwicklung nach innen Quarten und Unterterzen



Gebiete mit Strategie Bewahren

Kerngebiete der Ortschaften

- Ziel: Erhalten des Charakters und des Ortsbildes
- Massnahmen: Erhöhte Anforderungen an Bebauung
> Regelung in Nutzungsplanung



Gebiete mit Strategie Aufwerten

- Ziel: Sanfte Verdichtung anstreben
- Massnahmen: Höhere Ausnützung zulassen und fördern.



Gebiete mit Strategie Weiterentwickeln

- ① Gebiet Zentrum Quarten
 - Zentrum von Quarten ist aktuell unternutzt
 - Höhere Nutzung erreichen
 - Optionen für verdichtete Bebauung und Erschliessung prüfen (Konzepte)
 - Attraktive Bebauung durch erhöhte Anforderungen an Kerngebiete erreichen
- ② - ④ Gebiete Kalkofen, Lehnrüti und Rütistrasse
 - Unternutzte Flächen im Wohngebiet
 - Höhere bauliche Dichte prüfen (Aufzoning)
- ⑤ Gebiet Grüebli
 - Ungenutzte Parzellen am Siedlungsrand
 - Parzellen bebauen mit Bauten, welche sich gut in die Umgebung einfügen
 - Grundeigentümergegespräche führen
 - Umgang mit Hochspannungsleitung klären
- ⑥ Gebiet Unterterzen West
 - Naherholungsnutzung mit Spielplatz am Walenseeufer.
 - Gebiet für Naherholung freihalten und weiterentwickeln.
 - Gebiet allenfalls in Freihaltezone oder Intensiverholungszone umzonen.
- ⑦ Gebiet Gosten
 - Naherholungsnutzung mit Spielplatz am Walenseeufer und Naturschutzgebiet
 - Gebiet für Naherholung freihalten und weiterentwickeln.
 - Gebiet allenfalls in Freihaltezone oder Intensiverholungszone umzonen.
- ⑧ Arbeitsgebiet Röhrli
 - Voraussetzungen für Ansiedlung für Betriebe schaffen
 - Erschliessung und Bebauung klären für Gesamtgebiet
> Skizze im Anhang



Gebiete mit Strategie Umstrukturieren

- ⑨ Gebiet Parkplatz Bergbahnen
 - Hohe bauliche Dichte für Wohn- und Dienstleistungsnutzung anstreben
 - Unterirdische Parkierung anstreben
 - Synergien Verkehr prüfen
 - Gesamtkonzept erarbeiten.
- ⑩ Bootswerft
 - Grosser, nur teilweise genutzter Bau direkt an der Hafenanlage.
 - Umnutzung des Gebäudes zu Wohnzwecken prüfen.
 - Evaluierung der künftigen Nutzung
 - Projektbezogene Umzonung
 - Allenfalls Sondernutzungsplan prüfen
- ⑪ Gebiet Gosten
 - Verdichtung im Sondernutzungsplanperimeter anstreben.
 - Prüfung des vorhandenen Potenzials im Sondernutzungsplanperimeter. Allenfalls Anpassung des Sondernutzungsplans.
 - Eventuell Aufzoning
- ⑫ Gebiet Rosengarten
 - Entwicklung als Standort für touristische Nutzungen

Entwicklungsschwerpunkt



- Schwerpunkt Aufwerten
- Erhalten des Charakters und des Ortsbilds
 - Entwicklung v.a. im Bestand

