



**Strategie Siedlungsentwicklung nach innen**  
**Gemeinde Wartau**

Vom Gemeinderat erlassen am 28. Juni 2022





## Impressum

### **Auftraggeber**

Gemeinde Wartau

### **Kontaktperson**

Andreas Bernold, Gemeindepräsident

### **Bearbeitung**

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

### **Erstellung**

Januar – November 2020, Nov. / Dez. 2021, Juni 2022

### **Bearbeitungsstand**

Juni 2022

### **Bildnachweise / Datenquellen**

Siehe Dokumentende

## Inhalt

Einleitung.....	1
Kantonale und regionale Planungen.....	2
Kommunale Vorarbeiten und Grundlagen .....	5
<b>Analyse</b>	
Porträt .....	7
Demografie.....	9
Wirtschaft und Mobilität.....	10
Laufende Verkehrsplanungen.....	11
Zeitschnitte der Siedlungsentwicklung .....	13
Kapazitätsreserven und Bedarf Wohnen gemäss Kanton .....	19
Kapazitätsreserven in unüberbauten Parzellen .....	20
Kapazitätsreserven in überbauten Parzellen .....	21
Siedlung, Gebäudealter und -belegung, Wohnungsbestand .....	22
Künftiger Flächenbedarf Arbeiten .....	23
Räumliche Analyse / Übersicht Gemeinde Wartau .....	25
Räumliche Analyse Azmoos und Trübbach.....	27
Räumliche Analyse Fontnas und Weite .....	29
Räumliche Analyse Gretschins, Malans und Oberschan .....	31
<b>Strategie Siedlungsentwicklung nach innen</b>	
Konzept der räumlichen Entwicklung .....	33
Räumliches Konzept Azmoos und Trübbach .....	35
Räumliches Konzept Fontnas und Weite .....	36
Räumliches Konzept Gretschins, Malans und Oberschan .....	37
Baulandmobilisierungs-Massnahmen der Gemeinde.....	39
Strategieplan Siedlungsentwicklung nach innen Azmoos und Trübbach .....	41
Strategieplan Siedlungsentwicklung nach innen Fontnas und Weite .....	43
Strategieplan Siedlungsentwicklung nach innen Gretschins, Malans und Oberschan.....	45
Controlling.....	47
Bildnachweise / Datenquellen .....	48

# 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 unternutzter Flächen und Gebäude aufzuzeigen.

Die vorliegende Strategie leitet im *Analyseteil* her, wo Handlungsbedarf und Potentiale der Innenentwicklung liegen. Im Strategieteil zeigt das *Konzept der räumlichen Entwicklung*, wie sich die Gemeinde in den nächsten 15 – 25 Jahren entwickeln soll (inkl. Aussagen zur Wohn-, Arbeits-, Misch- und öffentlichen Nutzung). 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 sowie

das Agglomerationsprogramm Werdenberg-Liechtenstein. Auf folgenden Seiten werden die übergeordneten Planungen kurz skizziert und die für Wartau 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 Strategiegruppe zusammengesetzt aus Vertretern der Gemeindeverwaltung und den Gemeindebehörden. Der Einbezug von Gemeindebevölkerung, wichtigen Interessensgruppen sowie von Betrieben (Dienstleistungen, Gewerbe und Industrie) erfolgte über eine kontinuierliche Informationsarbeit, Orientierungsveranstaltungen, breite Mitwirkungsverfahren (Gesamtbevölkerung), Umfragen (Wirtschaft) und gezielte Konsultationen (Interessensgruppen).



# 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 Wartau gehört gemäss RKSG zum Raumtyp «Landschaft mit kompakten Siedlungen». Dieser Raumtyp verfügt über vorwiegend dörfliche Siedlungsstrukturen, liegt i.d.R. im Grünen, aber in gut erreichbarer Distanz zu den Zentren und zeigt eine ausgeprägte Zersiedelungsproblematik. Für diesen Raumtyp gelten folgende strategischen Kernaussagen:

- Zersiedelung eindämmen durch klare Abgrenzung zwischen Dorfstrukturen und Kulturlandschaft.
- Siedlungsentwicklung ermöglichen (Wohnen und Arbeiten), aber konzentriert an verkehrlich gut erschlossenen Standorten.
- Regionale ÖV-Angebote ausbauen und Anbindung an Zentren optimieren.
- Dorfkerne aufwerten.

Weiter nennt das RKSG u.a. folgenden Handlungsbedarf:

- Klare Siedlungsränder schaffen und Übergänge zwischen Siedlung und Kulturlandschaft gestalten.

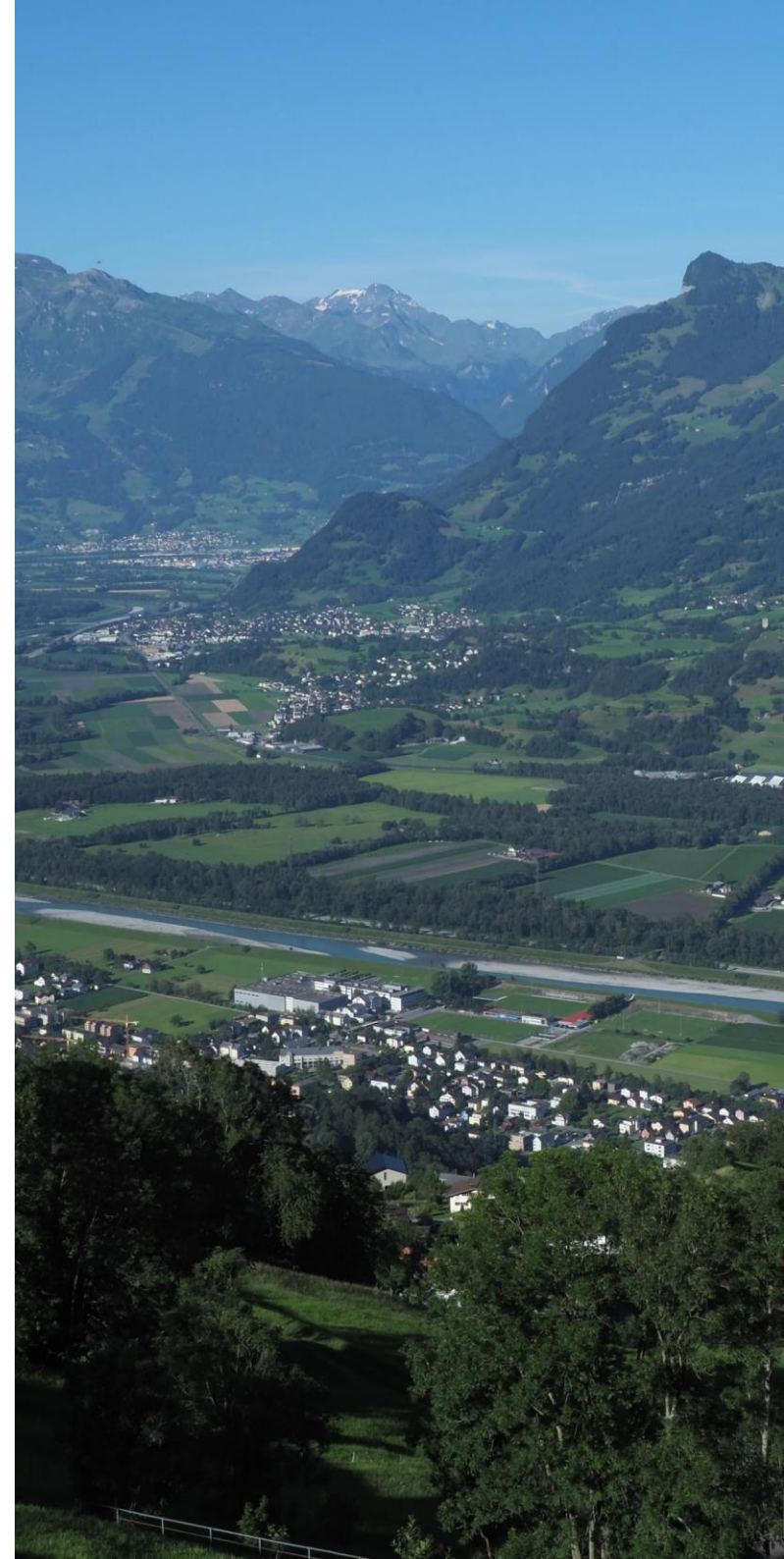
- Regionale Wirtschaft zur Entfaltung bringen und gleichzeitig eine hohe Wohn- und Landschaftsqualität erhalten.
- Siedlungspotenziale innerhalb der bestehenden Bauzone und im ÖV-Einzugsgebiet aktivieren.
- Dorfkerne im Einklang mit dem Schutz des historischen Erbes aufwerten und Ortsdurchfahrten gestalten.

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

- Das Angebot des öffentlichen Verkehrs verbessern.
- Verdichtungspotenziale und Baulandreserven für Wohnen und Arbeitsplätze rund um die Bahnstationen konsequent nutzen.
- Kultur- und Naturlandschaften der Hanglagen und Talebene verknüpfen und schützen.

## Kantonales Gemeindeporträt für Wartau

Eine weitere Vorgabe ist das vom Kanton im August 2017 erstellte Gemeindeporträt Wartau, 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 zwei Institutionen sichergestellt:

- Region Sarganserland-Werdenberg RSW (u.a. mit den beiden Fachgruppen Raumplanung und Verkehr sowie einer Masterplanung Regionale Raumentwicklung MRE)
- Verein Agglomeration Werdenberg-Liechtenstein (als Trägerin des Agglomerationsprogramms Siedlung und Verkehr mit 18 beteiligten Gemeinden im Werdenberg und im Fürstentum Liechtenstein)

Wartau ist Teil der RSW, Mitglied des Vereins Agglomeration Werdenberg-Liechtenstein und liegt im Perimeter des Agglomerationsprogramms.

## 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.

## Agglomerationsprogramm

Das Agglomerationsprogramm Siedlung und Verkehr (3. Generation) verfolgt zwei strategische Ziele (vgl. Strukturbild 2030 in Anhang B):

- Differenzierte Siedlungsentwicklung mit Stärkung des Regionalzentrums und einer beschränkten Entwicklung abseits gut erschlossener Lagen.
- Effiziente Verkehrsabwicklung mit a) Vermeidung von unnötigem Verkehr, b) Verlagerung hin zu öffentlichem, Fuss- und Radverkehr und c) verträglicher Ausgestaltung der Verkehrsachsen.

Folgende Teilstrategien, die zur Zielerreichung beitragen, haben spezielle Relevanz für Wartau:

### Teilstrategie Siedlung und Landschaft

- Lenkung und Konzentration der regionalen Siedlungsentwicklung entlang eines attraktiven regionalen ÖV-Rückgrats (mit S-Bahn FLA-CH, Rex und S-Bahn im Werdenberg).
- Begrenzung des Siedlungsgebiets u.a. dank
  - vorrangiger Neuerschliessung von Zonen mit guter ÖV-Anbindung,
  - minimalen ÖV-Erschliessungsgütern bei Neueinzonungen (C bei Arbeits-, D bei Wohngebieten),
  - strengen Kriterien bei Siedlungsgebietserweiterungen (Baulandbedarf, Landschaftsverträglichkeit, ÖV-Erschliessungsgüte).



### Teilstrategie Nachfragemanagement

- Bewirtschaftung öffentlicher Parkplätze. Ein Workshop (2016) zeigte einen unterschiedlichen kommunalen Problemdruck. Wartau erarbeitete in der Folge ein eigenes Parkraumkonzept (vgl. Punkt Verkehrsplanungen).

### Teilstrategie Fuss- und Radverkehr

- Bereitstellung feinmaschiges Netz an Rheinübergängen für Langsamverkehr.
- Zugänglichkeit ÖV-Haltestellen dank Gestaltung der Haltestellen und attraktiven, sicheren Zugangswegen.
- Ausstattung z.B. von öffentlichen Einrichtungen oder Bahnstation) mit Radabstellplätzen.

### Teilstrategie öffentlicher Verkehr

- Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit des ÖV in Nord-Süd-Richtung, u.a. mit neuer S-Bahn-Station Trübbach-Fährhütte, entsprechender Ausrichtung des Busnetzes und Ausgestaltung des Umsteigeknotens Bahn/Bus.

Ausblick: Zurzeit erfolgt die Ausarbeitung des Agglomerationsprogrammes (AP) 4. Generation (Eingabefrist: Juni 2021). Betreffend AP 5. Generation ist damit zu rechnen, dass der Bund dem Thema «multimodale Verkehrsdrehscheiben» verstärkte Beachtung schenkt. Für die Gemeinde ist zu prüfen, ob sich gewisse kommunale Vorhaben über das AP mitfinanzieren lassen.

### **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, mit Schwerpunkt in Trübbach und Weite.
- Konzentration von Entwicklungsmassnahmen im Gebiet einer neuen Bahnhaltestelle (Realisierung und Standort offen), u.a. mit der Sicherstellung von attraktiven Fuss- / Veloanbindungen, der Aufzoning von naheliegenden Wohnzonen sowie der langfristig vorgesehene Erweiterung des Arbeitsgebiets.
- Sehr begrenzte Ausdehnung des Siedlungsgebiets für Wohn- und Arbeitsnutzungen (Weite und Trübbach) und damit Schutz der Landschaft.

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



# Kommunale Vorarbeiten und Grundlagen

## Strategiepapier für die Gemeinde Wartau

2019 hat der Gemeinderat in einem partizipativen Prozess ein Strategiepapier zur Entwicklung der Gemeinde erarbeiten lassen und Ende 2019 als Basis für die Revision der Ortsplanung verabschiedet. Das Strategiepapier enthält im Beschrieb der Ausgangssituation sowie in den bearbeiteten Teilbereichen folgende wichtige Erkenntnisse und Handlungsfelder:

### Bereich «Raumplanung, Natur und Umwelt»

- Handlungsfeld «Raumplanung»: Wartau soll den noch weitgehend ländlichen Charakter bewahren und das angestrebte, qualitative Wachstum hauptsächlich durch gezielte Innenentwicklungsmassnahmen aufnehmen. In Bezug auf Arbeiten sollen wertschöpfungsintensive oder innovative Betriebe gefördert werden. Die angestrebte Innen- sowie Arbeitsgebietenentwicklung soll sich v.a. auf Trübbach und Weite konzentrieren. Die Themen Biodiversität und Energie sind besonders zu beachten.
- Handlungsfeld «Natur und Umwelt»: Die intakte Umwelt und die wertvollen Naturwerte sind zu erhalten und zu fördern. Es ist eine nachhaltige Gemeindeentwicklung anzustreben, unter Beachtung von Themen wie Kreislaufwirtschaft, Energieeffizienz, erneuerbaren / alternativen Energieformen.

### Bereich «Mobilität»

- Priorisiert wurden vier Handlungsfelder: Teilen von Fahrzeugen und Fahrten; Förderung von Zufussgehen und Velofahren; bedarfsgerechte, flexible Gestaltung des öffentlichen Verkehrs; Förderung intelligenter Lösungen in der Güterlogistik.

### Bereich «Dorfentwicklung / Zusammenarbeit»

- Die Zusammenarbeit in den einzelnen Dörfern ist vorteilhaft für die gesamte Gemeindeentwicklung, wobei die Gesamtinteressen der Gemeinde zu beachten sind. Die dezentrale Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist wo möglich zu sichern und auszubauen.
- Familienunterstützenden Dienstleistungen / Angeboten (Spiel-/Freizeitangebote, bezahlbarer Wohnraum) und Strukturen fürs Alter ist besondere Beachtung zu schenken.
- Im Zentrum von Trübbach (z.B. im Kauf-Areal) könnte ein zentraler Anziehungspunkt mit Dienstleistungen für die gesamte Gemeinde (z.B. KITA, Frühförderung, Beratung von Familien/Senioren, Café) entstehen.

### Bereich «Innovation»

- Als Schwerpunkte bzw. Handlungsfelder sind v.a. die Versorgung mit Wasser, Strom und Internet zu bearbeiten (Stichworte: Erhöhung Energieautarkie, Förderung erneuerbarer Energien, Wasserstoffversorgung).

- Es besteht Raumbedarf für innovative Initiativen wie Coworking-Büros, einen Technopark oder für ein Familienzentrum (z.B. im Kauf-Areal).

Diese Erkenntnisse und Handlungsfelder werden in vorliegender Strategie zur Siedlungsentwicklung nach innen soweit möglich aufgenommen, werden teilweise aber erst in späteren Planungsschritten (Richtplan, Ortsplanung) oder in separaten Politikbereichen abgebildet.

## Weitere Grundlagen Arbeiten

Als Grundlage für die räumliche Entwicklung von Arbeitsnutzungen führte die Gemeinde Wartau im Frühling 2020 eine Umfrage bei Wartauer Betrieben durch. Erhoben wurden

- a) Erweiterungspläne / Flächenbedarf von Industrie, Gewerbe und Dienstleistungen und
- b) deren Entwicklungsprojekte mit Flächenangeboten für Dritte.

Das Kapitel «Künftiger Flächenbedarf Arbeiten» zeigt die wichtigsten Resultate und Schlussfolgerungen.







# Porträt

## Gemeinde Wartau

Die Gemeinde Wartau besteht aus den sieben Dörfern Azmoos, Trübbach, Weite, Malans, Oberschan, Gretschins und Fontnas sowie den Weilern Murris und Plattis. Ende 2019 zählte die Gemeinde rund 5'250 Einwohner, wovon mit 84 % die grosse Mehrheit in Azmoos, Trübbach und Weite (inkl. Fontnas) wohnt. Zudem bieten Gewerbe, Industrie und Dienstleistungsbereich Ende 2017 zusammen gut 2'070 Arbeitsstellen (bzw. 1'600 Vollzeitstellen).

## Lage

Die Gemeinde liegt am Fuss des Alviermassivs, inmitten einer sanft auslaufenden Hügellandschaft bzw. in der Talebene. Wartau ist eine ländlich geprägte Gemeinde und gilt gemäss Raumkonzept des Kantons St. Gallen als «Landschaft mit kompakten Siedlungen».

Die Gemeinde Wartau befindet sich zwischen den urbanen Verdichtungsräumen Buchs-Schaan-Vaduz sowie Sargans-Mels-Vilters/Wangs und profitiert somit von einem breiten Arbeitsplatzangebot in unmittelbarer Nähe (inkl. Fürstentum Liechtenstein). Von Wartau aus gut erreichbar sind weiter auch St. Gallen, Zürich und Chur sowie das nahe Ausland (FL, A, D).

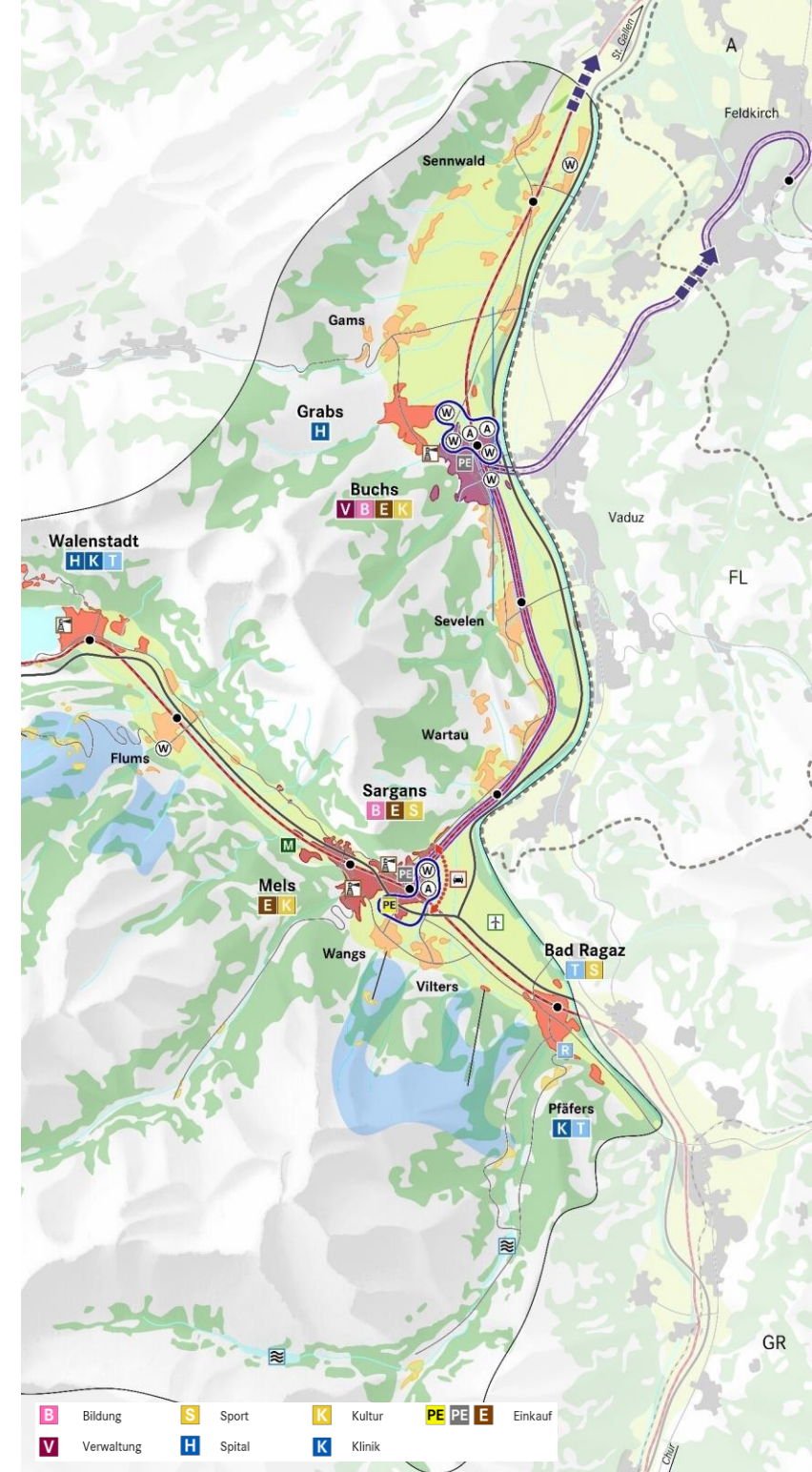
## Entstehung

Die Besiedlung der Gemeinde geht zurück bis in prähistorische Zeiten. Im Mittelalter wechselte die heutige Gemeinde, die ihren Namen von der 1227 erbauten Burg Wartau erhielt, mehrmals den Besitzer und befand sich u.a. im Eigentum der Bischöfe von Chur, der Grafen von Werdenberg-Sargans, Werdenberg-Heiligenberg, der Glarner sowie der eidgenössischen Orte.

Wirtschaftlich dominierte vor 1800 dank der Alpen die Viehwirtschaft. Die Rheinkorrektion von 1862 und der Bau des Werdenberger Binnenkanals 1882-86 ermöglichten die Nutzung der Rheintalebene. Weitere Arbeitsplätze folgten ab 1860 im Textilbereich (Weberei, Heimstickereien), mit dem Eisenbergwerk Gonzen sowie mit späteren Industrieunternehmen.

## Vielseitiger Wohn- und Arbeitsort

Heute ist Wartau eine attraktive Gemeinde mit sehr guten Lageeigenschaften sowie hohen Wohn- und Lebensqualitäten, mit einer intakten Natur und vielfältigen Naherholungsmöglichkeiten in der Gemeinde selber. Die Bevölkerung profitiert von einem breiten Arbeitsplatz- sowie auch Versorgungsangebot in der Gemeinde und in der nahen Umgebung (vgl. folgende Konzeptkarte aus dem Masterplan Regionale Raumentwicklung MRE Sarganserland-Werdenberg).



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

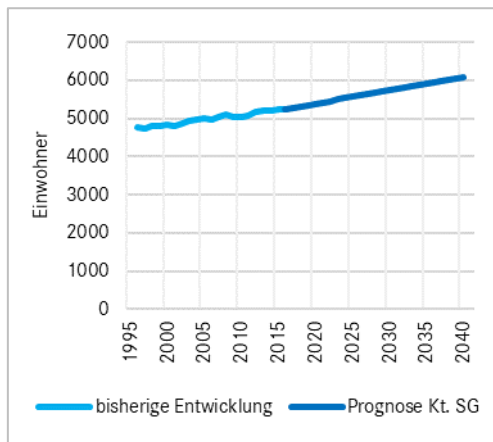






# Demografie

## Bevölkerungsentwicklung



### Entwicklung und aktuelle Situation

- Zunahme der Anzahl Einwohner (EW) von 4754 auf 5237 (+483 EW) in den letzten 20 Jahren (1996 – 2016).
- Durchschnittliche Zunahme pro Jahr gut +24 EW (0.5 % pro Jahr).

