

Gemeinde Bad Ragaz Revision Ortsplanung

Räumliches Konzept /
Strategie Siedlungsentwicklung nach innen

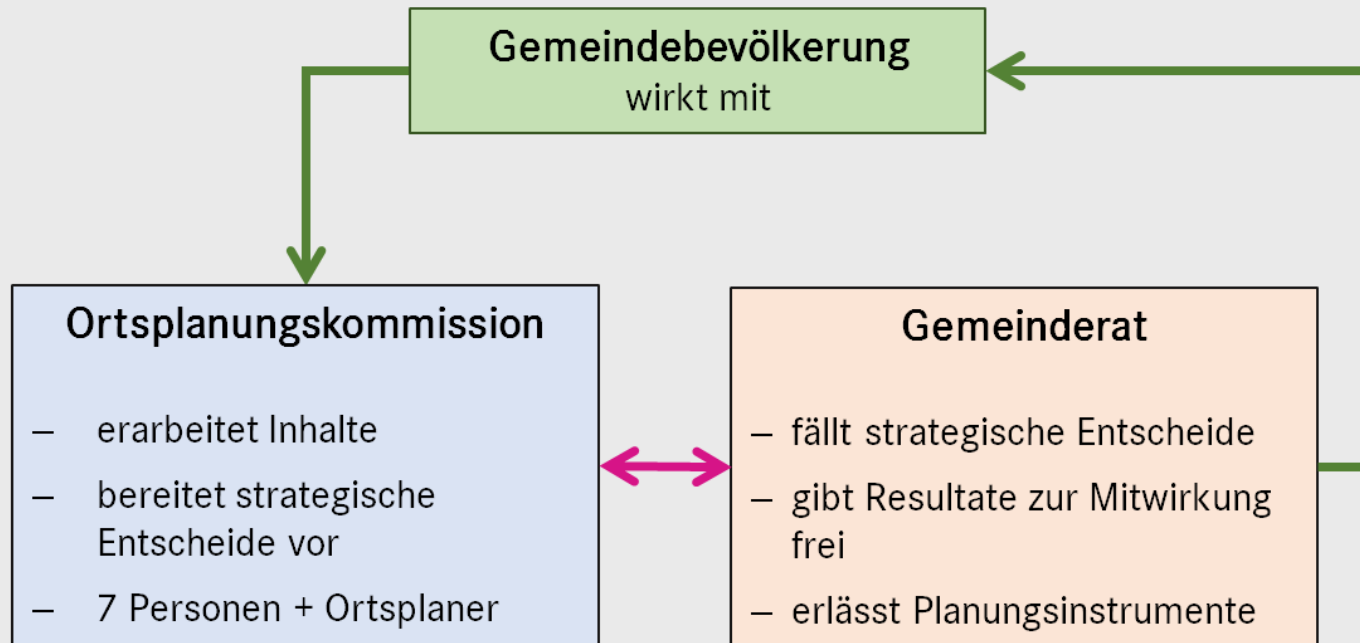
Infoveranstaltung | 30. August 2023

Traktanden

1. Begrüssung / Einführung (Daniel Bühler)
2. Ausgangslage, gesetzliche Rahmenbedingungen (Ueli Strauss)
3. Räumliches Konzept / Strategie Siedlungsentwicklung nach innen / Quartiersteckbriefe (Daniel Bühler, Dominik Rüegg)
 - Raumkonzept
 - Strategie Siedlungsentwicklung nach innen
 - Quartiersteckbriefe
4. Weiteres Vorgehen und Mitwirkung (Daniel Bühler, Dominik Rüegg)
5. Fragerunde
6. Projekt Licht und Wasser LiWa (Rosa Ilmer)
7. Abschluss

Organisation Ortsplanung

Erarbeitungsprozess



Ortsplanungskommission-Mitglieder

- Daniel Bühler, Präsident
- Robert Danuser, Mitglied
- Dominik Fehr, Mitglied
- Christian Florin, Mitglied
- Thomas Kilchmann, Mitglied
- Ueli Strauss, Berater
- Christian Grünenfelder, Mitglied und Sekretariat

Sitzungen (Gremien, Inhalte)

Ortsplanungskommission

- 30. Mai 2022
 - Stossrichtungen Räumliches Konzept
 - Vorstellung Projekt Licht und Wasser (LiWa)
- 19. Dez. 2022
 - Strategie Siedlungsentwicklung nach innen
 - Quartiersteckbriefe
 - Abklärungen Äuli
- 12. April 2023
 - Bereinigung Räumliches Konzept, Strategie Siedlungsentwicklung nach innen und Quartiersteckbriefe
 - Projektstand Licht und Wasser (LiWa)

Gemeinderat

- diverse Termine
 - Vorstellung LiWa
- 9. Mai 2023
 - Verabschiedung Räumliches Konzept, Strategie Siedlungsentwicklung nach innen und Quartiersteckbriefe

Übergeordnete Rahmenbedingungen

Bund

Revision Raumplanungsgesetz (RPG 1)
2014

- Ziel: Siedlungsentwicklung nach innen lenken



Kanton

Kantonaler Richtplan Teil Siedlung und
Kantonales Planungs- und Baugesetz (PBG)
2017

- Planerische und rechtliche Instrumente zur Umsetzung der Innenentwicklung
- Vorgaben an die Gemeinden



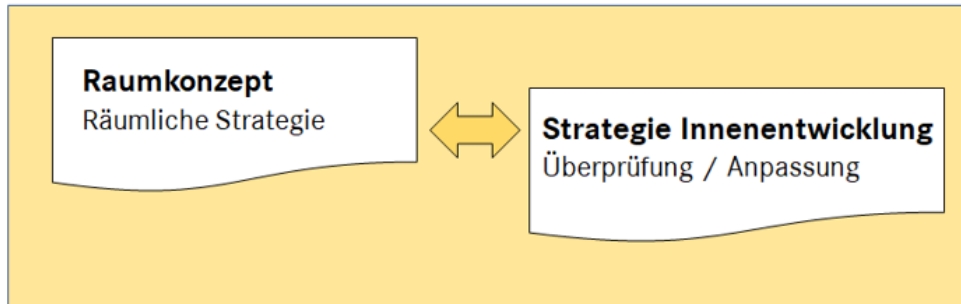
Gemeinde

Strategie Innenentwicklung, Kommunalen
Richtplan und Zonenplan/Baureglement
Frist bis 2027

- Behördenwegleitende bzw. eigentümerverbindliche Umsetzung der Innenentwicklung

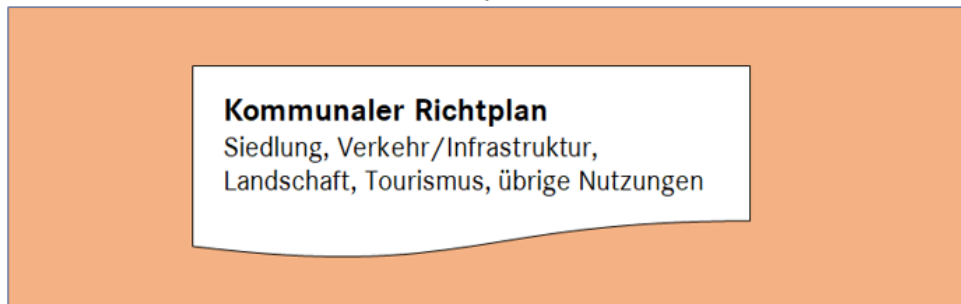
Anlass: Raumkonzept / Strategie Innenentwicklung