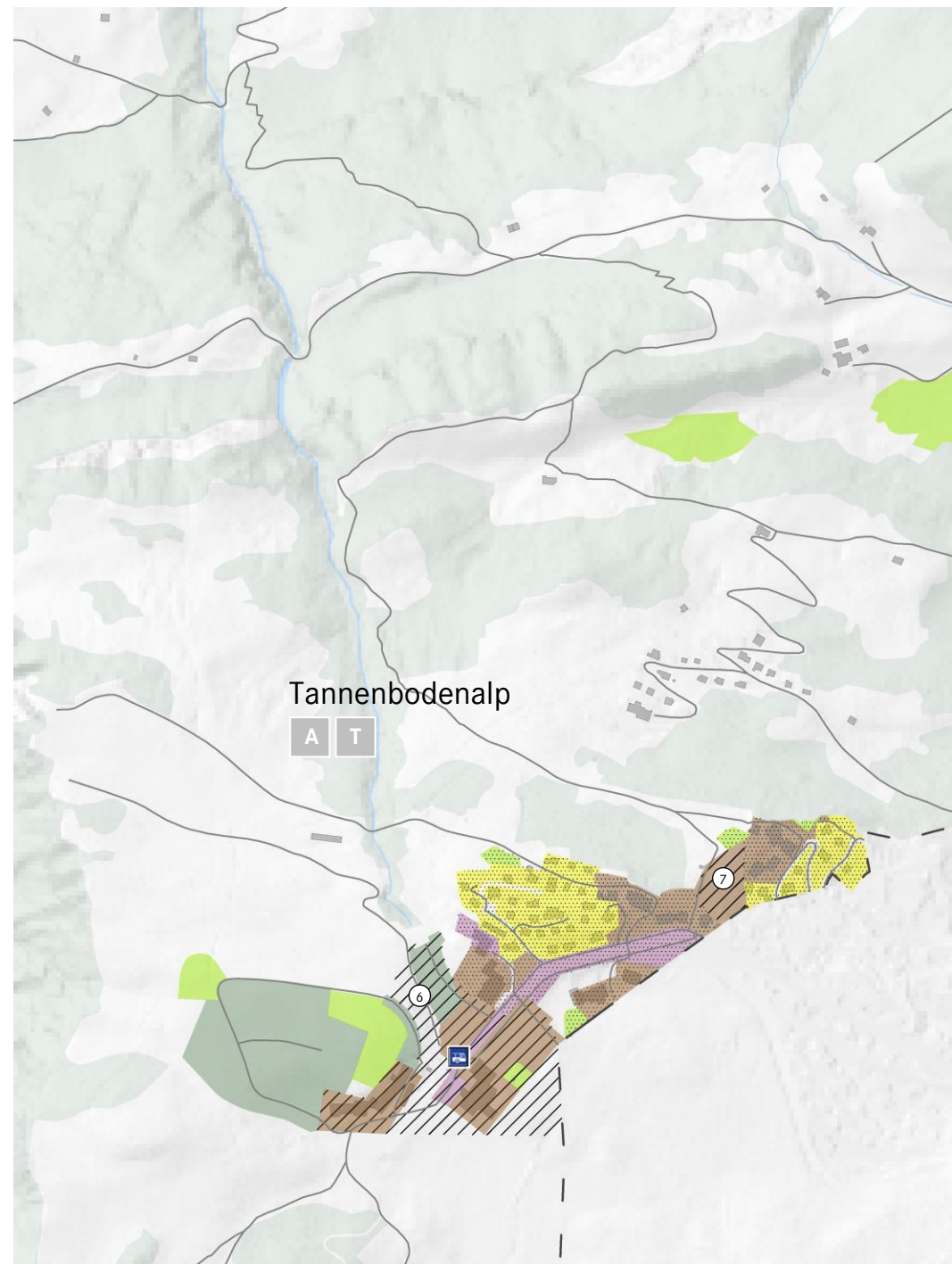
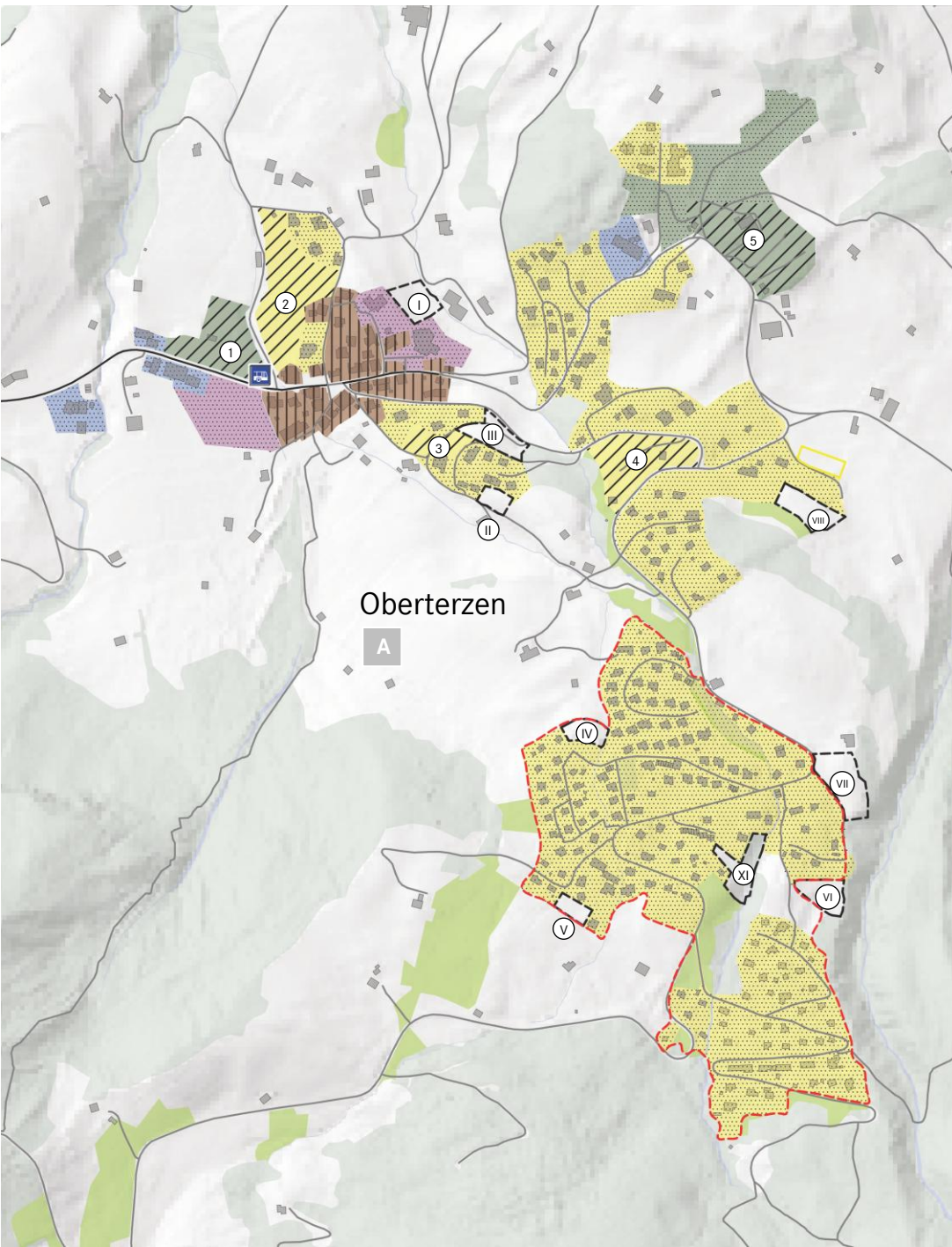


