

Beilage B

Politische Gemeinde Quarten

Arealentwicklung Zentrum Unterterzen (Schwerpunktzone) und Tannenboden (Touristische Schwerpunktgebiet)

Bericht zu den Mitwirkungseingaben

- A) Arealentwicklung Zentrum Unterterzen -
 - a. Allgemeines
 - b. BauR – Art. 16 Schwerpunktzone Zentrum Unterterzen (SPZ U)
 - c. Verkehrsplanung / Parkplätze
- B) Arealentwicklung Tannenboden

grün = Antrag wird berücksichtigt

gelb = Antrag wird teilweise berücksichtigt / Beantwortung von Fragen

rot = Antrag wird nicht berücksichtigt

A) Mitwirkungen zur Arealentwicklung Zentrum Unterterzen

Nr.	Thema/Gebiet	Antrag / Vorschlag	Rückmeldung / Antwort der Gemeinde
Allgemeines			
1	Zonenzuteilung Parzelle Nr. 2224	Antrag: Die Zonenzuteilung der Parzelle Nr. 2224 sei unverändert in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zu erhalten: <ul style="list-style-type: none"> - Es gibt keinen Grund für eine Umzonung eines Teils der Parzelle Nr. 2224 in die Schwerpunktzone, die sich im Besitz der Gemeinde Quarten befindet - Diese Parzelle soll auch weiterhin uneingeschränkt für öffentliche Nutzungen zur Verfügung stehen (Schulraumplanung, Feuerwehrdepot, etc.). 	Die Gebietsentwicklung des Zentrums Unterterzen erfolgt auf Grundlage eines städtebaulichen Gesamtkonzepts (Überbauung/Erschliessung) und wird mit den angrenzenden öffentlichen Nutzungen sowie der Schulraumplanung koordiniert. Aufgrund der Projektentwicklung wird ein Teil der heutigen Parzelle Nr. 2224 für die Arealentwicklung beansprucht. Demgegenüber sind für die geplante Erweiterung des Schulraumes zusätzliche öffentliche Flächen im Bereich der Parzellen Nr. 815 vorgesehen. Im Zuge der Arealentwicklung werden auch entsprechende Anpassungen an den Grundstücksgrenzen erforderlich sein.
2	Ausnützung/Dichte	Antrag: Die Dichte bzw. die Anzahl der Wohnungen kann deutlich erhöht werden: <ul style="list-style-type: none"> - Für ein solches Entwicklungsgebiet ist eine totale Ausnutzung der möglichen Entwicklung anzustreben; - Dabei sind möglichst viele Wohnungen zu bauen: <ul style="list-style-type: none"> - Das Hochhaus könnte noch höher gebaut werden; - Die Ostseite der Doppelmehrfamilienhäuser könnte noch um mindestens ein Vollgeschoss erhöht werden. 	Eine hohe bauliche Dichte an diesem zentralen Standort liegt auch im Interesse der Gemeinde. Mit vorliegendem Konzept wird bereits eine hohe Dichte erreicht. Bei der Arealentwicklung sind auch die angrenzenden Nutzungen sowie eine hohe Wohn- und Aussenraumqualität wichtig. Eine zu hohe Dichte kann sich negativ auf diese Qualitäten auswirken. Gleichzeitig gilt zu beachten, dass mehr Wohnraum auch zusätzliche Parkplätze erfordert, welche auf dem Areal bzw. in der Tiefgarage gewährleistet werden müssen. Aus Sicht der Gemeinde ist das vorliegende Konzept daher ausgewogen. Gleichzeitig gilt zu beachten, dass mit der Ortsplanung «lediglich» die Schwerpunktzone festgelegt wird, noch kein Projekt. Die Konkretisierung erfolgt erst im nächsten Schritt im Rahmen der Sondernutzungsplanung.
		Vorschlag: Die Wohnlage direkt neben einem Schulhaus sei ungünstig. Es sollte mehr Platz bzw. Freiraum zwischen Schule und Wohnquartier geschaffen werden: <ul style="list-style-type: none"> - Zwei Doppelmehrfamilienhäuser könnten mit einem zweiten Hochhaus ersetzt werden (Schaffung von mehr Platz/Spielraum zwischen Schule und Wohnungen); - Das kleinste Mehrfamilienhaus westlich könnte kostengünstige Wohnungen anbieten. Wohnungen von höherem Standard wäre in die zwei geschaffenen Hochhäuser vorzusehen. 	Die konkrete Grösse und Anordnung der Wohnbauten wird im anschliessenden Sondernutzungsplanverfahren auf Basis eines weiterentwickelten Projektes festgelegt werden. Hinsichtlich Hochhaus kann festgestellt werden, dass die planerischen und gesetzlichen Anforderungen für die Realisierung sehr hoch sind. Aufgrund der bisherigen Erkenntnisse und der Rückmeldung der kantonalen Fachkommission für Städtebau wird daher von einem einzigen Hochhaus ausgegangen.
3	Alterswohnung / Mehrgenerationenhaus	Bemerkung / Vorschlag: Die Arealentwicklung und die Schaffung zusätzlicher Wohnungen werden sehr begrüsst und unterstützt. In die Planung sollten noch Wohnmöglichkeiten für ältere Personen integriert werden (Mehrgenerationenhaus beispielsweise): <ul style="list-style-type: none"> - «Tertianum» ist heute das einzige Alterswohnungsangebot in Quarten; - Der Ort „Bahnhof-LUFAG“ liegt aufgrund seiner Nähe zum Bahnhof sehr zentral; - Möglichkeit der Erstellung von Ladenlokalen; - Grünflächen zwischen den neuen Bauten würden die Lebensqualität verbessern; - Vielleicht können Investoren oder eine Genossenschaft ein solches Projekt weiterentwickeln. 	Wir bedanken für die Rückmeldung zum Vorhaben in Unterterzen. Ihre Hinweise bezüglich Wohnungsmix und Durchmischung der Bewohnerschaft nehmen wir zuhanden der weiteren Projektentwicklung entgegen. Im Rahmen der vorliegenden Ortsplanung wird im Baureglement die «Schaffung eines diversifizierten und attraktiven Wohnraumangebotes» festgelegt (Art. 16 BauR). Die Konkretisierung erfolgt im nachfolgenden Sondernutzungsplan.
Baureglement – Art. 16 Schwerpunktzone Zentrum Unterterzen (SPZ U)			
4	Abs. 1 Bst. e	Antrag: Art. 16 Abs. 1 Bst. e sei in Bezug auf die Gewährleistung der Verkehrsverbindung mit den Parzellen Nrn. 815 und 2224 zu ergänzen: <ul style="list-style-type: none"> - Beide Parzellen sind der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugeteilt und dienen öffentlichen Nutzungen (Schulraumplanung, Mehrzweckhalle und Feuerwehrdepot); - Die Zufahrt muss für die grossen Feuerwehrfahrzeuge ausreichend dimensioniert sein; 	Die Sicherstellung der Verkehrsanbindung der verschiedenen öffentlichen Nutzungen liegt auch im Interesse der Gemeinde. Das Baureglement wird daher in Artikel 16 diesbezüglich ergänzt. Der Antrag wird damit sinngemäss umgesetzt.