Phase I

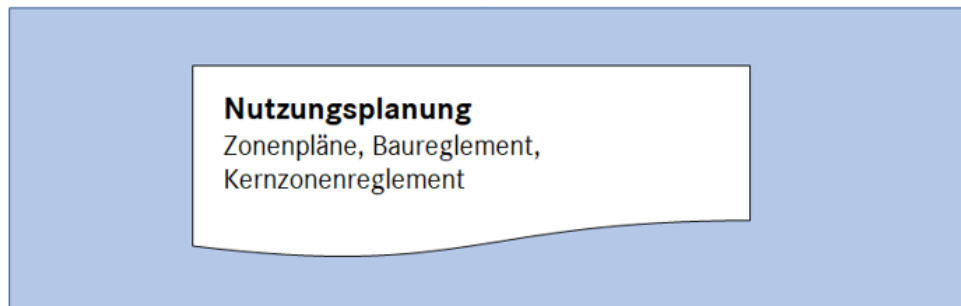


Mehrere Mitwirkungs-
möglichkeiten

Phase II

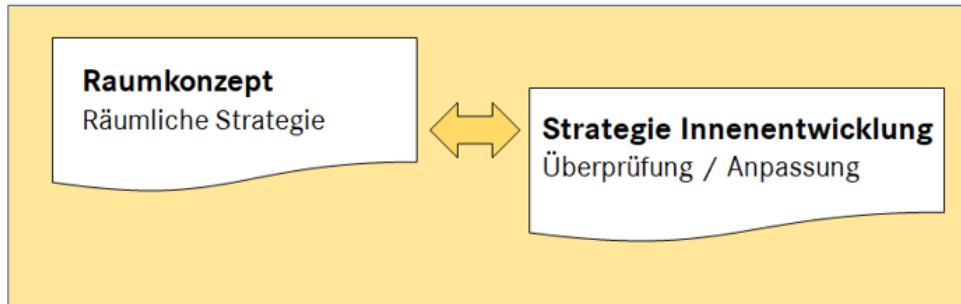


Phase III



Anlass: Raumkonzept / Strategie Innenentwicklung

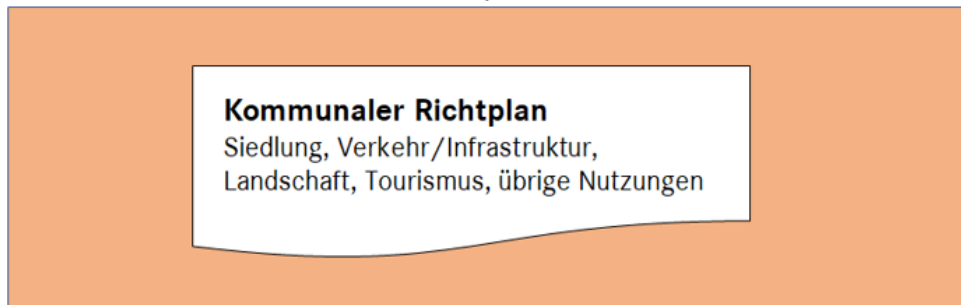
Phase I



Vertiefungen Verkehrskonzept und Nutzungsstrategie Dorfkern

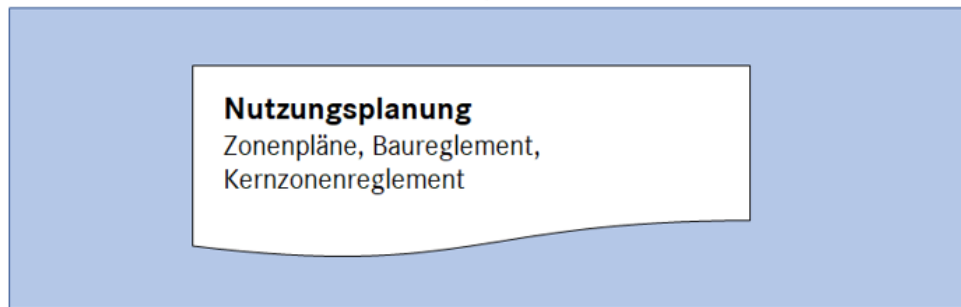
- Vision / Strategie Bad Ragaz
- Umgestaltung Kirchgasse / Bahnhofstrasse
- Tempo 30-Zonen in Quartieren
- Velokonzept

Phase II



- Parkierungsreglement
- Kantonales Strassenbauprogramm (Niedriggeschwindigkeitszone)

Phase III

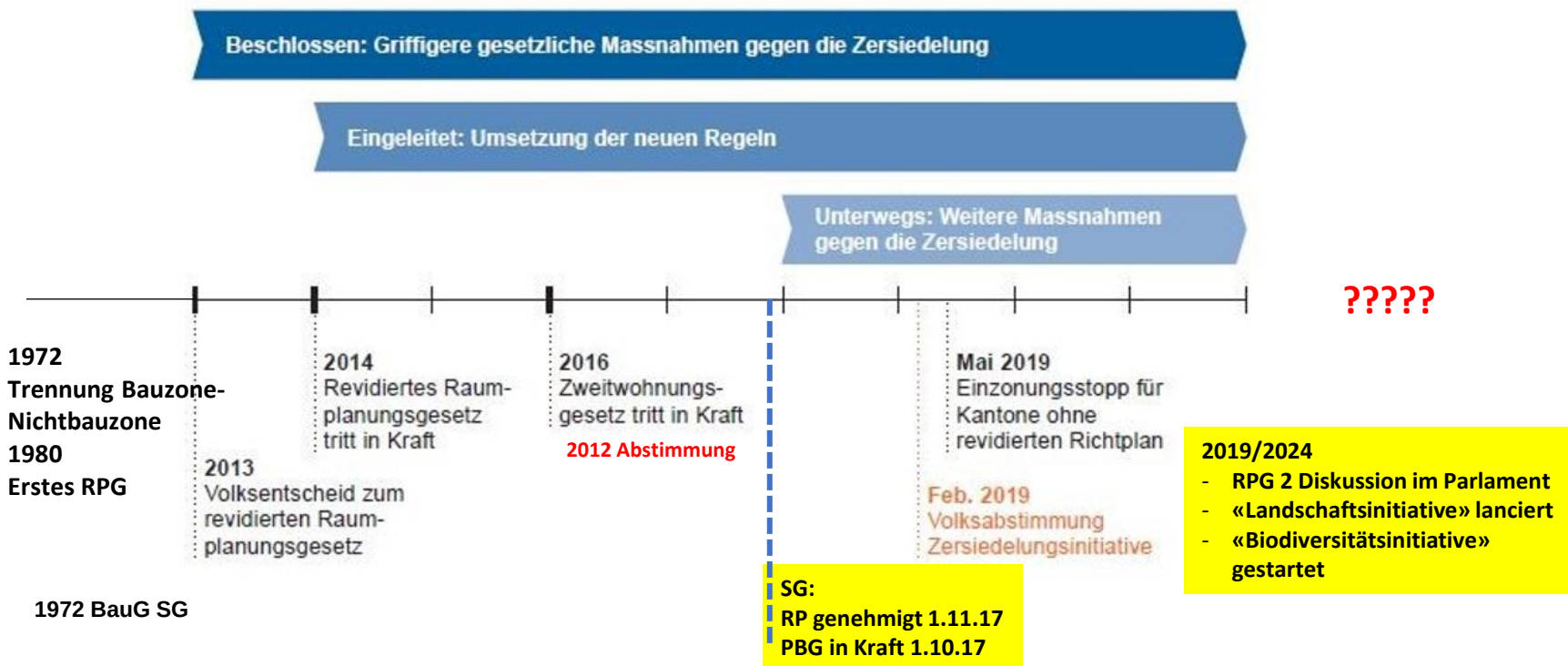


- Laufend: Massnahmen-Umsetzung aus Verkehrskonzept bzw. aus Nutzungsstrategie Dorfkern

