



Vom Gemeinderat verabschiedet am 23. Januar 2024

*Bad Ragaz*

**Räumliches Konzept / Strategie Siedlungsentwicklung nach innen**



## Impressum

### **Auftraggeber**

Gemeinderat Bad Ragaz

### **Kontaktperson**

Daniel Bühler, Gemeindepräsident

### **Bearbeitung**

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

### **Erstellung**

September 2022 – Mai 2023

### **Bearbeitungsstand**

Vom Gemeinderat verabschiedet am 23. Januar 2024

### **Bildnachweise, Datenquellen und Abkürzungsverzeichnis**

Siehe Dokumentende

## Inhalt

Einleitung.....	1
Kantonale und regionale Planungen .....	3
Kommunale Vorarbeiten und Grundlagen .....	5

### **Statistische und räumliche Analysen**

Porträt .....	7
Demografie.....	9
Wirtschaft und Mobilität.....	10
Laufende Planungen (Siedlung, Verkehr, Infrastruktur) .....	11
Zeitschnitte der Siedlungsentwicklung 1920 - 1960.....	13
Zeitschnitte der Siedlungsentwicklung 1960 - 2020.....	15
Kapazitätsreserven und Bedarf Wohnen gemäss Kanton .....	17
Kapazitätsreserven in unüberbauten Parzellen .....	19
Kapazitätsreserven in überbauten Parzellen .....	20
Siedlung, Gebäudealter und -belegung, Wohnungsbestand .....	21
Künftiger Flächenbedarf Arbeiten .....	23
Arbeits-, Misch- und Kernzonen .....	24
Räumliche Analyse .....	25
Stärken-, Schwächen-, Chancen- und Risiken-Analyse .....	27

### **Räumliches Konzept und Strategie Siedlungsentwicklung nach innen**

Übergeordnete Ziele der räumlichen Entwicklung.....	29
Konzept der räumlichen Entwicklung .....	31
Siedlungsentwicklung nach innen .....	33
Baulandmobilisierungs-Massnahmen der Gemeinde.....	35
Controlling .....	36
Bildnachweise / Datenquellen .....	37

# 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 Reserven und Innenentwicklung. Verlangt wird, zuerst im Bestand zu verdichten und unüberbaute, bereits eingezonte Parzellen zu nutzen. Zu grosse Bauzonen sind zu reduzieren.

## Strategie Siedlungsentwicklung nach innen

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

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

Die vorliegende Strategie leitet im *Analyseteil* her, wo Handlungsbedarf und Potentiale der Innenentwicklung liegen. Im *Strategieteil* zeigt das Konzept der räumlichen Entwicklung, wie sich die Gemeinde in den nächsten 15 – 25 Jahren entwickeln soll. Der *Strategieplan* identifiziert die Schwerpunktgebiete und Prioritäten der Siedlungsentwicklung nach innen mit den Strategieansätzen «Bewahren», «Aufwerten», «Weiterentwickeln» und «Umstrukturieren» gemäss kantonalen Wegleitung.

## Kantonale und regionale Planungen

Kantonale, regionale bzw. überkommunale Planungen bilden einen Rahmen für die Ortsplanung und werden bei vorliegender Strategie als Grundlage beigezogen. Auf kantonomer Ebene sind dies v.a. der kantonale Richtplan (inkl. Raumkonzept), auf regionaler Ebene die Masterplanung Regionale Raumentwicklung der Region Sarganserland-Werdenberg (Erarbeitung 2015, Aktualisierung 2020) sowie das Tourismusentwicklungskonzept Bad Ragaz und Pfäfers (2021).

Auf folgenden Seiten werden die übergeordneten Planungen kurz skizziert und die für Bad Ragaz 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.

## Erarbeitungsprozess

Die Erarbeitung der vorliegenden Strategie (Phase I gemäss nachstehender Grafik) erfolgte durch die Ortsplanungskommission zusammengesetzt aus Vertretern der Bevölkerung, der Ortsgemeinde, der Gemeindeverwaltung und der Gemeindebehörden sowie unterstützt durch die beauftragten Planer. Dieses räumliche Konzept bzw. die «Strategie Siedlungsentwicklung nach innen» wurde vom Gemeinderat am 23. Januar 2024 verabschiedet. Das Dokument dient als Grundlage für die folgenden Phasen II (kommunale Richtplanung) und III (Nutzungsplanung mit Zonenplan und Baureglement).

Der Einbezug von Gemeindebevölkerung wird mit einer kontinuierlichen Informationsarbeit und einem breiten Mitwirkungsverfahren (inkl. Infoveranstaltung, E-Mitwirkung) sichergestellt.

Bei Bedarf erfolgen zudem gezielte Besprechungen mit besonders betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern.

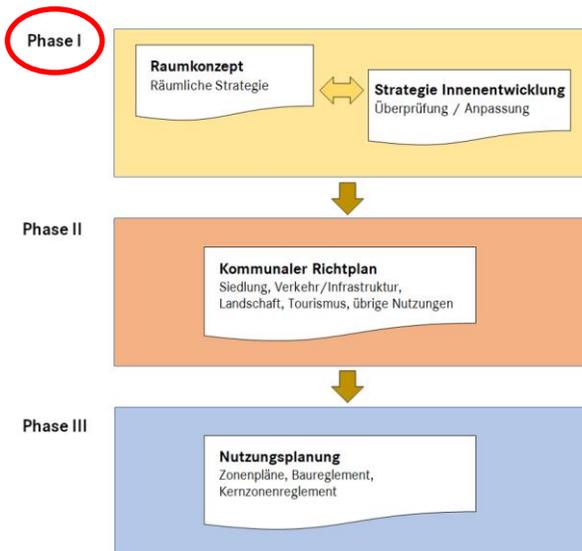


Abb. 1: Phasenkonzept Entwicklung Ortsplanung



# 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 Bad Ragaz gehört gemäss RKSG zum Raumtyp «Landschaft mit kompakten Siedlungen» bzw. «Tourismusgebiet. Der Raumtyp «Landschaft mit kompakten Siedlungen» verfügt über vorwiegend dörfliche Siedlungsstrukturen, liegt i.d.R. im Grünen, aber in gut erreichbarer Distanz zu den Zentren und zeigt eine ausgeprägte Zersiedelungsproblematik.

Im Vordergrund stehen bei diesem Raumtyp die Siedlungsbegrenzung, die Siedlungsgestaltung sowie die Lenkung des weiteren Wachstums auf gut mit ÖV erschlossene Standorte. Es gelten folgende strategischen Kernaussagen:

- Zersiedelung eindämmen durch klare Abgrenzung zwischen Dorfstruktur 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.

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

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

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

- 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 Bad Ragaz

Eine weitere Vorgabe ist das vom Kanton im August 2017 erstellte Gemeindeporträt Bad Ragaz, das Basis für die Siedlungsgebietsdimensionierung (Planungshorizont 25 Jahre) ist und dazu Aussagen zu Kapazitätsreserven und zu aktuellen wie prognostizierten Bevölkerungs- und Beschäftigtenzahlen enthält. Der Kanton stellt die Bauzonendimensionierungszahlen (Planungshorizont 15 Jahre) in einem separaten Tool zur Verfügung und aktualisierte diese Zahlen im November 2021 (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 die Region Sarganserland-Werdenberg RSW sichergestellt (u.a. mit den beiden Fachgruppen Raumplanung und Verkehr sowie einer Masterplanung Regionale Raumentwicklung MRE).

## Masterplan Regionale Raumentwicklung (MRE)

Die regionale Masterplanung der Region Sarganserland-Werdenberg (Erarbeitung 2015, Aktualisierung 2020) 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.

## Räumliches Tourismusentwicklungskonzept (rTEK) Bad Ragaz und Pfäfers

Das räumliche Tourismusentwicklungskonzept (rTEK) Bad Ragaz und Pfäfers (September 2021) hält als Zielsetzung fest, den Tourismus in Bad Ragaz und Pfäfers nachhaltig zu stärken. Dabei wird auf den bestehenden Angeboten, Attraktionen und Infrastrukturen aufgebaut und bestehende Leistungsträger sollen in den Prozess eingebunden werden.

Das rTEK definiert als Vision folgende Alleinstellungsmerkmale für das Tourismusgebiet Bad Ragaz und Pfäfers:

- Thermalwasser
- Gesundheitstourismus
- Kunst und Kultur

Umgesetzt werden soll die Vision an den Spielorten Taminaschlucht (Kerngeschäft), Bad Ragaz, Pfäfers, Wartenstein und Vättis.

In Bad Ragaz soll das Thema Thermalwasser präserter werden. Zusätzliche Attraktionen und Veranstaltungen sollen das Dorf noch stärker beleben. Das Hotellerie-Angebot im 3-Sterne-Bereich soll ausgebaut werden. Es bestehen Projektideen zu folgenden Themen:

- Tourist Info im alten Badehaus
- Wassererlebnisse im Dorfkern
- Kunst-/Konzerthalle im/am Berg
- Konzerthalle im Kurpark
- Ergänzung Hotelangebot (3-Sterne-Bereich)
- Jährliche Festivals und Events

Weitere Attraktionen ausserhalb des Zentrums sollen aufgewertet werden (Golfplatz, Flugplatz, Fussball-Trainingszentrum).

## Kongruenz der Strategie für Innenentwicklung

Die vorliegende Strategie für Innenentwicklung nimmt diese kantonalen und regionalen Ziele auf.

# Kommunale Vorarbeiten und Grundlagen

## Leitbild 2040

Das am 12. April 2022 vom Gemeinderat verabschiedete Leitbild fasst die wichtigsten Entwicklungsgrundsätze der Gemeinde für die kommenden 20 Jahre zusammen.

Die Vision beschreibt Bad Ragaz als Gemeinde, in der sich Einheimische wie Gäste wohl fühlen. Das Leitbild hält unter folgenden Themen verschiedene teils auch für die Ortsplanung relevante Ziele und Schritte fest:

- **Leben:** Bad Ragaz soll Heimat für Menschen jeden Alters sein. Die Ortsplanungsrevision soll Rahmenbedingungen zur aktiven Förderung einer hohen Lebensqualität schaffen.
- **Einheimische und Gäste:** Bad Ragaz wird als Feriendestination gestärkt. Sowohl Einheimische wie Gäste geniessen die Vorzüge von Bad Ragaz (z.B. Gastronomie, Freiräume, Verweilplätze, Naturräume).
- **Arbeiten:** Bad Ragaz bietet bestehenden wie neuen Unternehmungen zukunftsgerichtete Rahmenbedingungen.
- **Politik und Verwaltung:** Gemeinderat und Verwaltung pflegen einen aktiven Austausch mit der Bevölkerung und informieren diese regelmässig und offen.
- **Mobilität:** Bad Ragaz will den öffentlichen und den Fuss- und Veloverkehr gezielt fördern. Die Dominanz des motorisierten Individualverkehrs wird reduziert (Tempo-Regime, Strassenraumgestaltung).

## Verkehrskonzept «Bad Ragaz Mobil»

In einem Planungsprozess von knapp zwei Jahren mit drei öffentlichen Foren entstand das am 2. Februar 2021 vom Gemeinderat verabschiedete Verkehrskonzept mit folgenden Zielen:

- Erhöhung Anteil am Modalsplit des ÖV und des Fuss- und Veloverkehrs
- Erhöhung Aufenthaltsqualität und Sicherheit im Strassenraum
- Verbesserte Erschliessung wichtiger Gemeindeorte und der Quartiere mit ÖV, Velo bzw. zu Fuss
- Optimierung Parkplatzangebot und Vermeidung Park(such)verkehr
- Lenkung des ortsfremden Verkehrs auf überregionale Achsen
- Minimierung der verkehrsbedingten Umweltbelastungen

Die Umsetzung dieser Ziele erfolgt mit verschiedenen Massnahmen auf kommunaler und kantonaler Ebene, unter anderem zu:

- Niedriggeschwindigkeitszone Dorfkern
- Tempo 30-Zonen in Quartieren
- Umgestaltung Bahnhof-, Maienfelder- und Sarganserstrasse
- Veloverkehrskonzept
- Parkierungskonzept / -reglement

## Nutzungsstrategie Dorfkern

Das Netzwerk Altstadt führte im Auftrag des Gemeinderats Bad Ragaz eine «Stadtanalyse» durch und hielt in der darauf beruhenden «Nutzungsstrategie Dorfkern» vom 17. April 2020 folgende Stossrichtungen und Zielsetzungen fest:

- **Eigene Identität finden und pflegen «Ragazisch Ragaz!»:** Identität des Dorfes als Gästort erster Klasse stärken und den hervorragenden Ruf im Tourismus pflegen.
- **«Raumerlebnis» des Oberdorfes und seiner Plätze schärfen:** Das Oberdorf soll spannende Räume und stimmungsvolle Nischen mit Wohlfühl- und Erlebnischarakter bieten.
- **Wohnen im Oberdorf lenken:** Das Wohnen im EG in ruhigen rückwärtigen Gassen ermöglichen bzw. im südlichen Oberdorf fördern, um die Mieten der EG-Flächen zu entlasten.
- **Führen, koordinieren und lenken:** Bad Ragaz durch aktive Führung, Koordination und Kommunikation vorwärts bringen (Beauftragung Ortsentwickler, Förderung Austausch zwischen Detaillisten, Gastronomen und Eigentümern).

## **Velokonzept**

Das 2022 entstandene Velokonzept enthält eine kommunale Gesamtschau über das Verkehrsnetz sowie eine einheitliche Abbildung und Beurteilung der bestehenden Veloverkehr-Infrastruktur. Im Vordergrund steht die Erreichbarkeit der Siedlungsgebiete von Bad Ragaz und der Nachbargemeinden auf sicheren Verkehrsachsen für ein breites Zielpublikum von jung bis alt.

Ziel des Velokonzepts ist es, mit gezielten Netzergänzungen eine massgeschneiderte Infrastruktur zu entwickeln (direkt, lückenlos, schnell und sicher). Optimierungsbedarf wird z.B. für folgende Gebiete / Achsen festgestellt:

- Rheindamm: Schaffung durchgängiger, attraktiver Veloverbindung (Alltag und Freizeit)
- Sarganser-, Maienfelder- und Staatsstrasse: Ergänzung der teils bestehenden Veloinfrastruktur auf den Achsen bzw. teils Ausweichen auf sichere, rückwärtige Wegführungen (dank Netzergänzungen)
- Rheinaustrasse: Empfohlene alternative Wegführung mit Neubau einer Personenunterführung unter dem Bahngleis a) zur Verbindung der Quartiere Unterrain und Chriesilöser sowie b) zur Realisierung einer optimalen Verbindung nach Fläsch
- Weitere Netzergänzungen und Massnahmen im gesamten Siedlungsgebiet.

## **Parkierungskonzept/-reglement**

Das Parkierungskonzept (Entwurf, Stand Dezember 2022) sieht folgende Ziele vor:

- Bestimmungsgemässe Nutzung der Parkplätze
- Verbesserung von Aufenthaltsqualität und Verkehrssicherheit
- Veränderung des Mobilitätsverhaltens zugunsten des öffentlichen Verkehrs bzw. des Fuss- und Veloverkehrs

Der Konzeptentwurf sieht Massnahmen bzw. Lösungsansätze für die öffentliche Parkierung in folgenden Hauptzonen vor:

- Dorfkern: Erweiterung der bestehenden Parkverbotszone vom Dorfkern in Richtung Norden
- Übrige Quartiere: Lösungsmöglichkeiten mit erweiterter flächendeckender blauer Zone oder punktuellen, kleineren blauen Zonen / Parkplätzen

Für öffentlich zugängliche Parkplätze bei Schulen, Freizeiteinrichtungen und Sportanlagen, Kirchen und im SBB-Gelände werden spezielle Regelungen festgelegt. Im Parkierungskonzept wird zudem ein Abgleich mit dem Velokonzept vorgenommen.

Die Bewirtschaftsregelungen für öffentliche Parkplätze in den Quartieren sowie die Regelungen für private Parkplätze (Auto und Velo) werden mit der Ortsplanungsrevision abgestimmt.

## **Bestehender Kommunalen Richtplan**

Der rechtskräftige kommunale Richtplan wurde vom Gemeinderat im Jahr 1998 beschlossen und vom Kanton im Jahr 2001 zur Kenntnis genommen. Der kommunale Richtplan ist aufgrund der aktuellen gesetzlichen Vorgaben grundlegend zu überarbeiten.

## **Kongruenz der Strategie für Innenentwicklung**

Die vorliegende Strategie für Innenentwicklung berücksichtigt die Zielsetzungen der vorliegenden kommunalen Planungen bzw. wird im Abgleich mit diesen Planungen erarbeitet.

# Porträt

## Gemeinde Bad Ragaz

Die Gemeinde Bad Ragaz besteht aus einem historischen Ortskern mit einem lebhaften kleinstädtischen Kur- und Geschäftszentrum, daran anschliessenden Wohn- und Arbeitsgebieten sowie der südlich liegenden Siedlung Fluppi. Ende 2022 zählte die Gemeinde Bad Ragaz gut 6'700 Einwohnerinnen und Einwohner. Tourismus, Dienstleistungsbereich, Gewerbe und Industrie bieten zusammen gut 3'500 Arbeitsstellen bzw. rund 2'800 Vollzeitstellen (Stand 2018).