Nr.	Thema/Gebiet	Antrag / Vorschlag	Rückmeldung / Antwort der Gemeinde
		<ul style="list-style-type: none"> - Eine umsetzbare Lösung ist im Rahmen der Ortsplanungsrevision aufzuzeigen; 	<p>Mit der vorliegenden Ortsplanung wird «lediglich» die Schwerpunktzonen festgelegt, noch kein Projekt. Die Konkretisierung erfolgt erst im nächsten Schritt im Rahmen der Sondernutzungsplanung. Zu diesem Zeitpunkt wird auch die Verkehrserschliessung detailliert aufzuzeigen sein.</p>
5	Abs. 1 Bst. f	<p>Antrag: Art. 16 Abs. 1 Bst. f sei in Bezug auf Pflichtparkplätze und gemeinsame Parkierungsanlage zu präzisieren:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Keinen Verweis betreffend Anzahl, Normen, Baureglement oder andere gesetzliche Vorgaben für die Pflichtparkplätze ist vorhanden; - Der Begriff «gemeinsamen Parkierungsanlage» ist zu präzisieren (Nutzung, Eigentum, gemeindeeigene Nutzung bei Veranstaltungen, Mehrzweckhalle Schule etc.); 	<p>Die Pflichtparkplätze werden gemäss Art. 20 „Abstellplätze“ Abs. 1 Bst. c des revidierten Baureglements realisiert. Dabei wird die VSS-Norm SN 640 281 zitiert.</p> <p>Der Begriff „gemeinsame Parkierungsanlage“ wurde absichtlich offen gelassen. Da die Verteilung der Parkplätze von der Anzahl der geplanten Wohnungen sowie von den bestehenden und geplanten Nutzungen abhängig ist, werden die Nutzung (öffentlich/privat) und die genaue Verteilung der Parkplätze im Rahmen des Sondernutzungsplanes und Bewilligungsverfahrens bestimmt.</p>
6	Abs. 2	<p>Antrag: Im Art. 16 Abs. 2 sei die maximale Gesamthöhe des Hochhauses auf 40 bis 43 m anzupassen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Siehe klare und eindeutige Begründung zur Höhenentwicklung gemäss Seite 32 des Richtkonzeptes; - Die Hochhausstudie ist im Rahmen der Mitwirkung nicht vorhanden gewesen. Die erwähnten Empfehlungen der Hochhausstudie können nicht beurteilt werden. 	<p>Art. 16 Abs. 2 BauR regelt die maximal zulässige Gesamthöhe des vorgesehenen Hochhauses. Mit diesem Artikel wird die Gesamthöhe auf max. 50 m eingeschränkt bzw. begrenzt.</p> <p>Das Dokument „Zentrumsentwicklung Unterterzen – Workshopverfahren zur Evaluation eines Richtkonzeptes“ vom 11. April 2025 erläutert die ersten Überlegungen zum Entwicklungsprojekt bzw. zur Arealentwicklung des Zentrums Unterterzen. Die Würdigung der maximalen Gesamthöhe des Hochhauses gemäss Seite 32 des Richtkonzeptes basiert auf den aktuellen Stand der Planung. Eine abschliessende Festlegung der maximalen Gesamthöhe des Hochhauses wird im Laufe der weiteren Planung definitiv festzulegen sein. Die Ortsplanung soll dabei nicht bereits zu einschränkende Masse festlegen, welche dann in der weiteren Projektentwicklung nicht mehr angepasst werden können.</p>
Verkehrsplanung / Parkplätze			
7	Ein- und Ausfahrten r Tiefgarage	<p>Antrag: Die Ein- und Ausfahrten der Tiefgarage dürfen nicht den Ersatz des Bahnübergangs verhindern:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der aktuelle Bahnübergang ist zu klein dimensioniert; - Die Ein- und Ausfahrten der Tiefgarage haben beidseitig des Bahnübergangs einen Abstand von 50 m einzuhalten; - Eine Konzentration auf diesen Knotenpunkt führt zu unnötigem Verkehrstaus zu Spitzzeiten, wenn die Einfahrt nicht genügend weit entfernt von der Bahnschranke ist; - Eine doppelspurige Ein- und Ausfahrt mit einer Anfahrsstrecke von mindestens 50 m notwendig; - Automatische Schranke zum Parking; - Die Kinder, welche zur Schule gehen oder mit dem Velo sind so zu leiten, dass sie nicht die Wege der Ein- und Ausfahrten kreuzen müssen; <p>Vorschlag</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Für die Cars könnte ich mir auf der Seite des Schuppenkaffes vorstellen einige Plätze zu erstellen, da die Geschäfte ja auf das LUFAG Areal verlegt werden. <input type="checkbox"/> Als Leuchtturmprojekt für Quarten kann ich mir zuoberst auf dem Hochhaus ein Gartenrestaurant vorstellen. <input type="checkbox"/> Eine unterirdische Ein- und Ausfahrt in Kombination mit der Aufhebung der Bahnschranke sehe ich als etwas teure Variante an. Im Fussballstadion in St. Gallen funktioniert dies aber hervorragend. 	<p>Die Hinweise und Vorschläge werden dankend entgegengenommen. Die Konkretisierung der Ein- und Ausfahrt in die Tiefgarage in Berücksichtigung der Bahnschranke wird im weiteren Projektverlauf detailliert zu prüfen sein. Mit der vorliegenden Ortsplanung wird «lediglich» die Schwerpunktzonen festgelegt, noch kein Projekt. Die Konkretisierung erfolgt erst im nächsten Schritt im Rahmen der Sondernutzungsplanung.</p>