2. Ausgangslage, gesetzliche Rahmenbedingungen

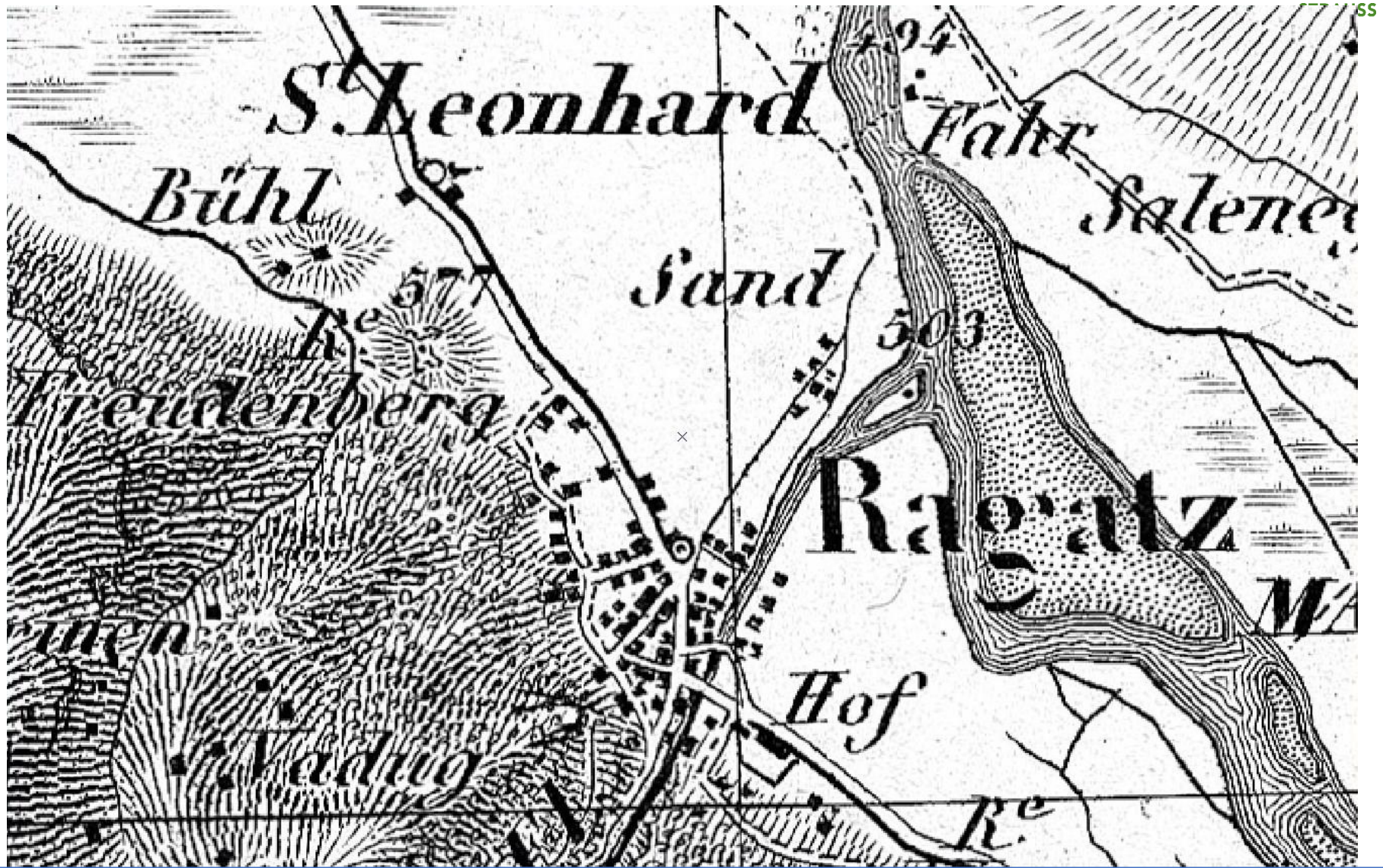
GESCHICHTE DER RAUMENTWICKLUNG SCHWEIZ

Infografik: Wie die Zersiedelung gebremst wird



WIESO DIESE DISKUSSIONEN HEUTE?

- Zersiedelung
- Zweitwohnungen
- Zubetonierung mit Infrastruktur
- Landschaftsinitiative:
 - Start Unterschriftensammlung 2007;
 - 20. Jan. 2010 Botschaft des Bundesrates; Antrag Ablehnung und gleichzeitig Antrag Teilrev Raumplanungsgesetz;
 - 26. Juni 2012 Rückzug Initiative zu Gunsten des indirekten Gegenvorschlages;
 - Abstimmung 3. März 2013;
 - Inkrafttreten RPG 1. März 2014.