## Lage

Die Gemeinde liegt am Fuss des Bergmassivs Pizol und erstreckt sich vom Ausgang des Tamnatobels bis zum Rhein. Bad Ragaz ist eine vom Tourismus und Fremdenverkehr geprägte Gemeinde und gilt gemäss Raumkonzept des Kantons St. Gallen als «Landschaft mit kompakten Siedlungen» bzw. als «Tourismusgebiet».

Bad Ragaz liegt unmittelbar beim urbanen Verdichtungsraum Sargans-Mels-Vilters-Wangs und nahe bei den Wirtschaftsräumen der Agglomerationen Werdenberg-Liechtenstein und Chur. Somit besteht vor Ort und in Umgebung ein breites Arbeitsplatzangebot. Gut erreichbar sind weiter auch Zürich, St. Gallen oder das nahe Ausland (FL, A, D).

## Entstehung

Im Jahr 843 wird Bad Ragaz erstmals im churrätischen Reichsguturbar erwähnt. Bad Ragaz stand im Mittelalter bis 1798 unter der Herrschaft der Benediktinerabtei Pfäfers. 1483 kam die Gemeinde zur gemeineidgenössischen Herrschaft Sargans. Und 1803 wurde Bad Ragaz Teil des neuen Kantons St. Gallen.

Nebst der traditionellen Landwirtschaft spielte ursprünglich auch das Transportgewerbe eine Rolle (Etappenort im Transitverkehr über die Alpen). Die Geschichte als Bade- und Kurort beginnt 1838 mit der Aufhebung der Abtei Pfäfers und der folgenden Erschliessung zum Bad Pfäfers bzw. der Herausleitung des warmen Thermalwassers. Der Bahnanschluss (1858) sowie der Bau von neuen Kureinrichtungen (u.a. Grandhotel «Quellenhof» 1869) trugen massgeblich zum weiteren Aufschwung zum internationalen Kurort von Weltrang bei. Mit dem Bau der Pizolbahnen wurde die Gemeinde 1954 auch zum Wintersportort. Weiter entstand in der Rheinebene eine spezialisierte Industrie (Elektronik, Maschinenbau).

## Wohn-, Arbeits- und Tourismusort

Bad Ragaz ist heute eine attraktive Gemeinde an sehr guter und bestens erschlossener Lage. Ansässige, Touristinnen und Touristen wie auch die Nachbargemeinden profitieren von einem breiten Angebot an Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten.

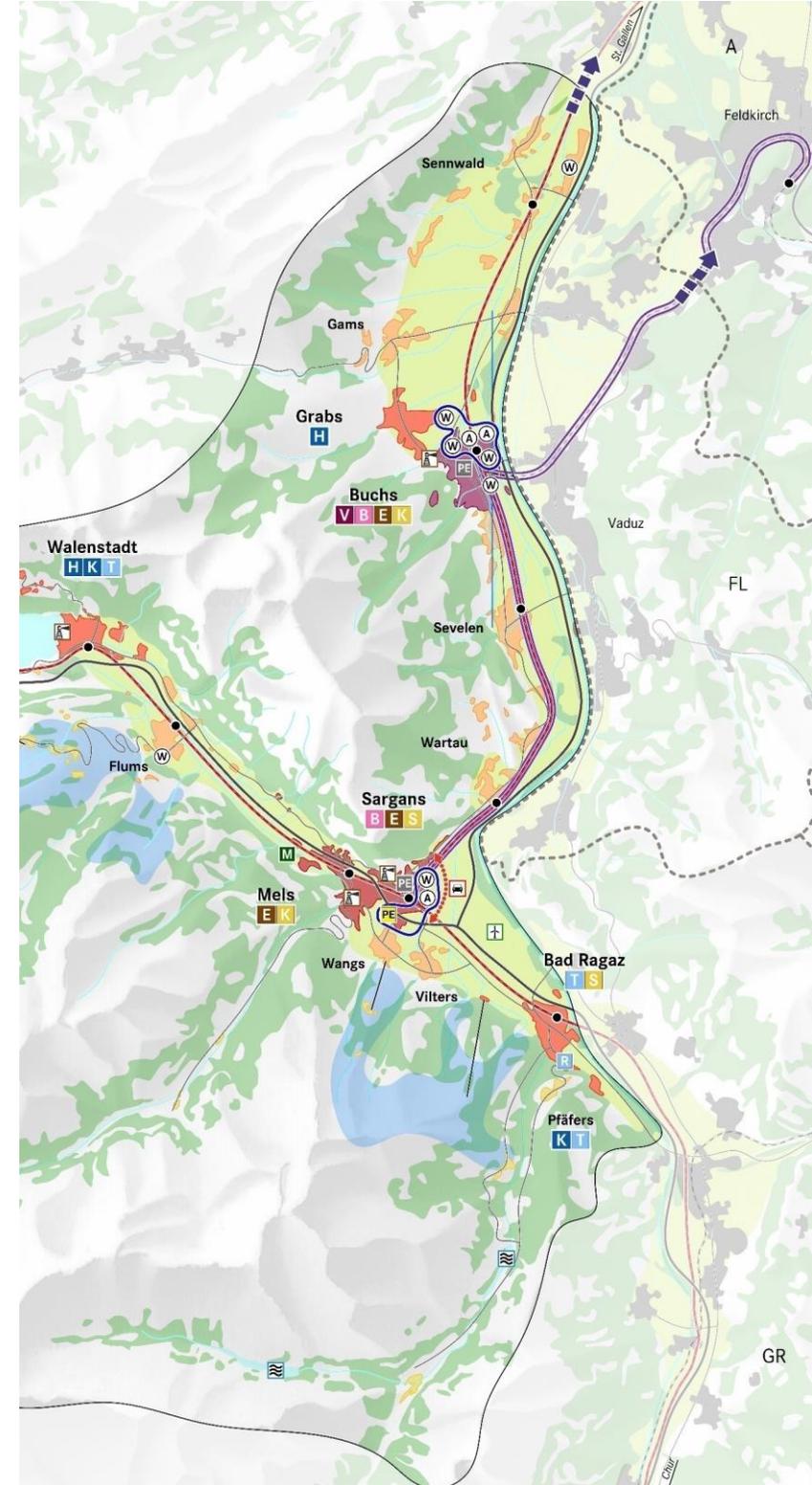
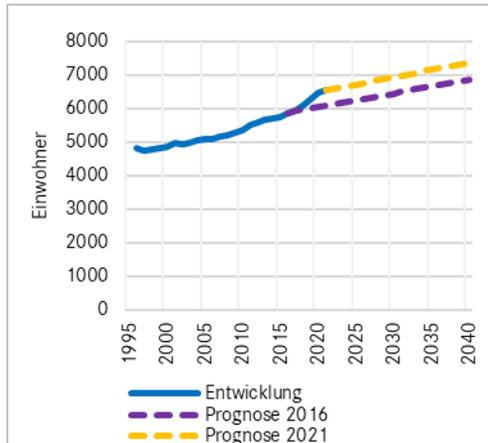


Abb. 2: Konzeptkarte MRE Sarganserland-Werdenberg (Stand Überarbeitung 2020)



# Demografie

## Bevölkerungsentwicklung



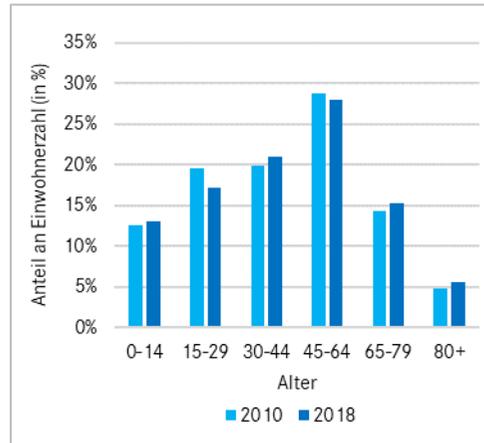
### Entwicklung und aktuelle Situation

- Zunahme der Anzahl Einwohner (EW) von 4806 auf 5874 EW (+ 1068 EW) von 1996 – 2016.
- Starke Zunahme der Einwohnerzahl von 5874 auf 6538 EW (+ 664 EW) von 2016 – 2021.
- Durchschnittliche Zunahme pro Jahr + 53 EW (+ 1 % pro Jahr).

### Ausblick

- Gemäss kantonalem Datenblatt (2016) prognostiziertes Wachstum der Einwohnerzahl bis 2040 um 990 EW.
- Einwohnerzahl gemäss aktualisierter Prognose (2021) im Jahr 2030 bei gut 6900 EW bzw. im Jahr 2040 bei rund 7350 EW.
- Durchschnittliche jährliche Zunahme bei + 44 EW.

## Altersstruktur



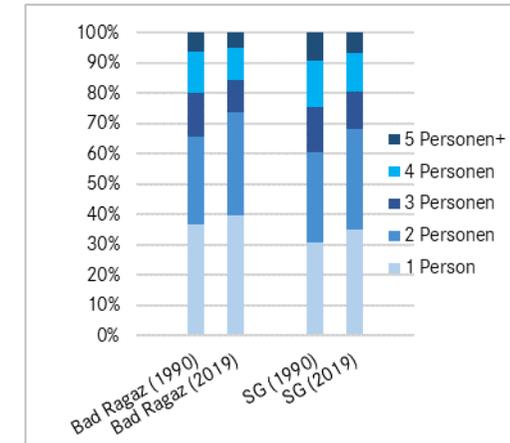
### Entwicklung von 2010 bis 2018

- Abnahme bei der Altersgruppe der 15- bis 29-Jährigen von 20 % auf 17 % der Bevölkerung (SG: 19 %).
- Leichte Zunahme bei der Altersgruppe der 30- bis 44-Jährigen von 20 % auf 21 % der Bevölkerung (SG: 20 %).
- Nur leichte Zunahme bei den über 45-Jährigen von 28 % auf 29 % der Bevölkerung.

### Ausblick

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

## Haushaltgrösse



### Entwicklung von 1990 bis 2019

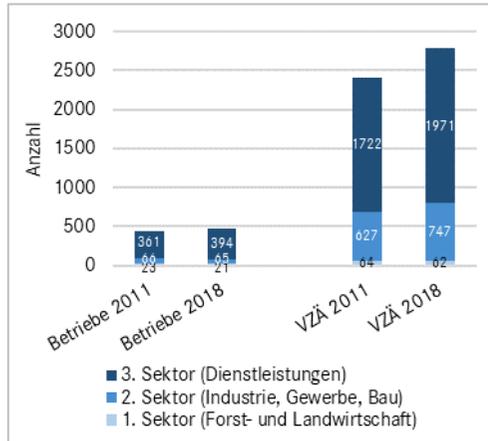
- Abnahme der durchschnittlichen Haushaltgrösse von 2.3 auf 2.1 Personen (SG: von 2.5 auf 2.3 Personen) in den Jahren 1990 – 2019.
- 74 % aller Haushalte sind 1- oder 2-Personenhaushalte (SG: 68 %), mit 52 % der Gesamtbevölkerung in diesen Haushalten.

### 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)



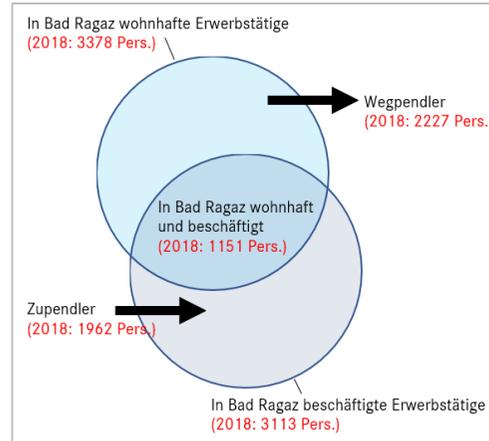
### Entwicklung und aktuelle Situation

- Von 2011 – 2017 Anstieg von 450 auf 480 Betriebe mit gleichzeitiger Zunahme der durchschnittlichen Betriebsgrösse von 5.4 auf 5.8 VZÄ (SG: 6 VZÄ).
- Beschäftigungszunahme (von 2413 auf 2780 VZÄ) erfolgte im 2. Sektor (Industrie, Gewerbe) und in absoluten Zahlen am stärksten im 3. Sektor (Tourismus, Dienstleistungen).
- Stand 2018: 1. Sektor (Landwirtschaft) mit 2.2 % der VZÄ (SG: 3.2%), 2. Sektor (Bau, Gewerbe, Industrie) mit 27 % der VZÄ (SG: 34 %), 3. Sektor mit 71 % der VZÄ (SG: 63 %).

### Ausblick

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

## Pendlerverhalten



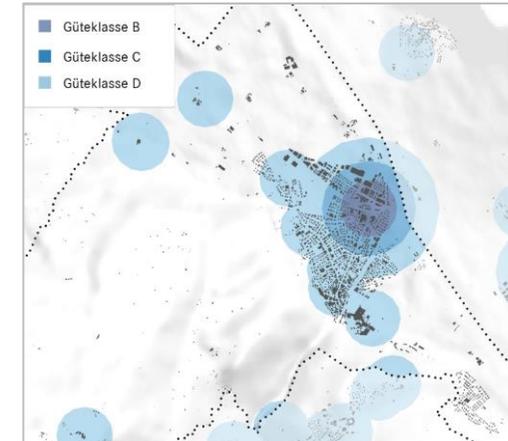
### Pendlersituation

- Im Jahr 2018 (letzte Pendlerzählung) leicht mehr Weg- als Zupendler.
- Die Wegpendler sind v.a. in der benachbarten Agglomeration Chur (32 %), im übrigen Sarganserland (26 %) sowie im Werdenberg und im Fürstentum Liechtenstein (je 10 %) beschäftigt.
- Die Zupendler stammen v.a. aus dem übrigen Sarganserland (37 %), der Agglomeration Chur (32 %) und dem Werdenberg (13 %).

### Ausblick

- Das Pendleraufkommen innerhalb des Grossraums zwischen Chur und Werdenberg bzw. Fürstentum Liechtenstein steigen weiter.
- Verbesserte ÖV-Anbindungen verbunden mit verstärktem Homeoffice eröffnen weitere attraktive Pendelmöglichkeiten (z.B. ZH, SG).

## Verkehr



### Öffentlicher Verkehr (ÖV)

- Das Siedlungsgebiet um den Bahnhof verfügt über eine gute Erschliessung (ÖV-Güteklasse B), während die weiteren Gebiete eine genügende bis geringe Erschliessung aufweisen (ÖV-Güteklassen C und D).
- Das Quartier Fluppi verfügt über eine unterdurchschnittliche ÖV-Erschliessung.

### Motorisierter Individualverkehr (MIV)

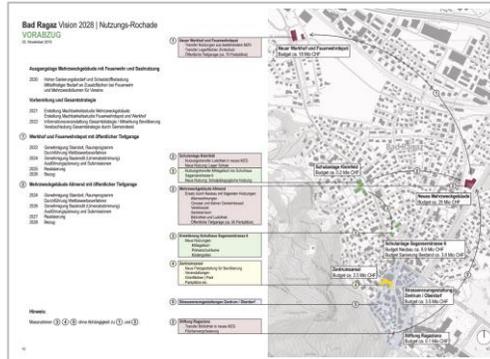
- Sehr gute MIV-Erschliessung dank Anschluss an Autobahn A13 und kantonale Haupt- und Verbindungsstrassen.

### Langsamverkehr (LV)

- Kommunales und überkommunales Fuss- und Veloverkehrsnetz teils mit Lücken bzw. Optimierungsbedarf (vgl. u.a. Velokonzept).

# Laufende Planungen (Siedlung, Verkehr, Infrastruktur)

## Liegenschaftsstrategie Bad Ragaz



### Situation: öffentliche Investitions-Vorhaben

- Heutiges Mehrzweckgebäude (inkl. Feuerwehr und Saalnutzung) mit Sanierungs-/Erneuerungsbedarf (u.a. Schadstoffbelastung) und Erweiterungsbedarf (Feuerwehr).
- Schulhaus Sarganserstrasse 6 mit Erweiterungsbedarf (Neubauprojekt).
- Zentrumsareal mit geplanter Platzgestaltung und Strassenraumgestaltung Zentrum / Oberdorf.

### Gesamtstrategie mit Nutzungsrochaden

- Koordination der Vorhaben im Rahmen einer Gesamtstrategie mit Nutzungsrochaden.
- Planerwahlverfahren betreffend Realisierung Werkhof und Feuerwehrdepot sowie Planung Mehrzweckgebäude Allmend mit öffentlicher Tiefgarage.

## Sondernutzungsplan Heuteilstrasse



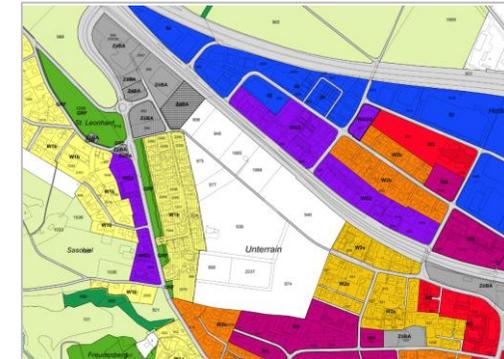
### Situation: Ziel dichte Wohnüberbauung

- Die Ortsgemeinde verfügt im Gebiet Hetäuli ein Grundstück an gut mit ÖV erschlossener Lage.
- Ziel der Ortsgemeinde ist es, eine dichte Wohnüberbauung zu erstellen und darin preiswerten Wohnraum anzubieten.
- 2019 wurde dazu ein Projektwettbewerb lanciert. Das Siegerprojekt weicht teilweise von den Regelbauvorschriften der rechtskräftigen Nutzungsplanung ab.