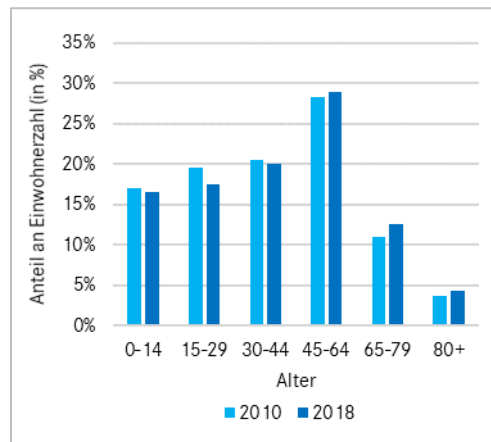
### Ausblick

- Prognostizierte Einwohnerzahl im Jahr 2040 rund 6100 EW (+ 856 EW).
- Durchschnittliche prognostizierte jährliche Zunahme von gut + 35 EW.

### Zielsetzung Gemeinde

- Die Gemeinde strebt ein moderateres Bevölkerungswachstum im Rahmen der letzten 20 Jahre an (rund + 25 EW pro Jahr).

## Altersstruktur



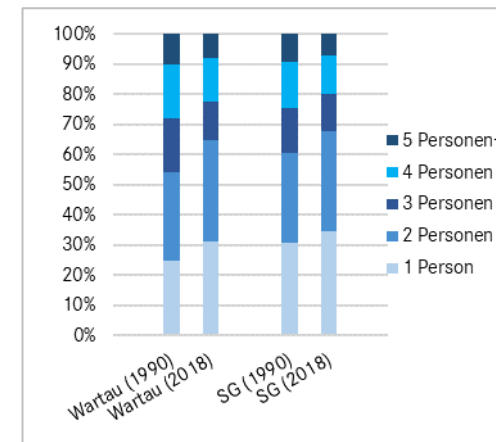
### Entwicklung und aktuelle Situation

- Leichte Zunahme bei den Altersgruppen der über 45-Jährigen von 43 % auf heute 46 % der Bevölkerung (SG: ebenfalls 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 2.7 auf 2.4 Personen (SG: von 2.5 auf 2.3 Personen) in den Jahren 1990 – 2018.
- 65 % aller Haushalte sind 1- oder 2-Personenhaushalte (SG: 68 %), mit 42 % der Gesamtbevölkerung in diesen Haushalten.

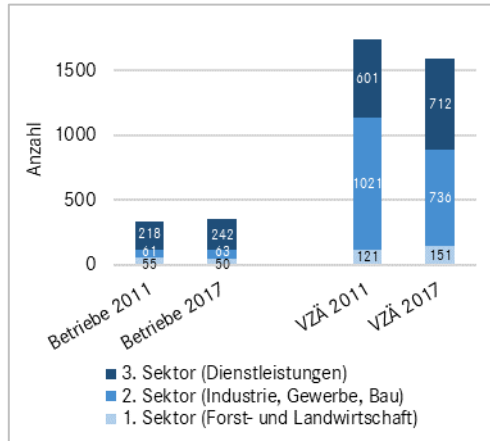
### Ausblick

- 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)



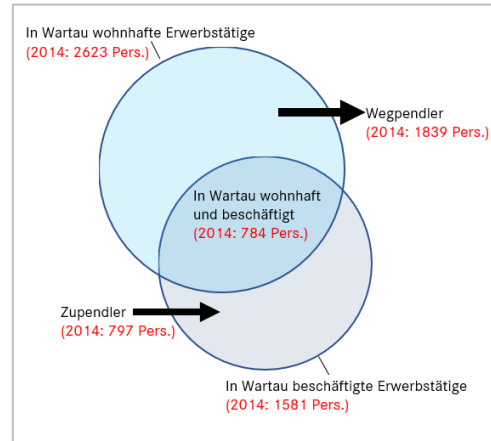
### Entwicklung und aktuelle Situation

- Von 2011 – 2017 Anstieg von 334 auf 355 Betriebe, gleichzeitig Abnahme der durchschnittlichen Betriebsgrösse von 5.2 auf 4.5 VZÄ (SG: 6 VZÄ).
- Beschäftigungsabnahme (von 1743 auf 1599 VZÄ) erfolgte ausschliesslich im 2. Sektor (Industrie, Gewerbe), während die Beschäftigung im 1. und 3. Sektor anstieg.
- Stand 2017: 1. Sektor (Landwirtschaft) mit 9.4 % der VZÄ (SG: 3.2%), 2. Sektor (Bau, Gewerbe, Industrie) mit 46 % der VZÄ (SG: 34 %), 3. Sektor mit 45 % der VZÄ (SG: 63 %).

### Ausblick

- Die Wirtschafts- und Beschäftigungslage bleibt stark abhängig von der Entwicklung der grossen Arbeitgeber im Industriebereich.

## Pendlerverhalten



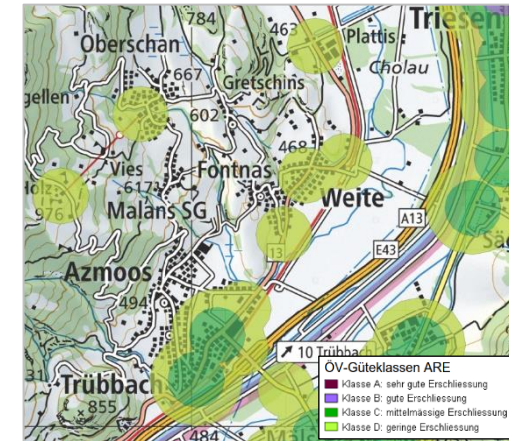
### Entwicklung und aktuelle Situation

- Im Jahr 2014 (letzte Pendlerzählung) deutlich mehr Weg- als Zupendler.
- Die Wegpendler sind vor allem im benachbarten Fürstentum Liechtenstein (30 %), in den übrigen Werdenberger Gemeinden (27 %) sowie im Sarganserland (21 %) beschäftigt.
- Die Zupendler stammen v.a. aus dem Sarganserland (42 %) und dem Werdenberg (38 %).

### Ausblick

- Das Pendleraufkommen steigt v.a. innerhalb des Grossraums Fürstentum Liechtenstein, Werdenberg und Sarganserland weiter.
- Bessere ÖV-Anbindungen eröffnen weitere attraktive Pendelmöglichkeiten (ZH, SG, GR).

## Verkehr



### Öffentlicher Verkehr (ÖV)

- Zurzeit verfügt das Siedlungsgebiet entlang der Hauptstrasse in Trübbach über eine mittelmässige sowie in der Weite und Plattis über eine geringe Erschliessung.
- Die Inbetriebnahme eines neuen Bahnhofs würde die ÖV-Erschliessung der Gemeinde verbessern.

### Motorisierter Individualverkehr (MIV)

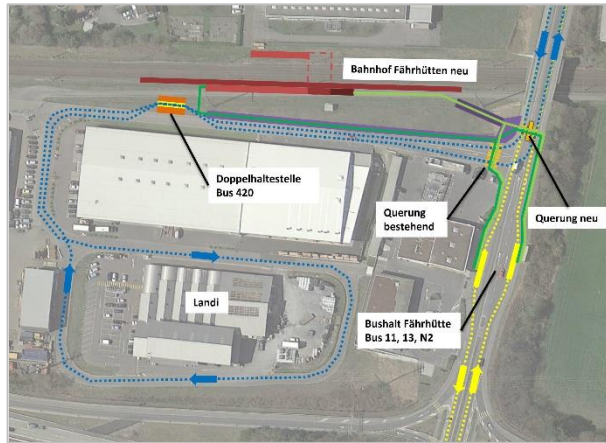
- Sehr gute MIV-Erschliessung dank Anschluss an Autobahn A13 und kantonalen Haupt- und Verbindungsstrassen.

### Langsamverkehr (LV)

- Langsamverkehrsnetz (Fuss- und Veloverbindungen) teilweise mit Lücken und verbesserungsfähigen Signalisierungen.

# Laufende Verkehrsplanungen

## Möglicher Bahnhof-Standort Fährhütte



Projektierung SBB (Stand März 2020)

## Verbesserung der ÖV-Erschliessung

- Seit Dezember 2013 sind die Bahnhöfe Trübbach und Weite ausser Betrieb.
- Planungsarbeiten zu möglichem Bahnhof-Standort Trübbach-Fährhütte ca. 400m nördlich des ehemaligen Bahnhofs Trübbach (vgl. obige Abbildung mit Stand Projektierung 03/2020).
- Neuer Standort würde eine bessere Erschliessung der Arbeitsgebiete erlauben. Gleichzeitig wäre nötig, die Zentrums- und Wohngebiete Trübbach und Azmoos mit attraktiven Langsamverkehrsverbindungen anzubinden.
- Bei Realisierung notwendige Anpassung des regionalen und lokalen Busnetzes (u.a. neue Haltestelle für die lokale Buslinie 420), um das ÖV-Potential auszuschöpfen.

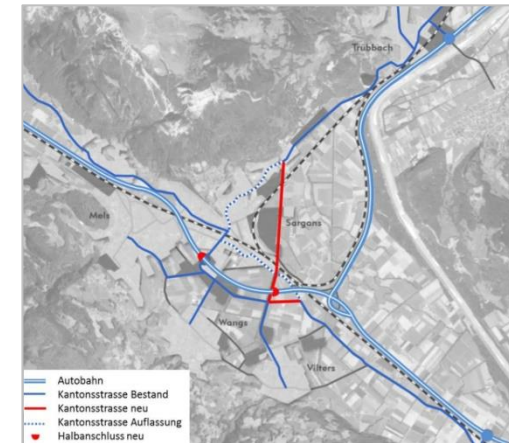
## Parkierungskonzept



## Schlanke Parkplatzbewirtschaftung

- Januar 2020: Gemeinderat verabschiedet Parkraumkonzept.
- Stand 2020: wenig Nutzungskonflikte und kein übermässiger Parkierungsdruck.
- Vorgesehen ist neu, bestehende Parkverbote verstärkt zu kontrollieren bzw. problemorientiert gezielt neue Parkverbote zu erlassen.
- Tagsüber erfolgt eine Nutzungseinschränkung bei öffentlichen Parkplätzen im Zentrum Azmoos (Rathaus, Betagtenheim, Kirchen) sowie bei sämtlichen Schulen.
- Bisherige Bewirtschaftungsmassnahmen, die vor Verabschiedung des Parkraumkonzepts bestanden (z.B. Parkuhr Klettergarten, Parkkarten für Mitarbeitende der Gemeinde), behalten ihre Gültigkeit.

## Regionale Verkehrs- und Siedlungsplanung



Netzstrategie Pizol-Wartau (Stand Juli 2016)

## Netzstrategie Pizol-Wartau

- Der Raum Pizol-Wartau zeigte in den letzten Jahren eine starke Entwicklung (Einkauf, Gewerbe, Industrie, Wohnen), die anhalten wird.
- Das Verkehrswachstum macht eine Anpassung der Verkehrsinfrastruktur erforderlich.
- Kanton und Gemeinden (Wartau, Sargans, Mels und Vilters-Wangs) präsentierten 2016 eine gesamtheitliche Netzstrategie.
- Die mittelfristig angestrebte «Ringlösung» Sargans (vgl. obiges Bild) sieht einen neuen Halbanschluss Baltschana (Tiefriet, Sargans) mit neuer Führung der Kantonsstrasse vor.
- Dies reduziert die Verkehrsbelastung in Trübbach, weil Verkehr aus dem Raum Schollberg zum Halbanschluss Baltschana gelenkt wird.





ibabel



# Zeitschnitte der Siedlungsentwicklung

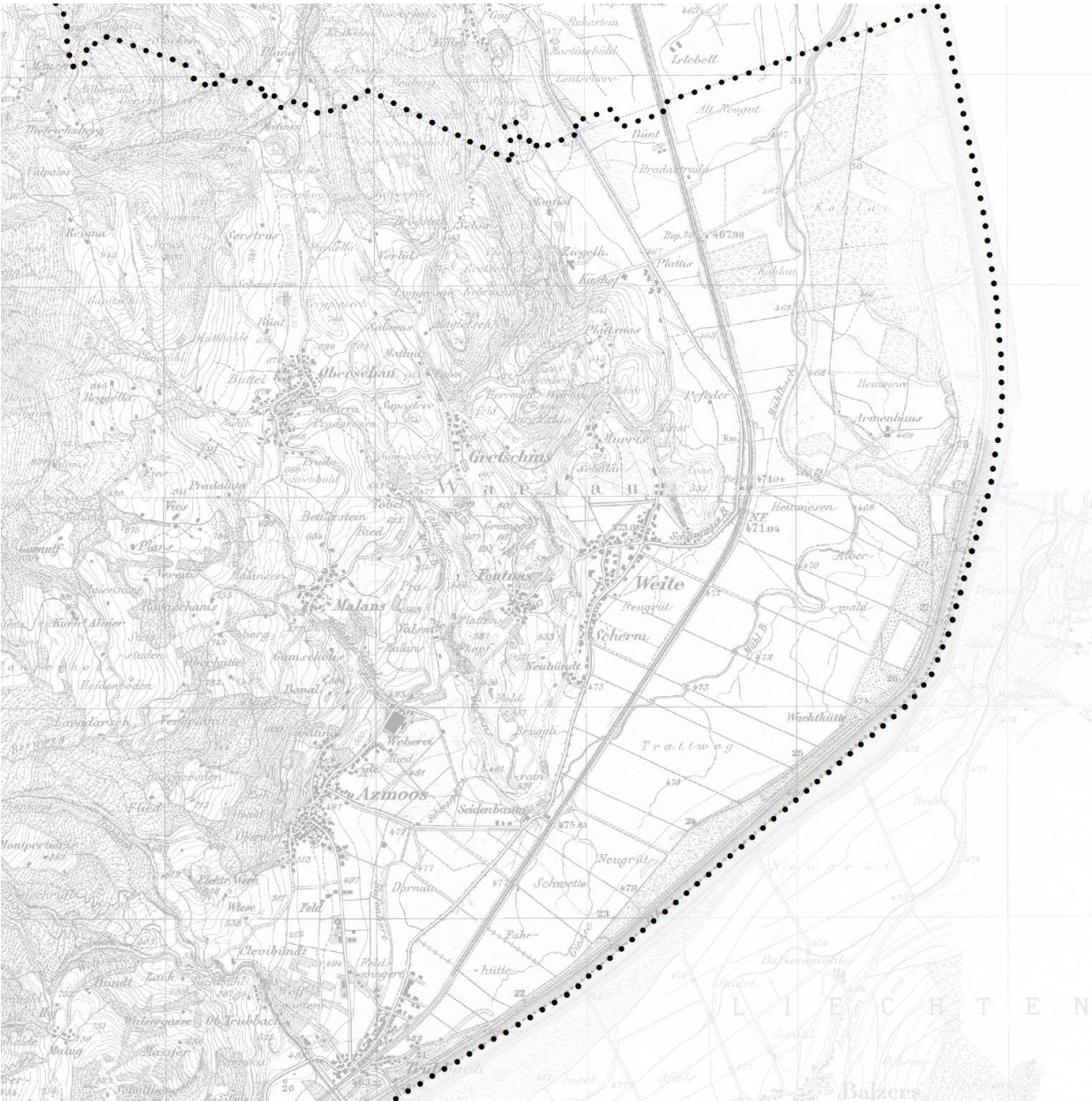
1920

## Siedlung

- Die 1920 bestehende Siedlung konzentriert sich gehäuft in den historischen Dorfkernen bzw. in den Strassendörfern sowie in den Weilern.
- Azmoos / Trübbach: Mit der Weberei und dem Kaufareal bestehen erste Fabrikbauten.
- Feld zwischen Azmoos und Trübbach ist noch weitgehend unbebaut.

## Landschaft und Infrastruktur

- 1858 wird Wartau mit den Stationen Trübbach und Weite ans Bahnnetz angeschlossen.
- Historische Strassenführung zwischen den Dörfern entspricht weitgehend dem heutigen Hauptstrassennetz.





# Zeitschnitte der Siedlungsentwicklung

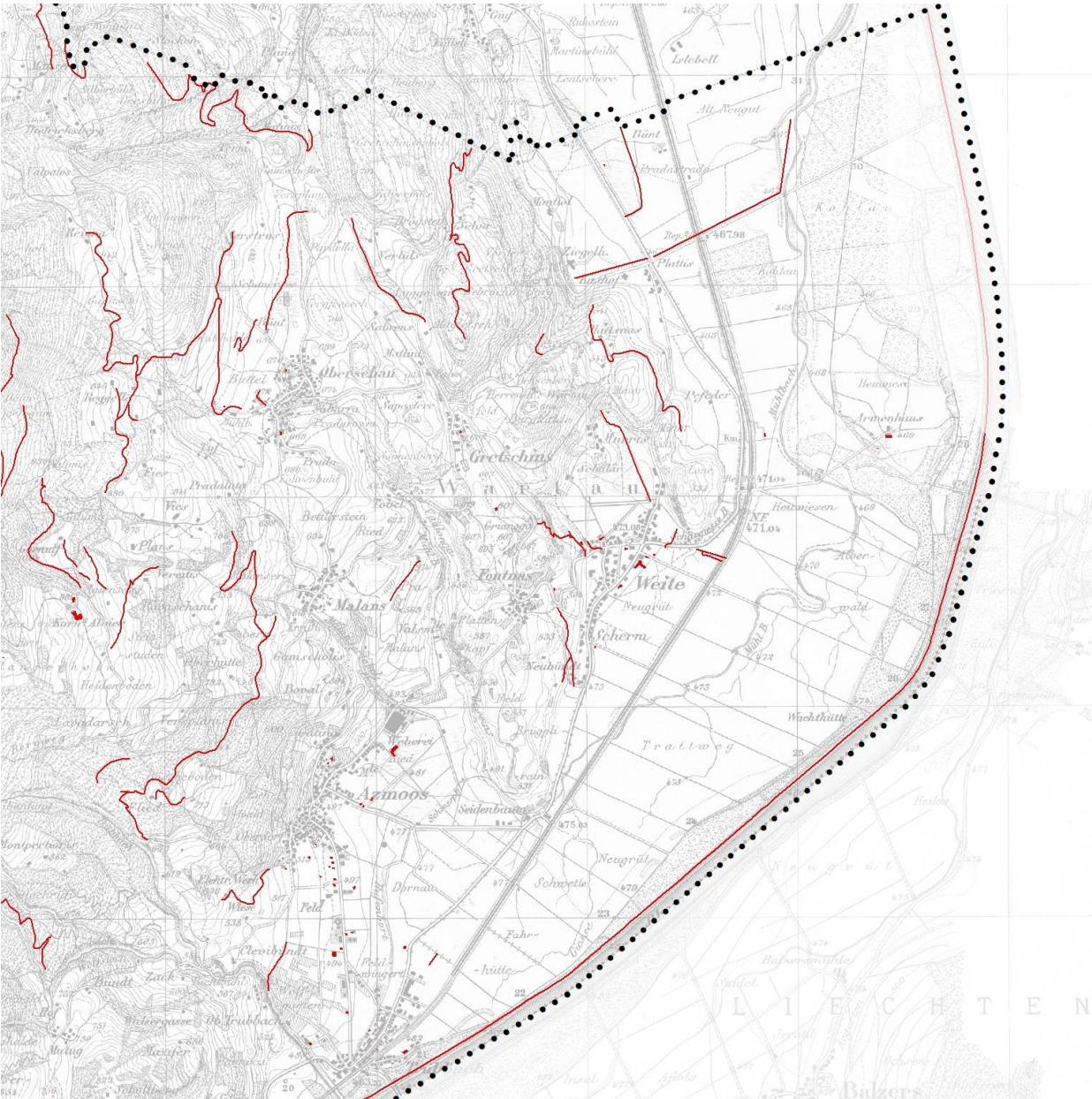
1920 - 1940

## Siedlung

- Geringe Bautätigkeit, die sich v.a. auf die Dörfer in der Talebene (Azmoos, Trübbach und Weite) konzentriert.
- Der Dorfkern von Gretschins wird nach dem Dorfbrand von 1930 erneuert mit gleichzeitiger Anpassung der Strassenführung.

## Landschaft und Infrastruktur

- Erstellung von zahlreichen Forst- und Landwirtschaftsstrassen am Berg, vereinzelt Erschliessungsstrassen in der Talebene.
- Um 1940: Bau der unterirdischen Festung Magletsch bei Gretschins, mit Artilleriewerk.
- Gleichzeitig Bau der Sperrstelle Plattis mit Geländepanzerhindernissen (Höcker, Tankgraben, Barrikaden) sowie Infanteriewerk und Bunkern.
- 1936: Bau Kinderheim Alvier und damit Ergänzung des 1902 erbauten Kurhauses Alvier.





# Zeitschnitte der Siedlungsentwicklung

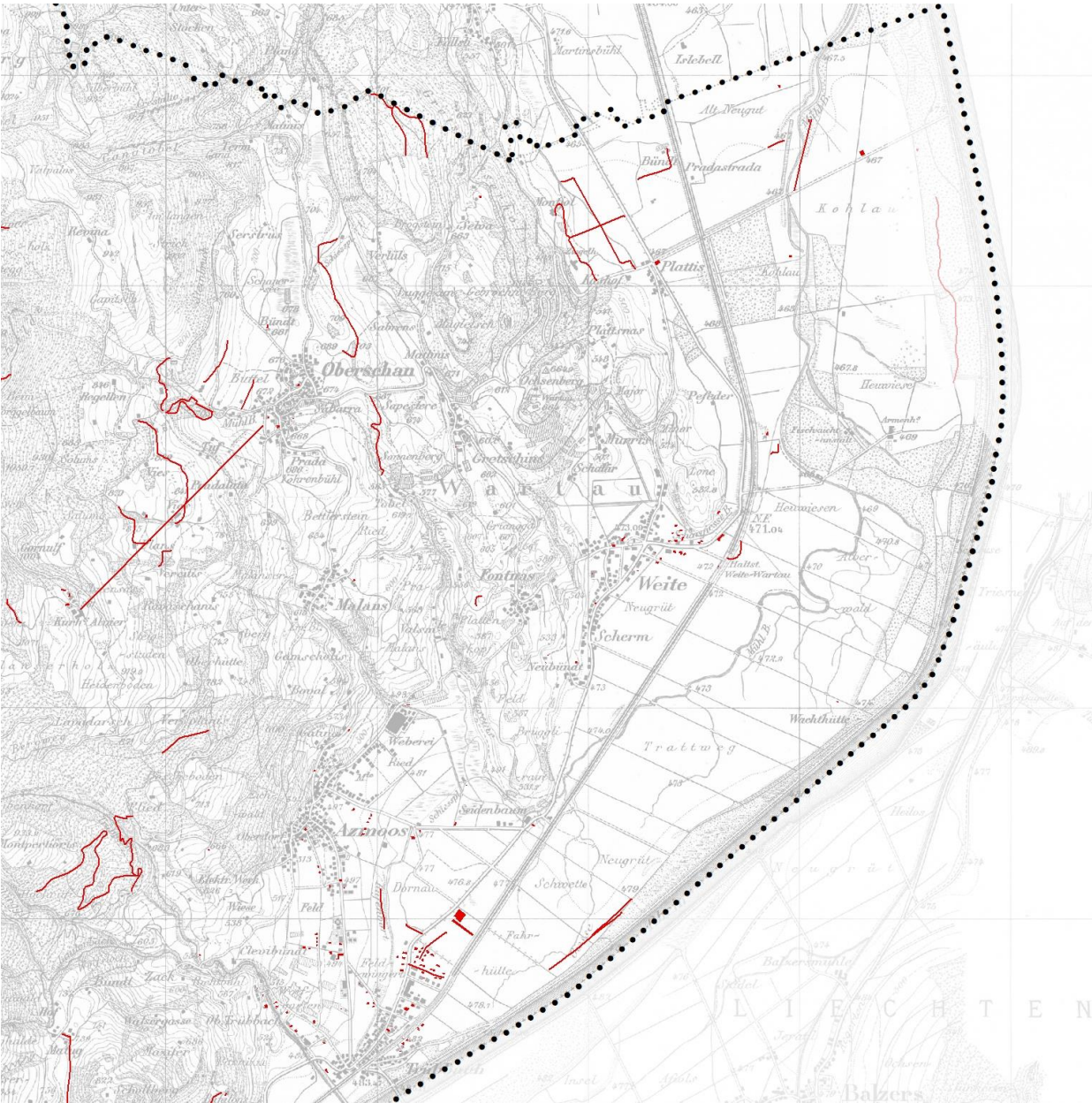
1940 - 1960

## Siedlung

- Einsetzende Bautätigkeit v.a. in Trübbach (Gebiet zwischen Kaufareal sowie Fährhütte) und Weite (Bebauung in der Nähe der Hauptstrasse).
- Punktuelle Neubauten zwischen Azmoos und Trübbach und damit beginnende Bebauung des bisher weitgehend freien Zwischenraums.