1854

1886

1920

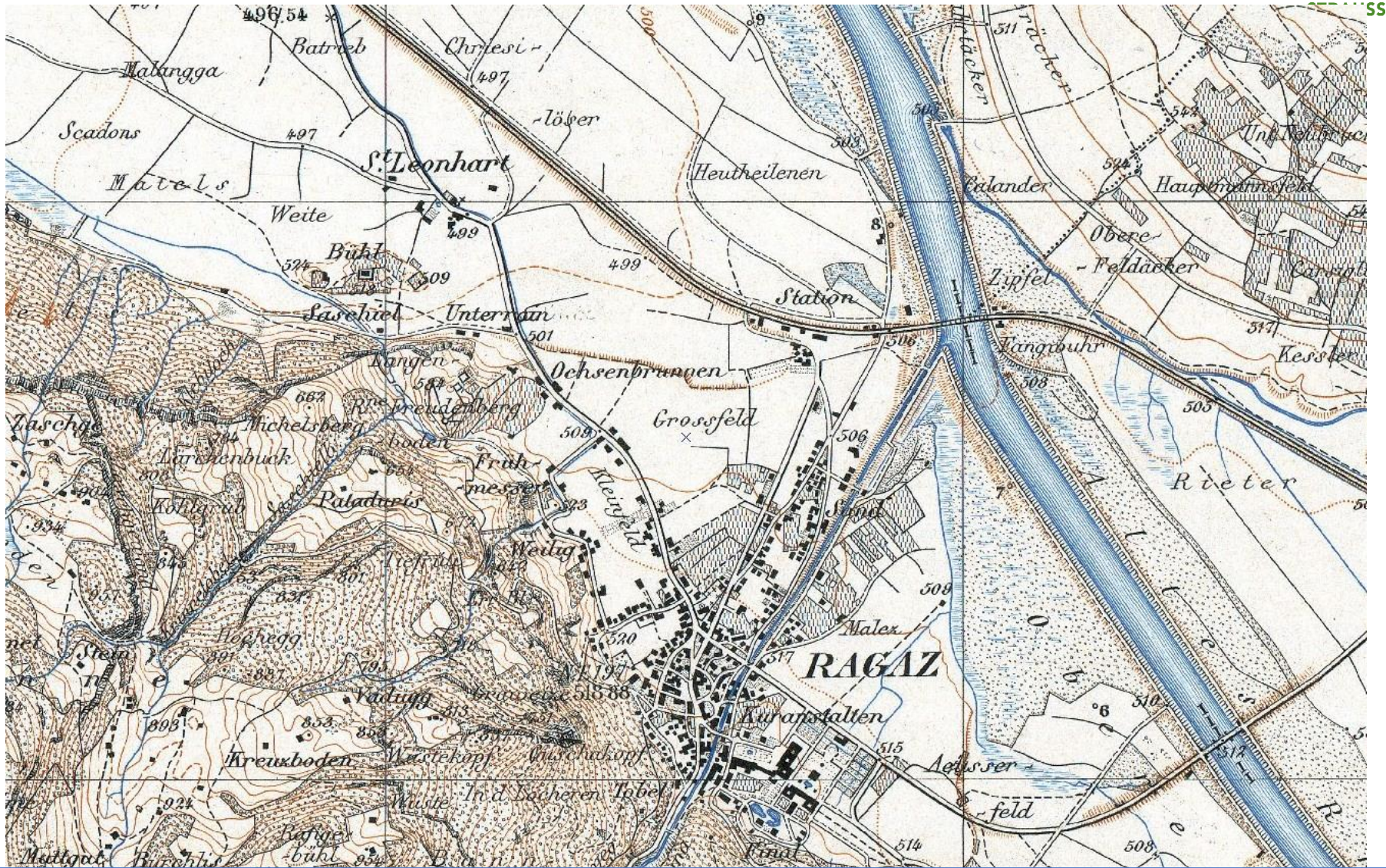
1956

2007

2009

BAD RAGAZ

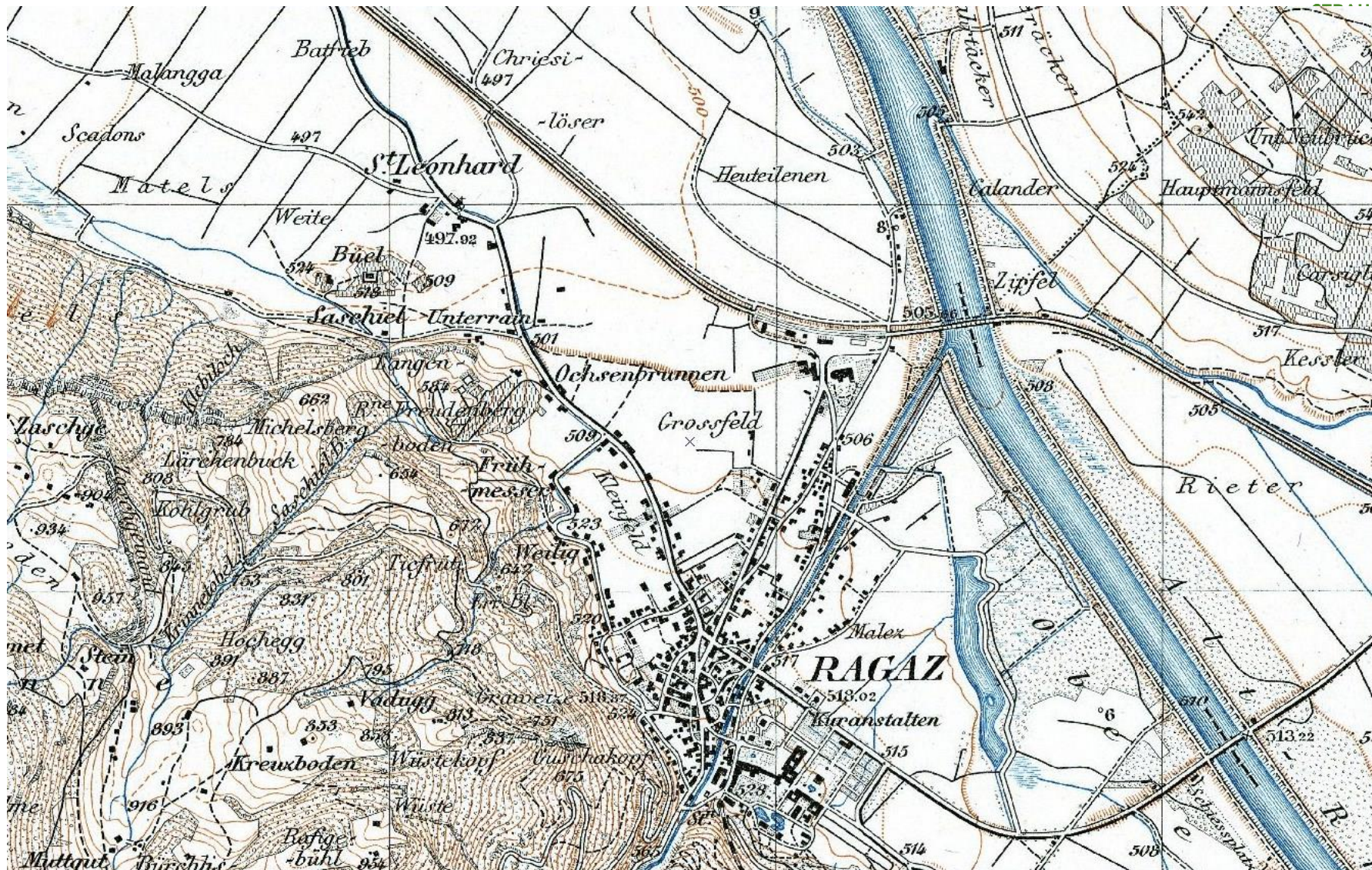
Bad Ragaz, Infoveranstaltung am 30. August 2023