### Sondernutzungsplan

- Ein Sondernutzungsplan ermöglicht die besondere Bauweise und stellt die Ortsbauliche Qualität sicher.
- Der Kanton genehmigte den Sondernutzungsplan anfangs 2023, womit die Grundlage für die weitere Planung (mit Baubewilligungsverfahren) gelegt ist.

## Konzept Unterrain / Landumlegung



### Situation: Grösstenteils realisierte 1. Etappe

- Das Gebiet Unterrain gilt seit vielen Jahren als Entwicklungsgebiet von Bad Ragaz und ist im kantonalen Richtplan dem Siedlungsgebiet (wie auch als Fruchtfolgefläche) zugewiesen.
- Auf Grundlage eines Masterplans erfolgte 2013 im koordinierten Verfahren die erste Überbauungsetappe mit Einzonung und Landumlegung. Die Überbauung schreitet planmässig voran und wird bis zur anstehenden Nutzungsplanungsrevision abgeschlossen.

### Weitere Entwicklung Unterrain

- Der ursprüngliche Masterplan wurde 2019 überarbeitet. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision werden diese Arbeiten vertieft und verifiziert.
- Die kantonalen Rahmenbedingungen u.a. zur Bauzonendimensionierung (Neueinzonungen max. 3.1 ha) sind dabei zu berücksichtigen.

## Flugplatz Bad Ragaz / Sachplan Verkehr



### Ausgangslage: Erarbeitung Objektblatt

- Der Sachplan Infrastruktur der Luftfahrt (SIL) des Bundes legt mit einem Objektblatt für jeden Flugplatz den Rahmen der baulichen und betrieblichen Entwicklung fest.
- Objektblatt-Themen: Anlagezweck, Netzfunktion, Flugbetrieb, Flugplatzperimeter, Lärmbelastung, Natur- und Landschaftsschutz mit ökologischen Massnahmen.
- Max. 15'000 Flugbewegungen pro Jahr gemäss Betriebsreglement / Vereinbarung.

### Objektblatt-Stand / Relevanz für Ortsplanung

Ortsplanungsrelevant sind v.a. folgende Punkte:

- Flugplatzperimeter mit Umgrenzung des von den Flugplatzanlagen beanspruchten Areals.
- Gebiet mit Lärmbelastung (vgl. Lärmbegrenzungskataster) in Richt- und Nutzungsplanung zu berücksichtigen
- Ggf. Berücksichtigung ökologischer Ausgleichsmassnahmen in Richtplanung.

## Rheinaufweitung Maienfeld / Bad Ragaz



### Projektgrundlage und -ziel

- Die Rheinaufweitung ist eine Massnahme aus dem «Entwicklungskonzept Alpenrhein» (Verabschiedung 2005 durch die Regierungen der Kantone St. Gallen, Graubünden, des Fürstentums Liechtenstein und des Vorarlbergs).
- Die Aufweitung Maienfeld – Bad Ragaz behebt ökologische und wasserbauliche Defizite auf 3.3 Kilometern. Der Alpenrhein wird für die Bevölkerung wieder erlebbar gemacht.

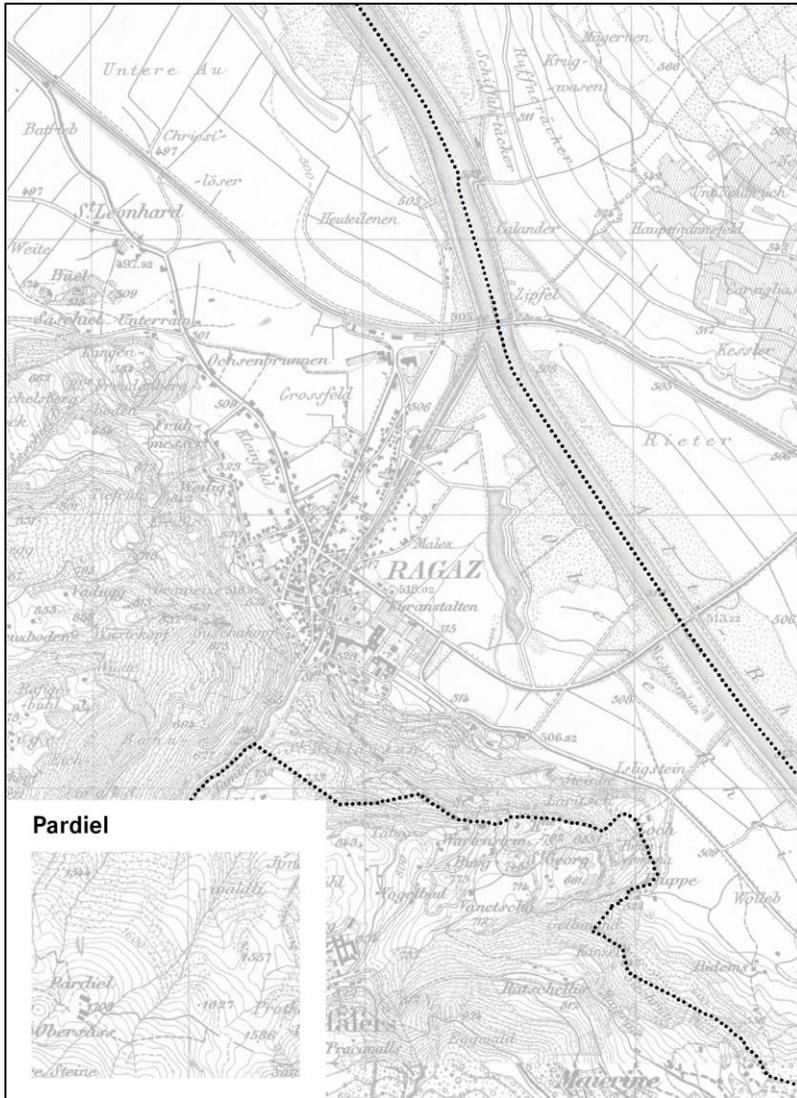
### Projektstand / Relevanz für Ortsplanung

- Das «Auflageprojekt» (mit obiger Visualisierung) ging anfangs 2023 in Vernehmlassung bei den Kantonen SG und GR sowie beim Bund.
- Meilensteine: Kreditgenehmigung Dezember 2023, Auflage-/Bewilligungsverfahren ab Herbst 2024, Bauvorbereitung ab Ende 2025.
- Umsetzung in Richt- / Nutzungsplanung (inkl. Schutzverordnung) und Gemeindestrassenplan.

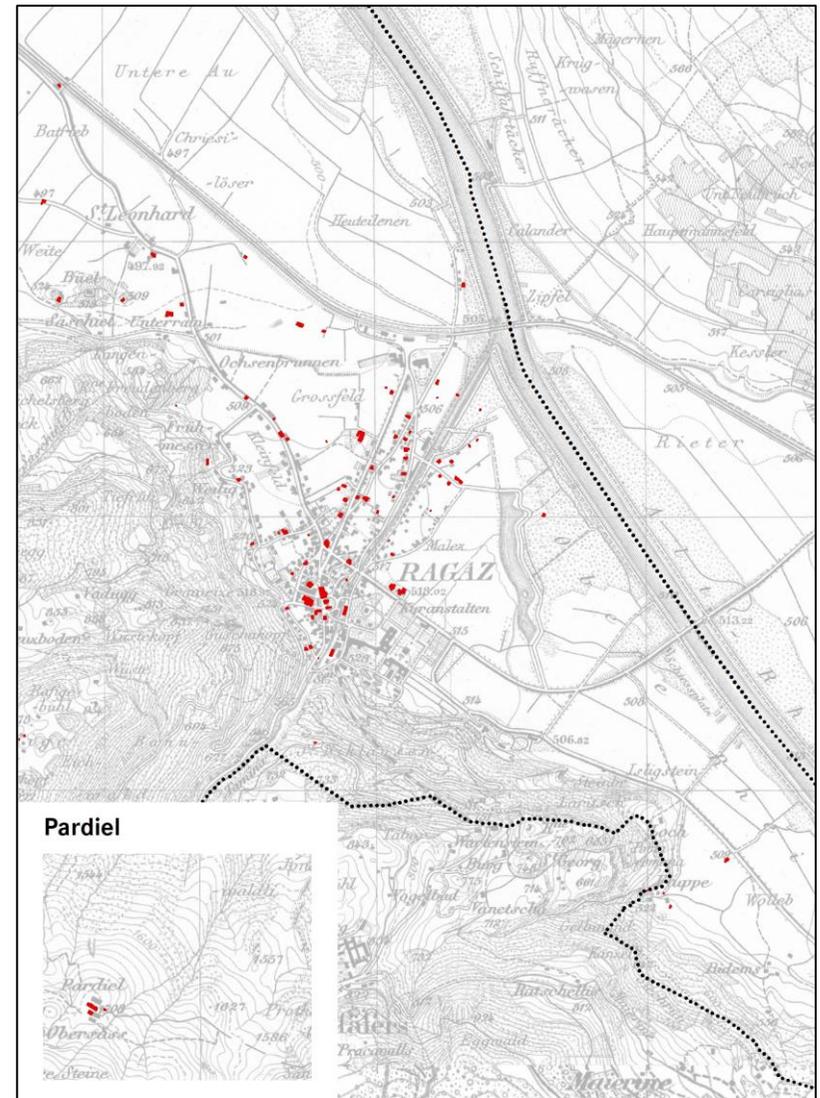


# Zeitschnitte der Siedlungsentwicklung 1920 - 1960

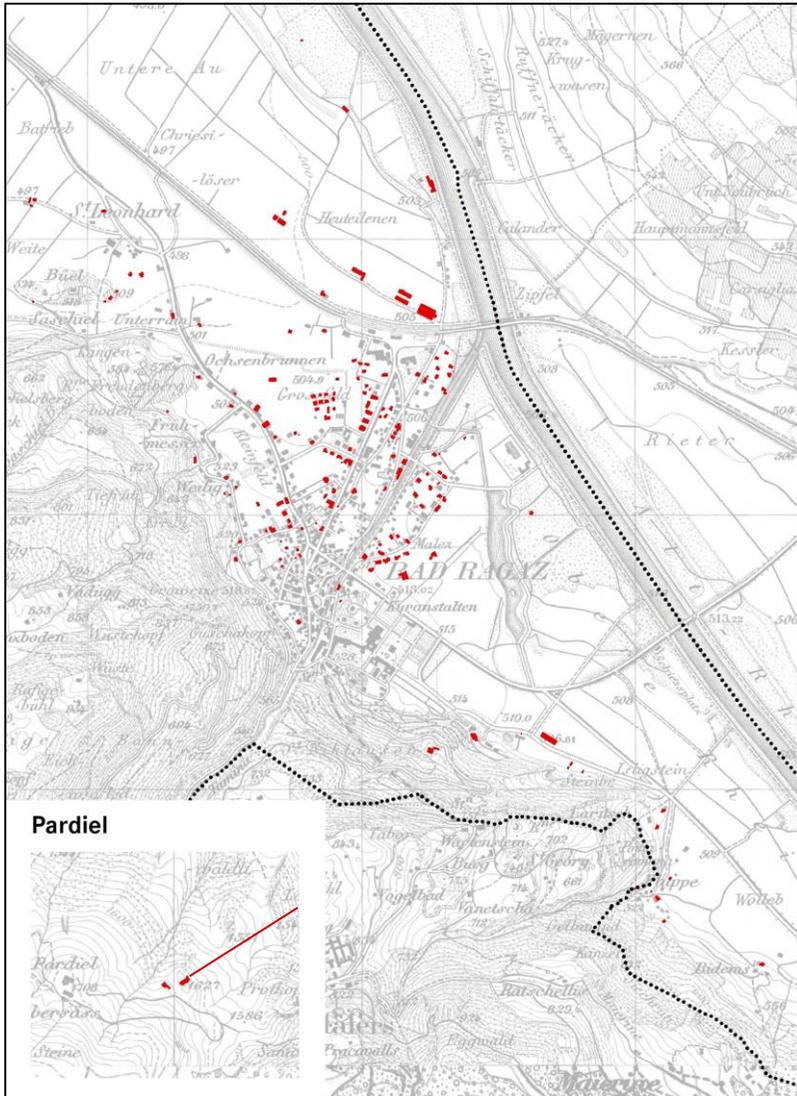
1920



1920 - 1940



1940 – 1960



### Siedlung

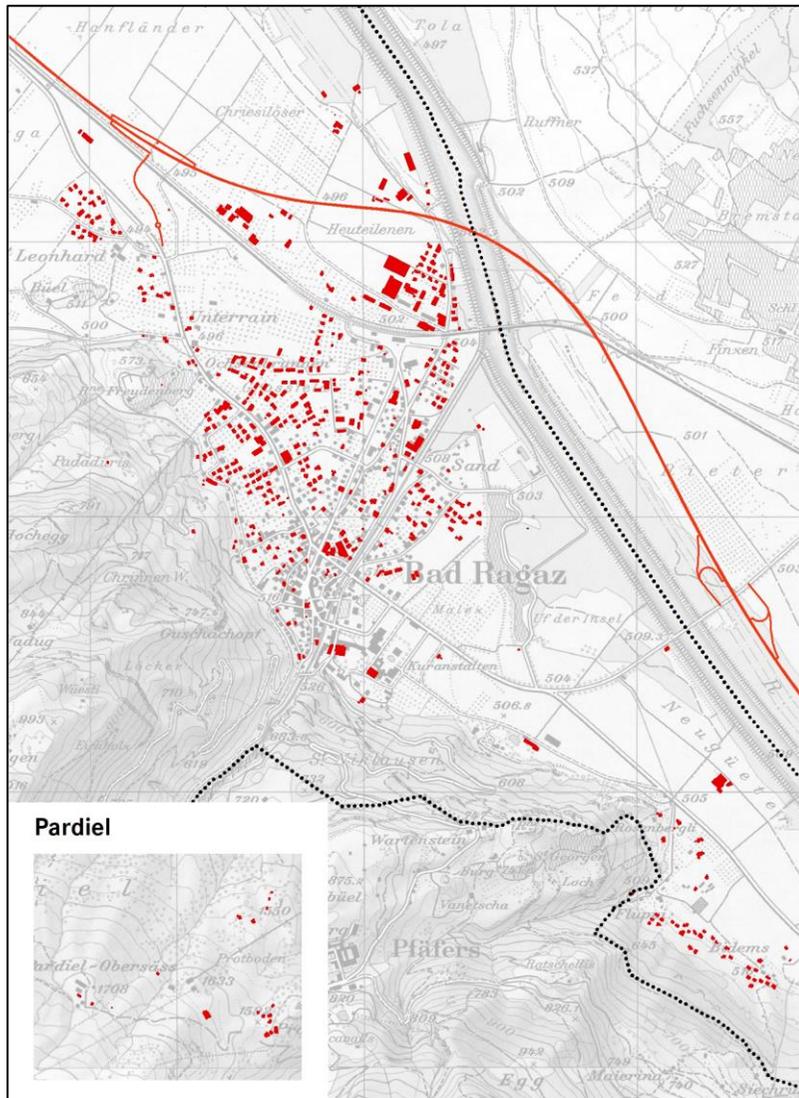
- Die 1920 bestehende Siedlung konzentriert sich im historischen Dorfkern am Ausgang des Taminatobel (mit Grandresort Quellenhof), im Weiler St. Leonhard sowie entlang des Strassennetzes (Weiligstrasse, Kirchgasse, See-, Bahnhof-, Fläscher- und teils Sarganserstrasse).
- 1920 – 1940: Bautätigkeit v.a. entlang Hauptverkehrsachsen und im Dorfkern.
- 1940 – 1960: Einsetzende Wohnbautätigkeit in bisher freigehaltenen Zwischenräumen wie Grossfeld, westlich des Hotelkomplexes Bristol beim Bahnhof sowie im Quartier Blumenrain-Sand. Es entstehen erste gewerbliche Bauten nördlich des Bahnhofs.