## Landschaft und Infrastruktur

- Weitere Erstellung von Forst- und Landwirtschaftsstrassen am Berg sowie in der Talebene.
- 1947/48: Bau Seilbahn zum Kurhaus Alvier.





# Zeitschnitte der Siedlungsentwicklung

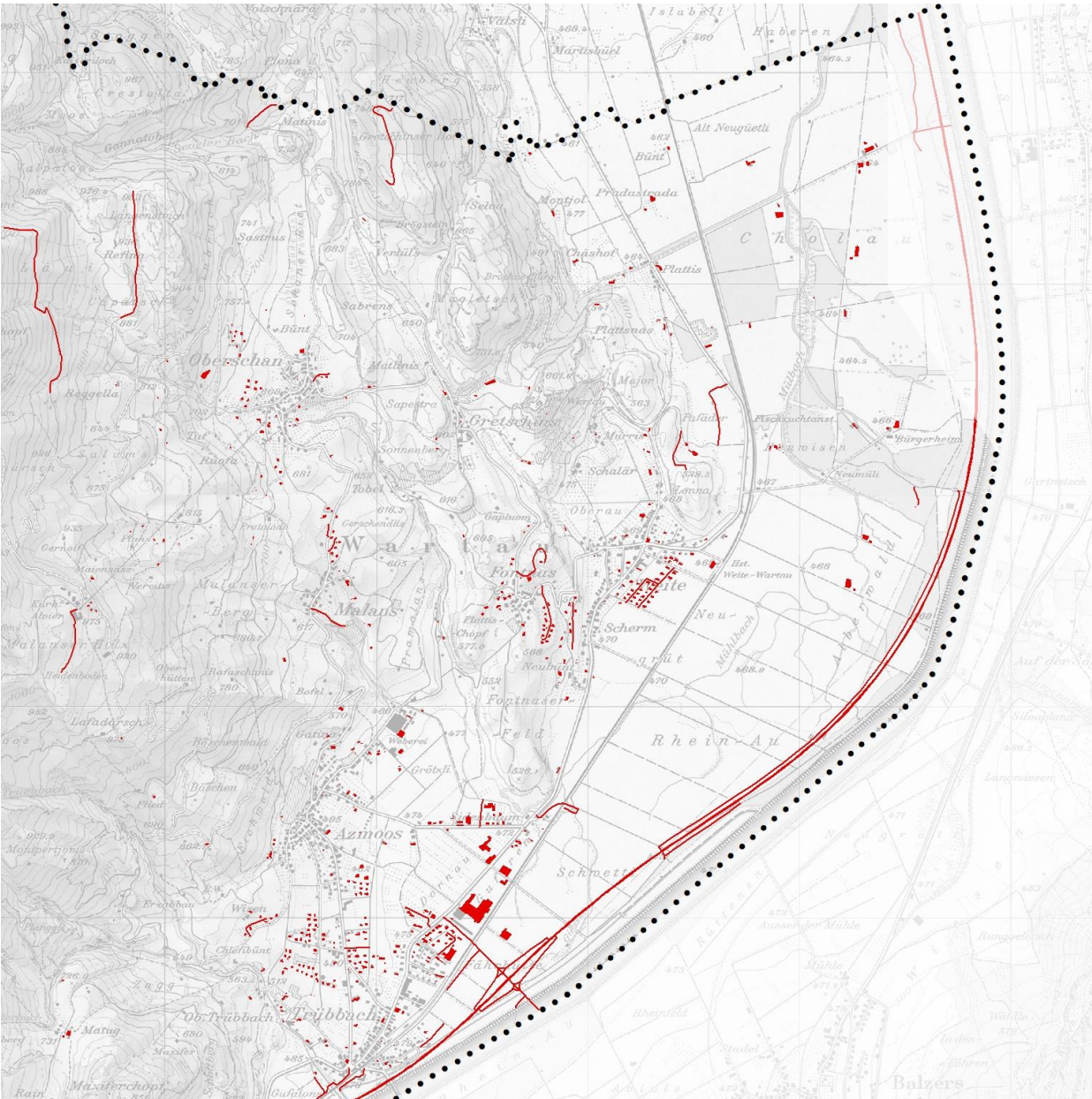
1960 - 1980

## Siedlung

- Starke Ausdehnung des Siedlungsgebietes (v.a. Wohnen) mit intensiver Bautätigkeit in sämtlichen Dörfern; Entstehung von etwas dichteren EFH-Quartieren in den Taldörfern, eher lockere Bebauung um die Dörfer Malans, Oberschan und Fontnas.
- Trübbach: Entstehen grosser Bauten für Arbeits- und öffentliche Nutzungen in Guferen sowie Seidenbaum.

## Landschaft und Infrastruktur

- Trübbach - Azmoos: Starke Bebauung des Raums zwischen den beiden Dörfern.
- 70er-Jahre: Bau der N13 und damit Anschluss Trübbach an das Nationalstrassennetz.
- 70er-Jahre: Erstellung ARA Wartau
- Bau von zahlreichen Landwirtschaftsbetrieben in der Talebene.
- Erstellung einiger Forst-, Landwirtschafts- sowie Erschliessungsstrassen





# Zeitschnitte der Siedlungsentwicklung

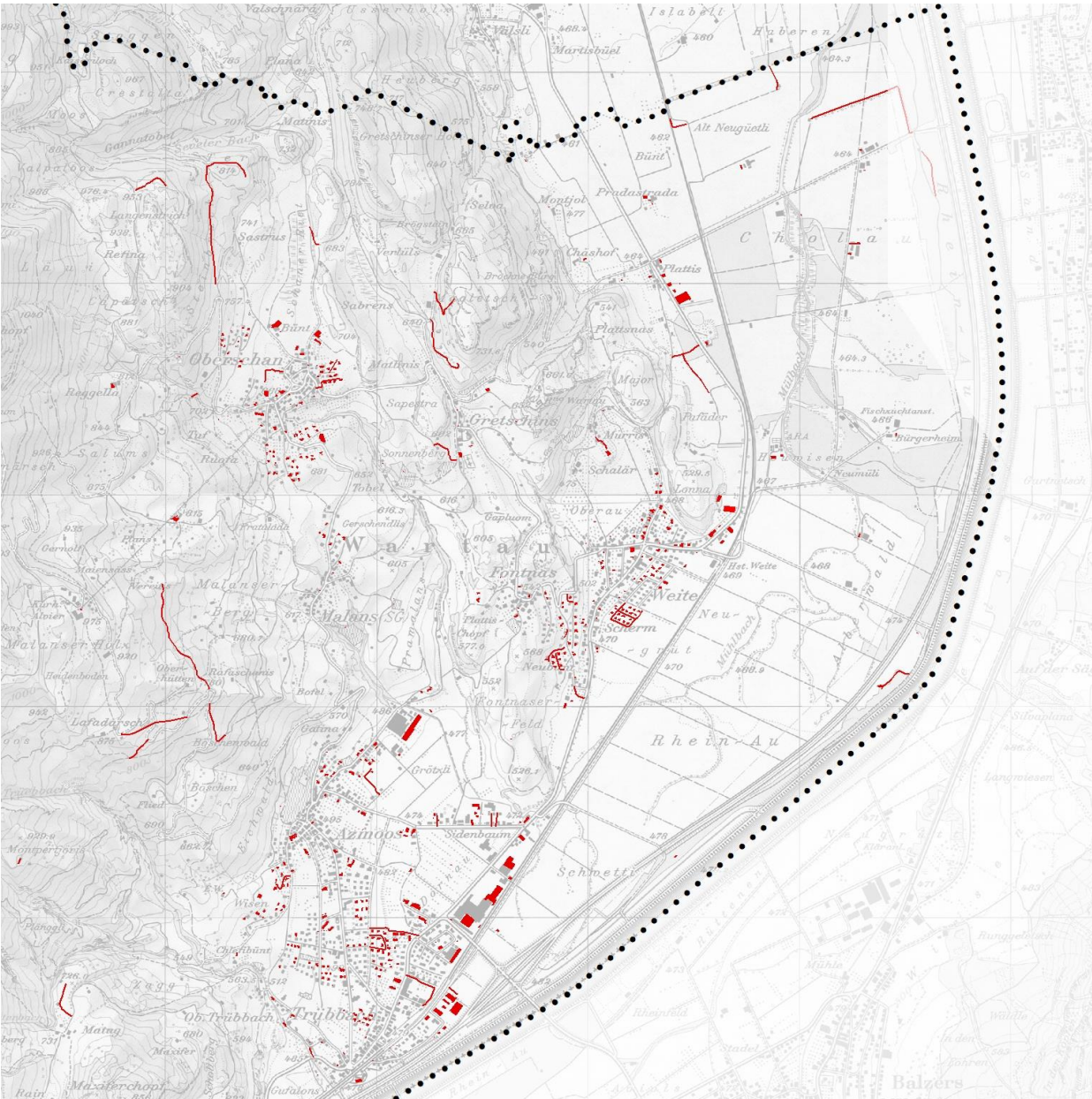
1980 - 2000

## Siedlung

- Weitere starke Ausdehnung des Siedlungsgebiets bei anhaltend intensiver Bautätigkeit in der ganzen Gemeinde (v.a. Wohnen), teilweise mit lockerer Bebauung (so im Gebiet Pradarossa / Prada in Oberschan). Die Ausnahme ist Gretschins, wo praktisch keine Bautätigkeit zu verzeichnen ist.
- Erstellung erster Industriebauten im Gebiet Plattis sowie im Gebiet Fährhütte (östlich der Bahnlinie).
- Erweiterung Betriebsanlagen in den Gebieten Gufera, Seidenbaum und Schrina (Storit).

## Landschaft und Infrastruktur

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





# Zeitschnitte der Siedlungsentwicklung

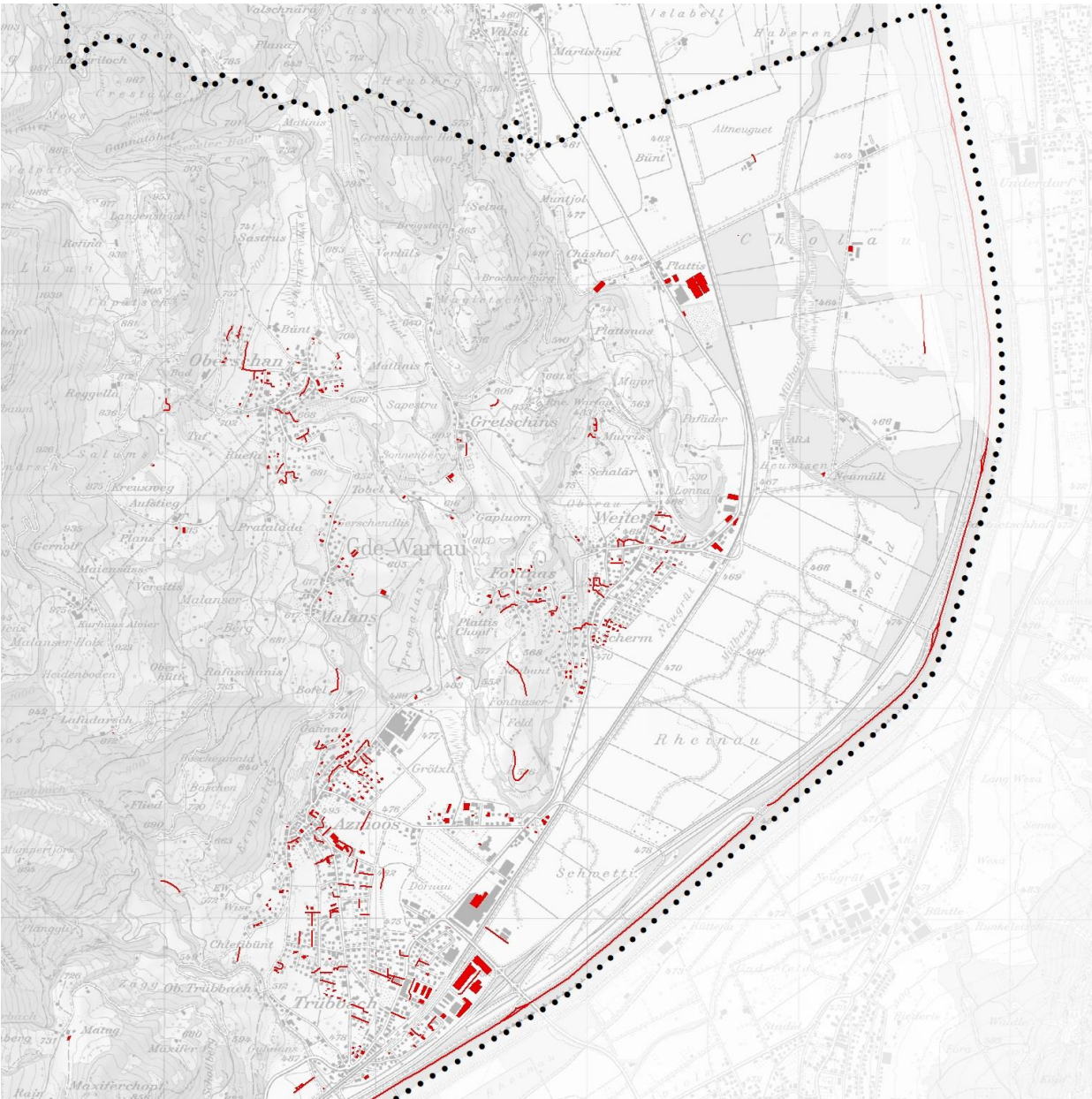
2000 - 2020

## Siedlung

- Anhaltende, im Vergleich zur Vorperiode leicht abgeschwächte Bautätigkeit weitgehend innerhalb des ausgedehnten Siedlungsgebietes, teils mit Erweiterungen des Siedlungsgebietes (so Stämpfli/Gatina in Azmoos; Neugrüt in Weite).
- 2003 - 2014: Entstehung von Betagtenheim und Wohnungen für Betreutes Wohnen.
- 2019 - 2021: Entstehung neues Schulhaus Feld, Azmoos.
- Erweiterung Arbeitsgebiete mit neuerstellten Gewerbe- und Industriebauten bei Fährhütte, Seidenbaum, Kaufareal, Plattis und Lonna; Anlagenergänzung in Gufera.

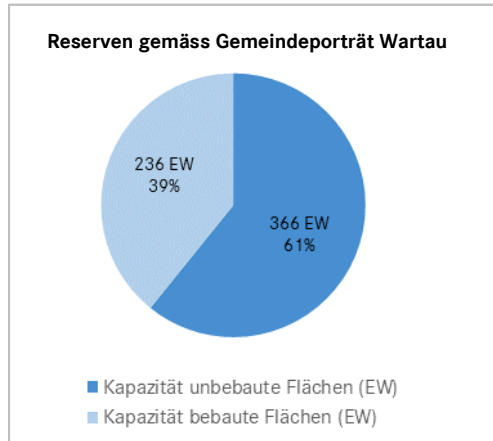
## Landschaft und Infrastruktur

- Erschliessung von Neubaubauquartieren
- Komplette Bebauung der Geländekammer Fährhütte (östlich Bahn)



# Kapazitätsreserven und Bedarf Wohnen gemäss Kanton

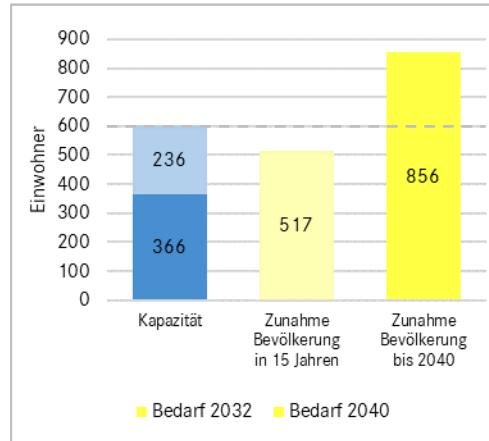
## Kapazitätsreserven (WMZ) bis 2040



### Kapazitätsreserven

- Gemäss Gemeindeporträt Wartau (erstellt vom Amt für Raumentwicklung und Geoinformation AREG, Kanton St. Gallen, Aug. 2017) bieten die Wohn- und Mischzonen eine Kapazität für zusätzlich total 602 Einwohner (EW), wovon 366 EW auf unbebauten und 236 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 591 EW liegen. Vom Bauzonendimensionierungstool stammt auf folgender Grafik das auf 15 Jahre prognostizierte Bevölkerungswachstum.

## Vergleich Kapazitätsreserven – Bedarf



### Kapazitätsindex

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

### Kapazitäten / Bedarf 15 Jahre

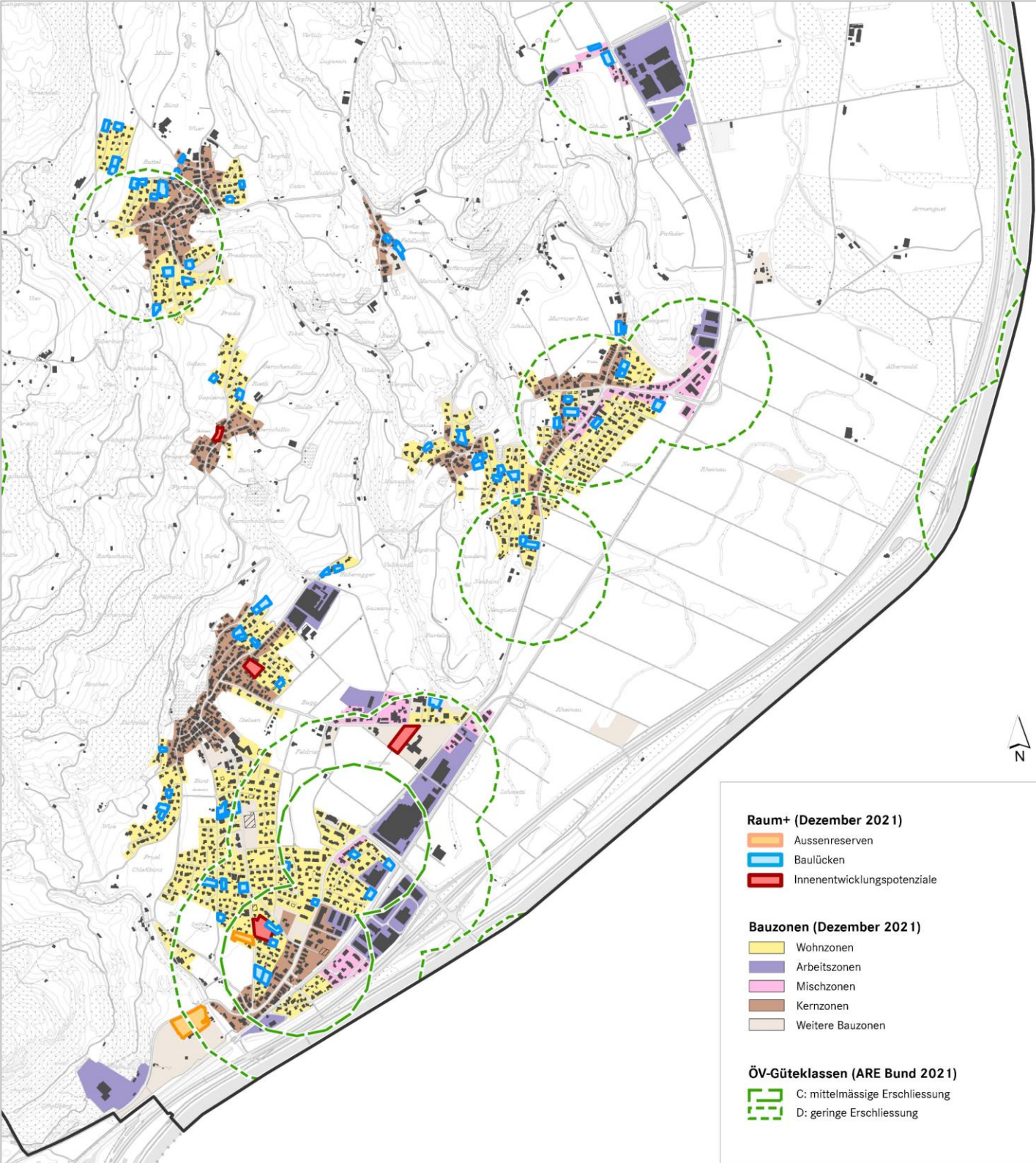
- Auf 15 Jahre prognostiziert das Bauzonendimensionierungstool ein Bevölkerungswachstum von 517 EW.
- Der Kapazitätsindex (Bauzone) liegt bei 0.5 %. Die Möglichkeiten zur Erweiterung der Bauzonenfläche in der Nutzungsplanung sind damit sehr beschränkt.



### Kapazitäten / Bedarf 2040

- Bis 2040 wird gemäss kantonalem Gemeindeporträt ein Bevölkerungswachstum von 856 EW erwartet, was über den bestehenden Kapazitäten von total 602 EW liegt.
- Der Kapazitätsindex (Siedlungsgebiet) beträgt 5.4 %. Damit besteht in der kommunalen Richtplanung Spielraum bei der Neuweisung von Siedlungsgebiet im Umfang von bis zu 8.1 ha.
- Die in der vorliegenden Strategie Siedlungsentwicklung nach innen vorgesehene langfristige Siedlungsgebietserweiterung liegt innerhalb des gegebenen Rahmens.