- Schwerpunkt Innenentwicklung
- Innere Verdichtung anstreben



- Schwerpunkt Siedlungserweiterung
- Siedlungserweiterung bei gegebenem Bedarf prüfen

Siedlungsentwicklung nach innen Oberterzen und Tannenbodenalp



Siedlungsentwicklung nach innen Oberterzen und Tannenbodenalp



Gebiete mit Strategie Bewahren

Kerngebiete der Ortschaften

- Ziel: Erhalten des Charakters und des Ortsbildes
- Massnahmen: Erhöhte Anforderungen an Bebauung
> Regelung in Nutzungsplanung



Gebiete mit Strategie Aufwerten

- Ziel: Sanfte Verdichtung anstreben
- Massnahmen: Höhere Ausnützung zulassen und fördern



Gebiete mit Strategie Weiterentwickeln

- 1 Gebiet Weltschlisacker
 - Gebiet für Intensiverholungsnutzung freihalten
 - Heutige Freizeitnutzung beibehalten und weiterentwickeln.
 - Grundeigentümergegespräche führen und allenfalls Freizeitangebot erweitern.
- 2 Gebiet Gütli / Boden
 - Effiziente Nutzung der Bauzonenreserve
 - Parzellen bebauen mit Bauten, welche sich gut in die Umgebung einfügen
 - Grundeigentümergegespräche führen
 - Bebauung nach einem Gesamtkonzept
- 3 Gebiet Oberbüel
 - Effiziente Nutzung der Bauzonenreserve
 - Grundeigentümergegespräche führen
- 4 Gebiet Annabachstrasse
 - Effiziente Nutzung der Bauzonenreserve
 - Einschränkung der Nutzung infolge Seilbahn
- 5 Gebiet Campingsplatz
 - Voraussetzungen für Campingnutzung schaffen
 - Umzonung Wohnzone in Intensiverholungszone Camping
- 6 Gebiet Tannenbodenalp
 - Tourismusentwicklung nach einem Gesamtkonzept
 - Hauptsächlich Tourismusnutzung anstreben
 - Attraktivitätssteigerung der heutigen Ankunftssituation
- 7 Gebiet Gamperdon
 - Als Standort für touristische Nutzungen vorsehen
 - Bei fehlendem Bedarf Auszonung prüfen



Gebiete mit Potential für Reduktion des Siedlungsgebiets

- ⓘ - ⊗ Potenzielle Reduktionsgebiete
- Grundeigentümergegespräche
 - Auszonung des Gebiets prüfen und Festlegung als Landwirtschaftszone aufgrund Lage / Bebaubarkeit