### Landschaft und Infrastruktur

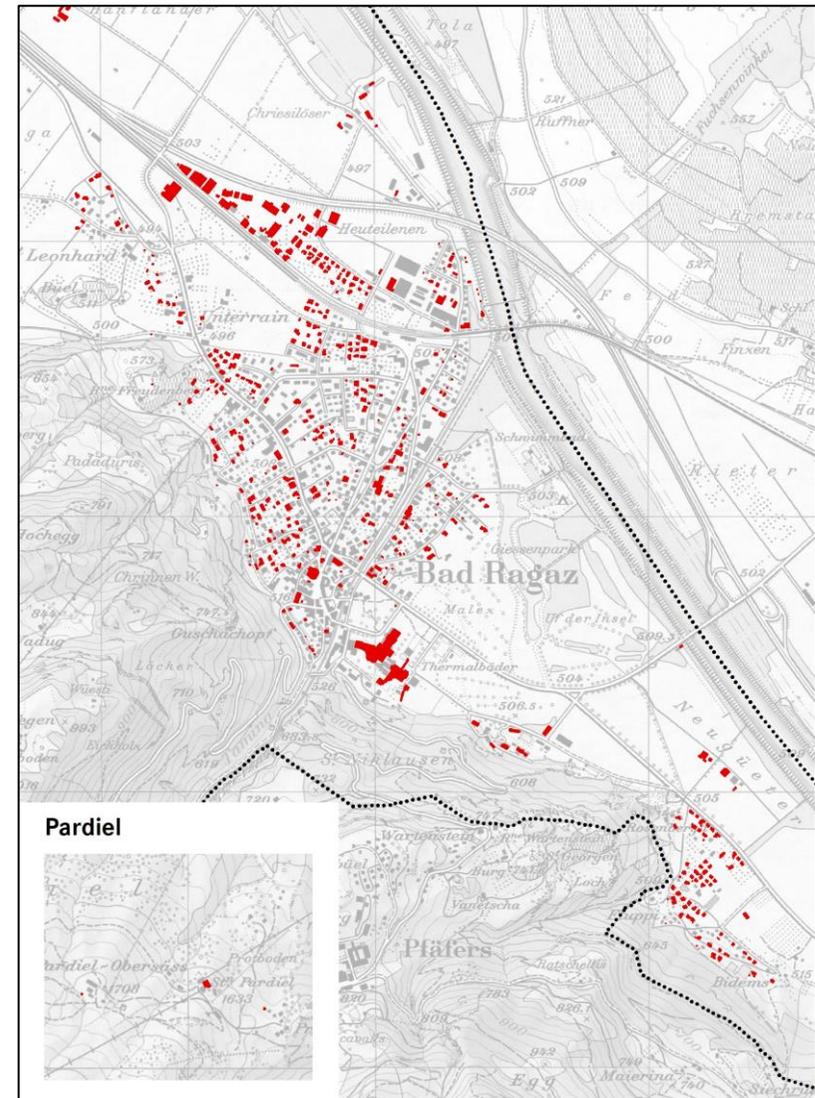
- Historische Strassenführungen entsprechen weitgehend heutigen Hauptverbindungsachsen.
- 1858: Bad Ragaz erhält Bahnanschluss (Linie St. Gallen – Chur, Eröffnung der Linie Zürich – Chur 1859). In der Folge wird die Beherbergungs- und touristische Infrastruktur laufend ausgebaut (Meilenstein: Eröffnung Grandhotel Quellenhof 1869). Bad Ragaz wird ein internationaler Bade- und Kurort mit Blütezeit vor dem 1. Weltkrieg.
- Um 1904 wird die Giessenpark-Anlage mit neuem See erstellt. In der Zeit zwischen 1920 – 1940 entsteht das Freibad Giessenpark.
- 1954: Die Pizolbahnen werden gebaut und Bad Ragaz etabliert sich damit auch als Wintersportort.

# Zeitschnitte der Siedlungsentwicklung 1960 - 2020

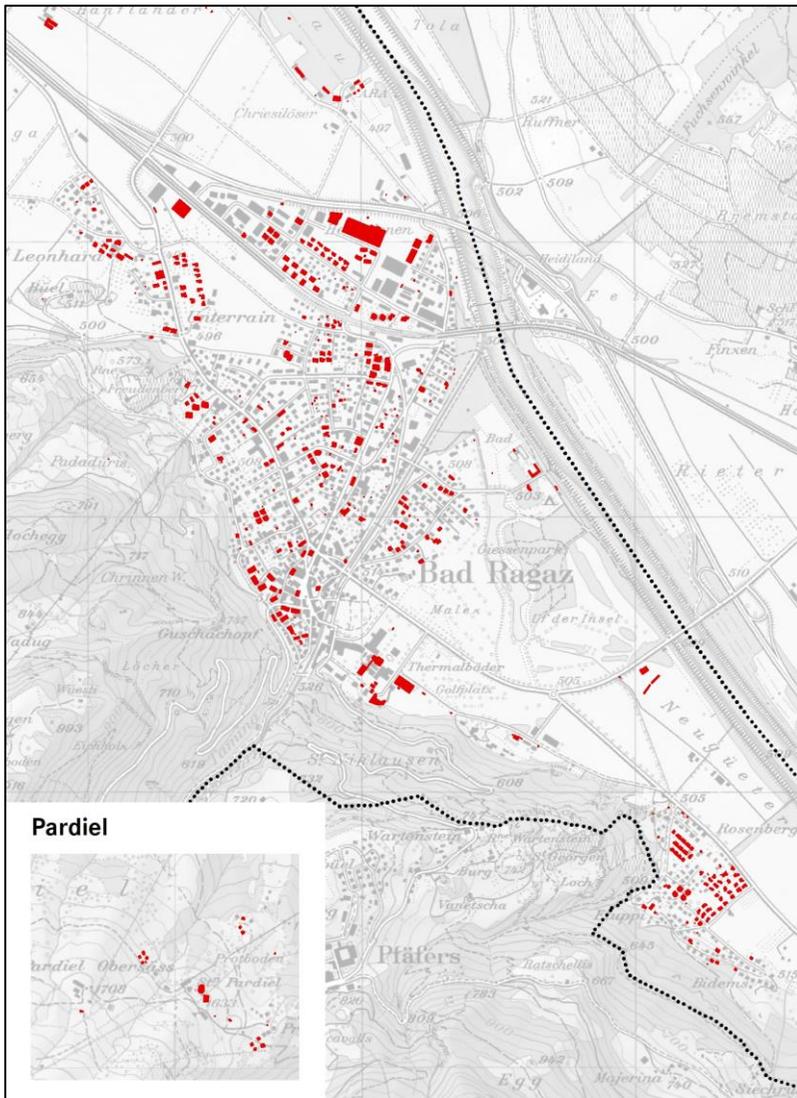
1960 - 1980



1980 - 2000



seit 2000



### Siedlung

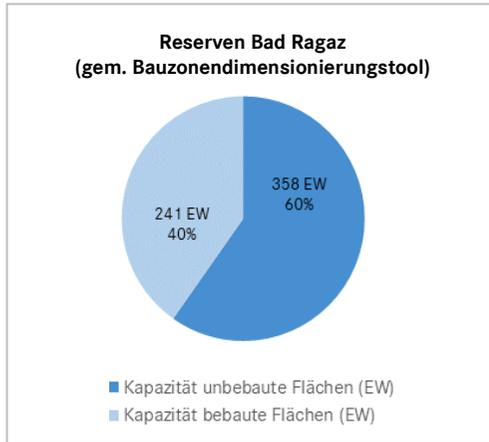
- 1960 – 1980: Starke Ausdehnung des Siedlungsgebiets mit intensiver Wohnbautätigkeit (Grossfeld-Ochsenbrunnen, Weilig, St. Leonhard und Fluppi), der Entstehung von Industrie- und Gewerbebauten zwischen Eisen- und Autobahn und öffentlicher Bauten (u.a. heutiges Mehrzweckgebäude) sowie nördlich der Autobahn im Gebiet Äuli. Zweitwohnbautätigkeit im Gebiet Pardiel.
- 1980 – 2000: Anhaltend starke Bautätigkeit im Bereich Wohnen, Arbeiten (Nutzung Raum zwischen Eisen- und Autobahn) und touristischer Infrastruktur. Ausdehnung des Siedlungsgebiets v.a. in den Quartieren Fluppi und Unterrain.
- Seit 2000: Anhaltende, aber im Vergleich zu Vorperioden abgeschwächte Bautätigkeit. Ausdehnung des Siedlungsgebiets in Quartieren Fluppi und Unterrain. Mehrere Überbauungen von erhöhter baulicher Dichte (beim Bahnhof, im rückwärtigen, hangseitigen Bereich des Dorfkerns / Hinterdorf, im Chriesilöser). Zweitwohnbautätigkeit im Gebiet Pardiel.

### Landschaft und Infrastruktur

- 70er-Jahre: Bau der A13 und damit Anschluss Bad Ragaz an das Nationalstrassennetz.
- Entstehung öffentlicher Bauten und Anlagen in den Gebieten Äuli (ARA, Fussballanlagen, Forstbetrieb) und im Bereich Unterrain / Autobahneinfahrt (Sport- / Tennisanlagen).
- Weitgehende Bebauung der Räume zwischen Sarganser- und Bahnhofstrasse (Ausnahme: Entwicklungsgebiet Unterrain) sowie zwischen Eisen- und Autobahn (Ausnahme: Sondernutzungsplan-Gebiet Heuteilstrasse sowie gewisse Arbeitsgebiet-Reserven).
- 2007: Inbetriebnahme der neuen Pizol-Zubringerbahn Bad Ragaz (mit Verlegung vom Dorf in das Gebiet Matells).

# Kapazitätsreserven und Bedarf Wohnen gemäss Kanton

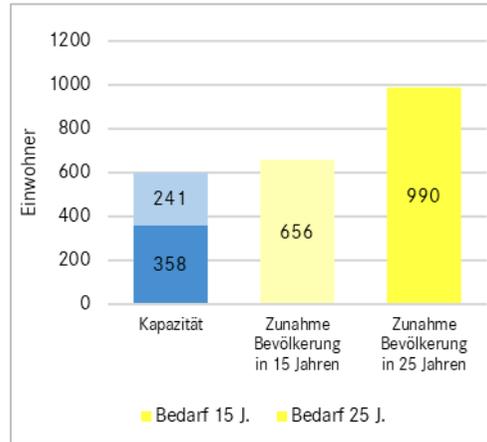
## Kapazitätsreserven (Wohnen) bis 2040



### Kapazitätsreserven

- Gemäss Gemeindeporträt Bad Ragaz (erstellt vom kantonalen Amt für Raumentwicklung und Geoinformation AREG, Aug. 2017) bieten die Wohn- und Mischzonen eine Kapazität für zusätzlich total 833 Einwohner (EW).
- Die Kapazitätswerte des Gemeindeporträts beziehen sich auf das Siedlungsgebiet (Zeithorizont 2040) und unterscheiden sich von jenen des kantonalen Bauzonendimensionierungstools (Zeithorizont 15 Jahre), die 2021 aktualisiert wurden und bei insgesamt 599 EW liegen (vgl. obige Grafik).
- Die von der Gemeinde im Jahr 2023 erarbeiteten Quartiersteckbriefe verorten die Kapazitätsreserven der einzelnen Quartiere.

## Vergleich Kapazitätsreserven – Bedarf



### Kapazitätsindex

- Vom Bauzonendimensionierungstool stammen auf obiger Grafik die Kapazitätswerte sowie das auf 15 Jahre prognostizierte Bevölkerungswachstum.
- Der Vergleich Reserven – prognostizierter Bevölkerungszuwachs ergibt einen Kapazitätsindex. Ein Index von 0 % bedeutet, dass die Reserven (in EW) dem Zuwachs entsprechen. Bei einem Minuswert liegen die Reserven (in EW) höher, bei einem Pluswert tiefer als der erwartete Bevölkerungszuwachs.



### Kapazitäten / Bedarf 25 Jahre

- Von 2016 – 2040 wird gemäss kantonalem Gemeindeporträt ein Bevölkerungswachstum von 990 EW erwartet.
- Der Kapazitätsindex (Siedlungsgebiet) beträgt 2.9 %. Damit kann das Siedlungsgebiet im Rahmen der kommunalen Richtplanung um bis zu 8.1 ha erweitert werden.

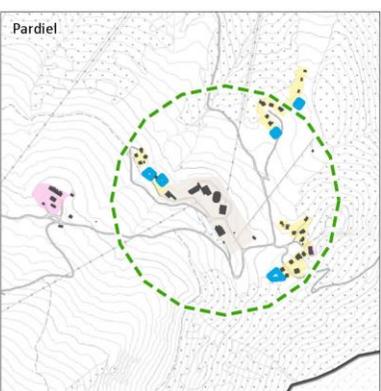
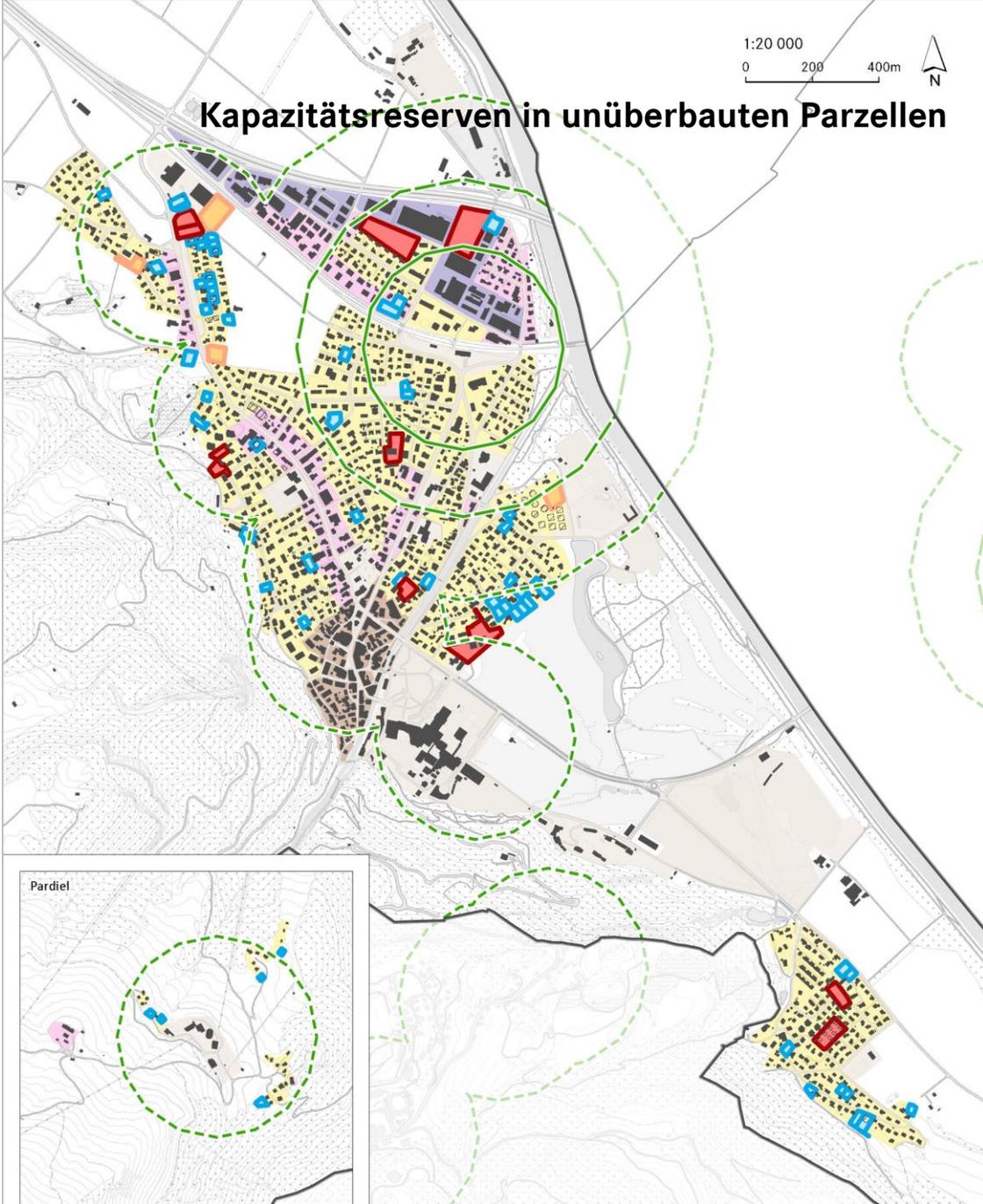
### Kapazitäten / Bedarf 15 Jahre (Bauzone)

- Für 15 Jahre prognostiziert der Kanton ein Wachstum von 656 EW, was knapp über den Kapazitätsreserven liegt.
- Der Kapazitätsindex (Bauzone) liegt bei 0.9 %. Damit sind in der Nutzungsplanungsrevision unter bestimmten Bedingungen Neueinzonungen von max. 3.1 ha möglich.