#### Raum+ (Dezember 2021)

- Aussenreserven
- Baulücken
- Innenentwicklungspotenziale

#### Bauzonen (Dezember 2021)

- Wohnzonen
- Arbeitszonen
- Mischzonen
- Kernzonen
- Weitere Bauzonen

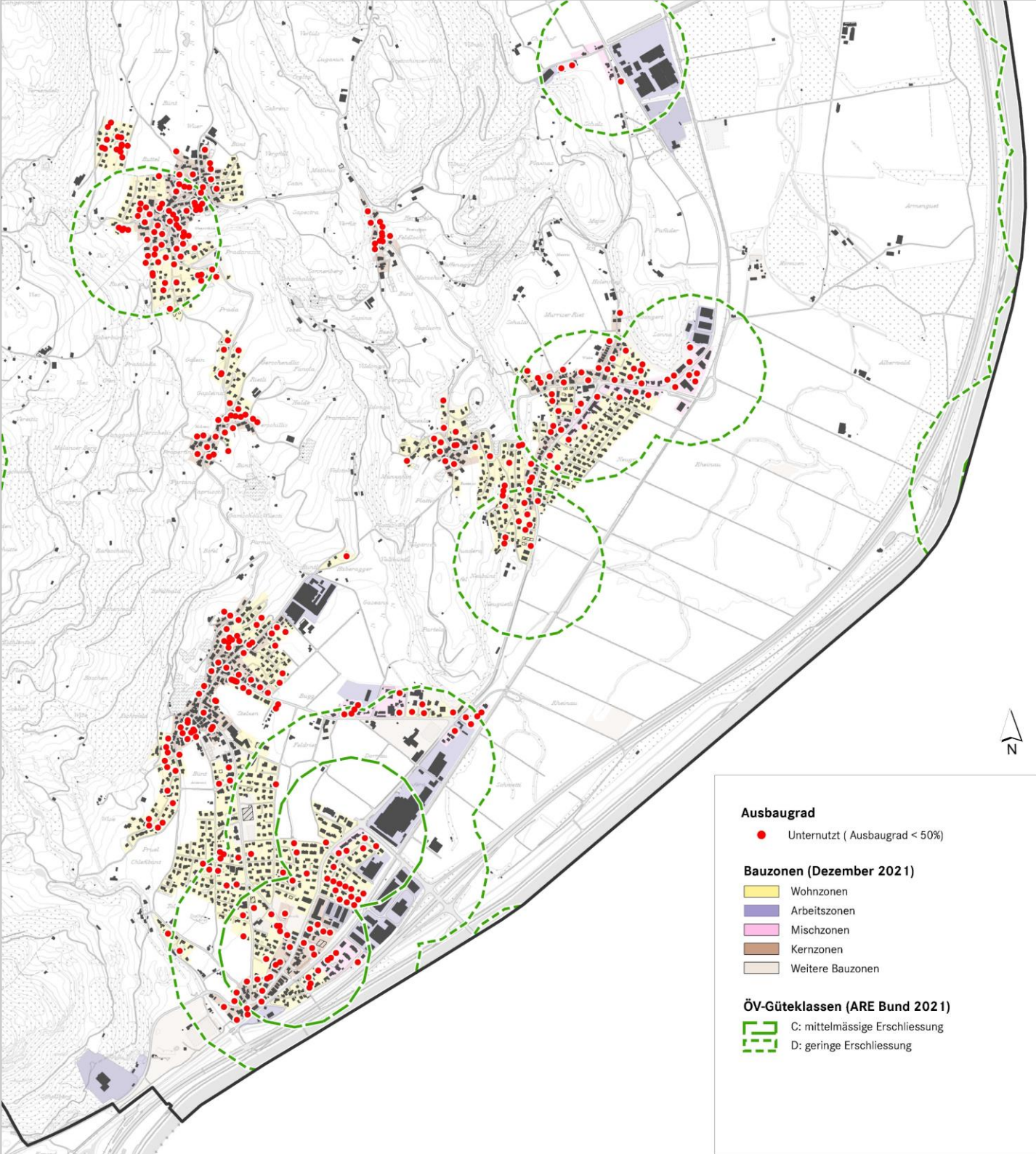
#### ÖV-Güteklassen (ARE Bund 2021)

- C: mittelmässige Erschliessung
- D: geringe Erschliessung

### Kapazitäten in unüberbauten Parzellen

- Gemäss Gemeindeporträt bestehen auf unbebauten Flächen Kapazitätsreserven für zusätzliche 366 EW. Die Kapazität ergibt sich aus unbebauter Fläche multipliziert mit der Mediandichte des Raumtyps «Landschaft mit kompakten Siedlungen» (43 EW/ha).
- Die Grösse der unbebauten Wohn- und Mischzone basiert auf einer Flächenpotenzialanalyse nach Methode Raum+. Raum+ unterscheidet die Reserven in der Bauzone mit folgenden Potenzialtypen:
  - a) Baulücken (200 – 2000 m<sup>2</sup>), unbebaut
  - b) Innenentwicklungspotenziale (> 2000 m<sup>2</sup>), bebaut oder unbebaut
  - c) Aussenreserven (> 2000 m<sup>2</sup>), ausserhalb des weitgehend überbauten Gebiets
- Der Übersichtsplan links zeigt, dass in sämtlichen Dörfern Kapazitätsreserven und damit Potenzial zu deren Mobilisierung besteht. Dies trifft v.a. auch für Trübbach und Weite zu, wo die Innen- und Arbeitsgebietsentwicklung gemäss Gemeindeentwicklungsstrategie konzentriert erfolgen soll.
- Ein bedeutender Teil der Kapazitätsreserven liegt allerdings in Gebieten mit minimaler oder marginaler ÖV-Erschliessung.





#### Ausbaugrad

- Unternutzt ( Ausbaugrad < 50%)

#### Bauzonen (Dezember 2021)

- Wohnzonen
- Arbeitszonen
- Mischzonen
- Kernzonen
- Weitere Bauzonen

#### ÖV-Güteklassen (ARE Bund 2021)

- C: mittelmässige Erschliessung
- D: geringe Erschliessung

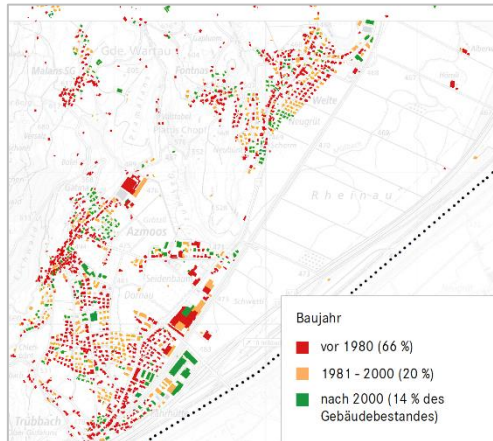
### Kapazitäten in überbauten Parzellen

- Bebaute Flächen bieten laut Gemeindeporträt Kapazitätsreserven für zusätzliche 236 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 links 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.
- Diese unternutzten Parzellen verteilen sich über das gesamte Gemeindegebiet, in Kern-, Wohn- sowie teils auch in Mischzonen.
- Unter Berücksichtigung der ÖV-Erschliessung liegen die Schlüsselstellen der Innenentwicklung v.a. in Trübbach (Raum um möglichen Bahnhof-Standort Fährhütte bis zum alten Dorfkern) wie auch in Weite (entlang Kantonsstrasse).
- Auch die weiteren Wohn- und Mischzonen der Gemeinde bieten bei Erneuerungen ein Potenzial für eine höhere bauliche Nutzung.
- Zahlreiche unternutzte Parzellen liegen auch in Kernzonen mit Ortsbildern von nationaler bzw. kantonaler Bedeutung (ISOS). Aufgrund von Schutzbestimmungen besteht in diesen Fällen jedoch nur ein eingeschränktes Potenzial zu einer höheren baulichen Nutzung.



# Siedlung, Gebäudealter und -belegung, Wohnungsbestand

## Gebäudealter



### Potenzial für höhere bauliche Nutzung

- Ein bedeutender Teil des Gebäudebestandes Wohnen (66 %) wurde vor 1980 erbaut. Dies trifft auf viele EFH zu, die in den Boomjahren zwischen 1960 und 1980 entstanden sind.
- Die vor 1980 entstandene Wohngebäude weisen mutmasslich zumindest teilweise einen Sanierungsbedarf auf. Teils dürften bauliche Erneuerungen bereits erfolgt sein.
- Zahlreiche ältere, sanierungsbedürftige Gebäude liegen auf unternutzten Parzellen.
- V.a. an zentrumsnahen Lagen wie in Trübbach eröffnen absehbare Siedlungserneuerungen Chancen für eine höhere bauliche Nutzung, unterstützt durch moderate Aufzonen und eine grössere Wohnnachfrage.

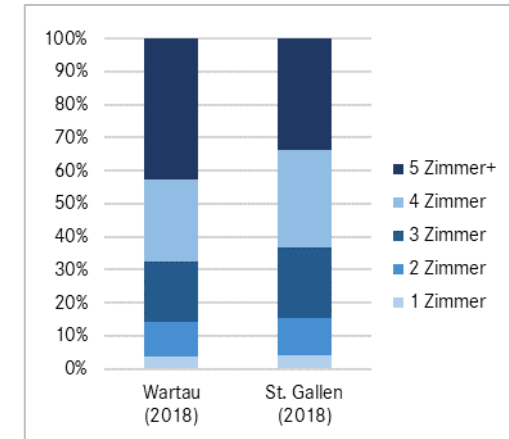
## Belegung von EFH



### Absehbare Eigentumswechsel bei EFH

- Gemeindeweit sind über 200 EFH von 1 bis 2 Personen im Pensionierungsalter belegt. Oft entstanden diese EFH vor 1980 und haben Sanierungsbedarf. Sie verteilen sich wie folgt:
  - Trübbach, Azmoos: 110 EFH
  - Weite, Fontnas: 60 EFH
  - Malans, Oberschan: 40 EFH
- Bei diesen EFH erfolgt mittel- bis langfristig ein Eigentümerwechsel. Neubelegungen (z.B. durch Familien) und Sanierungen mit erhöhter baulicher Dichte bieten beachtliches Wohnraum- und Einwohnerpotenzial.
- Damit dieser Eigentümerwechsel erfolgt, sind attraktive Wohnalternativen und damit ein Angebot an qualitativ hochwertigen Wohnungen nötig.

## Wohnungsangebot nach Zimmerzahl



### Hoher Anteil an grossen Wohnungen

- Der Gesamtwohnungsbestand umfasst 26 11 Wohnungen.
- In Wartau besteht ein überdurchschnittlicher Anteil an grösseren Wohnungen bzw. Einfamilienhäusern mit mehr als 5 Zimmern (43 % des Wohnungsangebots; SG: 34 %).
- Dies widerspiegelt den grossen Anteil von Einfamilienhäusern am gesamten Gebäudepark.
- Ein grösseres Angebot an attraktiven Wohnungen mittlerer Grösse (bis 4 Zimmer) könnte betagtere EFH-Besitzer zu einem (früheren) Verkauf von stark nachgefragten EFH veranlassen.

# Künftiger Flächenbedarf Arbeiten

## Zweck / Form der Bedürfnisabklärung

Die Strategie zur Siedlungsentwicklung nach innen muss nebst dem Wohnen auch die Bereiche von Arbeits- und sonstigen Nutzungen abdecken. Wichtige Aussagen dazu sind direkt in den räumlichen Analysen der einzelnen Dörfer enthalten.

Als Entscheidungsgrundlage für die beabsichtigte räumliche Entwicklung von Arbeitsnutzungen führte die Gemeinde Wartau von Februar bis Mai 2020 eine Erhebung bei Wartauer Betrieben (Gewerbe, Industrie, Dienstleistungen) durch. Ziel war die Ermittlung von a) geplanten Erweiterungen mit Flächenbedarf und b) möglichen Flächenangeboten für Drittbetriebe (Reserven). Die Erhebung erfolgte in zwei Schritten:

- Februar 2020: Informationsveranstaltung
- Februar – Mai 2020: Umfrage / Fragebogen (mit Fristverlängerung wegen Coronakrise)

## Umfrageresultate

Rückmeldungen von insgesamt 17 Unternehmen ergaben folgende Resultate:

### Bedarf

- 11 Unternehmen meldeten einen Zusatzbedarf an Produktionsflächen, die sich im Fall von acht Unternehmen nicht auf der bestehenden Parzelle realisieren lassen (inkl. Schollberg und laufende Teilrevision Plattis).
- Sechs Unternehmen (ohne Schollberg und laufende Teilrevision Plattis) haben gemäss

Fragebögen einen zusätzlichen Landbedarf von total zwischen 2.4 und 2.8 ha.

### Mögliche Betriebsflächenangebote für Dritte

In zwei Gebieten sind beträchtliche Umstrukturierungen bzw. Erweiterungen absehbar:

- Ehemaliges Sulser-Areal (Gufera)
- Bühler-Fabrik (beim möglichen Bahnhof-Standort Trübbach-Fährhütte, in neuem Besitz)

### Umsetzung der Umfrageergebnisse

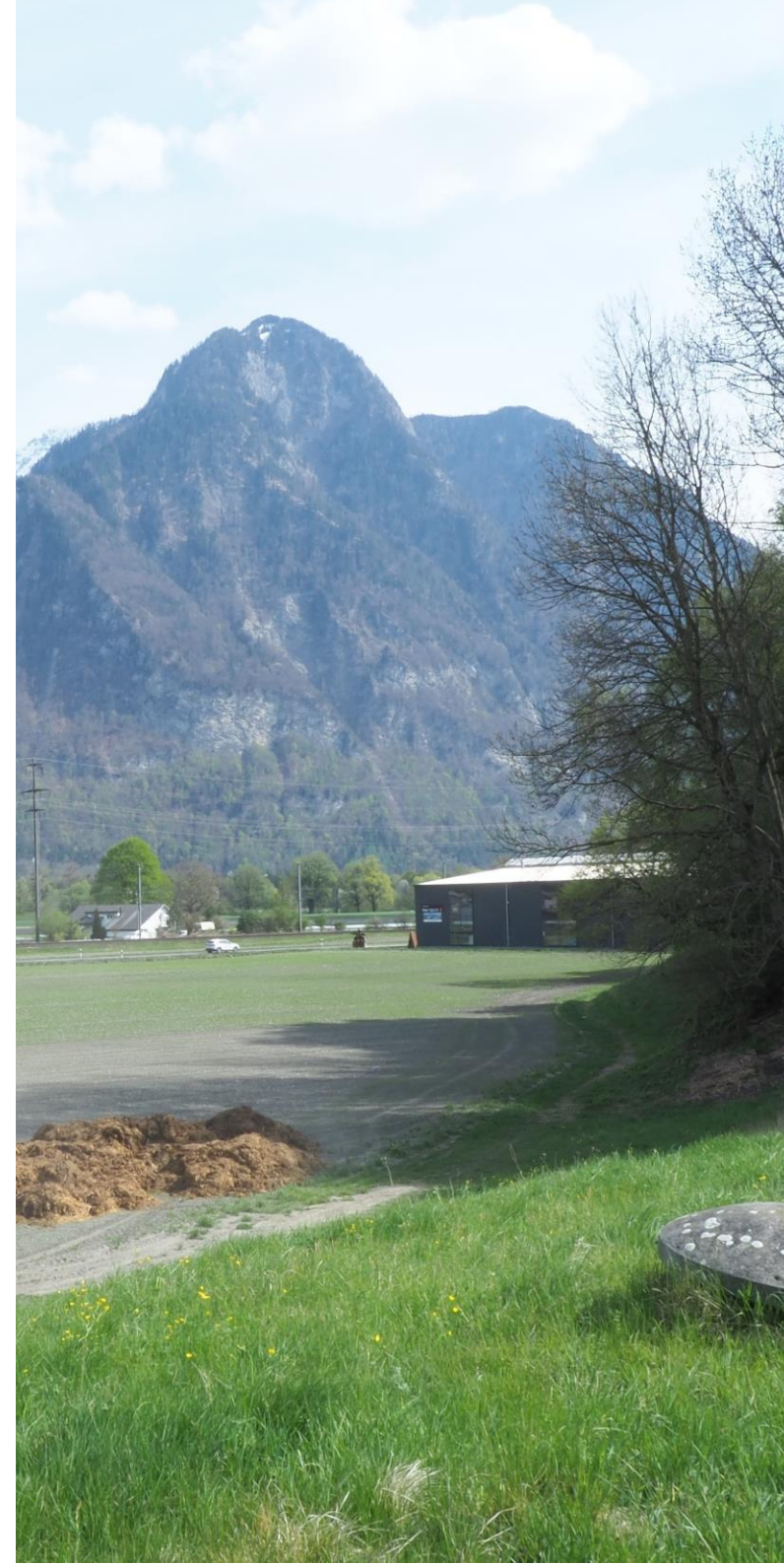
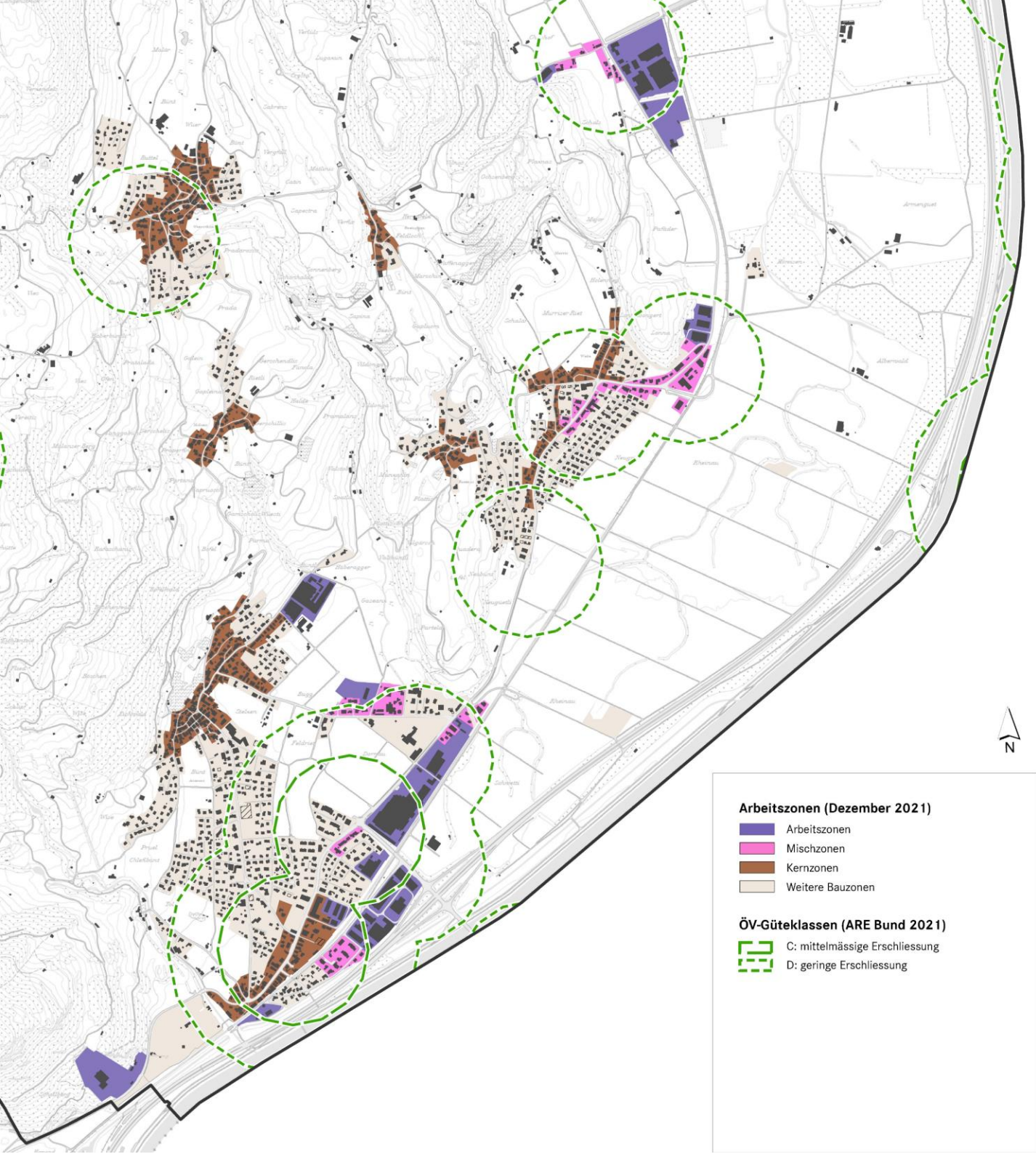
Im Grundsatz zeigt die Umfrage, dass im kommunalen Richtplan eine minimale Erweiterung der Arbeitszonen angedacht werden muss. Zu dieser Thematik ist eine Anpassung des kantonalen Richtplans vorgesehen: So sollen Gemeinden für ortsansässige Betriebe Erweiterungsgebiete bezeichnen können.

Im Rahmen des Arbeitsflächenmanagements bleibt folgendes abzuklären und in das Controlling-System (vgl. separates Kapitel) aufzunehmen:

- Ist der Gesamtbedarf bekannt? Die Umfrage begann vor bzw. lief zur Zeit der Coronakrise.
- Inwiefern lässt sich der gemeldete Bedarf über die ermittelten Betriebsflächenangeboten und somit im Bestand abdecken?
- Für welchen Zusatzbedarf sind darüber hinaus gezielte Siedlungsgebietserweiterungen an gut erschlossener Lage (ÖV, MIV) erforderlich? Analyse- und Strategiepläne identifizieren entsprechende Gebiete, die je nach Bedarf und gemäss festgelegten Prioritäten langfristig zu entwickeln sind.

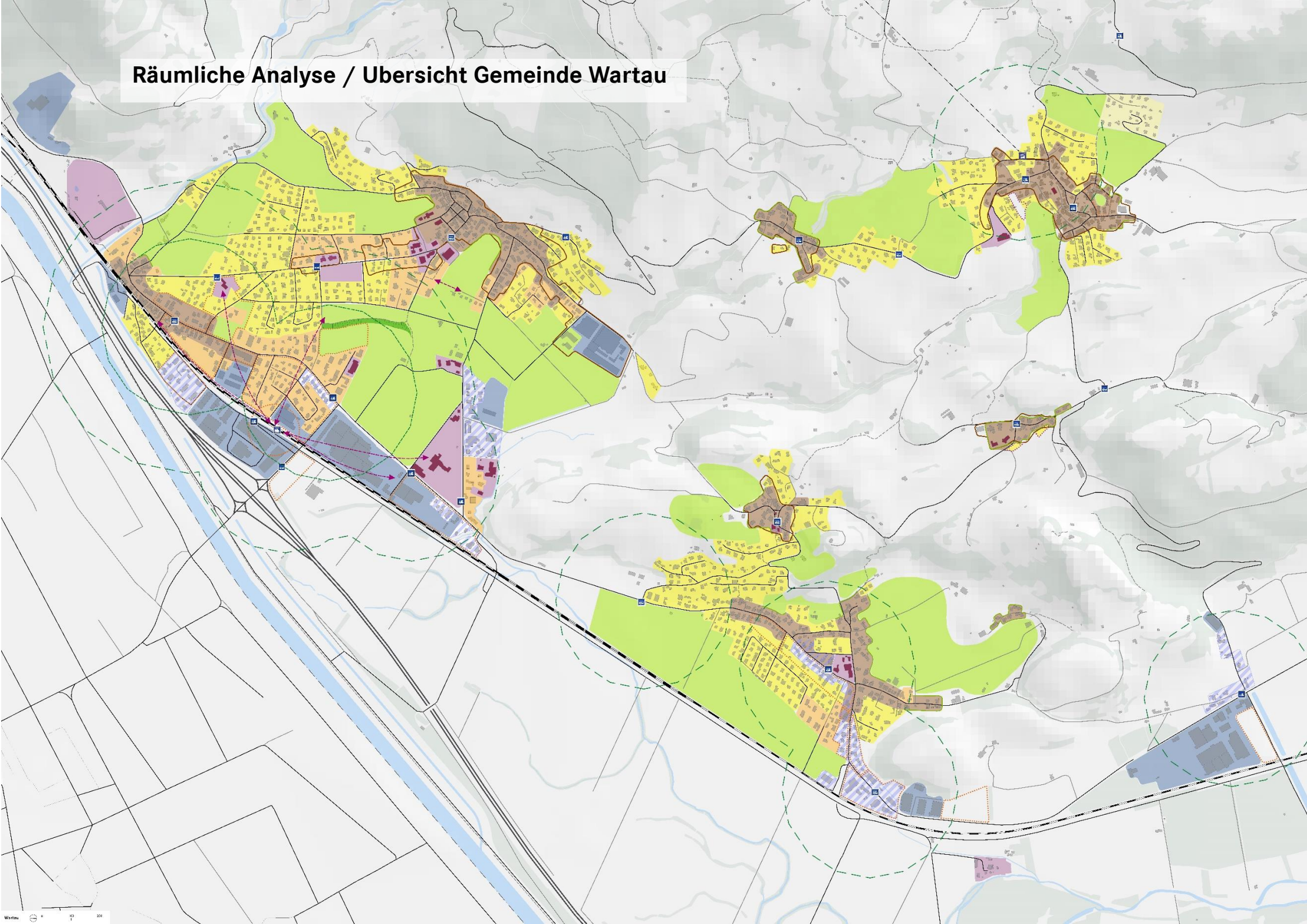








# Räumliche Analyse / Übersicht Gemeinde Wartau

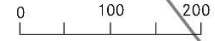
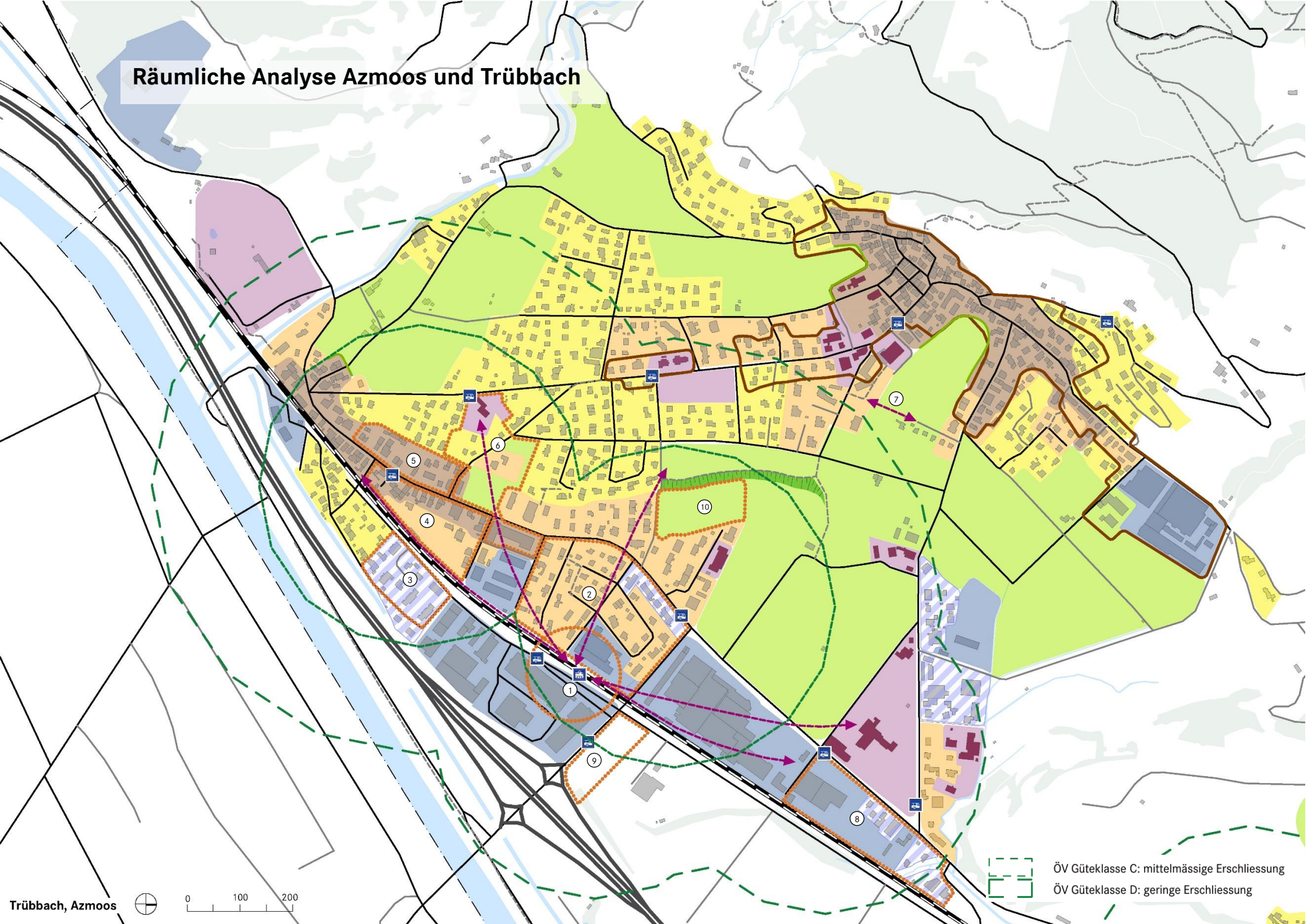

