Entwicklungsschwerpunkt



Schwerpunkt Aufwerten

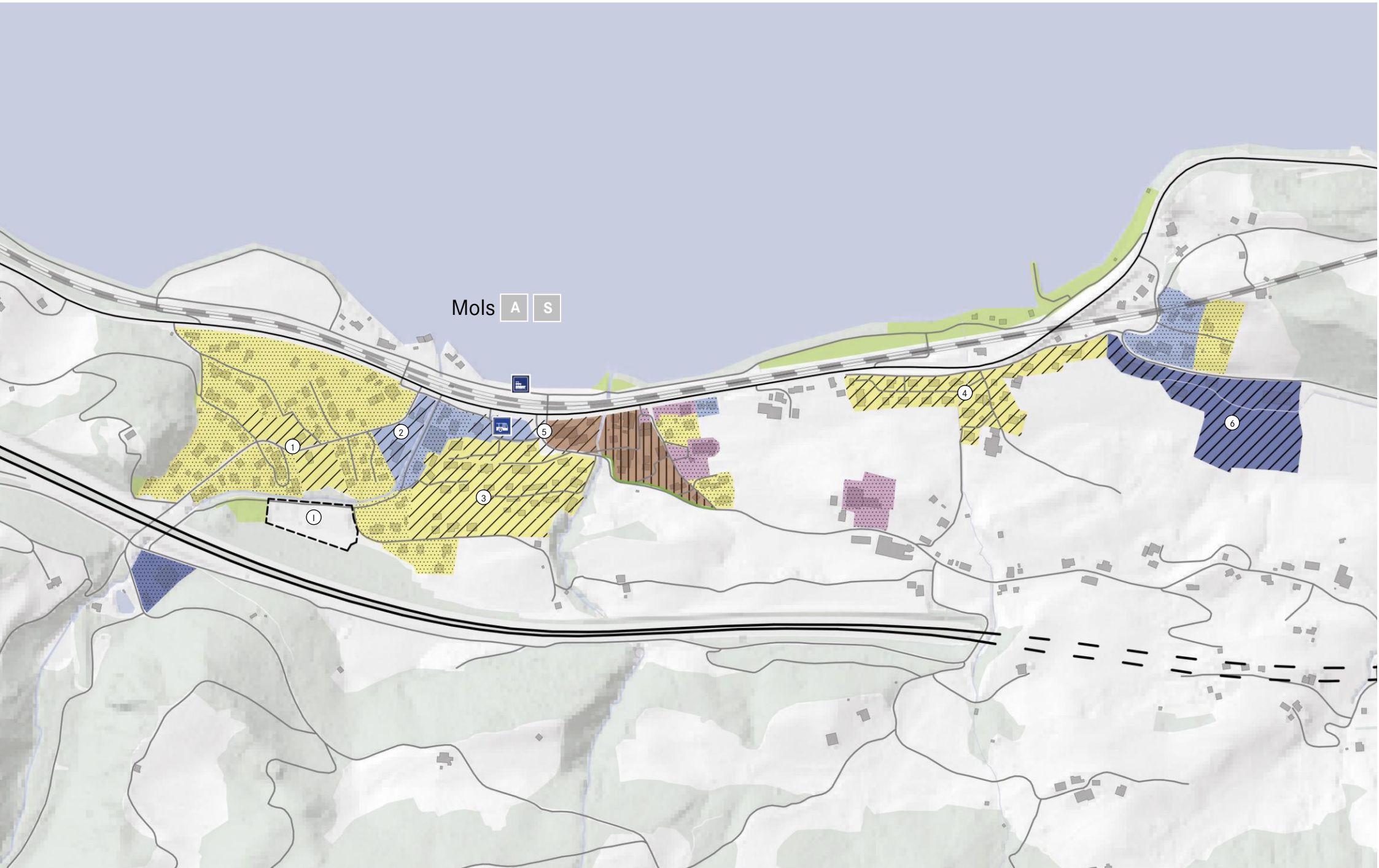
- Erhalten des Charakters und des Ortsbilds
- Entwicklung v.a. im Bestand



Schwerpunkt Tourismus

- Tourismus fördern

Siedlungsentwicklung nach innen Mols



Siedlungsentwicklung nach innen Mols



Gebiete mit Strategie Bewahren

Kerngebiete der Ortschaften

- Ziel: Erhalten des Charakters und des Ortsbildes
- Massnahmen: Erhöhte Anforderungen an Bebauung
> Regelung in Nutzungsplanung