# Kapazitätsreserven in unüberbauten Parzellen



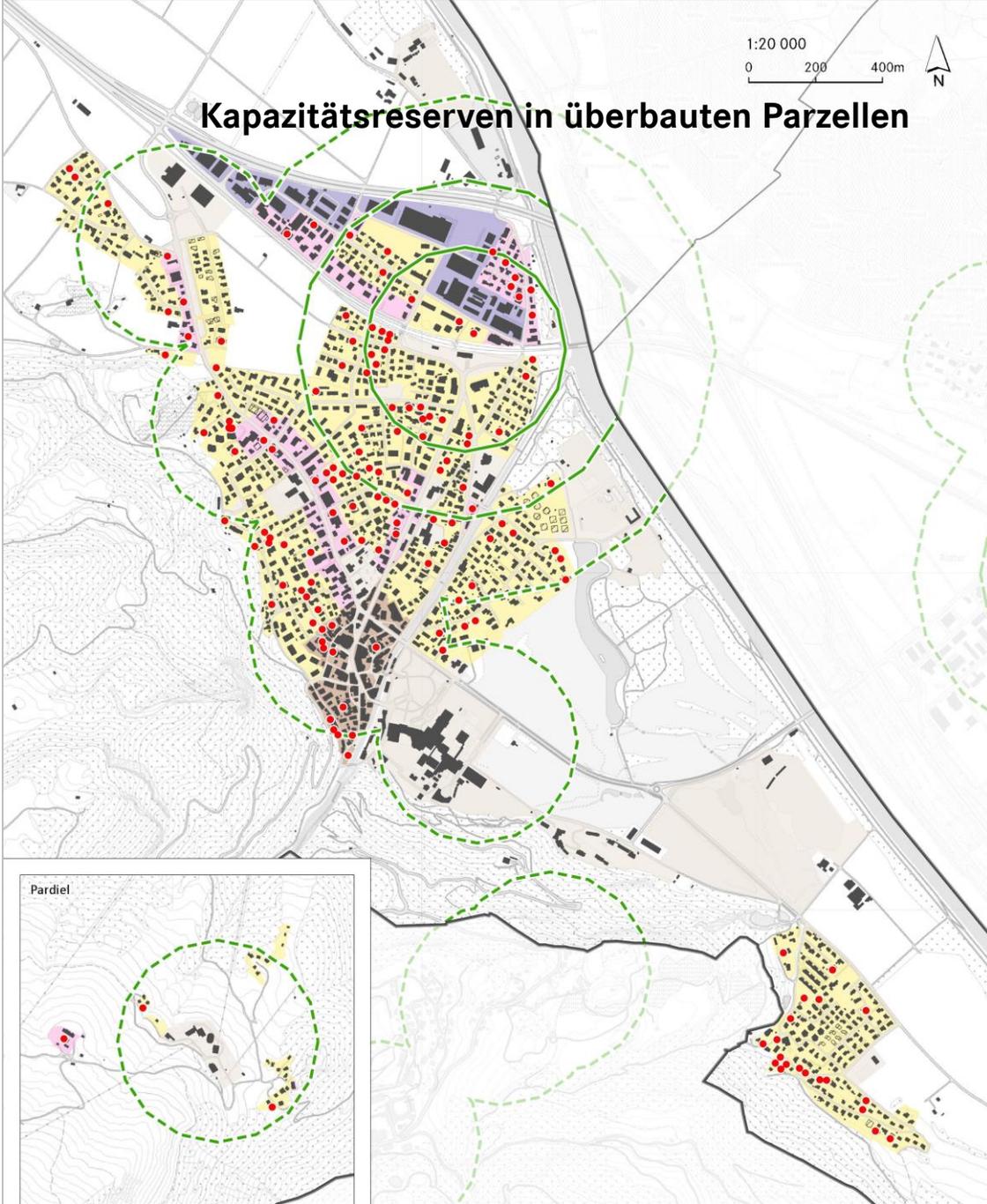
- Raum+ (März 2022)**
- Aussenreserven
  - Baulücken
  - Innenentwicklungspotenziale

- ÖV-Güteklassen (ARE Bund 2021)**
- B: gute Erschliessung
  - C: mittelmässige Erschliessung
  - D: geringe Erschliessung

- Bauzonen (März 2022)**
- Wohnzonen
  - Arbeitszonen
  - Mischzonen
  - Kernzonen
  - Weitere Bauzonen

## Kapazitäten in unüberbauten Parzellen

- Gemäss Bauzonen-Dimensionierungstool bestehen auf unbebauten Flächen Kapazitätsreserven für zusätzliche 358 Einwohner (EW). Die Kapazität ergibt sich aus unbebauter Fläche multipliziert mit den kantonalen Median-dichten je Zonentyp.
- Die Grösse der unbebauten Wohn- und Mischzone basiert auf einer Flächenpotenzialanalyse nach Methode Raum+ (Aktualisierung 2021). Raum+ unterscheidet die Reserven in der Bauzone mit folgenden Potenzialtypen:
  - a) Baulücken (200 - 2000 m<sup>2</sup>), unbebaut
  - b) Innenentwicklungspotentiale (> 2000 m<sup>2</sup>), bebaut oder unbebaut
  - c) Aussenreserven (> 2000 m<sup>2</sup>), ausserhalb des weitgehend überbauten Gebiets
- Gemäss Übersichtsplan links verteilen sich die Kapazitätsreserven über das ganze Gemeindegebiet. Gewisse Reservekonzentrationen finden sich im Quartier Blumenrain-Sand, um die Gärtnerei Iten im Grossfeld sowie im Quartier Fluppi.
- Bei mehreren grösseren ausgewiesenen Reserven (Wohn- sowie Arbeitsgebiete Heuteilstrasse, Unterrain, teils Fluppi) sind bereits Bautätigkeiten bzw. Planungen im Gange bzw. Nutzungen festgelegt.
- Die Reserven liegen grösstenteils in Gebieten mit guter bis geringer Erschliessungsgüte (Ausnahme: Blumenrain-Sand, Fluppi).



## Kapazitätsreserven in überbauten Parzellen

### Kapazitäten in überbauten Parzellen

- Bebaute Flächen bieten laut Bauzonendimensionierungstool Kapazitätsreserven für zusätzliche 241 Einwohner (EW). Die Berechnung dieser Reserven geht davon aus, dass in der bereits überbauten Bauzone innerhalb von 15 Jahren 4 % bzw. innerhalb von 25 Jahren 5 % mehr Einwohner Platz finden. Die räumliche Verteilung der Reserven bleibt damit noch offen.
- Im Übersichtsplan sind jene Parzellen mit einem roten Punkt gekennzeichnet, bei denen der Ausbaugrad weniger als 50 % beträgt. D.h., in diesen Parzellen sind weniger als 50 % der Bruttogeschossflächen realisiert, die gemäss Baureglement maximal möglich sind.
- Diese unternutzten Parzellen verteilen sich über das gesamte Gemeindegebiet und konzentrieren sich dabei tendenziell auf Liegenschaften mit älterer Bausubstanz / Erneuerungsbedarf.
- Die Schlüsselstellen der Innenentwicklung liegen tendenziell in Gebieten mit guter bis genügender ÖV-Erschliessung in Bahnhofsumgebung.
- Auch die weiteren Wohn-, Misch- und Arbeitszonen bieten bei Erneuerungen ein Potenzial für eine höhere bauliche Nutzung.

#### Ausbaugrad

- Unternutzt (Ausbaugrad < 50%)

#### ÖV-Güteklassen (ARE Bund 2021)

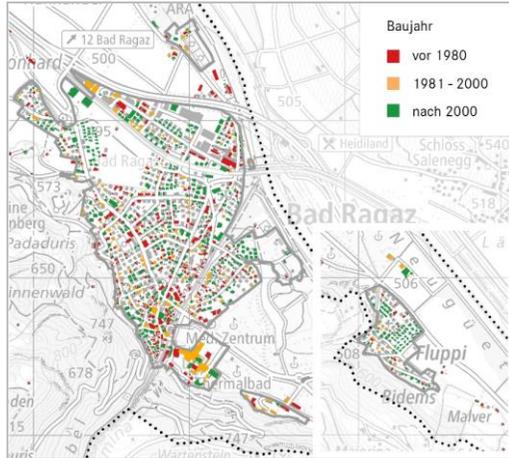
- B: gute Erschliessung
- C: mittelmässige Erschliessung
- D: geringe Erschliessung

#### Bauzonen (März 2022)

- Wohnzonen
- Arbeitszonen
- Mischzonen
- Kernzonen
- Weitere Bauzonen

# Siedlung, Gebäudealter und -belegung, Wohnungsbestand

## Gebäudealter



### Potenzial für höhere bauliche Nutzung

- Ein bedeutender Teil des Gebäudebestandes Wohnen wurde vor 1980 erbaut. Dies trifft auf viele Einfamilienhäuser (EFH) zu, die in den Boomjahren zwischen 1960 und 1980 entstanden sind.
- Die vor 1980 entstandenen Wohngebäude weisen mutmasslich zumindest teilweise einen Sanierungsbedarf auf. Teils dürften bauliche Erneuerungen bereits erfolgt sein.
- Absehbare Siedlungserneuerungen eröffnen bereits im Rahmen der rechtskräftigen Nutzungsplanung Chancen für eine höhere bauliche Nutzung, unterstützt durch gewisse gebietsspezifische Aufzonungen und eine grössere Wohnnachfrage.

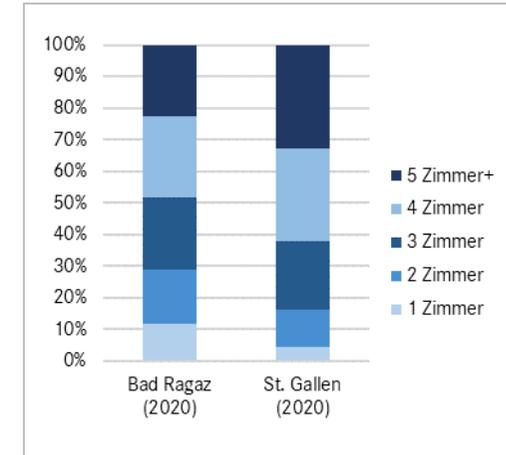
## Belegung von EFH



### Absehbare Eigentumswechsel bei EFH

- Gemeindeweit sind innerhalb der WMZ über 130 EFH von 1 bis 2 Personen im Pensionierungsalter belegt, was gut einem Fünftel aller EFH (innerhalb WMZ) entspricht. Oft entstanden diese EFH vor 1980 und weisen teilweise Sanierungsbedarf auf.
- Diese EFH verteilen sich über das gesamte Gemeindegebiet und liegen zu 90 % innerhalb und zu 10 % ausserhalb der Bauzone.
- Bei diesen EFH erfolgt kurz- mittelfristig ein Eigentümerwechsel. Neubelegungen (z.B. durch Familien) und Sanierungen mit erhöhter baulicher Dichte bieten ein beachtliches Wohnraum- und Einwohnerpotential.
- Damit der Eigentümerwechsel erfolgen kann, sind attraktive Wohnalternativen nötig.

## Wohnungsangebot nach Zimmerzahl



### Zusammenfassung Wohnungsangebot

- Der Gesamtwohnungsbestand umfasst 3649 Wohnungen.
- In Bad Ragaz besteht ein überdurchschnittlicher Anteil an kleineren Wohnungen mit 1 – 2 Zimmern (29 % des Wohnungsangebots; SG: 16 %).
- Handlungsbedarf besteht bei Wohnungen mit mind. 3 – 4 Zimmern: Ein grösseres Angebot an entsprechenden, attraktiven Wohnungen würde den Eigentümer- / Generationenwechsel bei EFH unterstützen.



# Künftiger Flächenbedarf Arbeiten

## Ausgangslage

Die Gemeinde Bad Ragaz verfügt über zusammenhängende, umfangreiche Arbeitsgebiete im Gebiet Chriesilöser sowie über ebenfalls relativ umfangreiche Misch- und Kerngebieten, die Gewerbe- und Dienstleistungstätigkeiten ebenfalls erlauben.

Von besonderer Bedeutung sind v.a. folgende Arbeitsstandorte:

- Gebiet Chriesilöser mit Arbeits- und Mischgebieten v.a. mit industrieller und gewerblicher Nutzung sowie
- Dorfkern mit Kern- und Kurgbieten v.a. mit Kleingewerbe, touristischen und weiteren Dienstleistungen.
- Entlang der Sarganser-, der Bahnhof- sowie der Fläscherstrasse befinden sich weitere Mischgebiete, die mit ihren publikumsorientierten bzw. öffentlichen Nutzungen teils funktionale Zentren bilden.

Gemäss kantonalem Richtplan ist die Gemeinde Bad Ragaz kein wirtschaftlicher Entwicklungsschwerpunkt von kantonalen oder regionaler Bedeutung. Damit steht der allfällige Erweiterungs- oder Verlagerungsbedarf von ortsansässigen Betrieben im Vordergrund.

Ein solcher Bedarf besteht v.a. von Seiten Gewerbe und Industrie und ist aufgrund von Emissionen und Flächenbedarf tendenziell von reinen Arbeitsgebieten abzudecken.

## Reserven / Abklärung Erweiterungen

Die übergeordneten Vorgaben verlangen, dass auch im Bereich Arbeiten primär Nutzungsreserven identifiziert und genutzt werden müssen.

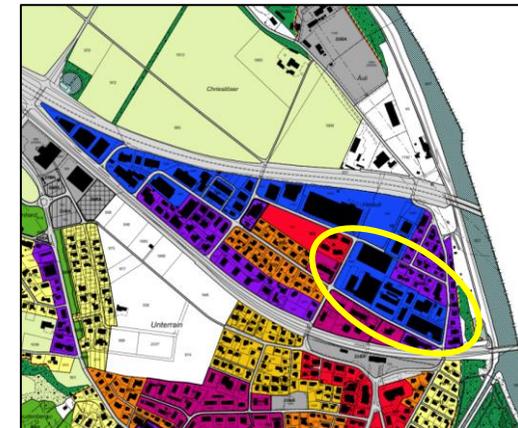
Um die Weiterentwicklung von ortsansässigen Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben zu ermöglichen, sind somit Nutzungsreserven in reinen Arbeitsgebieten zu identifizieren bzw. allfällige Siedlungsgebietserweiterungen abzuklären:

- Nutzungsreserven Arbeitsgebiete: Bedeutende Reserven bestehen v.a. im Bereich Heuteilstrasse / Elestastrasse. Das Gebiet befindet sich an zentraler, gut erschlossener Lage beim Bahnhof (ÖV-Güteklasse B) und wird zurzeit v.a. kleingewerblich bzw. von Dienstleistungsbetrieben genutzt. Das Gebiet ist teils stark unternutzt, weist ältere Bausubstanz auf und bietet aufgrund der exzellenten Lage Erneuerungspotential sowohl für Arbeiten wie auch für Wohnen.
- Einschränkungen im Gebiet Äuli: Im Gebiet Äuli bestehen diverse gewerbliche Nutzungen im übrigen Gemeindegebiet. Einschränkungen wegen Hochspannungsleitungen / nicht-ionisierender Strahlung (NIS), Gewässerraum und Fruchtfolgeflächen erschweren bzw. verunmöglichen eine Siedlungsgebietserweiterung (für Arbeiten, Sport oder Freizeit), die über den jetzigen Bestand bzw. die bestehende Nutzung hinausgeht. Von einer Arbeitsgebiet-Erweiterung an diesem Standort ist deshalb abzusehen.

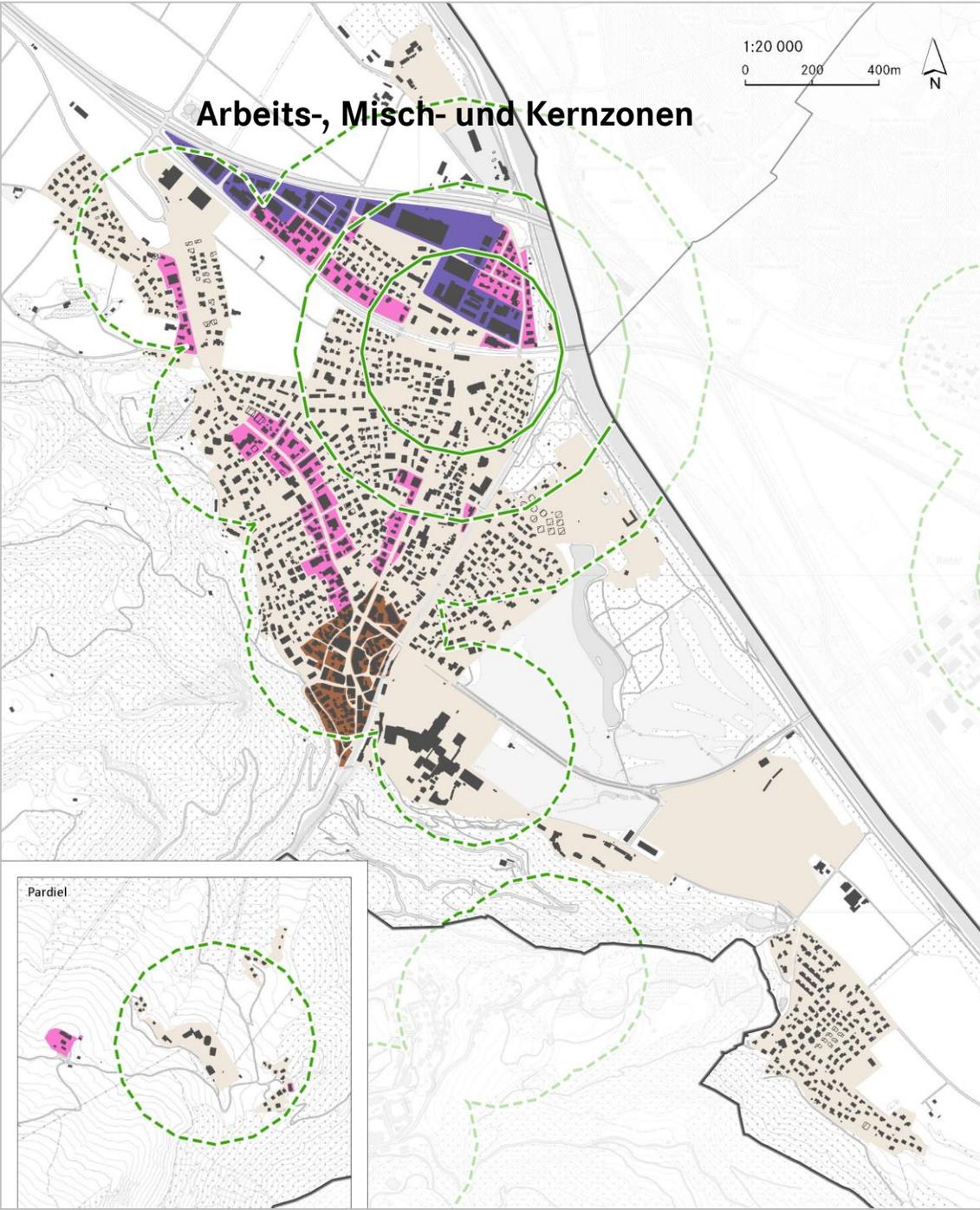
## Ziel: Bereitstellung Arbeitsgebiete

Das Ziel der Gemeinde ist es, mit der Ortsplanungsrevision die Rahmenbedingungen für eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung der ortsansässigen Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zu schaffen.