BAD RAGAZ

Bad Ragaz, Infoveranstaltung am 30. August 2023

1854 **1886** 1920 1956 2007 2009



1854

1886

1920

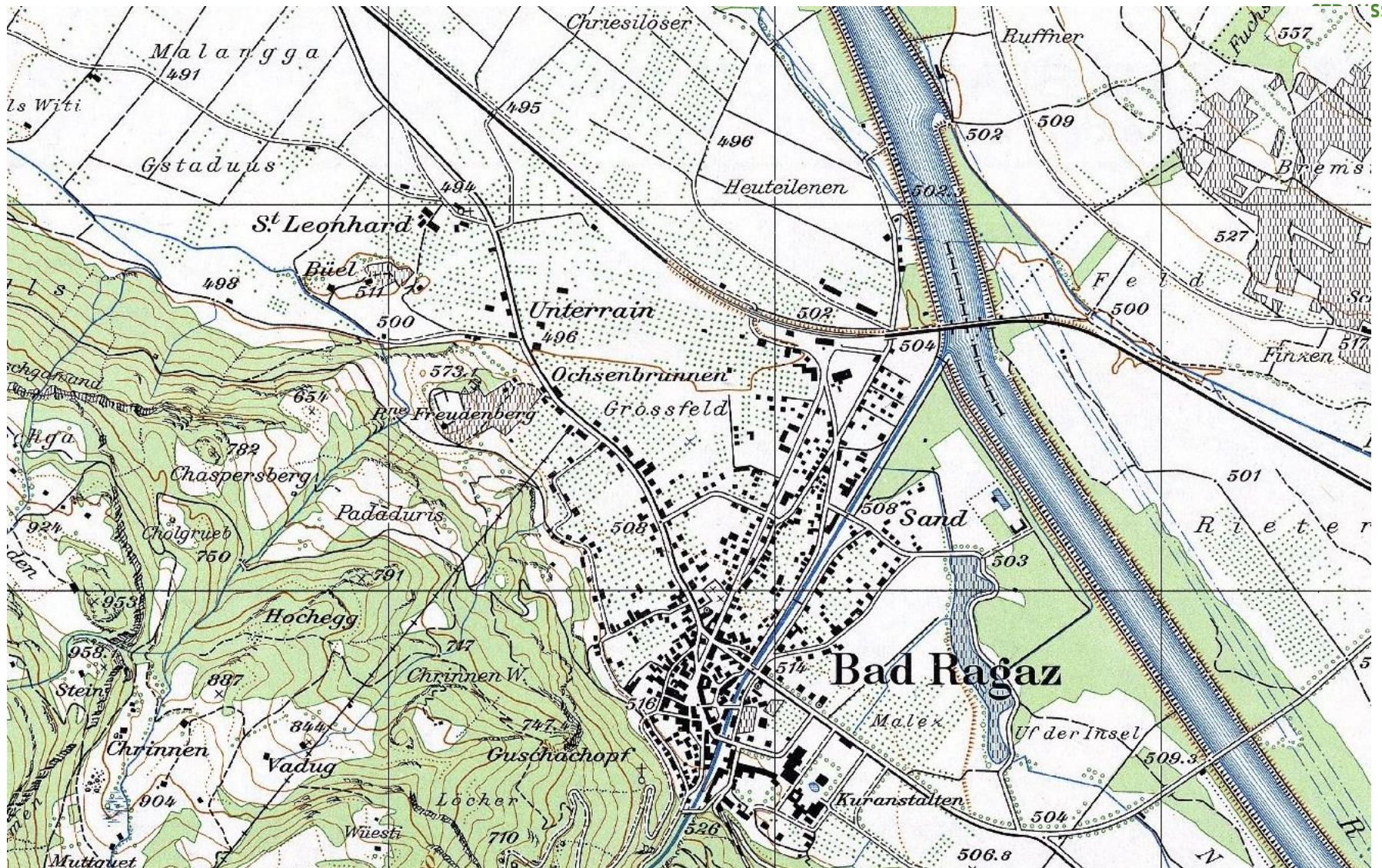
1956

2007

2009

BAD RAGAZ

Bad Ragaz, Infoveranstaltung am 30. August 2023



1854

1886

1920

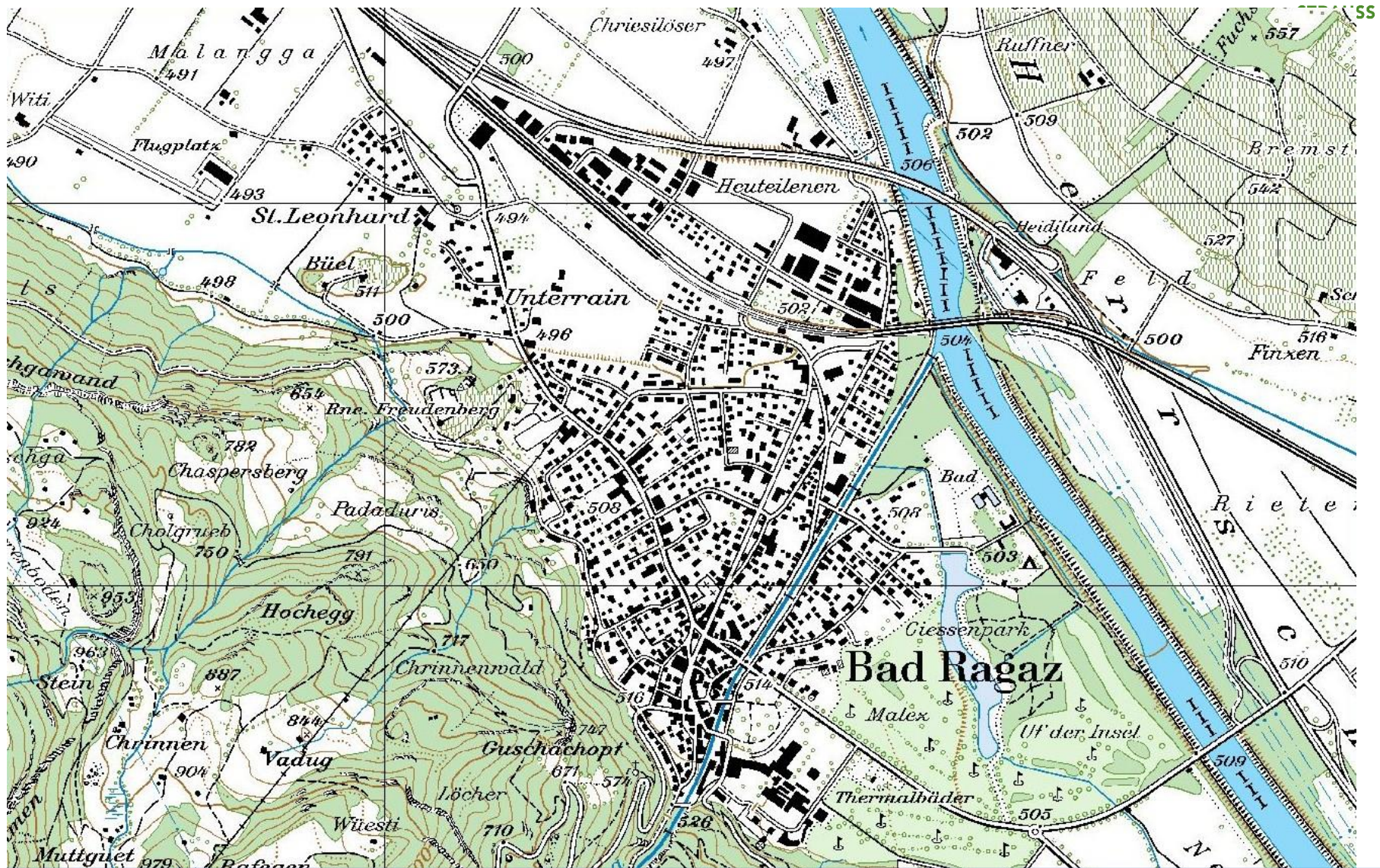
1956

2007

2009

BAD RAGAZ

Bad Ragaz, Infoveranstaltung am 30. August 2023



BAD RAGAZ

1854

1886

1920

1956

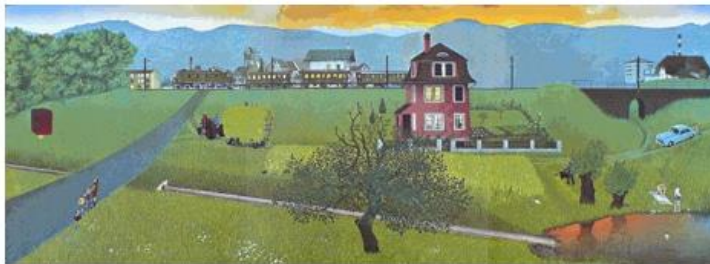
2007

2009

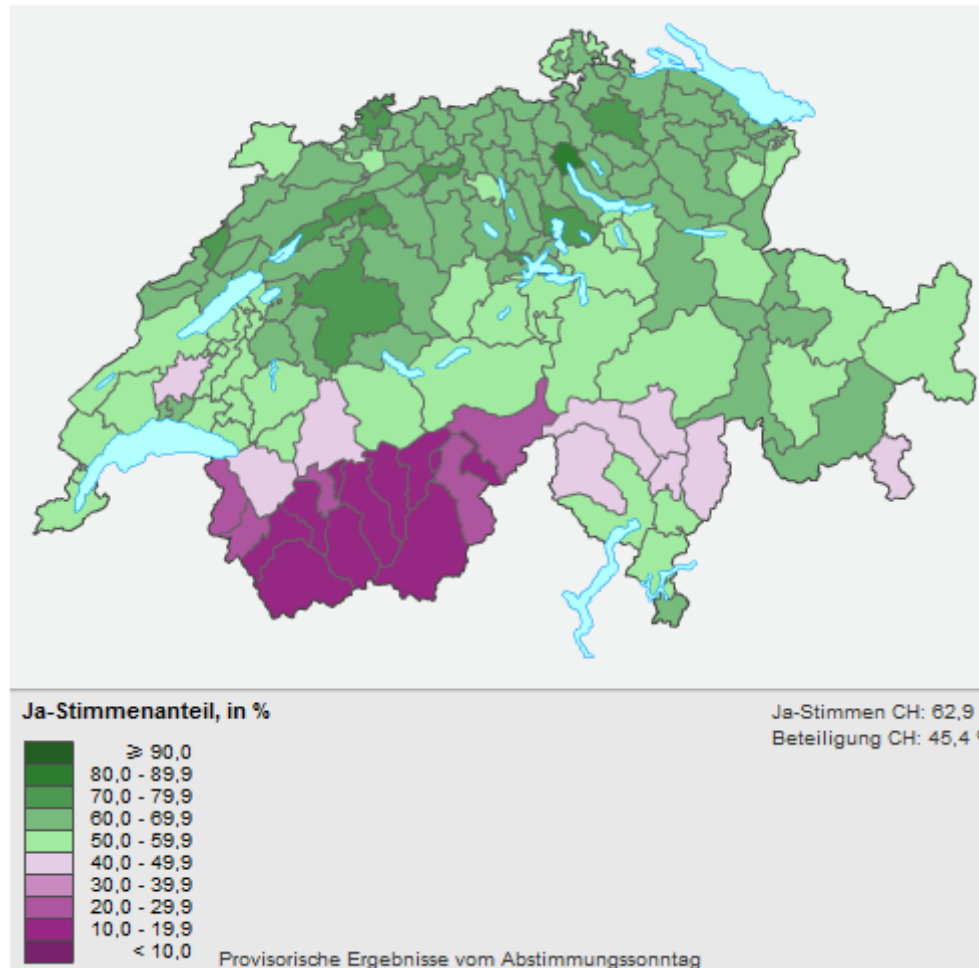
Schon 1973.....

Alle Jahre wieder, saust der Presslufthammer nieder...