# Räumliche Analyse Azmoos und Trübbach






## Räumliche Analyse Azmoos und Trübbach

### Ausgangslage mit allgemeinen Erkenntnissen

-  Historische Dorfkern Azmoos und Trübbach (Basis: Siedlungsinventar 2008 anhand der Kriterien Situationswert, architektonische Qualität und Bausubstanz)
  - Azmoos: Ehemaliges Bauerndorf mit einem kompakten, dichten Ortskern mit räumlich prägenden, ausstrahlenden Gassen, eng verknüpften Dorfteilen und wertvollen öffentlichen und privaten Bauten, Ortsbild von nationaler Bedeutung
  - Trübbach: Ehemaliges bäuerliches Strassendorf mit einigen städtischen Bauten (Gasthäuser, Fabrik, einzelne Wohnbauten), grossflächiges Innenentwicklungspotential gemäss Raum+
-  Intakter historischer Siedlungsrand
-  Gebiet / Baugruppe mit Erhaltungsziel gemäss ISOS (Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz)
-  Wichtige Grün- und Freiräume / Landschaft
  - Grün-/Freiräume in Umgebung der historischen Dorfkern
  - Teilweise noch erhaltene siedlungsgliedernde Grün- und Freiräume im / zwischen Siedlungsgebieten
-  Wohngebiet (höhere bzw. mittlere zulässige bauliche Dichte)
  - Seit 60er-Jahren starke Wohnbautätigkeit (v.a. EFH) als Treiber der Siedlungsentwicklung
  - Ursprünglich freier Raum zwischen Azmoos und Trübbach mit Siedlungsband bebaut (v.a. EFH, einige MFH)
  - Viele Baulücken gemäss Raum+; zahlreiche EFH vor 1980 erbaut / von 1 - 2 Personen ü65 bewohnt; teils unternutzte Parz.
- 
-  Arbeitsgebiet bzw. Mischzonen (Wohn-Gewerbebezonen)
  - Sehr unterschiedliche Nutzungsintensität (Dienstleistungs-, Hightech-, Gewerbeunternehmen, teils mit Lagerflächen)
  - Mischzonen mit teils fast ausschliesslicher Gewerbe- bzw. Wohnnutzung (Nutzungszuweisung zu prüfen)
-  Öffentliche und Sportinfrastruktur
  - Gemeindehaus, Betagtenheim, Schulhäuser, Feuerwehr
  - Fussball-, Tennisplätze
-  ÖV-Haltestellen (Bahn, Bus)
  - ÖV-Netz mit möglichem Bahnhof-Standort Fährhütte und zusätzlichen Bus-Haltestellen. Offene Klärung zu Realisierung / Standort Bahnhofstabelle nach Volksabstimmung April 2022.

### Gebiete mit besonderen Erkenntnissen

-  ① Möglicher Bahnhof (Realisierung / Alternativen in Klärung)
  - Planungsarbeiten zu möglichem Bahnhof-Standort Trübbach-Fährhütte
  - Neuer wichtiger Ankunftsort für Wartau (ÖV-Eintrittspforte)
  - Bau / Gestaltung Bahnhof, mit Handlungsbedarf betreffend Anbindung an Busnetz, Langsamverkehr (inkl. Abstellplätze Rad), MIV (inkl. Kurzparkmöglichkeit)
  - Handlungsbedarf: Attraktive Fuss- und Radwegverbindungen zwischen Bahnhof und Dorfkern, Kaufareal, Wohngebieten
  - Potential: Impulsgeber für Entwicklung und Aufwertung des Gebiets Trübbach Zentrum - Seidenbaum (Wohnen / Arbeiten)



#### ② Gebiet Gufera

- Primär Wohn-, teils gewerbliche Nutzung
- Erhöhte zulässige Dichte (Zonen W3 bzw. WG3)
- Wohnzone sowie Mischzone mit älterem Gebäudepark (Baujahr vor 1980, teils vor 1960), teils tiefe bauliche Nutzung (Ausbau-grad unter 50 %); Potential: höhere bauliche Nutzung
- Gewerbe-Industriezone mit Areal Bühler (Verwaltungs- und Fabrikationsgebäude), kürzlicher Eigentümerwechsel; Potential: Neunutzung Wohnen und Dienstleistungen, im Erdgeschoss publikumsorientierte Nutzungen
- Ggf. weiterer Handlungsbedarf: attraktive strassenbauliche Gestaltung der Bahnhofstrasse «West»
- Innenentwicklungspotential: Umstrukturieren



#### ③ Gebiet Bahnweg / Fährhüttenstrasse Trübbach

- Fast ausschliesslich Wohn-, geringe gewerbliche Nutzung
- Erhöhte zulässige Dichte (Zone WG3)
- Potentielle Nutzungskonflikte zwischen Wohnnutzung und zulässigen emissionsintensiven Gewerbebetrieben
- Potential: Effiziente Nutzung als Wohngebiet mit erhöhter baulicher Dichte



#### ④ Gebiet alter Bahnhof Trübbach

- Primär Wohnnutzung, teils Gastgewerbe, Dienstleistungen
- Erhöhte zulässige Dichte (Zone K3)
- Entlang Hauptstrasse relativ dichte Bebauung in ein bis zwei Bautiefen, Bausubstanz teils mit Erneuerungsbedarf
- Rückwärtiger Bereich bis zum Bahngleis mit grösseren unbebauten Flächen, brachliegendes altes Bahnhofsareal
- Gesamtkonzept / Skizzen zur Überbauung (2012), darauf aufbauender Überbauungsplan Bahnhof Nord (2014) zur Bebauung / Erschliessung eines Teilgebiets
- Vorliegendes Bauprojekt für Parzellen Nr. 608 / 610
- Potential: Wohnnutzung, qualitätsvolle Bebauung mit hoher baulicher Dichte, effizienter Erschliessung, Sicherstellung von attraktiven (öffentlichen) LV-Verbindungen entlang Bahn
- Innenentwicklungspotential: Weiterentwickeln



#### ⑤ Gebiet Hauptstrasse Trübbach

- Mischnutzung mit Wohnen, Dienstleistungen, Gastgewerbe
- Erhöhte zulässige Dichte (Zone K3)
- Relativ dichte Bebauung, mehrere erneuerungsbedürftige bzw. brachliegende Gebäude mit bedeutenden Kapazitätsreserven
- Gesamtkonzept / Skizzen zur Überbauung, eingeleitetes, aber nicht abgeschlossenes Landumlegungsverfahren (2012), in der Zwischenzeit erfolgte oder bewilligte Erneuerungen (so nördlich Gasthaus Linde mit Parz. Nr. 3555, 535; «Zentrum Trübbach» mit Parz. Nr. 538, 2937, 539, 422, 540, 541, 543, 1389)
- Potential: Wohnnutzung, qualitätsvolle Bebauung mit hoher baulicher Dichte
- Innenentwicklungspotential: Weiterentwickeln



#### ⑥ Gebiet Kaufareal bis Schulhaus Prapapier

- Wohn- und öffentliche Nutzung (Schulhaus), mittlere und teils erhöhte zulässige bauliche Dichte (Zonen K3, W2), ZöBA
- Schliessung Schulhaus Prapapier mit Rückbau / Veräusserung (vgl. Studie zur strategischen Liegenschaftsnutzung, 2017), umliegende Parzellen teils unternutzt / mit älterer Bausubstanz
- Potential Areal Prapapier: Zentrumsnahe Wohnnutzung, qualitätsvolle Bebauung mit hoher baulicher Dichte, attraktiver Langsamverkehrsanbindung an Zentrum
- Unternutzte Zone K3 (zwischen Schulhaus Prapapier und Kaufareal) mit umgebenden Freiflächen (Grünzone)
- Potential: Wohnnutzung mit erhöhter baulicher Dichte (insbesondere auch für altersgerechtes Wohnen), Freihaltung untere Grünzone (an Hauptstrasse) als öffentlicher Raum, langfristige Bebauung der oberen Grünzone
- Innenentwicklungspotential: Umstrukturieren



#### ⑦ Gebiet Betagtenheim - Stelzenweg

- Potential: Attraktive Fuss- und Velowegverbindung zwischen Betagtenheim-Areal und Stelzenweg



#### ⑧ Gebiet Seidenbaum

- Gewerbliche / industrielle Nutzung, wenig Wohnnutzung
- Gewerbe- und Industriezone an naher Lage zum Bahnhof, teils offene Lagerplätze mit wenig effizienter Nutzung
- Mischzone (mit kleingewerblicher und teilweiser Wohnnutzung) erschwerend für eine verdichtete Nutzung nach Gesamtkonzept
- Potential (Gesamtareal): Effiziente Nutzung als Arbeitsgebiet mit hoher Dichte (Arbeitsplatzstandort kommunaler Bedeutung, 1. Priorität)
- Innenentwicklungspotential: Umstrukturieren



#### ⑨ Gebiet Under Fährhütte

- Landwirtschaftliche Nutzung; Bezeichnung als Siedlungsgebiet im kantonalen Richtplan
- Sehr gut erschlossene Zentrumslage beim Autobahn-Vollanschluss bzw. beim möglichen Bahnhof-Standort Fährhütte, für potentielle Neueinzonung erfüllte Erschliessungsanforderungen
- Mittel- bis langfristiges Potential: Nutzung als Arbeitsgebiet für Betriebsweiterungen (Arbeitsplatzstandort kommunaler Bedeutung, 2. Priorität)

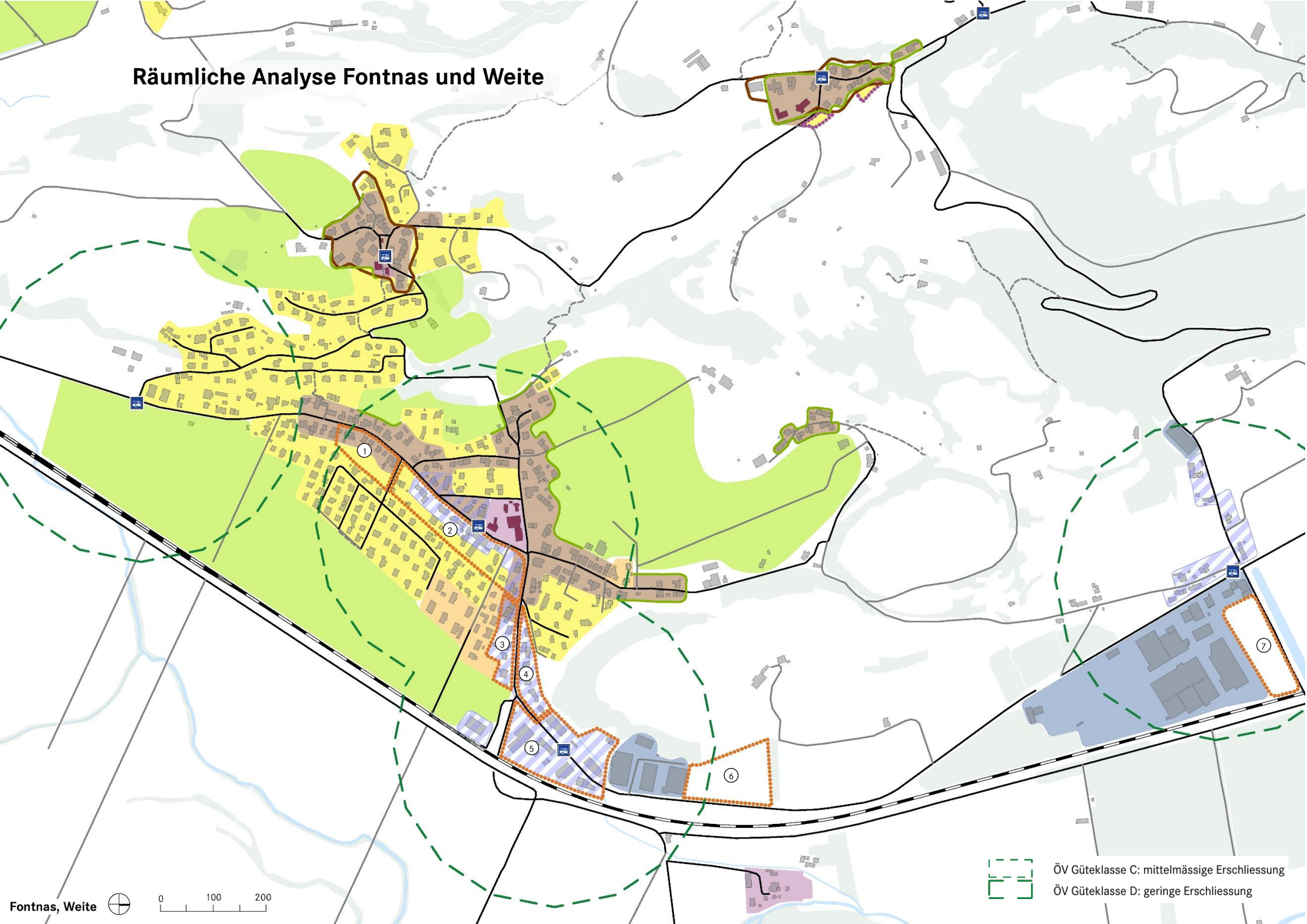


#### ⑩ Gebiet Hanfland

- Landwirtschaftliche Nutzung (Fruchtfolgefläche, mit erhöhten Anforderungen bei Einzonung), kein Siedlungsgebiet gemäss kantonalen Richtplan
- Attraktive, zentrale und doch ruhige Wohnlage, mit guter MIV- und ÖV-Erschliessung (Güteklasse C) in Fussdistanz zum möglichen Bahnhof-Standort Fährhütte
- Langfristiges Potential: Erweiterung Siedlungsgebiet für Wohnnutzung mit qualitativ hochwertiger Bebauung und hoher baulicher Dichte



# Räumliche Analyse Fontnas und Weite











ÖV Güteklasse C: mittelmässige Erschliessung  
ÖV Güteklasse D: geringe Erschliessung










## Räumliche Analyse Fontnas und Weite

### Ausgangslage mit allgemeinen Erkenntnissen

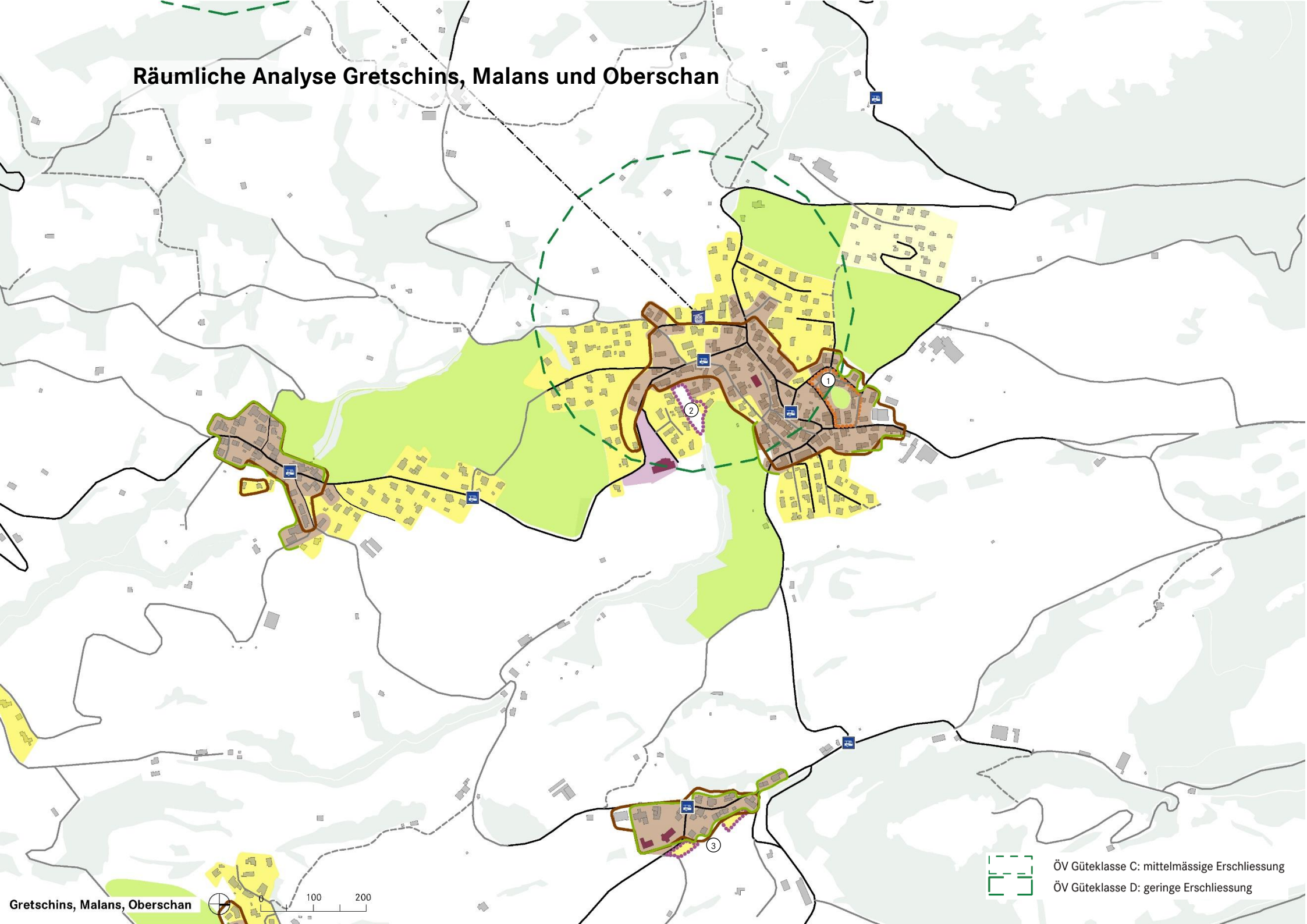
-  Historische Dorfkerne Fontnas und Weite (Basis: Siedlungsinventar 2008 anhand der Kriterien Situationswert, architektonische Qualität und Bausubstanz)
  - Fontnas: Haufenförmiger, einst bäuerlicher Weiler (mit Ackerbauern und Viehzüchtern) auf weitgehend unverbauter Hangterrasse, Ortsbild von nationaler Bedeutung
  - Weite: Ehemals bäuerliches Dorf, Wachstum während der Stickereizeit, mit nördlich liegendem Kleinstweiler Murris und Sichtbezug zur Ruine Wartau
-  Intakter historischer Siedlungsrand
-  Gebiet / Baugruppe mit Erhaltungsziel gemäss ISOS (Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz)
-  Wichtige Grün- und Freiräume / Landschaft
  - Grün-/Freiräume in Umgebung der historischen Dorfkerne
  - Teilweise noch erhaltene siedlungsgliedernde Grün- und Freiräume zwischen Siedlungsgebieten
-  Wohngebiet (höhere bzw. mittlere zulässige bauliche Dichte)
  - Seit 60er-Jahren starke Wohnbautätigkeit (v.a. EFH) als Treiber der Siedlungsentwicklung
  - Ursprünglich freier Raum zwischen Fontnas und Weite v.a. mit EFH bebaut
  - Einige Baulücken gemäss Raum+; zahlreiche EFH vor 1980 erbaut/von 1 – 2 Personen ü65 bewohnt; teils unternutzte Parz.
-  Arbeitsgebiet bzw. Mischzonen (Wohn-Gewerbezonen)
  - Unterschiedliche Nutzungsintensität (Dienstleistungs-, Bau- und Gewerbeunternehmen, teils mit offenen Lagerflächen)
  - Mischzonen mit teils fast ausschliesslicher Gewerbenutzung (Nutzungszuweisung zu prüfen)
-  Öffentliche und Sportinfrastruktur
  - Schulhaus / Kindergarten mit Sportanlagen
  - ARA Weite (mit Ausbau der ARA Sargans verbleiben in Weite nur die Vorreinigungsstufen, restliche Anlagenteile werden vorerst aber nicht zurückgebaut, längerfristige Verwendung bleibt zu prüfen)
-  ÖV-Haltestellen (Bus)
  - ÖV-Netz (in Fontnas und Weite ohne Veränderungen gegenüber Stand 2020)