Aufgrund der übergeordneten gesetzlichen Vorgaben (Innen- vor Aussenentwicklung) und aufgrund fehlender alternativer Standorte für Arbeitsgebietserweiterungen ist das Arbeitsgebiet Heuteilstrasse / Elestastrasse zu erhalten und sind die dort bestehenden Reserven zu nutzen.



Ausschnitt Zonenplan, Heuteil-/Elestastrasse



**Arbeitszonen (März 2022)**

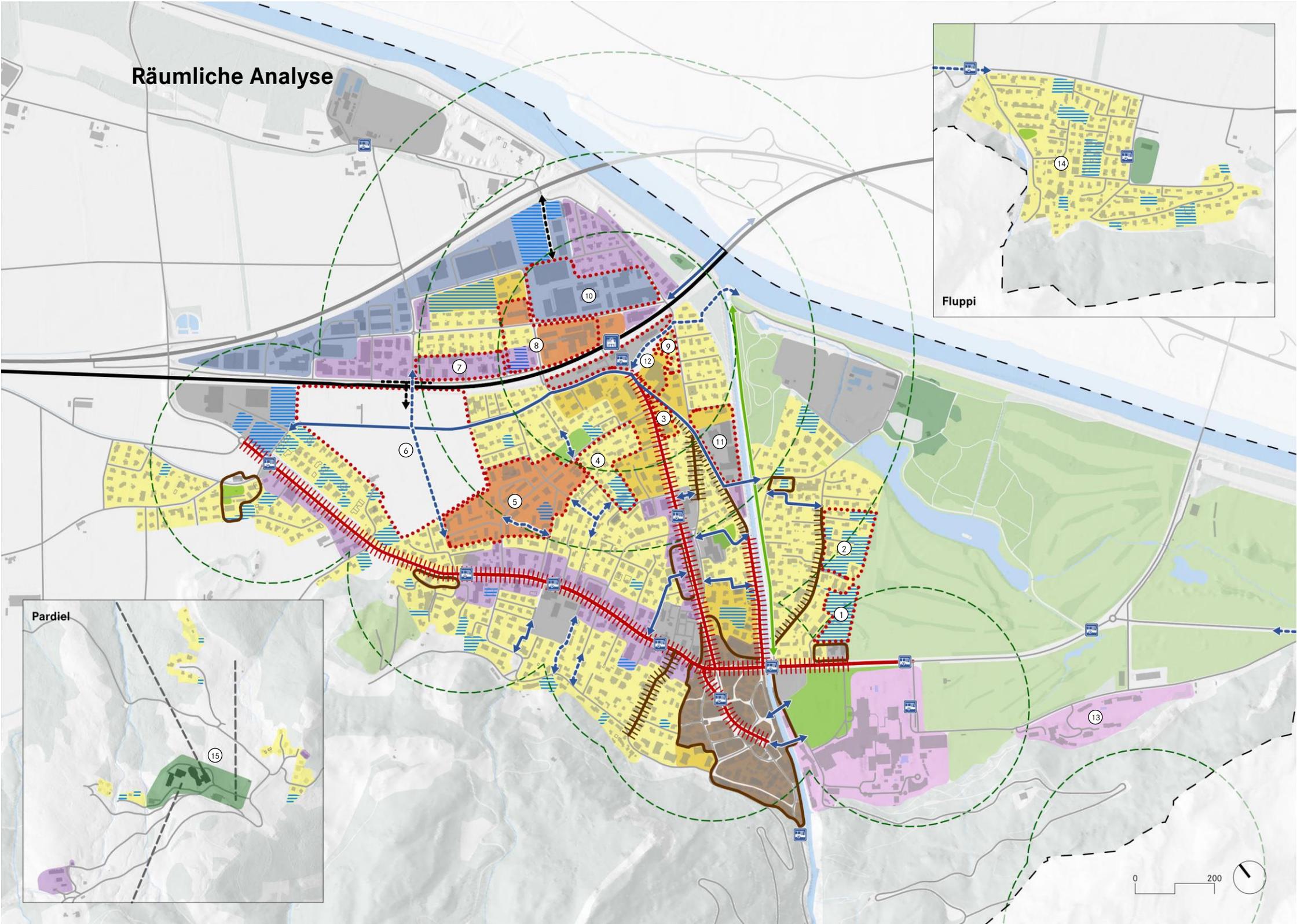
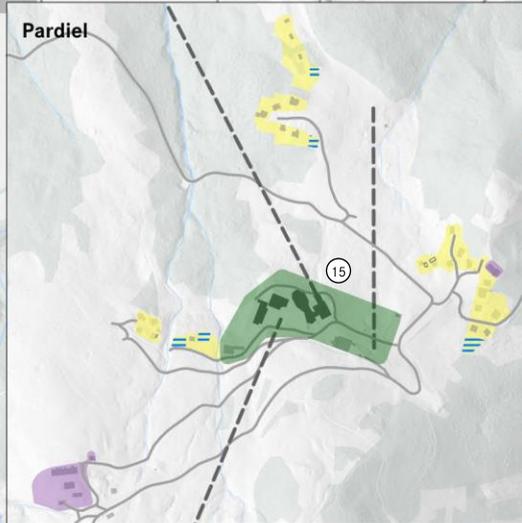
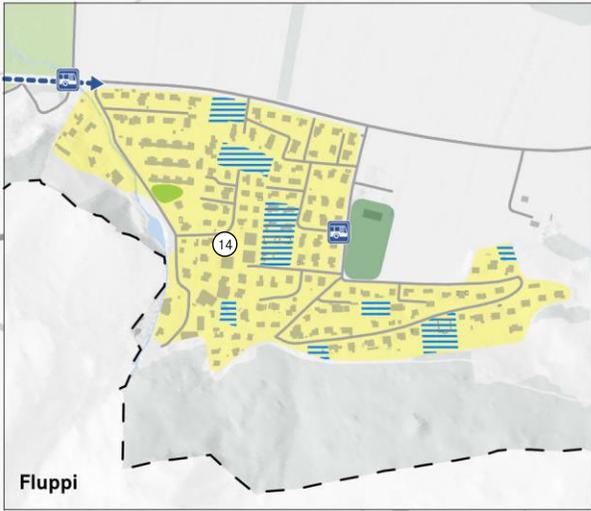
- Arbeitszonen
- Mischzonen
- Kernzonen
- Weitere Bauzonen

**ÖV-Güteklassen (ARE Bund 2021)**

- B: gute Erschliessung
- C: mittelmässige Erschliessung
- D: geringe Erschliessung



# Räumliche Analyse



## Räumliche Analyse

### Ausgangslage mit allgemeinen Erkenntnissen

-  Kern- / Dorfkernzone
  - Dorfkern, kleinstädtisches Kur- und Geschäftszentrum, teils in hoher Dichte erneuert. Ortsbild von kantonaler Bedeutung.
-  Historischer Ortskern, historische Bausubstanz / -struktur
  - Intakte Strukturen im Dorfkern
  - Bereiche historischer Bausubstanz ausserhalb Zentrum
  - Historische Strassenbebauung (Kirchgasse, Weiligstrasse, Seestrasse).
-  Wichtiger Grün- und Freiraum
  - Siedlungsgliedernde Grün- und Freiräume
  - Erholungsgebiet Giessenpark
  - Auf Südostseite attraktiv ausgestaltete Taminapromenade, Potential: Aufwertung der Nordostseite (insbesondere Abschnitt Fläscherstrasse)
-  Wohnzonen (hohe, erhöhte und mittlere/mässige zulässige bauliche Dichten)
  - V.a. seit 60er-Jahren starke Wohnbautätigkeit (v.a. EFH) als Treiber der Siedlungsentwicklung.
  - Zahlreiche EFH vor 1980 erbaut und von 1 - 2 Personen bewohnt, teils unternutzte Parzellen
-  Misch- (Wohnen/Gewerbe) bzw. Gewerbe-Industrie-Zonen
  - Mischzonen v.a. entlang Sarganser- und Bahnhofstrasse und im Gebiet Chriesilöser - Äuli (Nutzungszuweisung zu prüfen)
  - Gewerbe-Industrie-Zone Gebiet Chriesilöser - Äuli
-  Öffentliche Infrastruktur
  - Kirche, Schulhaus, Mehrzweckhalle, Bahnhofgebiet, Freibad Giessenpark, Sportanlagen Unterrain und Äuli
-  Kurzonen mit touristischer Infrastruktur
  - Grand Resort Bad Ragaz, Hotel Schloss
-  Intensiverholungszone
  - Camping, Tourismus und Freizeit, Reitsport
-  Bergbahnen
-  Unbebaute Bauzonenreserven gemäss Raum+ (Stand Ende 2021)

### Verkehr / Mobilität

-  Verkehrsorientiert gestaltete Hauptverkehrsachsen (Sarganser-, Maienfelder-, Bahnhofs-, Pfäferser- und Fläscherstrasse), Potential: Aufwertung Siedlungsgebiet / Dorfkern dank siedlungsverträglicher Strassengestaltung / Beruhigung
-  Erschliessung Entwicklungsgebiet Unterrain ab Autobahn
-  Wichtige bestehende bzw. potentielle/zu vervollständigende Langsamverkehrsverbindung
-  ÖV-Haltestellen (Bahn, Bus)
-  ÖV-Güteklasse B - D (gute, mittlere, geringe Erschliessung)

### Gebiete mit besonderen Erkenntnissen (Wohnen)

-  ① Gebiet Gärtnerei Blumenrain
  - Grosses Gärtnereiareal in Wohnzone mit mittlerer zulässiger Dichte (W2a)
  - Potential: Umnutzung (Wohnen) mit einer qualitätsvollen Bebauung bei leicht erhöhter Dichte nach Bebauungs- und Erschliessungskonzept
-  ② Gebiet Sonnen-, Weiden- und Malezweg
  - Grosse Bauzonenreserven bzw. teils ältere Bausubstanz
  - Mittlere zulässige Dichte (W2a)
  - Potential: Qualitätsvolle Bebauung bei leicht erhöhter Dichte nach Bebauungs- und Erschliessungskonzept
-  ③ Gebiet Hotel / Haus Cristal
  - Geschäfts-/Wohnaus (ehemaliges Hotel Cristal) an zentraler Lage, zahlreiche oberirdische Parkplätze
  - Erhöhte zulässige Dichte (W2a)
  - Potential: Bauliche Weiterentwicklung / Erneuerung bei erhöhter Dichte, unterirdische Parkierung
-  ④ Gebiet Grossfeld (Maraus- / Pizolstrasse)
  - Wohnzone mittlerer zulässiger Dichte an zentraler Lage
  - Teilnutzung als Gärtnerei, teils ältere Bausubstanz
  - Potential: Nutzung für Wohnen mit erhöhter baulicher Dichte (Aufzonung)
-  ⑤ Gebiet Pizolstrasse - Spitzacker - Ochsenbrunnen
  - Zeilenbauten-geprägtes Gebiet von hoher baulicher Dichte, ältere Bausubstanz mit Erneuerungsbedarf
  - Wohnzone mit hoher zulässiger Dichte (W4)
  - Potential: Qualitätsvolle bauliche Erneuerung bei Erhalt von hoher Dichte und bezahlbarem Wohnraum, mit Verbesserung der Aussenraumqualitäten
-  ⑥ Gebiet Unterrain
  - Siedlungsgebiet gemäss kantonalem Richtplan
  - Fruchtfolgeflechte (Kompensationspflicht), Naherholungsfunktion
  - Potential: Kurz- bis längerfristiges Entwicklungsgebiet für Wohnen mit erhöhter / hoher baulicher Dichte und Bebauung nach Gesamtkonzept (Etappierung, Bebauung, Erschliessung, Grünräume / öffentliche Nutzungen)
-  ⑦ Gebiet Chriesilöser / Industriestrasse
  - Mischzone mit mittlerer zulässiger Dichte (WG2)
  - Hauptsächlich Wohnnutzung
  - Potential: Zuweisung zur Wohnzone mit erhöhter baulicher Dichte gemäss effektiver Nutzung
-  ⑧ Gebiet Chriesilöserstrasse / Elestastrasse
  - Bauzonenreserven bzw. teils ältere Bausubstanz
  - Teils Wohnzone mittlerer bzw. hoher zulässiger Dichte (W2b / W4), teils Mischzone mittlerer zulässiger Dichte (WG2)
  - Hauptsächlich Wohnnutzung
  - Potential: Zuweisung zur Wohnzone mit erhöhter / hoher baulicher Dichte gemäss effektiver Nutzung



- ⑨ Gebiet untere Fläscherstrasse / Bahnhof
  - Wohnzone mittlerer zulässiger Dichte (W2b) an zentraler, besterschlossener Lage
  - Potential: Zuweisung zur Wohnzone von erhöhter zulässiger Dichte / Aufzonung (analog der südlich anschliessenden Wohnzone W3)

### Gebiete mit besonderen Erkenntnissen (Arbeiten)



- ⑩ Gebiet Heuteilstrasse / Elestastrasse
  - Industrie-Gewerbezone an zentraler, besterschlossener Lage, überwiegend kleingewerbliche und Dienstleistungsnutzung
  - Ältere Bausubstanz, teils starke Unternutzung (eingeschossige Bauten)
  - Potential: Bauliche Erneuerung mit effizienter Arbeitsnutzung

### Gebiete mit besonderen Erkenntnissen (ZöBA, div. Nutzungen)



- ⑪ Gebiet Allmend
  - Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (heutiges Mehrzweckgebäude, Altersheim) und angrenzende Wohnzone mit erhöhter zulässiger baulicher Dichte (W3)
  - Geplantes neues Mehrzweckgebäude (inkl. Alterswohnungen, Gemeinde-/Vereinssaal, Seminarräumen, Bibliothek/Ludothek, unterirdische Parkierung)
  - Wohnzone mit grosser oberirdischer Parkierungsanlage (Überlauf-PP für Giessenpark)
  - Potential: Qualitätsvolle, effiziente Bebauung für öffentliche und Wohnnutzungen nach Gesamtkonzept



- ⑫ Gebiet Bahnhof
  - Zone für öffentliche Bauten und Anlagen mit Bahnhof, Bahnhofplatz und Bushof, Parkierungsanlagen
  - Nutzungsreserven (überdimensionierte Parkierung, brachliegende / Lagerflächen an zentraler Lage)
  - Potentieller Ort für zusätzliches Hotelangebot (3 Sterne)
  - Potential: Qualitätsvolle Gesamtentwicklung mit verschiedenen Nutzungen (Neugestaltung Bushof / Bahnhofplatz, öffentlicher Raum, ggf. Hotelstandort)



- ⑬ Hotel Schloss Ragaz (mit Umgebung / Wartenstein)
  - Potential: Realisierung eines Regionalentwicklungsprojekts (Erlebnis, Bildung/Seminare, Kulinarik und Übernachten)

### ⑭ Gebiet Fluppi

- Bebauung ab 1960er-Jahren (Hanglage) / ab 2000 (Ebene)
- Potential: Gute Wohnqualitäten erhalten, ÖV-Anbindung verbessern

### ⑮ Gebiet Pardiel

- Entstehung Bergbahninfrastrukturen in 1950er-Jahren (Erneuerung 2008)
- Erstellung Ferienhäuser ab 1970er-Jahren
- Potential: Landschaftsqualitäten erhalten, touristische Weiterentwicklung der Bergbahninfrastrukturen ermöglichen, weitere Bauten und Anlagen im heutigen Bestand halten

# Stärken-, Schwächen-, Chancen- und Risiken-Analyse für räumliche Gemeindeentwicklung

## Stärken

- Bedeutende Ausstrahlungskraft der Marke «Bad Ragaz» mit den Standbeinen Thermalwasser, Gesundheit/Wohlbefinden und Kultur
- Attraktiver historischer Dorfkern mit schützenswerten Bauten, Plätzen und einem vielfältigen Angebot z.B. an Läden, Gastronomie und Hotellerie
- Historische Strassenzüge mit kleinräumigen Siedlungsstrukturen, teils als attraktive Begegnungszone ausgestaltet (Kirchgasse)
- Wertvolle Grün- und Freiräume um die Siedlungsgebiete in der Talebene (insbesondere mit dem Naherholungsgebiet Giessenpark)
- Nahegelegene Natur- und Kulturlandschaften in allen Höhenlagen (z.B. Rheinauen, Taminatobel, Guschakopf, Freudenberg, Pizolgebiet)
- Zahlreiche Freizeit-, Sport- und Kulturangebote im Sommer (u.a. Bad Ragartz) und Winter
- Grundsätzlich breites Wohnraumangebot (diverse Qualitäts-/Preissegmente)
- Bedeutendes Arbeitsplatzangebot v.a. im Dienstleistungs-/Tourismussektor sowie in Industrie/Gewerbe (u.a. traditionsreicher Standort Elektrotechnik)
- Gute Voraussetzungen für Fuss- und Veloverkehr (kompaktes Siedlungsgebiet, Kleinräumigkeit, Topografie) in Richtung «Ort der kurzen Wege»
- Sehr gute MIV-Erreichbarkeit (Lage, Autobahnanschluss)
- Gute schienengebundene ÖV-Anbindung an Sargans, Chur, St. Gallen, Zürich
- Solides Versorgungsangebot (u.a. mit Gütern des täglichen Bedarfs, Pflegeein-