Gebiete mit Strategie Aufwerten

- Ziel: Sanfte Verdichtung anstreben
- Massnahmen: Höhere Ausnützung zulassen und fördern



Gebiete mit Strategie Weiterentwickeln

- ① Gebiet Talhof
 - Nutzung der Bauzonenreserve
 - Parzellen bebauen mit Bauten, welche sich gut in die Umgebung einfügen
 - Grundeigentümergegespräche führen
 - Bebauung und Entwicklung nach einem Gesamtkonzept
- ② Gebiet Wasen
 - Umnutzungspotential für Wohnzwecke nutzen
 - Grundeigentümergegespräche führen
 - Bedürfnisse klären
- ③ Gebiet Mülihaldenstrasse / Neuengadenstrasse
 - Optimale Nutzung der Bauzonenreserve sicherstellen
 - Höhere bauliche Dichte prüfen (Aufzoning)
- ④ Gebiet Wiesenrain
 - Verdichtung im Gebiet anstreben
 - Aufzoning prüfen
 - Grundeigentümergegespräche führen
- ⑤ Gebiet Parkplatz Schiffahrt
 - Entwicklungspotential nutzen
 - Verdichtetes Wohnen an zentraler Lage realisieren
 - Bebauung und Entwicklung nach einem Gesamtkonzept
- ⑥ Arbeitsgebiet Schluchen
 - Bebauung und Entwicklung nach einem Gesamtkonzept
 - Arbeitsgebiet effizient nutzen
 - Grundeigentümergegespräche führen



Reduktion Siedlungsgebiet

- ① Gebiet Mühlehalde
 - Auszonung des Gebiets prüfen und Festlegung als Landwirtschaftszone aufgrund Lage / Bebaubarkeit

Entwicklungsschwerpunkt

- **A** Schwerpunkt Aufwerten
 - Erhalten des Charakters und des Ortsbilds
 - Entwicklung v.a. im Bestand
- **S** Schwerpunkt Siedlungserweiterung
 - Siedlungserweiterung bei gegebenem Bedarf prüfen

Umsetzung – Zentrumsentwicklung Murg

Ausgangslage

Das Zentrum von Murg, welches durch den direkten Zugang zum Bahnhof bestens erschlossen ist, weist teilweise veraltete Bausubstanz auf. Diverse Grundeigentümer haben dabei ihr Interesse an einer Erneuerung der bestehenden Substanz und Verdichtung signalisiert.

Neben diversen Wohnbauten befindet sich im Zentrum Murg ein Lagergebäude der ehemaligen Spinnerei in der Gewerbe-Industrie-Zone. Es wird heute nur noch teilweise genutzt und wirkt als Fremdkörper mit starker Trennungswirkung.

Strategie

Im Zentrum von Murg ist eine grossräumige, gemeinsame Entwicklung anzustreben. Mittels dem bereits angestossenen Projekt wird sowohl die bauliche Verdichtung und die Erneuerung der Bausubstanz angestrebt. Diese Ziele werden weiterverfolgt. Zusätzlich soll eine gemeinsame Parkierungslösung für das Zentrum erreicht werden. Das ehemalige Lagergebäude der Spinnerei soll auf allfällige Umnutzungen geprüft werden.

Massnahmen

Zur Erreichung der geplanten Verdichtung sind gezielte Anpassungen der Grundnutzung zu prüfen. Anschliessend wird unter Einbezug der Grundeigentümer und auf Basis eines Nutzungs- und Überbauungskonzepts für das gesamte Gebiet ein Sondernutzungsplan erarbeitet.



Umsetzung – Gässli / Zentrum Mols

Ausgangslage

Das Gebiet befindet sich direkt im Zentrum von Mols an der Kantonsstrasse und ist somit bestens erschlossen. Der Bahnhof liegt in unmittelbarer Nähe direkt auf der gegenüberliegenden Seite der Kantonsstrasse. Genutzt wird das grosse potenzielle Entwicklungsgebiet als Parkplatz und liegt grösstenteils in der Wohn-Gewerbezone WG2. Aufgrund der attraktiven und zentralen Lage hat das Gebiet grosses Potential für eine Wohnnutzung mit hoher Dichte.

Strategie

Aufgrund der attraktiven und zentralen Lage sollen sowohl eine hohe bauliche Dichte als auch eine hohe Qualität für Wohnnutzungen angestrebt werden. Für die Bebauung und Entwicklung des Gebiets soll ein Gesamtkonzept erarbeitet werden.