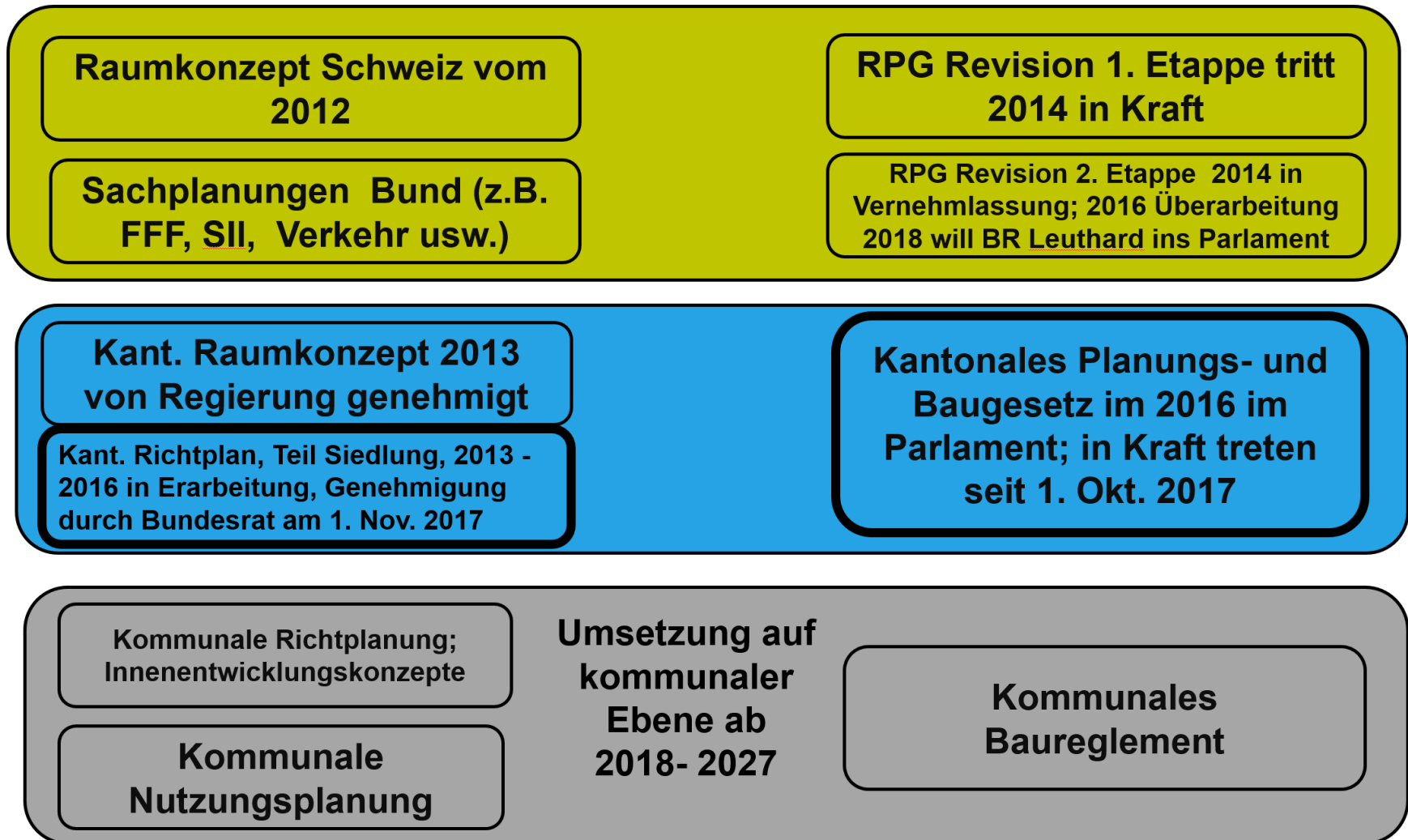
Bildermappe von Jörg Müller, 1973



ABSTIMMUNGSKARTE RPG 1. ETAPPE VOM 3. MÄRZ 2013; IN KRAFT SEIT 1. MAI 2014



Übersicht zum Planungs- / Konzeptbereich und der Gesetzesschiene auf den drei Ebenen



REVIDIERTES RPG (1): ALLGEMEIN

Artikel, die Siedlungsentwicklung zum Thema haben, sind revidiert und "griffiger" gemacht

Art.1 neu: Siedlungsentwicklung nach innen, kompakte Siedlungen, räumliche Voraussetzungen für die Wirtschaft schaffen

Art. 3 neu: Wohn- und Arbeitsgebiete ... durch das öffentliche Verkehrsnetz angemessen erschlossen sein...
(Umsetzung im Kant. Richtplan RP)

REVIDIERTES RPG (3): KANTON MUSS...

Art. 8: Mindestinhalt der **Richtpläne**: **wie der Kanton sich räumlich entwickeln soll....**

Art 8a: Richtplaninhalt im Bereich der Siedlung: Der RP legt im Bereich der Siedlung insbesondere fest:

- ✓ wie gross die **Siedlungsfläche insgesamt** sein soll, wie sie im Kanton **verteilt sein soll** und wie ihre Erweiterung **regional abgestimmt** wird;
- ✓ wie **Siedlung und Verkehr** aufeinander abgestimmt werden;
- ✓ wie eine **hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen** bewirkt wird;
- ✓ wie die **Siedlungserneuerung** gestärkt wird.

REVIDIERTES RPG (4): GEMEINDEN MÜSSEN...

Art. 15 Bauzonen (Umsetzung in RP und PBG):

- ✓...voraussichtlichen Bedarf von 15 Jahren entsprechen.
- ✓überdimensionierte Bauzonen sind zu reduzieren.
- ✓Lage und Grösse der Bauzonen sind über die Gemeindegrenzen hinaus abzustimmen; Insbesondere sind die FFF zu erhalten sowie Natur und Landschaft zu schonen.
- ✓Land kann neu einer Bauzone zugewiesen werden wenn
 - ✓es sich für die Überbauung eignet
 - ✓es auch im Fall einer konsequenten Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen voraussichtlich innerhalb von 15 Jahren benötigt, erschlossen und überbaut wird;
 - ✓Kulturland damit nicht zerstückelt wird;
 - ✓seine Verfügbarkeit rechtlich sichergestellt ist;
 - ✓damit die Vorgaben des Richtplanes umgesetzt werden.

RAUMPLANUNGSVERORDNUNG RPV ART. 30A: GESAMTGRÖSSE DER BAUZONEN IM KANTON

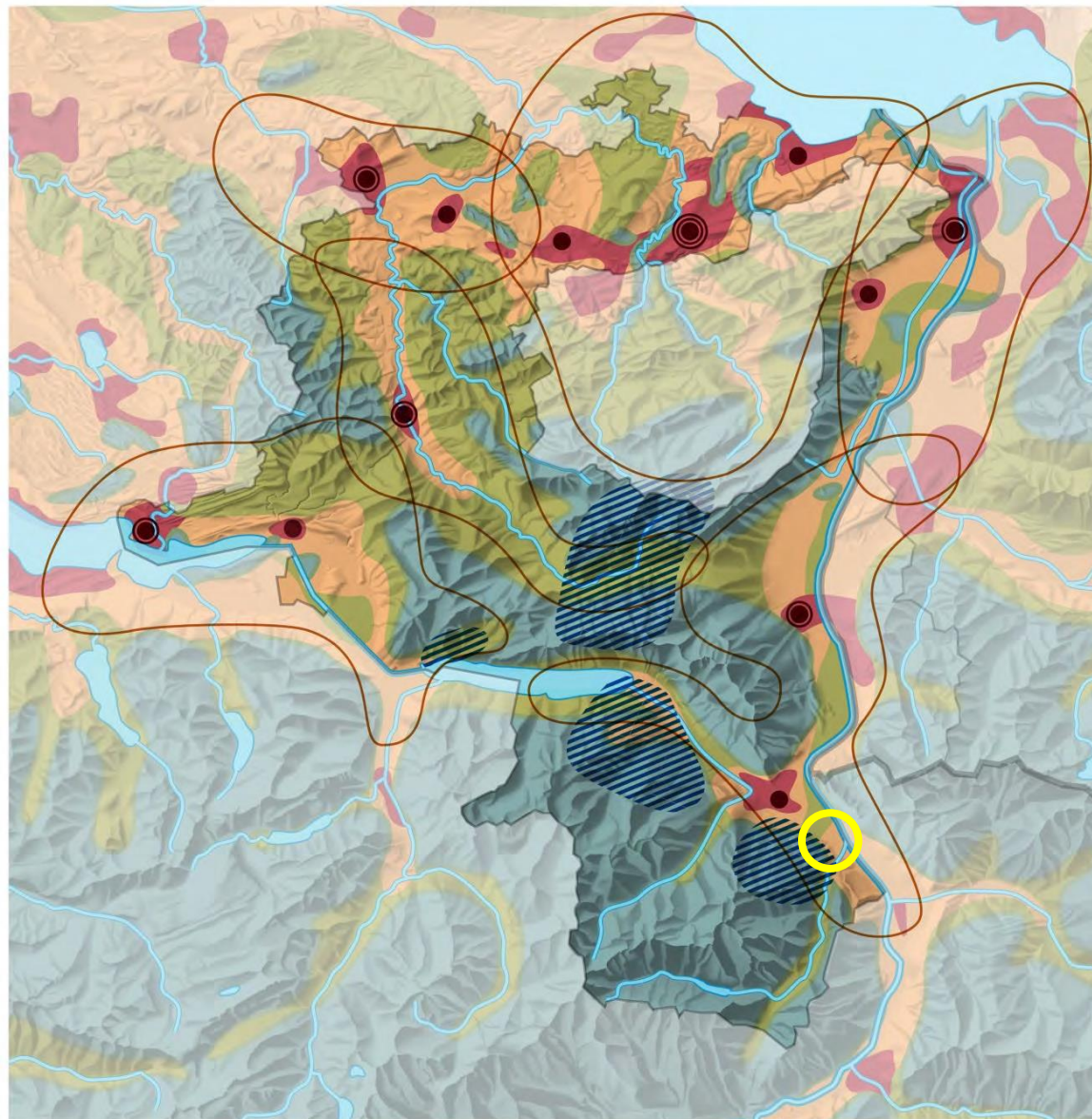
Abs. 2:

Die Ausscheidung neuer Arbeitszonen setzt voraus, dass der Kanton eine **Arbeitszonenbewirtschaftung** einführt, welche die **haushälterische Nutzung** der Arbeitszonen insgesamt gewährleistet.

Als Beispiel, dass auch in der Verordnung des Bundes noch viel steht

VORLÄUFIGES FAZIT "ZUKÜNFTIGE RAUMENTWICKLUNG UND RICHTPLANUNG"

- ✓ Tragweite der neuen gesetzlichen Vorschriften des RPG sind inzwischen klar; es wird zukünftig **primär um Innenentwicklung** gehen.
- ✓ Klarer Paradigmenwechsel mit einer noch weit **zentraleren Rolle des kantonalen Richtplanes**.
- ✓ Es gibt neue Prozesse Bund – Kantone und Kanton – Gemeinden.
- ✓ Planungs- und Bau-Gesetz muss und wird wirkungsvolle Instrumente zur Verfügung stellen (St.Gallen 1. Okt. 2017)
- ✓ **Es braucht strategische Entscheide der Politik; auch auf Stufe Gemeinde; insbesondere muss eine ungewöhnliche Sicht (auf die nächsten 25 Jahre) eingenommen werden.....**



- Urbane Verdichtungsräume
- Landschaft mit kompakten Siedlungen
- Kultur- und Agrarlandschaft

- Naturlandschaft
- Tourismus
- Handlungsräume

- Hauptzentrum
- Regionalzentrum
- Kleinzentrum

ST. GALLEN: KANT. RICHTPLAN

- Richtplan am 1. Nov. 2017 genehmigt
- PBG am 1. Okt. 2017 in Kraft

Nummer	Beschreibung	Termin
S	Siedlung	
S11	Siedlungsgebiet	November 2017
S12	Bauzonendimensionierung (Wohn- und Mischzonen)	November 2017
S13	Siedlungsentwicklung nach innen	November 2017
S14	Abstimmung Siedlung und Verkehr	November 2017
S15	Vorhaben mit gewichtigen Auswirkungen	November 2017
S16	Siedlungsgliedernde Freiräume	November 2017
S21	Arbeitszonenbewirtschaftung	November 2017
S22	Strategische Arbeitsplatzstandorte	August 2018
S23	Wirtschaftliche Schwerpunktgebiete	August 2018
S31	Schützenswerte Ortsbilder	November 2017
S32	Schützenswerte Industriebauten	November 2017
S33	Schützenswerte archäologische Fundstellen	November 2017
S41	Öffentliche Bauten und Anlagen	November 2017
S42	Publikumsintensive Einrichtungen	November 2017
S43	Durchgangs- und Standplätze für Fahrende	November 2017
S51	Weiler	Januar 2003
S52	Streusiedlungsgebiete	Januar 2003
S53	Landschaftsprägende Bauten	Januar 2003



RP KAP. S 12: BAUZONENDIMENSIONIERUNG

- Es geht nur um Wohn- und Mischzonen
- Voraussetzungen für eine Neueinzonung:
 - 15 Jahres-Bedarf
 - **Nachweis Siedlungsentwicklung nach innen**
 - Dichteanforderungen
 - Erschliessung mit ÖV
 - Verfügbarkeit
- Voraussetzungen für eine Umzonung von Arbeitszone in eine Wohnzone
- Überdimensionierte Bauzonen

RP KAP. S 13: SIEDLUNGSENTWICKLUNG NACH INNEN

- **Primäre Zuständigkeit: Pol. Gemeinden;** Kanton ustü
- Nach innen mit Qualität: Stärkung Sozial- und Freiräume
- Ist ein strategisches Ziel des Kantons
-
- **Nachweis der Siedlungsentwicklung nach innen; Gemeinden legen im kommunalen RP die Verdichtungsschwerpunkte, Schwerpunktzonen und Umnutzungspotenziale fest**
- **Aktive Bodenpolitik;** liegt primär bei den Gemeinden

PLANUNGS- UND BAUGESETZ PBG: ALLGEMEIN

- Totalrevision überfordert System
- Viele gute Dinge:
 - Mehrwertabgabe
 - Instrument der Baulandmobilisierung für Gemeinden
 - Vertragsraumordnung
 -
- Aber auch massiven Verbesserungsbedarf (wurde teilweise mit dem II. Nachtrag verbessert; ab 1. Okt. 22 in Kraft)
 - Übergangsbestimmungen
 - Sondernutzungspläne (für mich zu einschränkend)
 - Ausnahmen zu Abständen
 - Gewässerabstand
 -

PBG: NEUE ZONENARTEN...

-
- Versuch der Vereinfachung....
 - Wohnzonen, Wohn-/Gewerbe-, Arbeits-,
 - Schwerpunktzonen
 -

PBG: ORTSPLANUNG (1)

Art. 1 Ortsplanung

- Ist Sache der politischen Gemeinde.
- Instrumente sind der kommunale Richtplan und die kommunalen Nutzungspläne.
- Kommunale Nutzungspläne sind:
 - Rahmennutzungsplan, bestehend aus Zonenplan und Baureglement;
 - Sondernutzungsplan;
 - Schutzverordnung.

PBG: ORTSPLANUNG (2)

Art. 5: Kommunalen Richtplan: Inhalt

Art. 6: Erlass und Wirkung

Art. 7: Zonenplan und Baureglement

Art. 8: Verfügbarkeit von Bauland

Art. 12 bis Art. 22: Zonenarten

Art. 23 bis Art. 31: Kommunale Sondernutzungspläne

Art. 34: Anhörung und Mitwirkung

ANFORDERUNGEN AN BAD RAGAZ AUS KANT. RICHTPLAN

- Landschaft mit kompakten Siedlungen:
 - RP Kap. R 11, Seite 11
- Strategische Kernaussagen:
 - **Zersiedlung eindämmen** durch klare Abgrenzung Dorfstrukturen und Kulturlandschaft
 - Siedlungsentwicklung ermöglichen (wohnen und arbeiten), **aber konzentriert an verkehrlich gut erschlossenen Lagen**
 - Regionale ÖV-Angebote ausbauen und Erschliessung an Zentren optimieren
 - **Dorfkerne aufwerten**

ANFORDERUNGEN AN BAD RAGAZ AUS KANT. RICHTPLAN (LANDSCHAFT MIT KOMPAKTEN SIEDLUNGEN)