### Gebiete mit besonderen Erkenntnissen

-  ① Gebiet Hauptstrasse Weite Süd
  - Hauptsächlich Wohnnutzung entlang der Hauptstrasse
  - Mittlere zulässige Dichte (Zone W2)
  - Vorwiegend älterer Gebäudebestand in erster Bautiefe, Baulücken in zweiter Bautiefe bis zum Schärgiessen, zu erhaltende einheitliche Bauflucht entlang Hauptstrasse
  - Potential: Qualitätsvolle Bebauung der ersten wie der zweiten Bautiefe mit erhöhter baulicher Nutzung, Aufwertung / Revitalisierung Schärgiessen (unter Berücksichtigung des auszuscheidenden Gewässerraums)
  - Innenentwicklungspotential: Weiterentwickeln
-  ② Gebiet Hauptstrasse Weite Zentrum
  - Entlang Hauptstrasse (erste Bautiefe) v.a. gewerbliche Nutzung (Elektronikbetrieb, Büro Dorfkorporation, Gastgewerbe / Dartklub), teils Wohnnutzung (zweite Bautiefe)
  - Mittlere zulässige Dichte (erste Bautiefe: Zone WG2; zweite Bautiefe: W2)
  - Insgesamt älterer, teilweise brachliegender Gebäudebestand, Baulücken bzw. unbebaute Teilparzellen in zweiter Bautiefe bis zum Schärgiessen, zu erhaltende einheitliche Bauflucht entlang Hauptstrasse
  - Potential: Qualitätsvolle Bebauung der ersten wie der zweiten Bautiefe mit erhöhter baulicher Dichte, Aufwertung / Revitalisierung Schärgiessen (unter Berücksichtigung des auszuscheidenden Gewässerraums)
  - Innenentwicklungspotential: Umstrukturieren
-  ③ Gebiet Hauptstrasse Weite Nord
  - Vorwiegend Wohn-, teils gewerbliche Nutzung
  - Erhöhte zulässige Dichte (Mischzone WG3)
  - Zweigeschossige Gebäude mit älterer, teils brachliegender Bausubstanz, erhebliche Kapazitätsreserven
  - Potential: Erneuerung / Bebauung mit erhöhter baulicher Dichte
  - Innenentwicklungspotential: Weiterentwickeln
-  ④ Gebiet Hauptstrasse Weite / Schärgiessen
  - Gewerbliche und Wohnnutzung
  - Teils mittlere, teils erhöhte zulässige Dichte (Mischzone WG2 bzw. WG3)
  - Bestand mit teils älterer Bausubstanz, zweigeschossigen Bauten, einige Parzellen mit deutlicher Unternutzung
  - Potential: Erneuerung / Bebauung mit erhöhter baulicher Dichte (mit Zonierung WG3 wie auf gegenüberliegender Strassenseite), Aufwertung / Revitalisierung Schärgiessen (unter Berücksichtigung des auszuscheidenden Gewässerraums)
  - Innenentwicklungspotential: Weiterentwickeln
-  ⑤ Gebiet Lonna
  - Gewerbliche Nutzung
  - Erhöhte zulässige Dichte (Mischzone WG3)
  - Vereinzelt unternutzte Parzellen mit alter Bausubstanz, teils offenen Lagerflächen / Parkierungsflächen
  - Potential: Effiziente Nutzung als Arbeitsgebiet mit hoher Dichte (Gesamtareal)
  - Innenentwicklungspotential: Umstrukturieren
-  ⑥ Gebiet Pafäder
  - Landwirtschaftliche Nutzung (Fruchtfolgefläche, damit erhöhte Anforderungen bei Einzonung), teilweise Lage im übrigen Gemeindegebiet
  - Lage mit guter Erschliessung (v.a. Strasse), anschliessend an bestehende, baulich grösstenteils dicht genutzte Gewerbe- und Industriezone
  - Mittel- bis langfristiges Potential: Nutzung als Arbeitsgebiet für Betriebsweiterungen (Arbeitsplatzstandort kommunaler Bedeutung, 3. Priorität)
-  ⑦ Gebiet Plattis
  - Landwirtschaftliche Nutzung (Fruchtfolgefläche, damit erhöhte Anforderungen bei Einzonung); Bezeichnung als Siedlungsgebiet im kantonalen Richtplan
  - Lage mit guter Erschliessung (v.a. Strasse), angrenzend zu Gemüseanbauorganisation mit flächenintensiver Produktion und Gebäudepark von relativ hoher baulicher Dichte, im kommunalen Richtplan bereits als Arbeitsgebiet-Erweiterung bezeichnet
  - Potential: Standortgebundene Erweiterung des Arbeitsgebiets (der Gesamtrevision vorgezogene, laufende Teilrevision der Ortsplanung)



# Räumliche Analyse Gretschins, Malans und Oberschan











ÖV Güteklasse C: mittelmässige Erschliessung  
ÖV Güteklasse D: geringe Erschliessung






## Räumliche Analyse Gretschins, Malans und Oberschan

### Ausgangslage mit allgemeinen Erkenntnissen

-  Historische Dorfkerne Gretschins, Malans und Oberschan (Basis: Siedlungsinventar 2008 anhand der Kriterien Situationswert, architektonische Qualität und Bausubstanz)
  - Gretschins: Kirchweiler auf unverbaute Hangterrasse, mit bäuerlich geprägtem Strassenraum und Kirchbezirk (mit Kirche und ummauertem Kirchhof), Sicht auf beherrschende Burgruine Wartau, Ortsbild von nationaler Bedeutung
  - Malans: Einst vorwiegend bäuerlicher Weiler auf Hangterrasse, baulicher Akzent mit Glockenturm der einstigen Kapelle, Ortsbild von kantonaler Bedeutung
  - Oberschan: Ehemaliges Bauerndorf, eindruckliche, vom Schulgebäude geprägte Silhouette, dichter Ortskern, erlebnisreich geführte Wegverbindungen und Gassenräume, wertvolle Wohn- und bäuerlichen Bauten, Ortsbild von nationaler Bedeutung
-  Intakter historischer Siedlungsrand
-  Gebiet / Baugruppe mit Erhaltungsziel gemäss ISOS (Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz)
-  Wichtige Grün- und Freiräume / Landschaft
  - Grün-/Freiräume in Umgebung der historischen Dorfkerne
  - Teilweise noch erhaltene siedlungsgliedernde Grün- und Freiräume im / zwischen Siedlungsgebieten
-  Wohngebiet (mittlere bzw. mässige zulässige bauliche Dichte)
  - Seit 60er-Jahren starke Wohnbautätigkeit (v.a. EFH) als Treiber der Siedlungsentwicklung
- 
  - Viele Baulücken gemäss Raum+; mehrere EFH vor 1980 erbaut/von 1 – 2 Personen ü65 bewohnt; teils unternutzte Parz.
-  Öffentliche und Sportinfrastruktur
  - Schulhäuser, mit dazugehörigem Spielplatz
-  ÖV-Haltestellen (Bus)
  - ÖV-Netz (in Gretschins, Malans und Oberschan ohne Veränderungen gegenüber Stand 2020)

### Gebiete mit besonderen Erkenntnissen

-  ① Gebiet Butteli / Winkel
  - Wohnnutzung, erhöhte zulässige Dichte (Kernzone Oberschan)
  - Altbebauung (mit hinterliegenden Gärten) entlang der Winkelstrasse, Butteli und Gässli, davon umschlossener innerer Freiraum auf leichter Anhöhe (Wieskuppe mit Gärten, Rebstöcken, Büschen und Bäumen)
  - ISOS-Erhaltungsziel A (Bauten, Anlagenteile und Freiräume integral zu erhalten)
  - Handlungsbedarf: Langfristiger Erhalt des wertvollen inneren Freiraums
-  ② Mülibünt, Oberschan
  - Periphere, landschaftlich sensible Lage (in Siedlung hineingreifender Mühlbach-Uferraum)
  - Fehlende Erschliessung, nicht eigenständig bebaubar
  - Handlungsbedarf: Überfüfung mit Blick auf Vereinbarkeit mit Ortsbildschutz
-  ③ Feldloch, Gretschins
  - Ortsbaulich sensible Lage (talseitige Ortsbildansicht)
  - Handlungsbedarf: Überfüfung mit Blick auf Vereinbarkeit mit Ortsbildschutz





# Konzept der räumlichen Entwicklung

**Wartau bleibt langfristig eine attraktive Wohngemeinde mit ländlichem Charakter und ein konkurrenzfähiger Standort für Dienstleistungen, Gewerbe und Industrie.**

**Qualitatives Bevölkerungs- und Wirtschaftswachstum anstreben**

- Die Gemeinde schafft raumplanerische Rahmenbedingungen für ein qualitatives Wachstum von Bevölkerung und Wirtschaft, wozu die sehr guten Lageeigenschaften (u.a. gute Erschliessung, intakte Naturwerte, Berglagen) beitragen.
- Die Gemeinde strebt ein moderates Bevölkerungswachstum an im Rahmen der Entwicklung der vergangenen 20 Jahre.
- Wohnen: Die Wohnraumbedürfnisse von Familien, steuerkräftigen sowie betagten Personen erhalten besondere Beachtung.
- Arbeiten: Entwicklungsmöglichkeiten werden v.a. für wertschöpfungsintensive und innovative einheimische Betriebe gesichert.

**Siedlungsentwicklung nach innen lenken und kompakte Siedlungen schaffen**

- Das angestrebte qualitative Wachstum wird primär innerhalb der rechtskräftigen Bauzonen realisiert. Wartau intensiviert und ergänzt dazu bereits ergriffene Massnahmen zur Siedlungsentwicklung nach innen (vgl. Massnahmen auf Seite 39f.).
- Nicht überbautes und unternutztes Bauland wird bei Bedarf gemeindeweit mobilisiert und einer effizienten Bebauung zugeführt.

- Höhere bauliche Dichten werden primär an gut erschlossenen Lagen in Trübbach und Weite angestrebt. Angepasste Planungsschritte (z.B. Planungszonen, Konzeptstudien) sichern das Potential dieser Lagen.
- Gezielte Siedlungsgebietserweiterungen sichern den längerfristigen Bedarf an Wohn- und Arbeitsflächen. Sie konzentrieren sich auf gut mit dem ÖV erschlossene Lagen in Trübbach und Weite (Wohnen: Hanfland; Arbeiten: Fährhütte Nord, Pafäder).

**Historische Dorfkern sichern und qualitativ weiterentwickeln**

- Ortsbauliche Struktur, historische Bausubstanz sowie Grün- und Freiräume werden erhalten.
- Eine qualitative Weiterentwicklung trägt dazu bei, dass belebte Ortskerne erhalten bleiben und Innenentwicklungspotentiale v.a. in Trübbach und Weite genutzt werden.

**Dorfentwicklung und Zusammenleben fördern und stärken**

- Das Potential des Kaufareals als zentraler Anziehungspunkt in der Gemeinde wird genutzt, z.B. mit Dienstleistungsangeboten für Familien / Senioren oder innovativen Nutzungsansätzen (z.B. Coworking-Büros).
- Es sind Rahmenbedingungen dafür zu setzen, dass in den (grösseren) Dörfern Orte des Treffens mit gewissen Versorgungsmöglichkeiten bestehen bleiben (Prinzip der langfristigen Eigenwirtschaftlichkeit).

- Öffentliche, Freizeit- und Sportinfrastrukturen sind als Voraussetzung für eine gut funktionierende Gemeinde zu erhalten und bei Bedarf nach Möglichkeit zu ergänzen.

**Grün- und Freiräume, Naturwerte erhalten**

- Siedlungsgliedernde und ortsbildprägende Grün- und Freiräume werden freigehalten.
- Die intakte Umwelt, landschaftliche Qualitäten und wertvolle Naturwerte bleiben erhalten und vor schädlichen Eingriffen bewahrt.

**Synergien zwischen Verkehrs- und Siedlungsentwicklung gewährleisten**

- Ein neuer Bahnhof (Hinweis: Realisierung und Standort in Klärung) erhält samt umliegendem Areal und Zugängen eine attraktive Gestaltung und wird zum zentralen Verkehrsknotenpunkt in der Gemeinde (mit guter Zugänglichkeit für ÖV, Langsamverkehr, Taxi / Auto, Park & Ride).
- Der Bahnhof wird über attraktive Fuss- und Radwegverbindungen mit dem Dorfkern Trübbach, den umliegenden Wohn-, Erneuerungs- und Innenentwicklungsgebieten sowie mit Anziehungspunkten (Kaufareal, Einkauf, Naherholung) verbunden.
- Der Bahnhof als neue attraktive Verkehrsdrehscheibe funktioniert damit als Entwicklungsmotor für die Innenentwicklung.
- Ein leistungsfähiges ÖV- bzw. Busnetz sowie ergänzende Mobilitätsangebote (wie Carsharing, Mitfahrtsystem / -bänkli) bedienen die weiteren Dörfer.



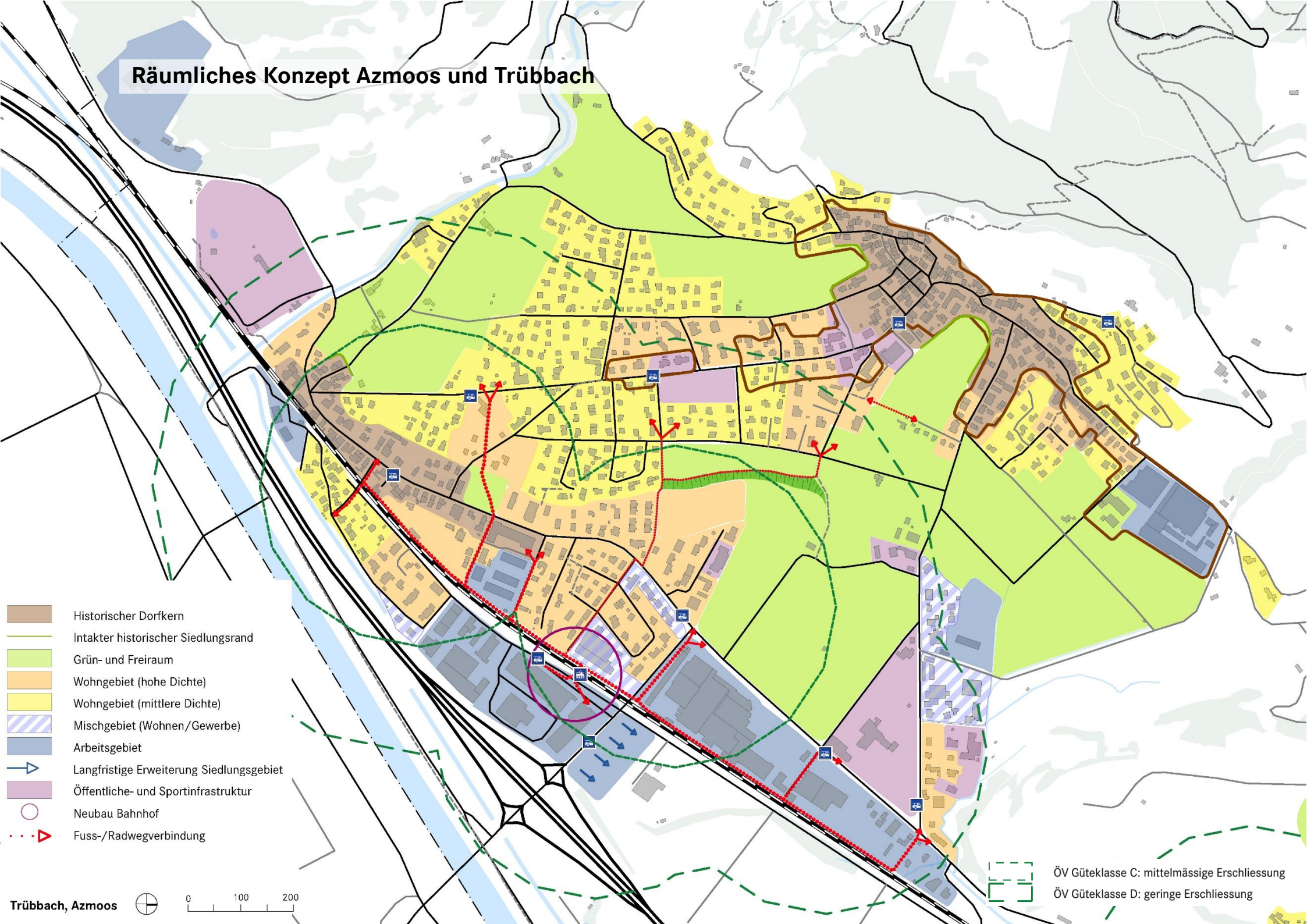


Handwritten notes in the upper left corner, partially obscured by the drawing. The text is small and difficult to read but appears to be a list of items or a legend.

KRL WARTAN  
ARRETSBUAT GEMANTORIAN



# Räumliches Konzept Azmoos und Trübbach

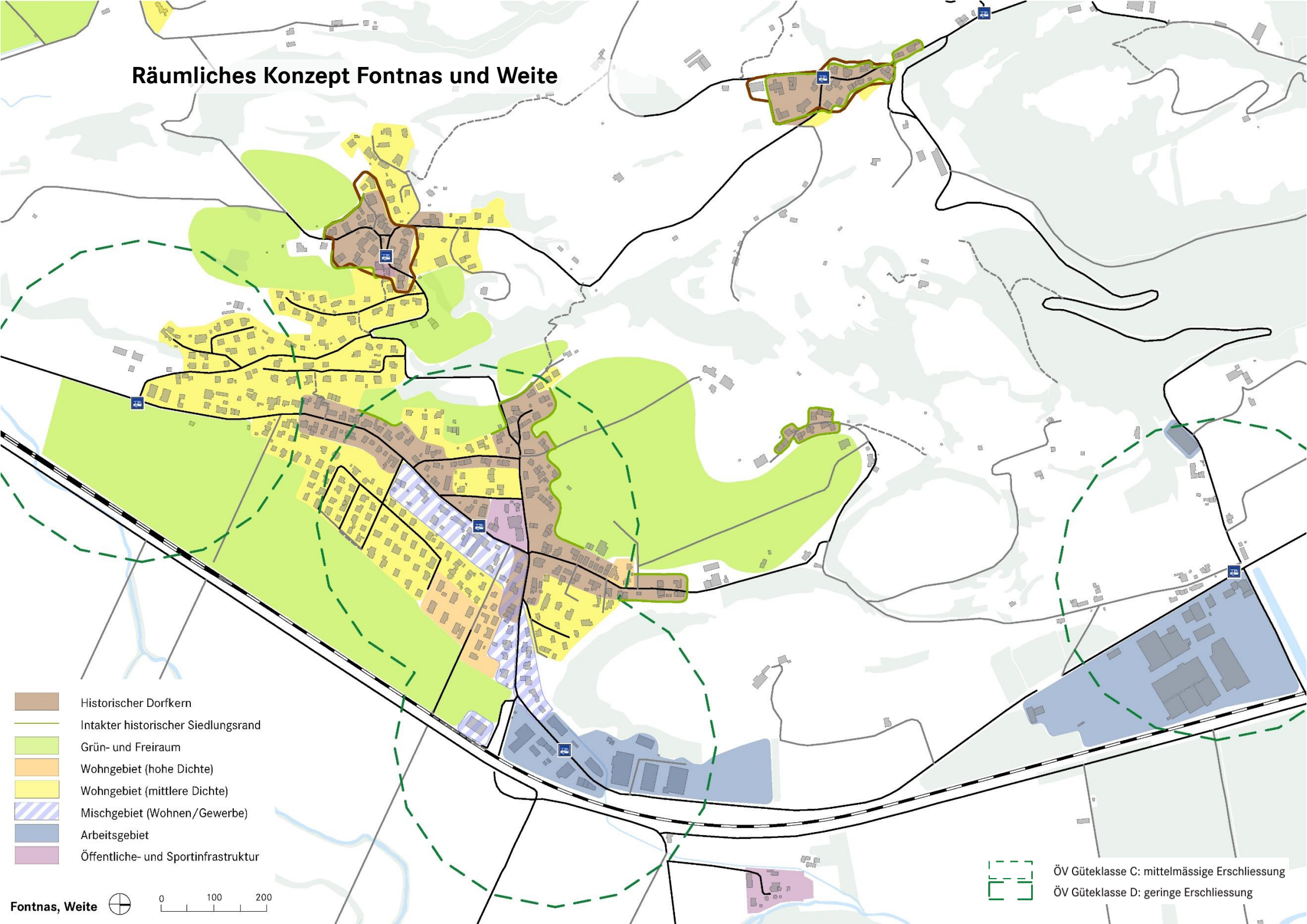


- Historischer Dorfkern
- Intakter historischer Siedlungsrand
- Grün- und Freiraum
- Wohngebiet (hohe Dichte)
- Wohngebiet (mittlere Dichte)
- Mischgebiet (Wohnen/Gewerbe)
- Arbeitsgebiet
- Langfristige Erweiterung Siedlungsgebiet
- Öffentliche- und Sportinfrastruktur
- Neubau Bahnhof
- Fuss-/Radwegverbindung

  ÖV Güteklasse C: mittelmässige Erschliessung  
  ÖV Güteklasse D: geringe Erschliessung



# Räumliches Konzept Fontnas und Weite

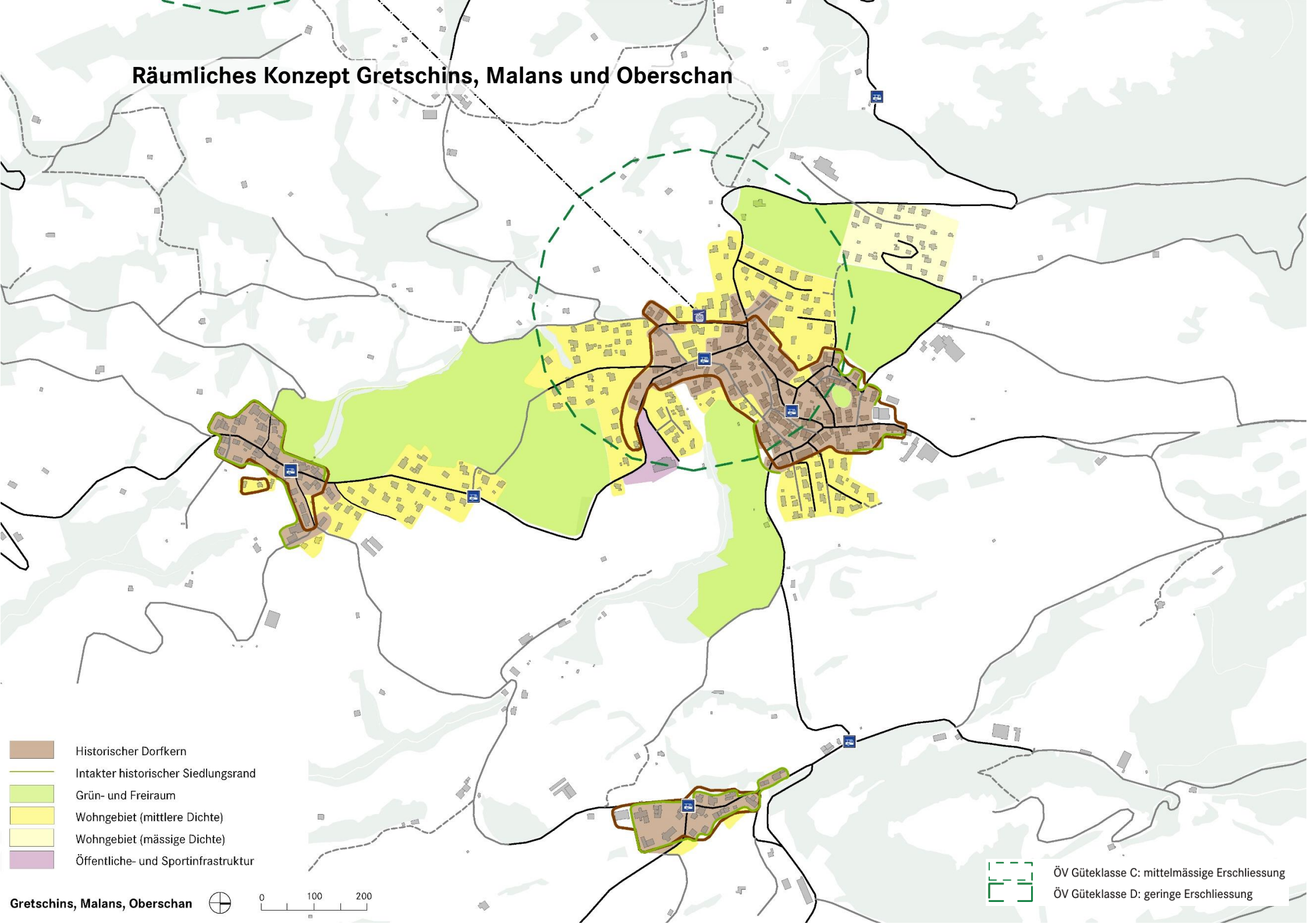


- Historischer Dorfkern
- Intakter historischer Siedlungsrand
- Grün- und Freiraum
- Wohngebiet (hohe Dichte)
- Wohngebiet (mittlere Dichte)
- Mischgebiet (Wohnen/Gewerbe)
- Arbeitsgebiet
- Öffentliche- und Sportinfrastruktur

ÖV Güteklasse C: mittelmässige Erschliessung  
ÖV Güteklasse D: geringe Erschliessung



# Räumliches Konzept Gretschins, Malans und Oberschan



- Historischer Dorfkern
- Intakter historischer Siedlungsrand
- Grün- und Freiraum
- Wohngebiet (mittlere Dichte)
- Wohngebiet (mässige Dichte)
- Öffentliche- und Sportinfrastruktur

ÖV Güteklasse C: mittelmässige Erschliessung  
ÖV Güteklasse D: geringe Erschliessung







# 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 Wartau bereits Massnahmen ergriffen, die künftig weiterverfolgt, präzisiert und wo nötig ergänzt werden. Folgend werden die Handlungsfelder mit erfolgten und geplanten Massnahmen skizziert.