Massnahmen

Zu einer raschen, der Lage angepassten Entwicklung sind allfällige Mobilisierungsmassnahmen zu prüfen. Da sich das Gebiet in Privateigentum befindet, sind Gespräche mit den Eigentümern zu führen. Falls das Gebiet längerfristig als Parkplatz genutzt werden soll, ist die Entlassung aus den kapazitätsrelevanten Wohn- Misch- und Zentrumszonen zu prüfen.



Umsetzung – Parkplatz LUFAG Unterterzen

Ausgangslage

Im Zentrum von Unterterzen, in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof und Gehdistanz zum Walensee, befindet sich die Talstation der Gondelbahn Unterterzen – Oberterzen – Flumserberg Tannenboden. Die Bahn wird von der Luftseilbahn Unterterzen Flumserberg AG (LUFAG) betrieben.

Das Gebiet um die Talstation wird hauptsächlich als Parkplatz genutzt. Somit besteht grundsätzlich hohes und bisher ungenutztes Verdichtungspotential an zentraler und attraktiver Lage.

Strategie

Aufgrund der attraktiven und zentralen Lage sollen sowohl eine hohe bauliche Dichte als auch eine hohe Qualität für Wohn- und Dienstleistungsnutzungen angestrebt werden. Dazu sind Parkieranlagen unterirdisch zu planen und all-fällige Synergien mit dem Verkehr zu nutzen.

Massnahmen

Zur Erreichung einer angemessenen baulichen Dichte ist die Zonierung zu prüfen. Gegebenenfalls ist sie zugunsten einer höheren Dichte anzupassen. Da sich die betroffenen Liegenschaften in Privateigentum befinden, sind entsprechende Gespräche mit den Eigentümern zu führen. Zur optimalen Nutzung der Parzellen soll eine gemeinsame Planung mittels Sondernutzungsplan erfolgen.



Controlling

Daueraufgabe Innenentwicklung

Die Umsetzung der Innenentwicklungsstrategie ist eine Daueraufgabe und erfordert gleichzeitig eine periodische Überprüfung der Massnahmenumsetzung bzw. Zielerreichung.

Controlling-System Innenentwicklung

Das Controlling-System überprüft, ob die im Rahmen dieser Innenentwicklungs-Strategie festgehaltenen Massnahmen und Ziele umgesetzt bzw. erreicht werden.

Auf Basis der vorliegenden Strategie ist ein detaillierterer Umsetzungsplan mit Massnahmen in folgenden Bereichen zu erarbeiten:

- Mobilisierung Bauland: Führung von Übersichtslisten, Grundeigentümergegespräche, vertragliche Vereinbarungen, Fristansetzungen, Einleiten Folgemaassnahmen (wie Umzonung, Ausüben Kaufrecht)
- Gebietsbezogene Massnahmen zur verdichteten baulichen Nutzung (je Gebiet festzulegen): Grundeigentümergegespräche, Um- / Einzonungen, Sondernutzungsplanungen, Arealentwicklungsprozesse, Bauherrenberatung
- Begleitmassnahmen: Öffentlichkeitsarbeit, Bauherrenberatung bei individuellen Bauvorhaben zur baulichen Verdichtung
- Arbeitsflächenmanagement: Führung von Übersichten zu Angebot und Nachfrage von

Betriebsflächen, bei Bedarf Einleiten von Arbeitsflächenerweiterungen

Gleichzeitig ist auch ein Zielkatalog mit klaren Ausgangs- sowie Zielwerten z.B. für folgende Bereiche festzuhalten:

- Flächentotal der unbebauten Parzellen (Baulücken gemäss Raum⁺)
- Flächentotal der unternutzten Parzellen (mit Ausbaugrad von < 50 %)
- Entwicklung Einwohner- und Arbeitsplatzdichte

In das Controllingsystem einzubeziehen sind allenfalls weitere, übergeordnete Ziele wie z.B.

- Entwicklung Steuersubstrat / Einwohner (statistisch)
- Entwicklung Arbeitsplatzangebot (statistisch)
- Entwicklung Versorgungsmöglichkeiten (qualitativ)

Monitoring / Controlling

Die Überprüfung erfolgt grundsätzlich in zweierlei Hinsicht:

- Umsetzungskontrolle: Ein periodisches, z.B. halbjährliches Monitoring erlaubt es der Gemeinde, die Umsetzung der Massnahmen zu überprüfen, fristgerecht voranzutreiben und bei Verzug z.B. mehr zeitliche und/oder finanzielle Ressourcen zur Verfügung zu stellen.

- Wirkungskontrolle: Eine periodische, z.B. alle drei Jahre stattfindende Überprüfung ermöglicht zu sehen, ob die gesetzten Ziele erreicht werden bzw. ob der Trend stimmt.