## Schwächen

- Eingeschränkte Aufenthaltsqualität im Dorfkern und an Hauptverkehrsachsen wegen Verkehrsbelastung und verkehrsorientierter Strassenraumgestaltung
- Eingeschränkte Aussenraum- und Wohnqualitäten in einzelnen Quartieren
- Gewisse Netzlücken im Bereich Fuss- und Veloverkehr
- Veloverkehr grossteils ohne separate Infrastruktur (z.B. regionale Velorouten auf Hauptverkehrsachsen), geringe Anzahl an Abstellanlagen im Dorfkern
- Fehlende Vernetzung des Dorfkerns mit Bahnhof und Kurpark, zudem grosse Distanz zu einzelnen Quartieren St. Leonhard und Fluppi
- Verbesserungsfähige ÖV-Erschliessung mit Bus (geringe Taktdichte, ungenügende Erschliessung der Quartiere Fluppi und teils St. Leonhard)
- Eisenbahnlinie mit Trennwirkung zwischen Wohn- / Gewerbequartier Chriesilöser-Äuli und dem Rest der Gemeinde
- Eingeschränkte Verfügbarkeit von Bauland bzw. von Wohnraum für Familien
- Defizite bei altersgerechten Wohnangeboten und damit eingeschränktes Freispiel von bestehenden Einfamilienhäusern
- Knappes Angebot an verfügbaren Arbeitsgebieten und damit eingeschränkte Weiterentwicklungsmöglichkeiten für ortsansässige Gewerbe-, Industrie- und Dienstleistungsbetriebe

## Chancen

- Gesteigerte Attraktivität als Wohnort dank Digitalisierung und Trend zu ortsunabhängigem Arbeiten
- Miteinbezug und Mitarbeit der Bevölkerung
- Steigendes Interesse an Naherholung, ganzjährigem Aufenthaltstourismus, kulturellen Veranstaltungen sowie an Gesundheitstourismus
- Niedriggeschwindigkeitsregime im Dorfkern
- Erhalt und Schärfung der Ortsbaulichen Strukturen und Qualitäten
- Siedlungsorientierte Neugestaltung Hauptverkehrsachsen und Bahnhofstrasse
- Potenzial von Velo / E-Bike
- Relativ gute ÖV-Anbindung des Siedlungsentwicklungsgebiets Unterrain
- Rheinaufweitung Maienfeld / Bad Ragaz mit attraktiven, erlebbaren Naturräumen

## Risiken

- Negative Auswirkungen des Klimawandels (Schneesicherheit, Naturgefahren)
- Verdrängung Ortsansässiger bzw. Angestellter im Tourismusbereich aufgrund von reduziertem Angebot an bezahlbarem Wohnraum (z.B. infolge Sanierungen)
- Unsicheres und ggf. sinkendes Interesse am Wintersport
- Gewisse Abhängigkeit vom Tourismussektor und vor-/nachgelagerten Branchen
- Weitere Zunahme des MIV (Verkehrsbelastung, Emissionen, Parkplatzbedarf)



# Übergeordnete Ziele der räumlichen Entwicklung

(Basis: Vorangehende Analysen sowie kommunale Grundlagen wie Leitbild 2040, Verkehrskonzept «Bad Ragaz mobil» und räumliches Tourismusentwicklungskonzept Bad Ragaz – Pfäfers)

**Bad Ragaz ist eine attraktive, äusserst vielfältige Wohn- und -Tourismusgemeinde sowie ein konkurrenzfähiger Standort für Dienstleistungen, Gewerbe und Industrie.**

## **Identität und Zusammenleben stärken**

- In Bad Ragaz finden junge und ältere Einwohnerinnen und Einwohner attraktive Lebens- und Arbeitsbedingungen.
- Ein vielfältiges Arbeitsplatz-, Wohn- und Freizeitangebot für Einheimische und Gäste sorgt für eine gute sozioökonomische Durchmischung.

## **Entwicklung Wohnen und Arbeiten im Bestand wie im erweiterten Siedlungsgebiet**

- Die Gemeinde Bad Ragaz schafft die raumplanerischen Rahmenbedingungen für das zu erwartende Bevölkerungs- und Wirtschaftswachstum.
- Das angestrebte qualitative Wachstum wird einerseits in den rechtskräftigen Bauzonen realisiert. Potenziale wie Baulücken, Verdichtungs- und Umnutzungsmöglichkeiten werden konsequent mobilisiert und genutzt.
- Höhere bauliche Dichten werden insbesondere an zentralen, gut mit dem ÖV erschlossenen Lagen ermöglicht.
- Angestrebt wird eine ortsverträgliche Siedlungsentwicklung nach innen, welche qualitativ und unter Berücksichtigung der Freiraumqualitäten erfolgt. Dorfcharakter und wichtige Freiflächen sind zu wahren.

- Weiter sichern gezielte Siedlungsgebietserweiterungen v.a. den Bedarf an Wohnflächen. Diese Erweiterung erfolgt im Gebiet Unterrain, wobei eine effiziente Bodennutzung, eine gute ÖV-Erschliessung sowie eine Entwicklung nach Gesamtkonzept sicherzustellen ist.

## **Vielfältiges Wohnraumangebot erhalten bzw. fördern**

- Die Wohnraumbedürfnisse von älteren Personen und jungen Familien erhalten besondere Beachtung.
- Die Bereitstellung von altersgerechtem Wohnraum trägt zu Generationenwechsel bei Ein- und Mehrfamilienhäusern bei. Damit wird für junge Familien Wohnraum verfügbar.
- Spezieller Augenmerk gilt dem Erhalt von bezahlbarem Wohnraum für Familien, Be-tagte und Angestellte (z.B. im Tourismus).

## **Historisches Ortsbild erhalten, lebendigen Dorfkern fördern**

- Der historische Dorfkern erhält eine hohe Aufenthaltsqualität, ist identitätsstiftender Mittelpunkt der Gemeinde sowie Verweilort für Gäste und Einheimische.
- Wertvolle ortsbauliche Strukturen, historische Bausubstanz sowie Grün- und Freiräume (Plätze) bleiben erhalten.
- Die qualitätsvolle Weiterentwicklung trägt zum attraktiven und belebten Dorfkern bei.

## **Grün- / Freiräume und natürliche Lebensräume erhalten und fördern**

- Die qualitativ hochstehenden Grün- und Freiräume inner- und ausserhalb des Siedlungsgebiets schaffen Lebensqualität und tragen bei zur touristischen Attraktivität. Diese Qualitäten werden erhalten und gefördert.
- Vielfältige und vernetzte natürliche Lebensräume bleiben erhalten und tragen zum Erhalt von Artenvielfalt und Biodiversität sowie zur klimaverträglichen Siedlungsgestaltung bei.

## **Siedlungsorientierte Verkehrsgestaltung sicherstellen**

- Siedlungs- und Verkehrsentwicklung werden aufeinander abgestimmt. Das Verkehrsangebot wird auf eine kompakte Siedlungsentwicklung ausgerichtet.
- Aufenthaltsqualität und Sicherheit im Strassenraum werden erhöht (im Dorfzentrum sowie entlang der Hauptverkehrsachsen). Bedürfnisse von Fussgängern und Velofahrenden werden besser berücksichtigt.
- Der motorisierte Individualverkehr wird siedlungsverträglich gestaltet. Bad Ragaz weist sichere und verkehrsberuhigte Quartiere auf.
- Die Quartiere (inkl. Fluppi, St. Leonhard) und wichtige Orte der Gemeinde werden besser mit ÖV (Bus) bzw. für den Fuss- und Veloverkehr erschlossen und vernetzt.
- Das öffentliche und private Parkplatzangebot wird optimiert. Park(such)verkehr wird

vermieden, um die Aufenthaltsqualität im Strassenraum nicht zu beeinträchtigen.

- Der ortsfremde Verkehr wird auf überregionale Achsen gelenkt.

#### **Tourismusdestination fördern**

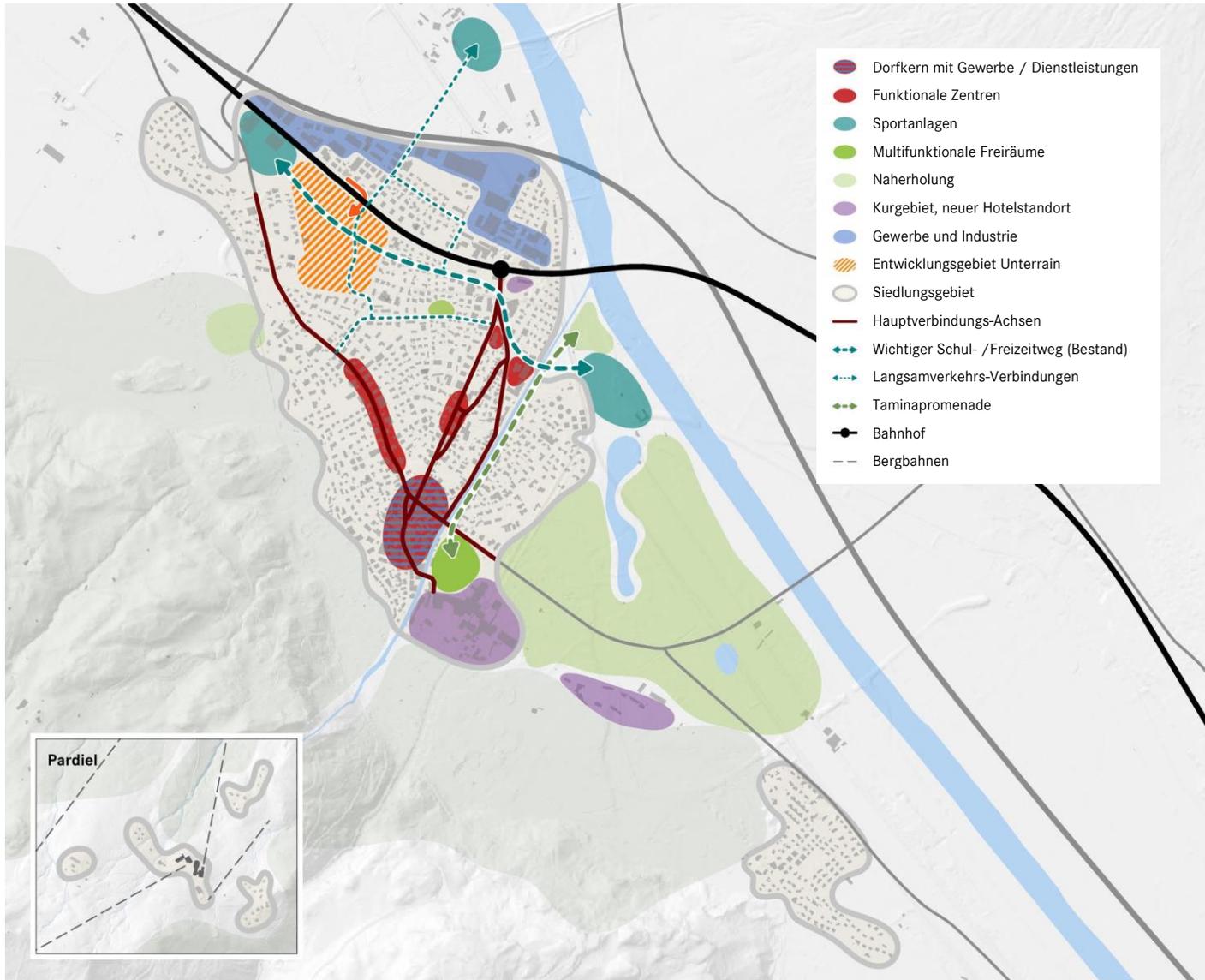
- Die Gemeinde stärkt ihre Position als Destination für ganzjährigen Aufenthaltstourismus (mit Übernachtung) sowie (dank zentraler Lage und optimaler Erschliessung) für Naherholung und Tagestourismus.
- Bestehende Hotellerie- / Beherbergungsbetriebe werden gesichert und der Rahmen für die Weiterentwicklung geschaffen. Das Hotellerie-Angebot im mittleren bzw. günstigen Segment wird ergänzt.
- Das vielfältige touristische, kulturelle und Gesundheits-Angebot wird erhalten und weiterentwickelt. Zur Stärkung der Feriendestination werden geeignete Rahmenbedingungen gesetzt für innovative Leistungsträger im Bereich Tourismus, Erholung und Aktivitäten am Berg, Kultur, Detailhandel und Hotellerie/Gastronomie.

#### **Position als Wirtschaftsraum stärken**

- Einheimischen Gewerbe-, Industrie- und Dienstleistungsbetriebe werden Weiterentwicklungsmöglichkeiten innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets gesichert.
- Mit dem Wohnen verträgliches Gewerbe (z.B. Restaurationsbetriebe, Verkaufslokale, Handwerksbetriebe) verbleibt innerhalb der Kern- bzw. Mischzone und trägt zur Belebung des Dorfes bei.



# Konzept der räumlichen Entwicklung



Der **Dorfkern** wird in seiner Funktion als Dorfzentrum aufgewertet und gestärkt. Die **funktionalen Zentren** mit publikumsorientierten bzw. öffentlichen Nutzungen (an Hauptverkehrsachsen, Bahnhof, Allmend) bleiben erhalten bzw. werden aufgewertet und weiterentwickelt.

**Landschaft, Freiräume und Erholungsgebiete** bleiben in ihren Qualitäten und in ihrer Zugänglichkeit erhalten bzw. werden gestärkt.

Das bestehende **Hotellerie- und Beherbergungsangebot** (höheres sowie mittlere Segment, Camping) wird erhalten und weiterentwickelt. Das Hotellerie-Angebot wird im mittleren bzw. günstigen Segment ergänzt.

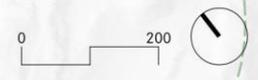
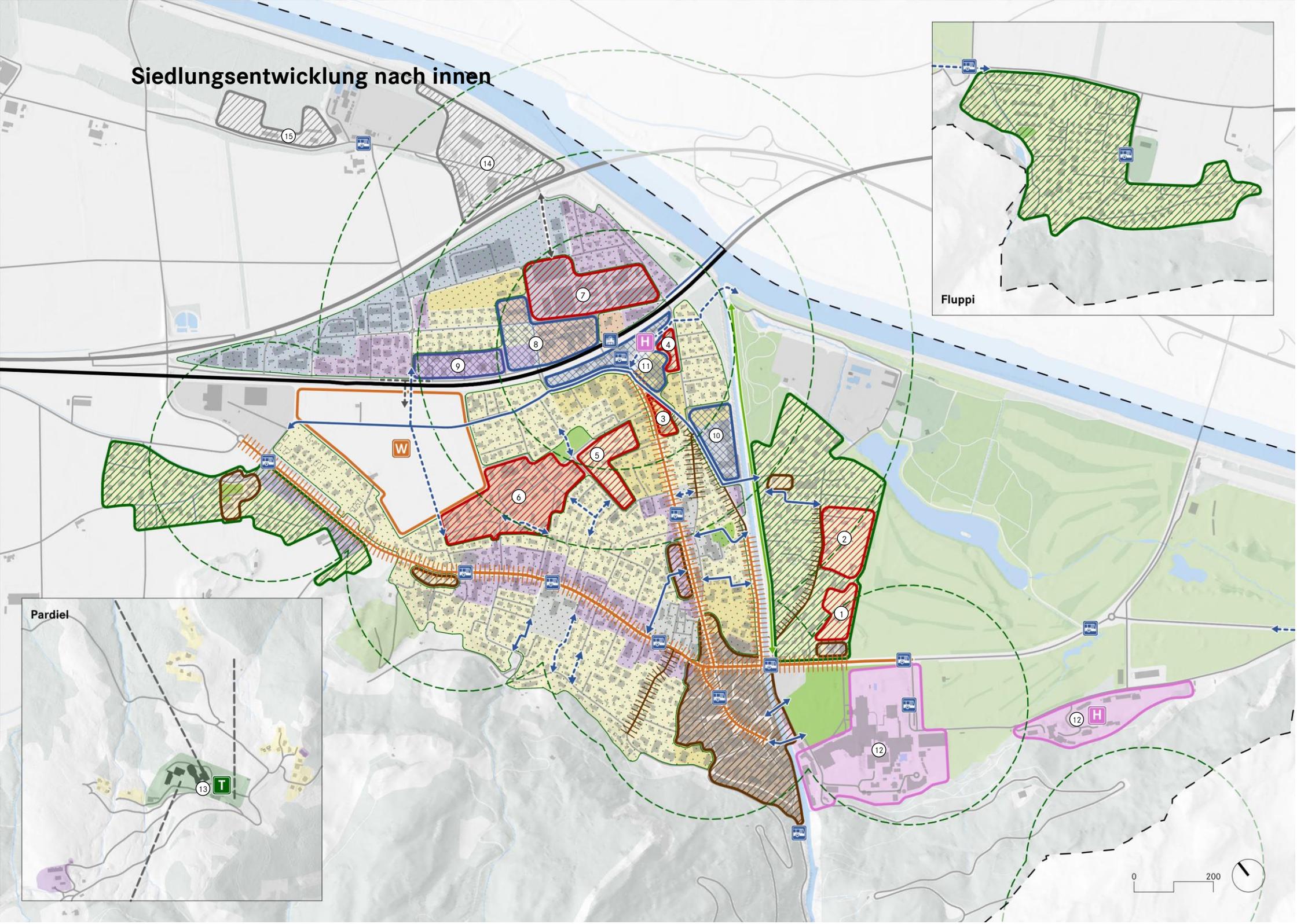
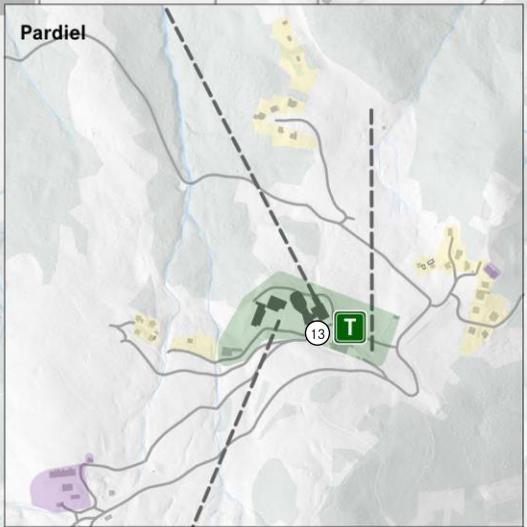
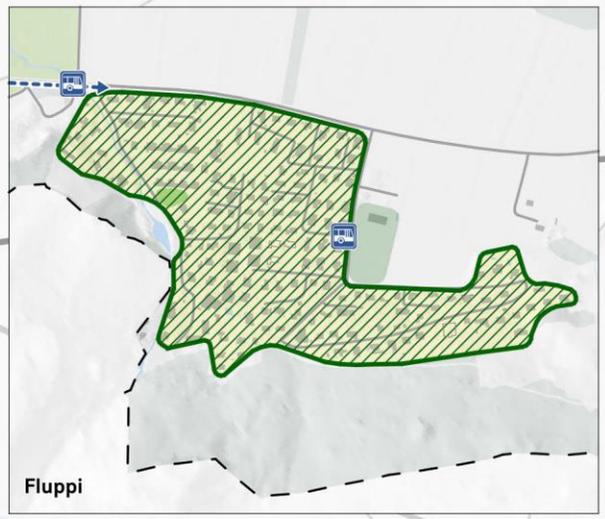
Die **Arbeitsstandorte** in bestehenden Industrie-/Gewerbeflächen wie auch Kleingewerbe-/Dienstleistungsstandorte im Dorfzentrum werden gehalten. Entwicklungsmöglichkeiten werden damit gesichert.