Nr.	Thema/Gebiet	Antrag / Vorschlag	Rückmeldung / Antwort der Gemeinde
8	Erschliessung / öffentliche Nutzung	Das bestehende Feuerwehrdepot in Unterterzen und die dafür notwendigen Zufahrten werden im Planungs- und Mitwirkungsbericht in keiner Weise erwähnt und auch nicht in den Planungen berücksichtigt. Diese Nutzung liegt ebenfalls im öffentlichen Interesse, genauso wie die Schulraumplanung und müsste unseres Erachtens angemessen berücksichtigt werden.	<i>Wir verweisen auf die Antwort zum Baureglement.</i>
9	Tiefgarage / Parkplätze	Antrag: Anstatt der Tiefgarage könnte zur Realisierung von Parkplätzen die Hauptstrasse von Bahnhofgebäude Ostwärts überdeckt werden: <ul style="list-style-type: none"> - Die Realisierung einer Tiefgarage für 300 Autos ist sehr aufwändig und sehr teuer; - Die Überdeckung der Hauptstrasse könnte bei einem ersten Schritt über 50 m erfolgen, eine Erweiterung könnte problemlos realisiert werden. 	Die Hinweise und Vorschläge werden dankend entgegengenommen. Aufgrund der bisherigen Abklärungen in Zusammenhang mit der Walenseestrasse zeigt sich, dass ein Miteinbezug des Strassenperimeters in die Arealentwicklung komplex ist. Im Zuge der weiteren Projektentwicklung werden sicherlich noch Optimierungen und Varianten hinsichtlich der Parkierung geprüft werden. Auf die vorliegende Ortsplanung hat dies noch keinen Einfluss, sondern wird im nachfolgenden Sondernutzungsplanverfahren zu präzisieren sein.
Weiteres			
10	Unterterzen	Antrag: Helilandeplatz?	Ein Helilandeplatz ist bisher nicht Bestandteil der Planung, kann aber in die weiteren Planungsschritte einfließen.
11	Unterterzen	Antrag: Die AXPO wird die bestehende 50kV Hochspannungsleitung bis 2041 auf über 100KV erhöhen. Die jetzige Leitung führt über bewohntes Gebiet. Linienführung ändern?	Der Hinweis betreffend Hochspannungsleitung wird dankend entgegengenommen. Auf die vorliegende Planung hat dies keinen Einfluss, da die Leitung deutlich über 100 m entfernt liegt.