Für die Wirkungskontrolle beizuziehen sind u.a. die Flächenpotenzialanalyse von Raum⁺, eigene raumbezogene Auswertungen (z.B. zu Unternutzungen, Dichten) bzw. weitere statistische Grundlagen (z.B. zur Entwicklung der Bevölkerung, Arbeitsplätze, Steuersubstrats etc.).

Bildnachweise / Datenquellen

Bildnachweise

- Stauffer und Studach Raumentwicklung (div. Seiten)

Datenquellen

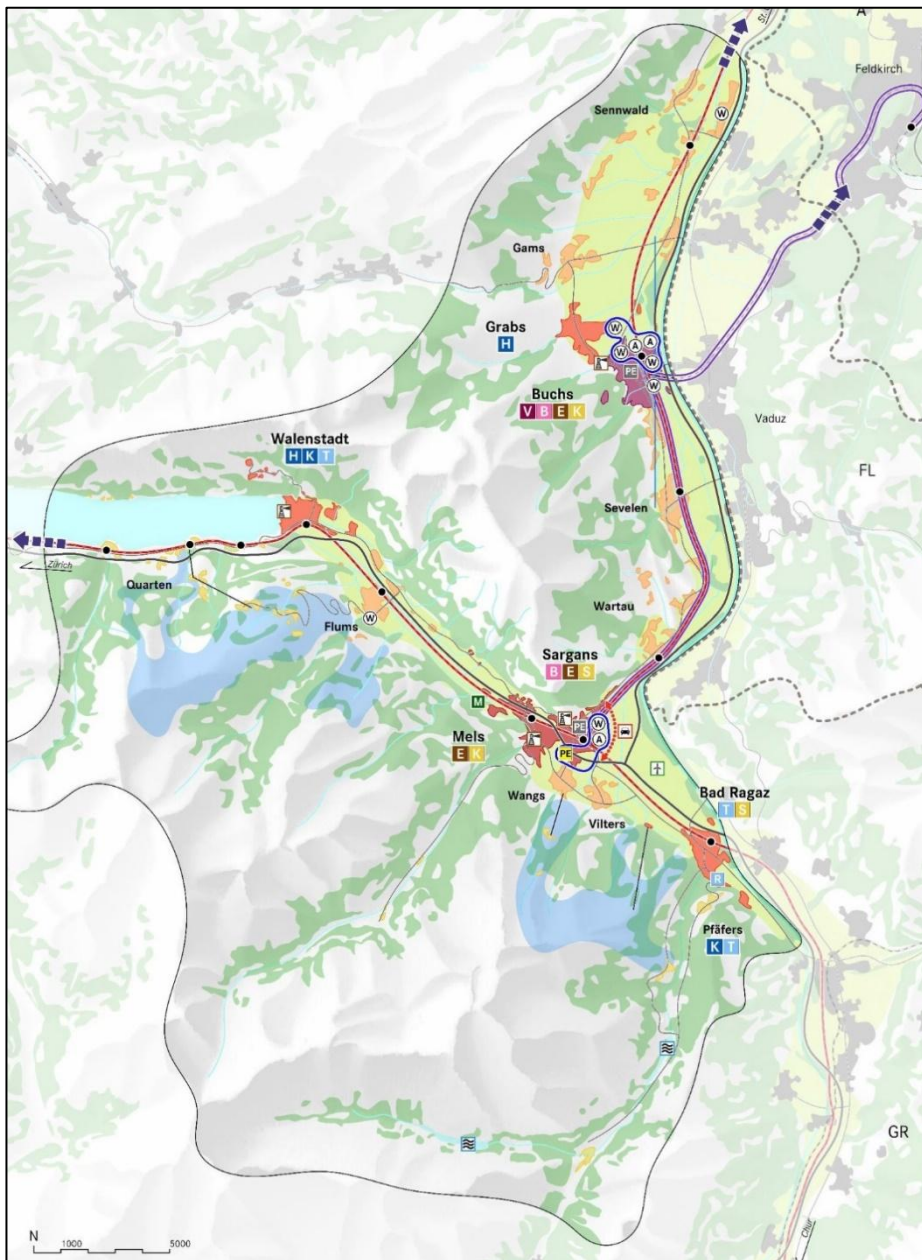
Bundesamt für Statistik (BFS)

- Demographie: Statistik der Bevölkerung und der Haushalte (STATPOP) bzw. Eidgenössische Volkzählung
- Wirtschaft: Statistik der Unternehmensstruktur (STATENT)
- Pendler: Daten basierend auf AHV-Register, STATPOP und STATENT
- Grenzgänger: Grenzgängerstatistik
- Gebäude- und Wohnungsregister (GWR)