Das Bevölkerungs- und Wirtschaftswachstum wird über eine **qualitätsvolle Innenentwicklung** zu bedeutendem Teil im Bestand realisiert. Das Entwicklungsgebiet Unterrain wird nach einem Gesamtkonzept qualitativ und effizient mit einer hohen Dichte genutzt und in Etappen realisiert. Es werden **kompakte Siedlungen** angestrebt.

Die **Mobilität** wird mit der Verkehrsbelastung im Dorfzentrum sowie der Aufwertung und Beruhigung von Hauptverkehrsachsen **siedlungsverträglich** gestaltet. Wichtige Schul- / Freizeitwege und Quartierstrassen werden aufgewertet.



# Siedlungsentwicklung nach innen



## Siedlungsentwicklung nach innen



### Historische Gebiete mit Strategie Bewahren



- Historische Kerngebiete bzw. historische Strassenbebauung
- Ziel: Ortsbauliche Strukturen und historische Bausubstanz erhalten und qualitativ weiterentwickeln, Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum verbessern, Strassenräume siedlungsorientiert gestalten (Niedriggeschwindigkeitszone im Dorfkern)
- Massnahmen: Erhöhte Anforderungen an Bebauung, Grundeigentümergegespräche, qualitätssichernde Verfahren



### Wohngebiete mit Strategie Bewahren

- Durchgrünzte, v.a. von EFH geprägte Quartiere, teils an peripherer Lage
- Ziel: Heutige Strukturen mit hoher Wohnqualität und qualitätsvoller Durchgrünung erhalten und weiterentwickeln (inkl. Nutzung von Reserven auf stark unternutzten Parzellen)
- Massnahmen: Prüfung Einführung Baumassenziffer mit sehr moderater Beschränkung der heute zulässigen baulichen Dichte



### Gebiete mit Strategie Aufwerten

- V.a. Wohn-, Misch- und Arbeitsgebiete mit räumlich verteilten Baulücken (gem. Raum<sup>2</sup>), unternutzten Parzellen, teils alter Bausubstanz und schwacher Belegung
- Ziel: Reserven bei Erneuerung nutzen und moderate bauliche Verdichtung sowie haushälterische Bodennutzung anstreben
- Massnahmen: Beibehalt bzw. ggf. leichte Erhöhung der heute zulässigen baulichen Dichte, Grundeigentümergegespräche (ggf. Bauberatung), Mobilisierungsmassnahmen bei Baulücken



### Gebiete mit Strategie Weiterentwickeln

- Gebiet Gärtnerei Blumenau
  - Gärtnereiareal an attraktiver Lage (Nähe Naherholungsgebiet Giessenpark, Dorfkern) mit Umnutzungspotential (Wohnzone)
  - Ziel: Qualitätsvolle Bebauung (Wohnen) bei leicht erhöhter baulicher Dichte nach Gesamtkonzept anstreben (Bebauung, Grünraum, Erschliessung)
  - Massnahmen: Grundeigentümergegespräche, qualitätssicherndes Verfahren, ggf. Sondernutzungsplan
- Gebiet Sonnen-, Weiden- und Malezweg
  - Grosse Bauzonenreserven bzw. teils ältere Bausubstanz an attraktiver Lage (Nähe Giessenpark, Dorfkern)
  - Ziel: Qualitätsvolle und effiziente Wohnnutzung anstreben, ggf. nach Gesamtkonzept (Bebauung, Grünraum, Erschliessung)
  - Massnahmen: Grundeigentümergegespräche, qualitätssicherndes Verfahren, ggf. Sondernutzungsplan
- Gebiet Hotel / Haus Cristal
  - Geschäfts-/Wohnhaus an Zentrums- bzw. Bahnhofslage mit Reserven in Form von zahlreichen oberirdischen Parkplätzen
  - Ziel: Bebauung erneuern bzw. im Bestand weiterentwickeln (Wohnnutzung, Dienstleistungen) mit unterirdischer Parkierungsanlage und erhöhter baulicher Dichte
  - Massnahmen: Grundeigentümergegespräche, qualitätssicherndes Verfahren, ggf. Sondernutzungsplan



### Gebiete mit Strategie Umstrukturieren

- Gebiet Chriesilöserstrasse / Elestastrasse
  - Zentrale, besterschlossene Wohnlage beim Bahnhof mit Bauzonenreserven bzw. teils älterer Bausubstanz
  - Ziel: Nach Gesamtkonzept hochwertige Wohnnutzung mit hoher baulicher Dichte und effizienter Erschliessung anstreben
  - Massnahmen: Grundeigentümergegespräche, Aufzoning, qualitätssicherndes Verfahren, Sondernutzungsplan
- Gebiet Chriesilöser / Industriestrasse
  - Mischnutzungsgebiet mit hauptsächlichlicher Wohnnutzung
  - Ziel: Gebiet gemäss effektiver Nutzung für reine Wohnnutzung mit erhöhter baulicher Dichte vorsehen
  - Massnahmen: Umzoning
- Gebiet Allmend
  - Gebiet öffentlicher Bauten und Anlagen von strategischer Bedeutung (Standort des neuen Mehrzweckgebäudes) sowie angrenzendes Wohngebiet mit grosser oberirdischer Parkierung
  - Ziel: Gebiet qualitativ mit hoher baulicher Dichte für öffentliche / Wohnnutzungen nach Gesamtkonzept (Bebauung, Erschliessung, Freiraum) entwickeln
  - Massnahmen: Grundeigentümergegespräche, qualitätssicherndes Verfahren, Sondernutzungsplan

- Gebiet Untere Fläscherstrasse / Bahnhof
  - Zentrale, besterschlossene Lage beim Bahnhof
  - Ziel: Hochwertige Wohnnutzung mit erhöhter baulicher Dichte und effizienter Erschliessung anstreben
  - Massnahmen: Grundeigentümergegespräche, Aufzoning, ggf. Sondernutzungsplan
- Gebiet Grossfeld (Maraus- / Pizolstrasse)
  - Zentrale Lage nahe beim Bahnhof mit Teilnutzung als Gärtnerei (Umnutzungspotential) und teils älterem Baubestand
  - Mittelfristiges Ziel: Hochwertige Wohnnutzung mit erhöhter baulicher Dichte und effizienter Erschliessung anstreben
  - Massnahmen: Grundeigentümergegespräche, Aufzoning, qualitätssicherndes Verfahren, Sondernutzungsplan
- Gebiet Pizolstrasse – Spitzacker – Ochsenbrunnen
  - Zeilenbauten-geprägtes Gebiet von hoher baulicher Dichte mit älterer Bausubstanz und Defiziten bei Aussenraumqualitäten
  - Ziel: Gebäudebestand qualitativ erneuern bzw. weiterentwickeln (Wohnnutzung) und Aussenraumqualitäten verbessern bei Erhalt von bezahlbarem Wohnraum
  - Massnahmen: Grundeigentümergegespräche, projektbezogenes Vorgehen (inkl. Strassenraumgestaltung)
- Gebiet Heutheilstrasse / Elestastrasse
  - Arbeitsgebiet (Industrie-Gewerbezone) an zentraler, sehr gut erschlossener Lage mit älterer Bausubstanz und teils starker Unternutzung
  - Ziel: Areal nach Gesamtkonzept mit hoher baulicher Dichte nutzen (Arbeitsnutzung) und effizient erschliessen
  - Massnahmen: Grundeigentümergegespräche, qualitätssicherndes Verfahren, ggf. Sondernutzungsplan



### 11 Gebiet Bahnhof

- Ankunftsort (Bahnhof, Bahnhofplatz, Bushof, ehemaliges Hotel Bristol) mit gewissen Nutzungsreserven in Form von überdimensionierten Parkierungsanlagen und Lagerflächen
- Ziel: Qualitätsvolle Weiterentwicklung des Ankunftsorts mit Neugestaltung Bushof / Bahnhofplatz, öffentlichen Räumen und ggf. einem neuen Hotelangebot
- Massnahmen: Grundeigentümergegespräche, qualitätssicherndes Verfahren, ggf. Sondernutzungsplan



### Weitere Gebiete



### 12 Kurgebiet

- Areal mit Grand Resort Bad Ragaz bzw. Hotel Schloss Ragaz mit wertvollen Parkanlagen, Frei- und Grünräumen
- Ziel: Wertvolle Baustrukturen und Frei- / Grünräume (inkl. Kurpark) erhalten bzw. weiterentwickeln, mit Dorfkern verstärkt verbinden und ggf. mit einem neuen Hotelangebot ergänzen (z.B. i.R. eines Regionalentwicklungsprojekts Licht & Wasser)
- Massnahmen: Grundeigentümergegespräche



### 13 Gebiet Pardiel

- Gebiet mit Tourismus-/Bergbahninfrastrukturen, Ferienhäusern
- Ziel / Massnahmen: Rahmenbedingungen für projektbezogene touristische Weiterentwicklung der Bergbahninfrastrukturen setzen, weitere Siedlungsstrukturen im Bestand halten



### 14 Gebiet Äuli Gewerbe

- Übriges Gemeindegebiet (üG) mit flächenintensiven gewerblichen Nutzungen
- Ziel: Gebiet einer geeigneten Zone zuweisen (zu prüfen)
- Massnahmen: Umzoning / Neuweisung Gebiet



### 15 Gebiet Äuli Gewerbe / Freizeit

- üG bzw. Landwirtschaftsgebiet mit Forstbetrieb, Hundepension und Schrebergärten
- Ziel: Gebiet einer geeigneten Zone zuweisen (zu prüfen)
- Massnahmen: Umzoning / Neuweisung Gebiet

### Erweiterung Siedlungsgebiet



### 16 Entwicklungsgebiet Unterrain

- Attraktive Lage mit Potential für qualitativ hochwertige Wohnnutzung mit Zugang zu Grünraum, Freizeitinfrastruktur und zum Bahnhof, Siedlungsgebiet gemäss kantonalem Richtplan, Fruchtfolgefläche mit Kompensationspflicht
- Ziel: Erweiterungsgebiet Unterrain nach Gesamtkonzept (Bebauung, Erschliessung, Versorgung und Freiräume) und gemäss Bedarf (Etappierung) für Wohnen mit erhöhter / hoher baulicher Dichte entwickeln
- Massnahmen: Grundeigentümergegespräche, qualitätssicherndes Verfahren, Sondernutzungsplan, Kompensation Fruchtfolgefläche

### Verkehr / Mobilität



Geplante siedlungsorientierte Strassenraumgestaltung



Erschliessung Entwicklungsgebiet Unterrain ab Autobahn



Bestehende bzw. potentielle / zu vervollständigende Langsamverkehrsverbindung

# 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.

## Baulandverflüssigung

### Mittelfristig geplante Massnahmen

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

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

Als Massnahmen zur Baulandmobilisierung stehen Öffentlichkeits-/Informationsarbeit,

Grundeigentümergegespräche und freiwillige vertragliche Vereinbarungen zwischen Gemeinde und Grundeigentümern im Vordergrund.

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

## Weitere Mobilisierungsmassnahmen

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

- Vertragliche Vereinbarungen zu Überbauungsfrist / Kaufrecht (PBG Art. 8 Abs. 2 lit. b) bei Umzonungen und Einzonungen.
- Sondernutzungsplan-Pflicht (PBG Art. 23) zur Sicherstellung von erhöhter Dichte und effizienter Erschliessung bei wichtigen Innenentwicklungsgebieten bzw. bei Neueinzonungen.
- Prüfung der Festlegung einer baulichen Mindestnutzung für Neu- sowie Ersatzbauten im Baureglement.
- Öffentlichkeitsarbeit, Grundeigentümergegespräche und Bauherrenberatung für Gebiete mit Innenentwicklungsstrategie Weiterentwickeln, Umstrukturieren oder Aufwerten (fallbezogene Ausgestaltung des Massnahmen-Mix)

- Förderung eines attraktiven alternativen Wohnangebotes für Einwohner im dritten Lebensabschnitt und damit gleichzeitige Förderung des Eigentümerwechsels bei unterbelegten Einfamilienhäusern.

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

# 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.

Die vorliegende Strategie wird wie aufgezeigt mit Massnahmen in verschiedenen Bereichen umgesetzt (z.B. Mobilisierung Bauland, gebietsbezogene Massnahmen, Begleitmassnahmen). Die Umsetzung wird in zweckmässiger Weise geprüft, z.B. in Bezug auf Kennzahlen wie:

- unbebaute Parzellen
- unternutzte Parzellen
- Einwohner- und Arbeitsplatzdichte

Allenfalls können je nach Bedarf weitere Kennzahlen erhoben werden (z.B. Steuersubstrat / Einwohner, Arbeitsplatzangebot, Versorgungsmöglichkeiten).

## Monitoring / Controlling

Die Überprüfung erfolgt in zweierlei Hinsicht:

- Umsetzungskontrolle: Ein periodisches 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 fünf bis zehn Jahre stattfindende Überprüfung ermöglicht zu sehen, ob die gesetzten Ziele erreicht werden.

Überprüft wird eine beschränkte Auswahl von wichtigen Kennzahlen.

# Bildnachweise / Datenquellen

## Bildnachweise

- Stauffer und Studach Raumentwicklung (Seiten 12, 17, 18, 22, 24, 30)
- Heidiland Tourismus / Thomas Kessler Visual (Titelseite,) bzw. Dolores Rupa (Seiten 2, 8, 28, 32)

## Datenquellen

Bundesamt für Statistik (BFS)

- Demographie: Statistik der Bevölkerung und der Haushalte STATPOP bzw. Eidgenössische Volkszählung (Stand: 31.12.21)
- Wirtschaft: Statistik der Unternehmensstruktur STATENT (Stand: 31.12.20)
- Pendler: Daten basierend auf AHV-Register, STATPOP und STATENT (Stand: 31.12.14 bzw. 31.12.18 / veröffentlicht 03.12.20)
- Grenzgänger: Grenzgängerstatistik (Stand: Strukturerhebungen 2014 – 2016)
- Gebäude- und Wohnungsregister GWR (Stand: 31.12.20)

Kanton St. Gallen (in Zusammenarbeit mit ETH Zürich)

- Erhebung Bauzonenreserven mit Raum+ (Stand: 31.12.21)

## Weitere Quellen

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

## Abkürzungsverzeichnis

EFH	Einfamilienhaus
EW	Einwohnerinnen und Einwohner
LV	Langsamverkehr
MFH	Mehrfamilienhaus
MIV	Motorisierter Individualverkehr
MRE	Masterplan Regionale Raumentwicklung der Region Sarganserland-Werdenberg
NIS	Nichtionisierende Strahlung
ÖV	Öffentlicher Verkehr
PBG	Kantonales Planungs- und Baugesetz
RKSG	Raumkonzept St. Gallen
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung
rTEK	Räumliches Tourismusentwicklungskonzept Bad Ragaz und Pfäfers
SIL	Sachplan Infrastruktur der Luftfahrt
üG	Übriges Gemeindegebiet
VZÄ	Vollzeitäquivalente
WMZ	Wohn-, Misch- und Zentrumszonen