## Aktion Baulandverflüssigung

### Bisherige Massnahmen / Resultate

2017 lancierte die Gemeinde Wartau die Aktion Baulandverflüssigung und informierte im Gemeindeblatt über entsprechende Neuerungen im neuen PBG. Im selben Jahr identifizierte Wartau 38 nicht überbaute, zur Überbauung geeignete Grundstücke von 1. bzw. 2. Priorität (nach Kriterien wie Eignung, Lage, Erschliessungsgrad).

2018 informierte die Gemeinde dann sämtliche betroffenen Grundeigentümer direkt über die Neuerungen im PBG und die vorgesehenen Massnahmen zur Baulandmobilisierung. Anschliessend erfolgten Grundeigentümergegespräche mit dem Ziel:

- Information zu PBG und den damit verbundenen Konsequenzen
- Abklärung zu Bau- bzw. Verkaufsabsichten
- Abklärung der Bereitschaft zu einer vertraglichen Vereinbarung (Überbauungsfrist, Kaufrecht)

Resultat der Abklärungen Ende 2018: Von den insgesamt 38 angefragten deklarierten nur acht Grundeigentümer die Absicht, ihr Grundstück innert 5 Jahren (d.h. bis 2023) zu verkaufen bzw. zu überbauen. Die Mehrheit gab an, keine konkreten baulichen oder Verkaufsabsichten zu verfolgen oder die Grundstücke für sich selbst bzw. die Kinder reserviert zu halten.

In der Zwischenzeit erfolgte der Verkauf von vier Grundstücken, deren Überbauung teils vollendet, teils eingeleitet ist. Einige Grundeigentümer haben die unbebauten mit angrenzenden bebauten Grundstücken zusammengelegt.

Bislang wurden noch keine vertraglichen Vereinbarungen mit Grundeigentümern getroffen oder alternativ Fristen nach PBG Art. 8 Abs. 2 lit. c) angesetzt. Dieser Schritt soll im Rahmen der laufenden Ortsplanungs-Revision erfolgen.

### Mittelfristig geplante Massnahmen

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

- Abgleich der Baulücken gemäss Raum+ mit den 38 bereits identifizierten nicht überbauten Grundstücken.
- Information und Gespräche von allfälligen weiteren Grundeigentümern
- Je nach Bereitschaft der Grundeigentümer Aufsetzen vertraglicher Vereinbarungen

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

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

## AG zur Förderung der inneren Verdichtung

### Bisherige Massnahmen / Resultate

Die 2013 gegründete Aktiengesellschaft «AG zur Förderung der inneren Verdichtung Wartau» verfolgt gemäss Art. 2 der Statuten den Zweck, *«in der Gemeinde Land zu erwerben, Projekte zu fördern bzw. zu realisieren, welche insbesondere der inneren Verdichtung im Sinne der Raumplanung dienen»*. Am Aktienkapital



beteiligt sind hauptsächlich die Politische Gemeinde Wartau sowie in geringerem Ausmass die Ortsgemeinde Wartau, die Dorfkorporation Azmoos und drei private Aktionäre. Die Politische Gemeinde Wartau brachte ihr Kapital in Form von Grundstücken ein (Sacheinlage).

Resultate Stand 2020: Die AG hat bisher zwei sanierungsbedürftige Liegenschaften in den Dorfkernen Azmoos und Oberschan in zeitgemässer Form saniert, erneuert und vorerst vermietet. Ziel ist die Veräusserung der sanierten Liegenschaften, um Mittel für neue Projekte freizumachen. Mit diesen Projekten realisiert die Gemeinde beispielhafte Leuchttürme und erbringt den Tatbeweis, dass sich Liegenschaften in Dorfkernen in attraktiver Weise erneuern lassen. Weiter hat die AG einige der Grundstücke in ihrem Besitz zum Zweck der Bebauung durch Dritte veräussert.

#### Geplante Massnahmen

- Grundsätzlich ist geplant, dass die AG ihre Aktivitäten im Rahmen der finanziell verfügbaren Ressourcen weiterführt.
- Zurzeit ist in Abklärung, ob die AG eine weitere Liegenschaft im Dorfkern von Azmoos übernimmt.
- Ein darüber hinaus gehendes Engagement hängt ab a) von einem möglichen Verkauf der beiden sanierten Grundstücke bzw. b) von einer Kapitalaufstockung von öffentlicher oder privater Seite.

Die Gemeinde betreibt somit über ihr Engagement in der AG zur Förderung der inneren Verdichtung Wartau eine aktive Bodenpolitik von beschränktem Ausmass. Darüber hinaus beeinflusst die Gemeinde die Siedlungsentwicklung über den Verkauf von gemeindeeigenen, nicht mehr für den ursprünglichen Zweck benötigten Grundstücken (so im Fall Schulhaus Prapafier).

#### **Weitere Mobilisierungsmassnahmen**

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

- Vertragliche Vereinbarungen zu Überbauungsfrist / Kaufsrecht (PBG Art. 8 Abs. 2 lit. b) bei Umzonungen (Wohnzone Prapafier) und Einzonungen (Arbeitsgebiete Under Fährhütte, Pafäder; langfristiges Wohngebiet: Hanfland)
- 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
- Öffentlichkeitsarbeit, Grundeigentümerge-spräche und Bauherrenberatung für Gebiete mit Innenentwicklungsstrategie Weiterentwickeln, Umstrukturieren oder Aufwerten

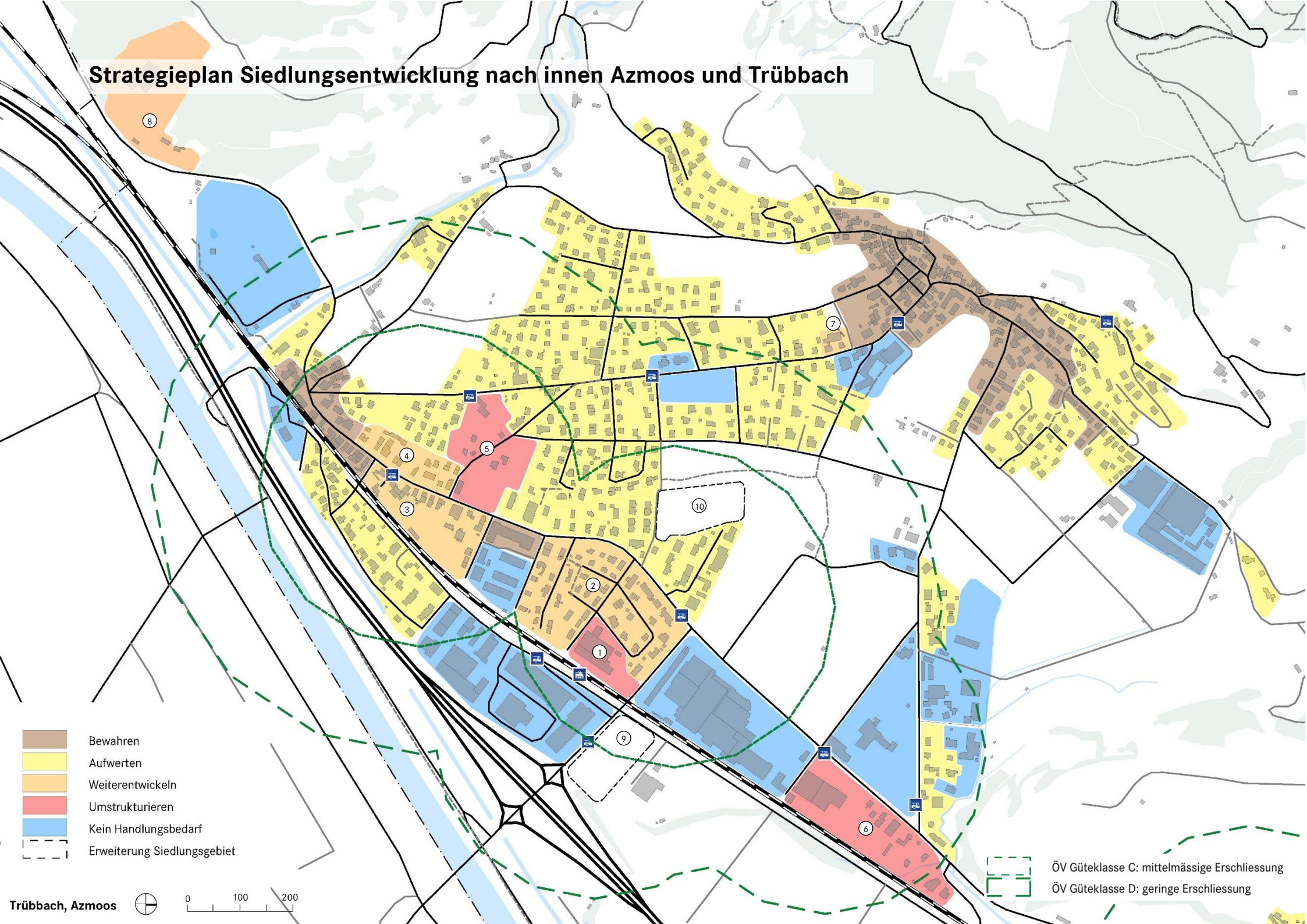
(fallbezogene Ausgestaltung des Massnahmen-Mix)

- 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 Beschrieben je Schwerpunktgebiet detailliert.



# Strategieplan Siedlungsentwicklung nach innen Azmoos und Trübbach



- Bewahren
- Aufwerten
- Weiterentwickeln
- Umstrukturieren
- Kein Handlungsbedarf
- Erweiterung Siedlungsgebiet

ÖV Güteklasse C: mittelmässige Erschliessung  
ÖV Güteklasse D: geringe Erschliessung



## Strategieplan Siedlungsentwicklung nach innen Azmoos und Trübbach

### Gebiete mit Strategie Bewahren

- Historische Dorfkern Azmoos und Trübbach (Teilgebiet)
- Dorfkern Trübbach mit Aufwertungspotential dank gewisser Verkehrsentlastung durch Netzstrategie Pizol-Wartau
- Ziel: Struktur und Bausubstanz (teilweise Schutzobjekte) erhalten sowie ortsbaulich verantwortungsvoll und qualitativ hochwertig weiterentwickeln (inkl. Kaufareal)
- Massnahmen: Grundeigentümergegespräche, Öffentlichkeitsarbeit, Gestaltungsvorgaben

### Gebiete mit Strategie Weiterentwickeln bzw. Umstrukturieren

- 1** Gufera

  - Zentrumslage beim möglichen neuen Bahnhof-Standort Trübbach-Fährhütte (bzw. in der Nähe einer möglichen Alternative); Bahnhofsareal mit angestrebter attraktiver, publikumsorientierter Nutzung und Gestaltung
  - Ziel: Neunutzung mit Wohnen und Dienstleistungen (publikumsorientierte EG-Nutzungen); qualitätsvolle Bebauung bei hoher baulicher Dichte
  - Massnahmen: Umzonung in Wohn-Gewerbe-Zone (mit Nutzungsbeschränkung Wohnen und Dienstleistungen), Grundeigentümergegespräche
  - Einwohnerpotential gemäss kt. Mediandichte 46.4 EW/ha): 40 zusätzliche EW
- 2** Gufera

  - Zentrumslage in der Nähe eines möglichen Bahnhof-Standorts, damit gesteigerte Attraktivität des Wohngebiets dank guter ÖV-Anbindung und erhöhter Nachfrage- und Erneuerungsdruck auf den älteren Gebäudepark
  - Ziel: Wohn- und teils gewerbliche Nutzung (emissionsarm); Bebauung erneuern, mit Teilersatz bzw. Weiterentwicklung im Bestand bei höheren baulichen Dichten
  - Massnahmen: Grundeigentümergegespräche, Öffentlichkeitsarbeit, Bauherrenberatung
  - Einwohnerpotential gemäss kt. Mediandichte 81.7 EW/ha): 350 EW (möglich) ./ . 250 EW (aktuell) = 100 zusätzliche EW
- 3** Gebiet alter Bahnhof Trübbach

  - Lage zwischen altem Dorfkern und Trübbach-Fährhütte (Fussdistanz), damit in der Nähe eines möglichen Bahnhof-Standorts; absehbarer Aufwertungsdruck auf das Gebiet mit einem bestehenden Mix aus älteren Liegenschaften, unbebauten Flächen und brachliegendem Bahnhofsareal
  - Ziel: Wohnnutzung; Bebauung nach einem Gesamtkonzept ergänzen und erneuern, mit Nutzung der brachliegenden Flächen und Teilersatz des jetzigen Gebäudebestands bei höheren baulichen Dichten
  - Massnahmen: Grundeigentümergegespräche, Öffentlichkeitsarbeit, Sondernutzungsplanung
  - Einwohnerpotential gemäss kt. Mediandichte 53.7 EW/ha): 110 EW (möglich) ./ . 70 EW (aktuell) = 40 zusätzliche EW

- 4** Gebiet Hauptstrasse Trübbach

  - Lage zwischen altem Dorfkern und Trübbach-Fährhütte (Fussdistanz), in der Nähe eines möglichen Bahnhof-Standorts; Gebiet mit teils sanierungsbedürftigen, brachliegenden Gebäuden, aufgrund der erhöhten Lagegunst angelaufener Erneuerungsprozess (v.a. Ersatzbauten mit höherer baulicher Dichte)
  - Ziel: Wohn- und teils gewerbliche Nutzung (emissionsarm); Bebauung erneuern / ergänzen, mit Teilersatz und Ergänzung des jetzigen Gebäudebestands bei höheren baulichen Dichten
  - Massnahmen: Grundeigentümergegespräche
  - Einwohnerpotential gemäss kt. Mediandichte 53.7 EW/ha): 55 EW (möglich) ./ . 25 EW (aktuell) = 30 zusätzliche EW
- 5** Gebiet Kaufareal bis Schulhaus Prapafier

  - Zentrumsnahe, attraktive Lage in Fussdistanz zum Kaufareal / zu möglichem Bahnhof-Standort, Gebiet mit Umnutzungsbedarf (Schulhaus) und Erneuerungsbedarf (älterer Gebäudebestand), aufgrund Lagegunst absehbarer Nachfragedruck
  - Ziel: Wohnnutzung; Gebiet nach Gesamtkonzept qualitativ entwickeln und umstrukturieren, mit Sicherstellung einer hohen baulichen Dichte, einer effizienten Erschliessung und einer attraktiven Langsamverkehrs-Anbindung an das Zentrum
  - Massnahmen: Grundeigentümergegespräche, Umzonung / Aufzoning (von ZöBA / W2 zu W3; Zeithorizont: i.R. Nutzungsplanungsrevision), Sondernutzungsplanung
  - Einwohnerpotential gemäss kt. Mediandichte 87.4 EW/ha): 160 EW (möglich) ./ . 40 EW (aktuell) = 120 zusätzliche EW
- 6** Gebiet Seidenbaum

  - Gut mit MIV und angemessen mit ÖV erschlossene Lage, u.U. in Fussdistanz zu neuem Bahnhof (Realisierung + Standort offen)
  - Ziel: Gesamtes Gebiet ausschliesslich für Arbeitsnutzungen bereitstellen, umstrukturieren und effizient mit hoher baulicher Dichte nutzen
  - Arbeitsgebiets-Erweiterung 1. Priorität
  - Massnahmen: Grundeigentümergegespräche, Umzonung, u.U. Sondernutzungsplanung
- 7** Azmoos Zentrum

  - Nutzung Parz. Nr. 500 durch die Dorfkorporation Azmoos (Trinkwasser-/Stromversorgung, Elektroinstallationen, Laden)
  - Erwerb angrenzende Parzellen für Betriebserweiterung, u.U. Bereitstellung Nutzflächen für weitere Gewerbebetriebe
  - Ziel: Gebiet für öffentliche, Dienstleistungs- und emissionsarme gewerbliche Nutzungen weiterentwickeln und effizient nutzen
  - Massnahmen: Bedarfsabklärungen zu Betriebserweiterungen, Grundeigentümergegespräche, allenfalls Umzonung
- 8** Schollberg

  - Nutzung für Gesteinsabbau, -aufbereitung und Aushubeinlagerung und -bewirtschaftung
  - Evtl. Erweiterungsbedarf für Aufbereitungs- / Lagerflächen
  - Ziel: Standortgebundene Erweiterung des Arbeitsgebiets
  - Massnahmen: Bei Bedarf Revision Ortsplanung (Richt-, Nutzungs- und Sondernutzungsplanung)

### Gebiete mit Strategie Aufwerten

- Gebiete mit überwiegender Wohnnutzung (v.a. EFH, MFH), primär in Wohnzonen, teils in Kern-, Mischzonen, teilweise mit hoher zulässiger baulicher Dichte
- Räumlich verteilte, zahlreiche Baulücken (gem. Raum) und unternutzte Parzellen, teils alte Bausubstanz und schwache Belegung
- Ziel: Vorhandene Baustrukturen in ihren Qualitäten erhalten, bei Erneuerung moderate Nutzungserhöhung anstreben, Reserven auf unbebauten Parzellen mobilisieren
- Massnahmen: informelle Mobilisierung (Öffentlichkeitsarbeit, Grundeigentümergegespräche, evtl. Bauberatung), formelle Mobilisierung (Ansetzung Überbauungsfrist, Ausübung Kaufrecht)

### Gebiete ohne speziellen Handlungsbedarf

- Arbeitsgebiete (Fährhütte Süd, Gufera Süd, Areal Storit AG, Trübbach Zentrum, Schollberg)
- Gebiete mit öffentlicher und Sportinfrastruktur (Schulen, Betagtenheim, Betreutes Wohnen, Ortsgemeinde, diverse Sportanlagen wie Tennis, Fussball)
- Ziel: Weitere Nutzung im Rahmen der geltenden Nutzungsbestimmungen ohne speziellen Handlungsbedarf

### Langfristige Erweiterung Siedlungsgebiet

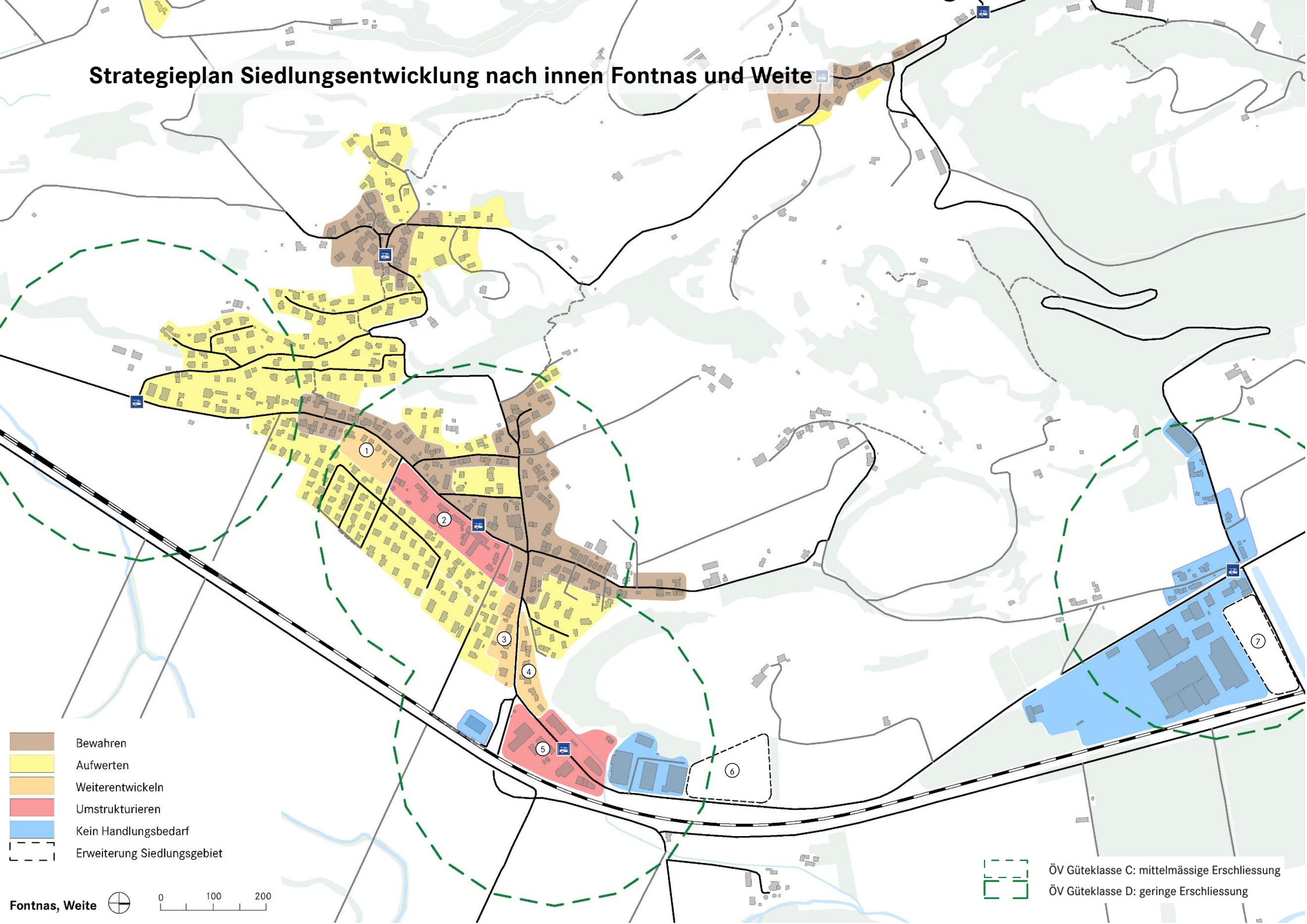
- 9** Gebiet Under Fährhütte

  - Sehr gut mit MIV und ÖV erschlossene Zentrumslage, in der Nähe eines möglichen Bahnhof-Standorts
  - Ziel: Arbeitsgebiet (Arbeitsplatzstandort kommunaler Bedeutung) entwickeln, nach einem Konzept mit hoher baulicher Dichte nutzen und effizient erschliessen
  - Arbeitsgebiets-Erweiterung 2. Priorität
  - Massnahmen: u.U. teils Erweiterung Siedlungsgebiet im Kantonalen Richtplan, Einzonung (Zeithorizont: je nach ausgewiesenem Bedarf), Erschliessungsprojekt (Rampe Nord), Sondernutzungsplanung
- 10** Gebiet Hanfland

  - Gut mit MIV und ÖV erschlossene Zentrumslage, u.U. in Fussdistanz zu neuem Bahnhof (Realisierung + Standort offen)
  - Ziel: Wohnnutzung; Gebiet qualitativ entwickeln und mit einer hohen baulichen Dichte effizient nutzen
  - Wohngebiets-Erweiterung 1. Priorität
  - Massnahmen: Erweiterung Siedlungsgebiet im Kantonalen Richtplan, Einzonung (Zeithorizont: Teilgebiet evtl. i.R. der anstehenden Nutzungsplanungsrevision; mehrheitlich i.R. späterer Revision mit Zeithorizont von 25 Jahren).