Weitere Quellen

- Bundesamt für Raumentwicklung (ARE): ÖV-Güteklassen
- Bundesamt für Landestopografie (swisstopo): Div. Kartengrundlagen (Siegfriedkarte sowie Landeskarten 1:50'000)
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation des Kantons St. Gallen (AREG): Gemeindeporträt Siedlungsgebietsdimensionierung Quartan

Anhang A – Konzeptkarte Masterplan Regionale Raumentwicklung MRE



Konzeptkarte MRE Sarganserland-Werdenberg (Stand Vernehmlassung April 2020)

Siedlungskörper in ihrer Erscheinung kompakt ausgestalten und Entwicklung auf den Raumtyp und die Erschliessung ausrichten							
	Buchs mit seinen Einrichtungen in den Bereichen Bildung, Kultur und Freizeit, Verwaltung / Politik und Einkauf als starkes Regionalzentrum und als High-Tech Wirtschaftsstandort weiterentwickeln.						
	Entwicklungsraum Pizol als Standort für die Ansiedlung auch von wertschöpfungsintensiven Arbeitsnutzungen ausrichten und auf der Grundlage der bestehenden Einrichtungen im Bereich Bildung, Kultur, Sport und Freizeit weiter stärken (Gemeinde im urbanen Verdichtungsraum).						
	Gemeinden mit besonderer Ausstattung in ihrem Versorgungsangebot sichern und dieses durch gute Kooperationen weiterentwickeln.						
	Gemeinden in Landschaft mit kompakten Siedlungen und Gemeinden in Kultur- und Agrarlandschaft in ihrem Charakter weiterentwickeln und die Grundversorgungsangebote im Bereich Bildung und Versorgung sichern.						
Arbeiten – Standorte gemäss kantonalem Richtplan und regionale Entwicklungsschwerpunkte							
	Standorte ausgerichtet auf die Nutzung gemäss kantonalem Richtplan planerisch bereitstellen.						
	Regionale Entwicklungsschwerpunkte nach einer Langfriststrategie entwickeln und die Erschliessung darauf ausrichten.						
	Netzstrategie Pizol realisieren.						
Die S-Bahn als Rückgrat des öffentlichen Verkehrs und der Siedlungsentwicklung weiterentwickeln							
	S-Bahnsystem stetig optimieren.						
	Das Fürstentum Liechtenstein und Österreich mit der S-Bahn anbinden.						
	Die Anbindung an den Fernverkehr sicherstellen und Möglichkeiten der für Verbesserungen konsequent nutzen.						
Tourismus als wirtschaftliches Standbein bewahren und gezielt ausbauen							
	Die Infrastrukturen in den Tourismusgebieten Flums und Pizol gezielt erneuern und die Angebote auf ein breiteres, auch weniger schneeabhängiges Angebot ausrichten.						
	Auf der Grundlage der bestehenden Angebote die Gemeinden Bad Ragaz, Pfäfers und Walenstadt im Bereich des Gesundheitstourismus positionieren und weiterentwickeln.						
Freiraumentwicklung überkommunal abstimmen und die Landschaftswerte nachhaltig in Wert setzen							
	Die Freiraumentwicklung im Talboden überkommunal planen und die Potenziale zur Aufwertung der Naherholungsräume nutzen und die Naherholungsräume für den Langsamverkehr direkt anbinden und durchlässig erschliessen.						
	Die gute Erreichbarkeit der grossräumigeren Natur- und Kulturlandschaften für die Naherholung und den sanften Tourismus nachhaltig in Wert setzen.						
Weitere strategische Stossrichtungen							
(nicht verortet)	Die historischen Dorfkern in der Substanz und der Struktur zeitgemäss erneuern und als identitätsstiftende Orte ausbilden.						
	Einrichtungen mit Strahlkraft im Interesse der Region in Wert setzen.						
	Die Potenziale erneuerbarer Energieträger nutzen und auf die Siedlungs- und Landschaftsentwicklung abstimmen. Potenzialstandorte für Windenergie prüfen.						
(nicht verortet)	Durch gemeinsame wirtschaftsstrategische Ziele, und Zusammenarbeit und Netzwerk von Schulen, Firmen und Wirtschaftsverbänden eine regionale Wirtschaftsentwicklungs- und Vermarktungsstrategie fördern.						
Übergeordnete Ausstattung und Versorgung							
	Bildung		Sport		Kultur		Einkauf
	Verwaltung		Spital		Klinik		