# Strategieplan Siedlungsentwicklung nach innen Fontnas und Weite



- Bewahren
- Aufwerten
- Weiterentwickeln
- Umstrukturieren
- Kein Handlungsbedarf
- Erweiterung Siedlungsgebiet

ÖV Güteklasse C: mittelmässige Erschliessung  
ÖV Güteklasse D: geringe Erschliessung



## Strategieplan Siedlungsentwicklung nach innen Fontnas und Weite

### Gebiete mit Strategie Bewahren

- Historische Dorfkern Fontnas und Weite
- Ziel: Struktur und Bausubstanz (teilweise Schutzobjekte) erhalten sowie ortsbaulich verantwortungsvoll und qualitativ hochwertig weiterentwickeln
- Massnahmen: Grundeigentümergegespräche, Öffentlichkeitsarbeit, Gestaltungsvorgaben

### Gebiete mit Strategie Weiterentwickeln bzw. Umstrukturieren

- ① Gebiet Hauptstrasse Weite Süd
  - Gut erschlossene Lage (MIV und ÖV), mit älterem Gebäudebestand (erste Bautiefe) und bedeutenden Kapazitätsreserven (v.a. zweite Bautiefe)
  - Ziel: Wohnnutzung; Bebauung qualitativ erneuern und ergänzen, mit Teilersatz und Ergänzung des jetzigen Gebäudebestands bei höheren baulichen Dichten, Beibehaltung der einheitlichen Bauflucht an der Hauptstrasse und Revitalisierung Schärngiessen (unter Berücksichtigung des auszuscheidenden Gewässerraums)
  - Massnahmen: Grundeigentümergegespräche, Gestaltungsvorgaben, Revitalisierungsprojekt
- ② Gebiet Hauptstrasse Weite Zentrum
  - Gut erschlossene Lage (MIV und ÖV), mit älterem, teils brachliegenden Gebäudebestand (erste Bautiefe) und bedeutenden Kapazitätsreserven (v.a. zweite Bautiefe)
  - Ziel: Neu ganzes Gebiet zur Mischnutzung (emissionsarmes Gewerbe / Wohnen); Bebauung qualitativ erneuern und ergänzen, mit Teilersatz und Ergänzung des jetzigen Gebäudebestands bei höheren baulichen Dichten, Beibehaltung der einheitlichen Bauflucht an der Hauptstrasse und Revitalisierung Schärngiessen (unter Berücksichtigung des auszuscheidenden Gewässerraums)
  - Massnahmen: Grundeigentümergegespräche, Umzonung, Gestaltungsvorgaben, Revitalisierungsprojekt
- ③ Gebiet Hauptstrasse Weite Nord
  - Gut erschlossene Lage (MIV und ÖV), mit älterem, teils brachliegenden Gebäudebestand und erheblichen Kapazitätsreserven
  - Ziel: Mischnutzung; Bebauung erneuern / ergänzen und höhere bauliche Dichte anstreben
  - Massnahmen: Grundeigentümergegespräche, Öffentlichkeitsarbeit
- ④ Gebiet Hauptstrasse Weite / Schärngiessen
  - Gut erschlossene Lage (MIV und ÖV), mit grösseren Kapazitätsreserven, Potential für Aufzonung
  - Ziel: Mischnutzung; Bebauung erneuern / ergänzen und höhere bauliche Dichte anstreben, mit Revitalisierung Schärngiessen (unter Berücksichtigung des auszuscheidenden Gewässerraums)
  - Massnahmen: Grundeigentümergegespräche, Aufzonung, Revitalisierungsprojekt

- ⑤ Gebiet Lonna
  - Gut erschlossene Lage (MIV und ÖV), teils erhebliche Nutzungsreserven
  - Ziel: Gesamtes Gebiet ausschliesslich für Arbeitsnutzungen bereitstellen, umstrukturieren und effizient nutzen
  - Massnahmen: Grundeigentümergegespräche, Umzonung

### Gebiete mit Strategie Aufwerten

- Gebiete mit überwiegender Wohnnutzung (v.a. EFH, MFH), primär in Wohnzonen, teils in Kern-, Mischzonen, teilweise mit hoher zulässiger baulicher Dichte
- Räumlich verteilte Baulücken (gem. Raum\*) und unernutzte Parzellen, teils alte Bausubstanz und schwache Belegung
- Ziel: Vorhandene Baustrukturen in ihren Qualitäten erhalten, bei Erneuerung moderate Nutzungserhöhung anstreben, Reserven auf unbebauten Parzellen mobilisieren
- Massnahmen: informelle Mobilisierung (Öffentlichkeitsarbeit, Grundeigentümergegespräche, evtl. Bauberatung), formelle Mobilisierung (Ansetzung Überbauungsfrist, Ausübung Kaufrecht)

### Gebiete ohne speziellen Handlungsbedarf

- Arbeits- und Mischgebiete (alter Bahnhof Weite, Lonna, Plattis)
- Ziel: Weitere Nutzung im Rahmen der geltenden Nutzungsbestimmungen ohne speziellen Handlungsbedarf

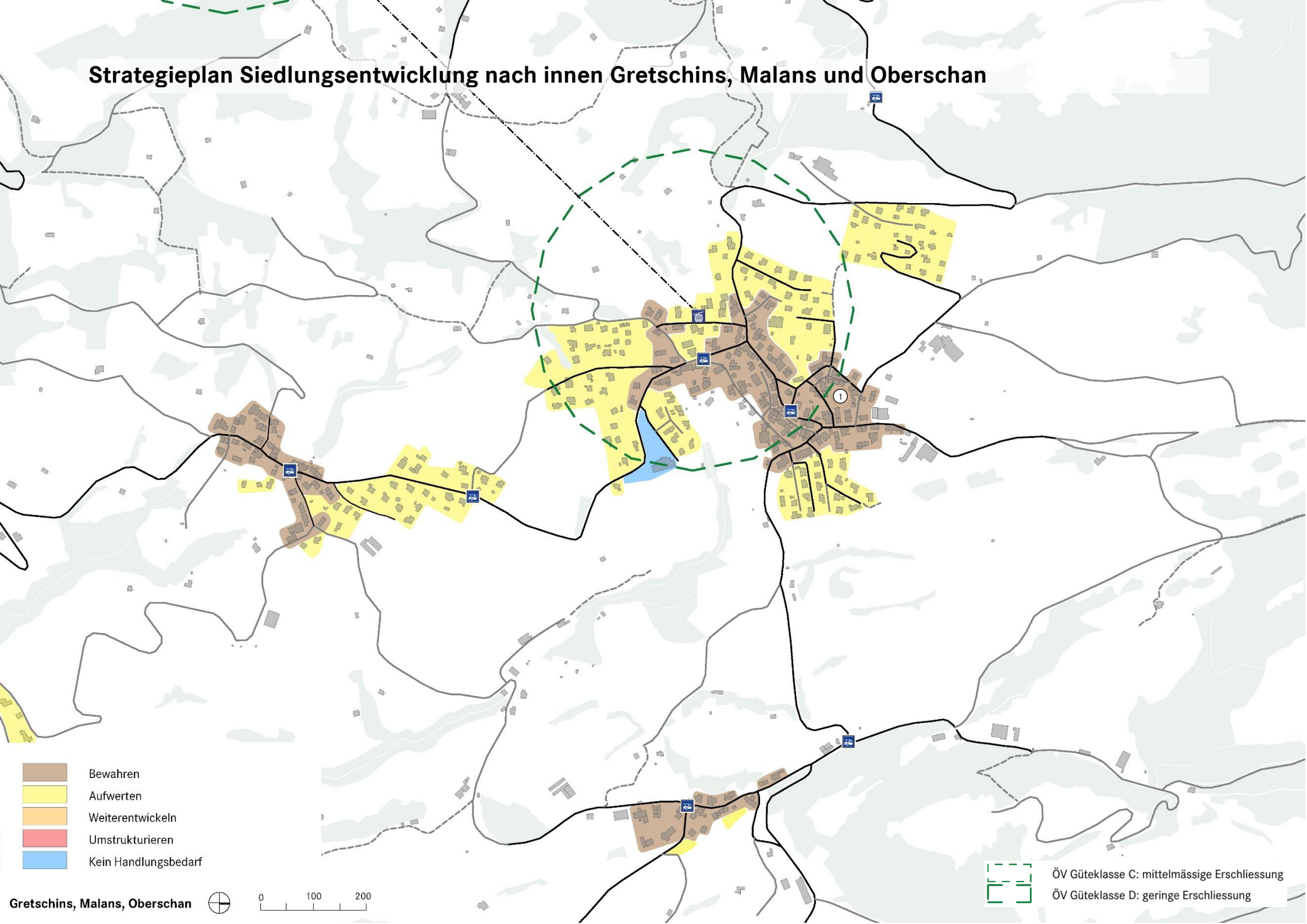
### Erweiterung Bauzone / langfristige Erweiterung Siedlungsgebiet

- ⑥ Gebiet Pafäder
  - Lage mit guter MIV-/Strassen- und mittlerer ÖV-Erschliessung, direkt anschliessend an bestehendes Arbeitsgebiet
  - Ziel: Arbeitsgebiet (Arbeitsplatzstandort kommunaler Bedeutung) entwickeln, nach einem Konzept mit hoher baulicher Dichte nutzen und effizient erschliessen
  - Arbeitsgebiets-Erweiterung 3. Priorität
  - Massnahmen: Erweiterung Siedlungsgebiet im Kantonalen Richtplan, Einzonung (Zeithorizont: je nach ausgewiesenem Bedarf), Sondernutzungsplanung
- ⑦ Gebiet Plattis
  - Lage mit guter MIV-/Strassen- und mittlerer ÖV-Erschliessung, direkt angrenzend an bestehenden Gemüseanbaubetrieb mit Erweiterungsbedarf
  - Ziel: Arbeitsgebiet (Arbeitsplatzstandort kommunaler Bedeutung) entwickeln, nach einem Konzept mit hoher baulicher Dichte nutzen und effizient erschliessen
  - Vorgezogene, standortgebundene Arbeitsgebiets-Erweiterung 1. Priorität
  - Massnahmen: Einzonung, Sondernutzungsplanung





# Strategieplan Siedlungsentwicklung nach innen Gretschins, Malans und Oberschan



- Bewahren
- Aufwerten
- Weiterentwickeln
- Umstrukturieren
- Kein Handlungsbedarf

ÖV Güteklasse C: mittelmässige Erschliessung  
ÖV Güteklasse D: geringe Erschliessung



## Strategieplan Siedlungsentwicklung nach innen Gretschins, Malans und Oberschan

### Gebiete mit Strategie Bewahren

---

- Historische Dorfkerne Gretschins, Malans und Oberschan
  - Ziel: Struktur und Bausubstanz (teilweise Schutzobjekte) erhalten sowie ortsbaulich verantwortungsvoll und qualitativ hochwertig weiterentwickeln
  - Massnahmen: Grundeigentümergegespräche, Öffentlichkeitsarbeit, Gestaltungsvorgaben
- ① Gebiet Buttlet / Winkel
- Altbebauung um wertvollen inneren Freiraum
  - Ziel: Inneren Grün- / Freiraum langfristig erhalten und von Bebauung freihalten
  - Massnahmen: Umzonung Freiraum (Zuweisung zu Freihaltezone)

### Gebiete mit Strategie Aufwerten

---

- Gebiete mit überwiegender Wohnnutzung (v.a. EFH), primär in Wohnzonen, teils in Kernzonen
- Räumlich verteilte, zahlreiche Baulücken (gem. Raum) und unternutzte Parzellen, teils alte Bausubstanz und schwache Belegung
- Ziel: Vorhandene Baustrukturen in ihren Qualitäten erhalten, bei Erneuerung moderate Nutzungserhöhung anstreben, Reserven auf unbebauten Parzellen mobilisieren
- Massnahmen: informelle Mobilisierung (Öffentlichkeitsarbeit, Grundeigentümergegespräche, evtl. Bauberatung), formelle Mobilisierung (Ansetzung Überbauungsfrist, Ausübung Kaufrecht)

### Gebiete ohne speziellen Handlungsbedarf

---

- Gebiet mit öffentlicher Infrastruktur (Schule)
- Ziel: Weitere Nutzung im Rahmen der geltenden Nutzungsbestimmungen ohne speziellen Handlungsbedarf





# 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
- Projektbezogene Massnahmen: z.B. Aktivitäten der AG zur Förderung der inneren Verdichtung, Förderung von alternativen

Wohnangeboten für aktive, nicht pflegebedürftige Rentner

- Arbeitsflächenmanagement: Führung von Übersichten zu Angebot und Nachfrage von Betriebsflächen, bei Bedarf Einleiten der Arbeitsflächenenerweiterungen Trübbach bzw. Weite

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
- Entwicklung Steuersubstrat / Einwohner (statistisch)

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

- 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

- © Schweizer Luftwaffe (Titelblatt)
- Stauffer und Studach Raumentwicklung (Seiten 2, 4, 6, 8, 12, 19, 22, 23, 24, 26, 32, 38, 44, 46)

## Datenquellen

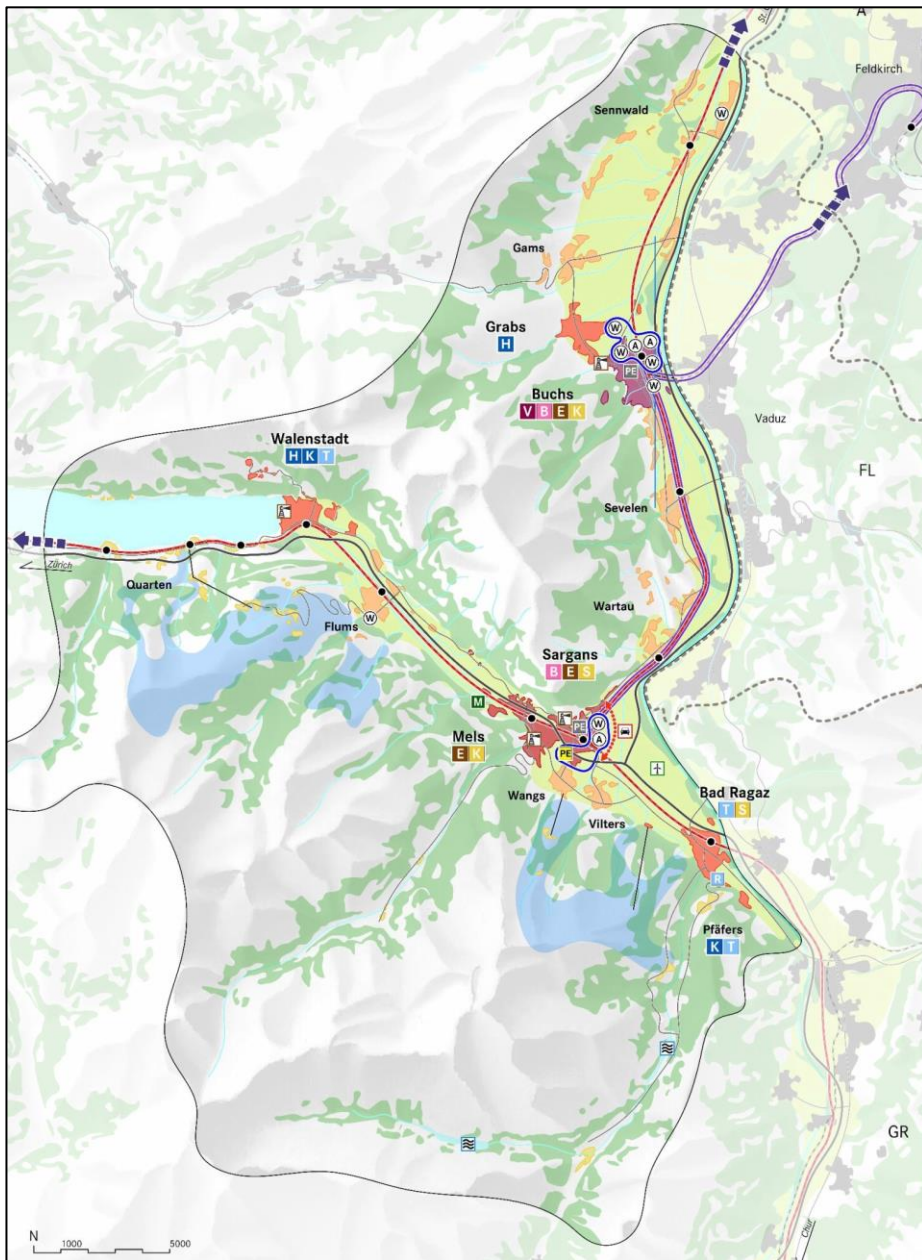
Bundesamt für Statistik (BFS)

- 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 Kultur (BAK): Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS)
- 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 Wartau

# 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		



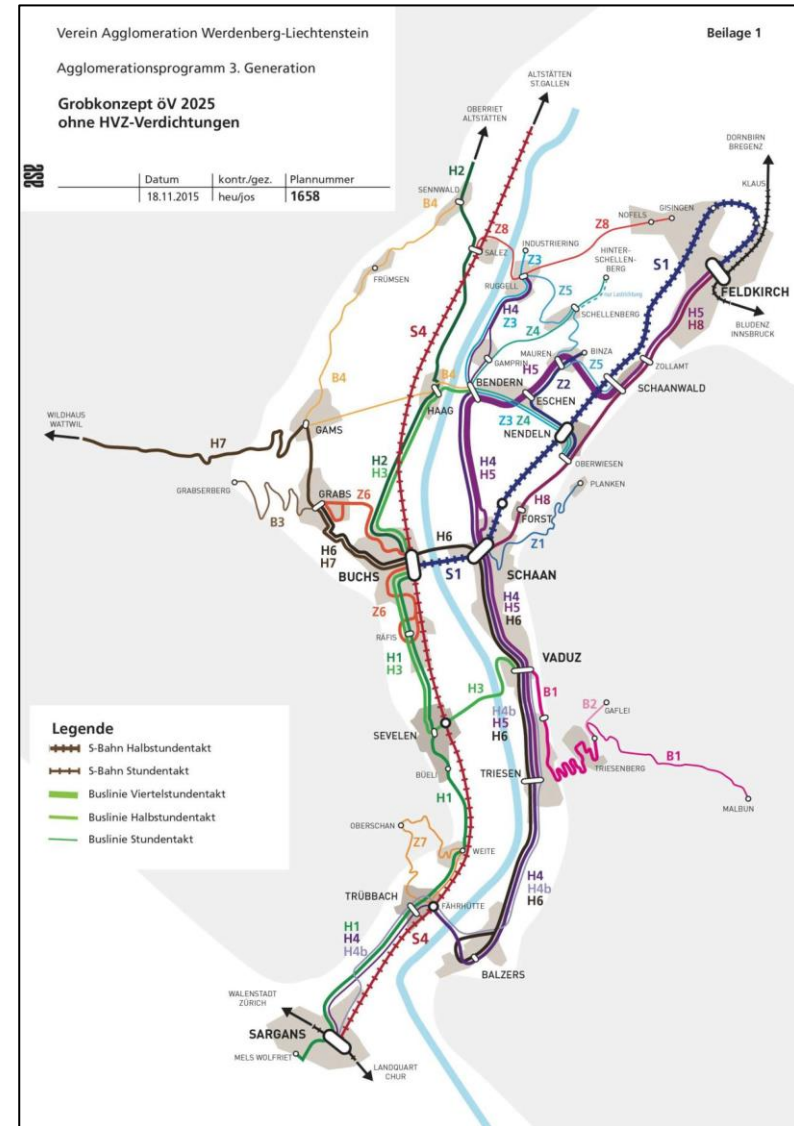
# Anhang B – Agglomerationsprogramm Siedlung und Verkehr

Strukturbild 2030 der Agglomeration Werdenberg-Liechtenstein



Strukturbild 2030 (gem. Synthesebericht Agglomerationsprogramm 3. Generation, 2016)

Grobkonzept ÖV 2025

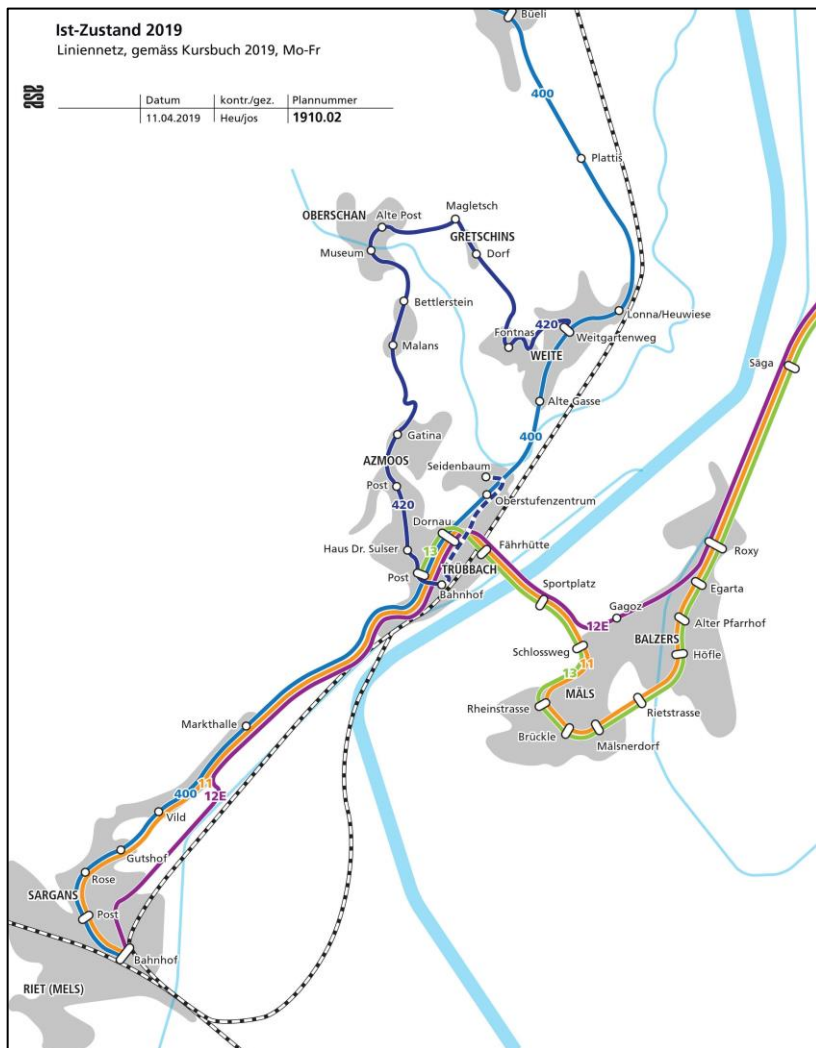


Grobkonzept ÖV 2025 (gem. Synthesebericht Agglomerationsprogramm 3. Generation, 2016)

# Anhang C – Buskonzept / -Liniennetz ab möglichem Bahnhof Trübbach-Fährhütte

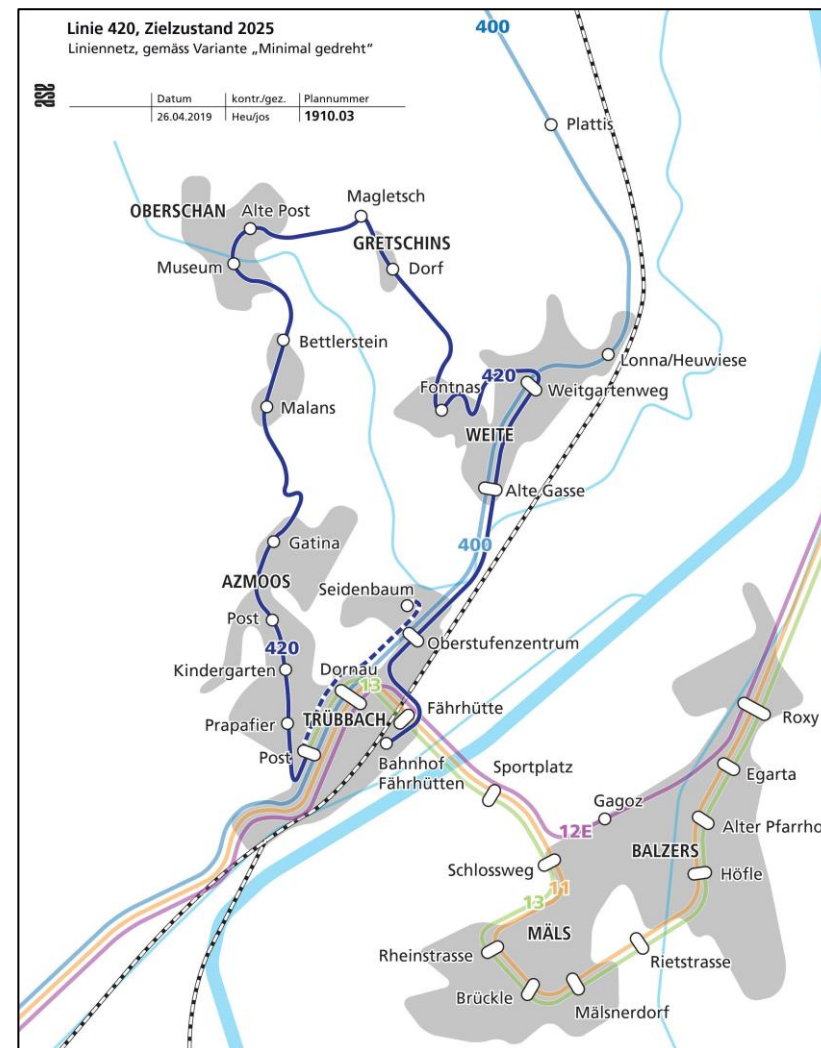
## Buskonzept mit Bahnhof Trübbach-Fährhütte

Liniennetz Ist-Zustand 2019



Zielzustand 2025 (gem. Bericht Buskonzept mit Bahnhof Trübbach-Fährhütte, asa AG, 2019)

Liniennetz Ziel-Zustand 2025



Zielzustand 2025 (gem. Bericht Buskonzept mit Bahnhof Trübbach-Fährhütte, asa AG, 2019)