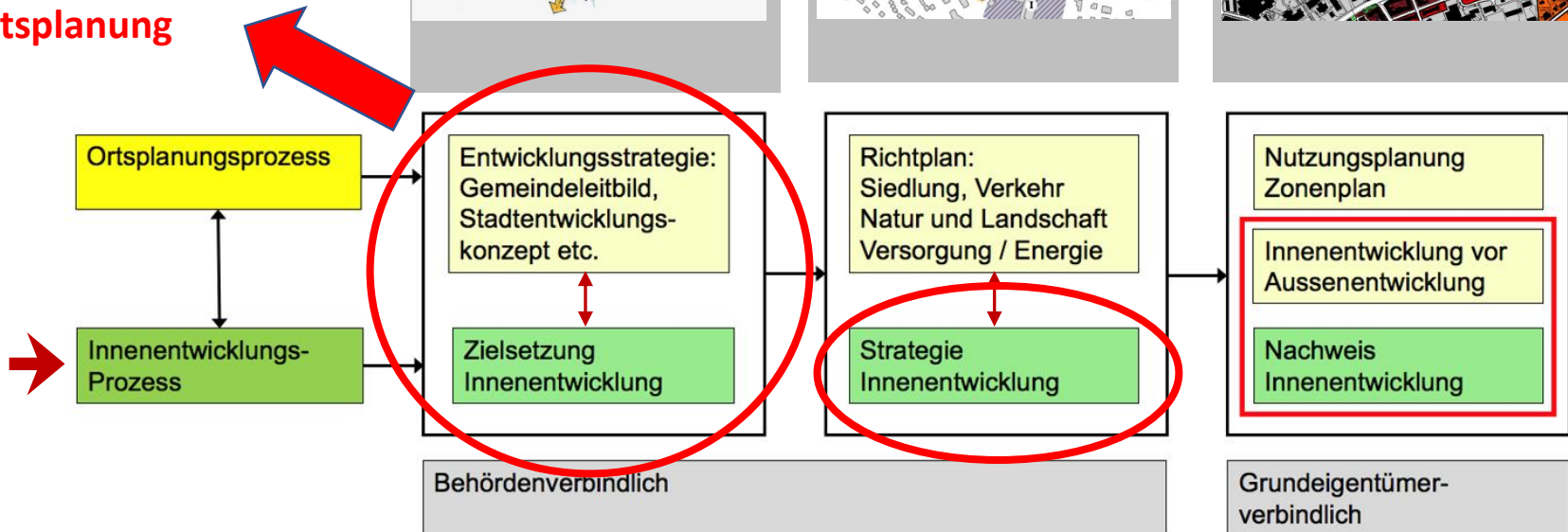
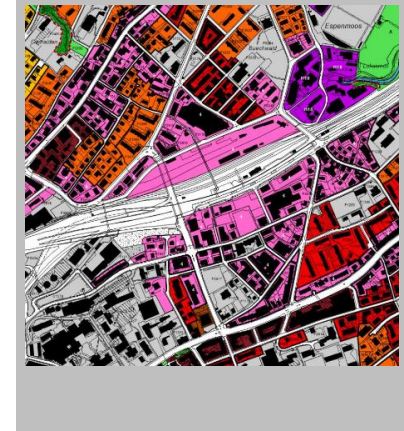
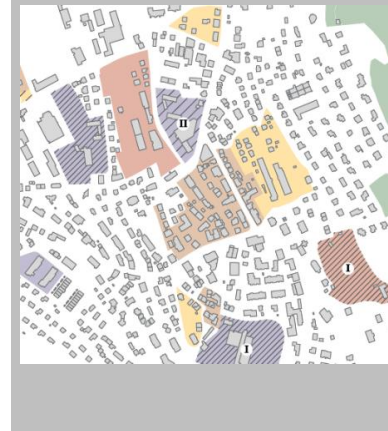
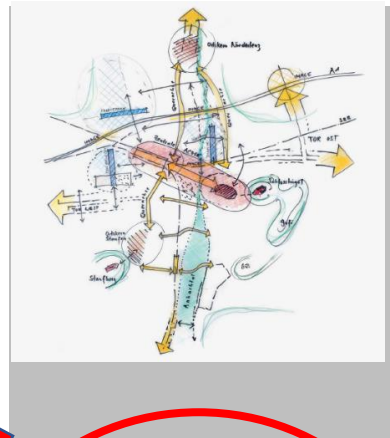
Handlungsbedarf:

- Klare Siedlungsränder schaffen; Übergänge zwischen Siedlung und Kulturlandschaft gestalten.
- Regionale Wirtschaft zur Entfaltung bringen und gleichzeitig eine hohe Wohn- und Landschaftsqualität erhalten.
- Siedlungspotenziale innerhalb bestehender Bauzonen und im ÖV-Einzugsgebiet aktivieren.
- Dorfkerne im Einklang mit dem Schutz des historischen Erbes aufwerten und Ortsdurchfahrten gestalten.
- Erschliessungsqualität..... Landwirtschaftliche Produktionsflächen..... Wald

Erwartungen an die kommunale Ortsplanung

Planungsprozess

Erster Schritt zu
einer zukunftsgerichteten
Ortsplanung



3. Räumliches Konzept / Strategie Siedlungsentwicklung nach innen / Quartiersteckbriefe

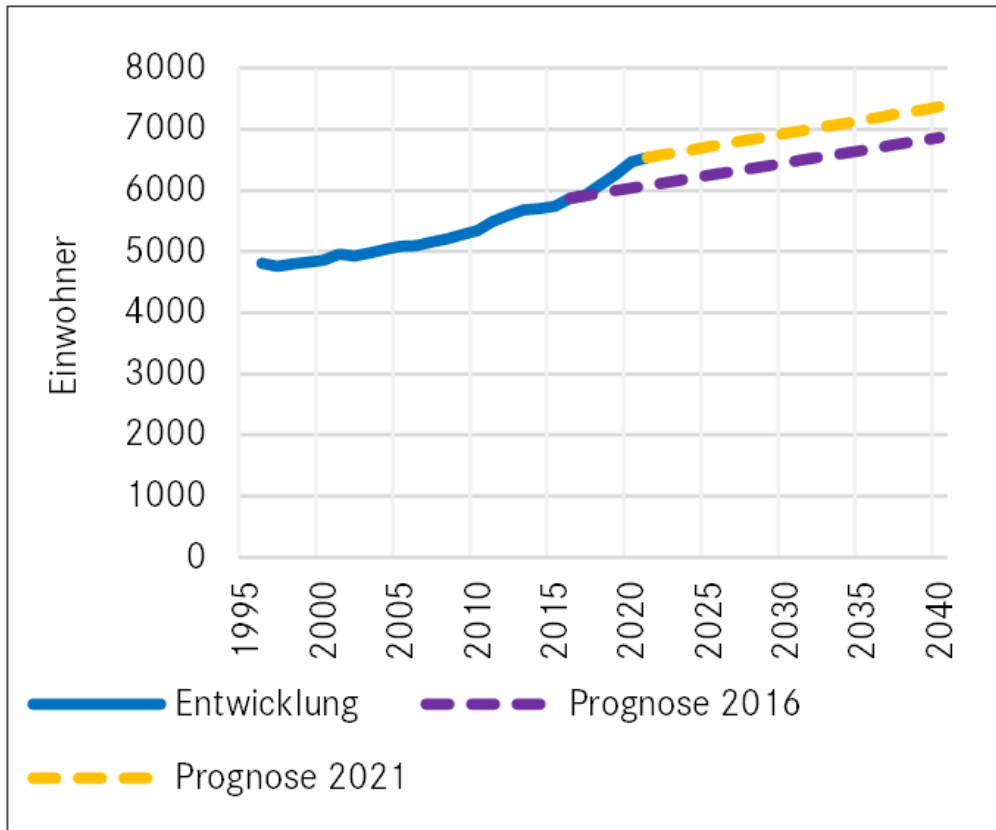


1946



2020

Bevölkerungsentwicklung



- Daten gemäss Bundesamt für Statistik
- 1996 – 2016: Zunahme (+ 1'070 Einwohner) auf 5'870 Einwohner
- 2016 – 2021: Zunahme (+ 664 Einwohner) auf 6'540 Einwohner
- Aktuelle Prognose Kanton: + 660 Einwohner in 15 Jahren
- Fazit: ca. 0.65 % Wachstum pro Jahr gemäss Prognose

Vorgaben Kanton St. Gallen Bauzonendimensionierung

- Einwohnerzahl Ende 2021:
6'538 EW
- Kapazitätsreserven:
358 EW (unbebaute Flächen)
241 EW (bebaute Flächen)

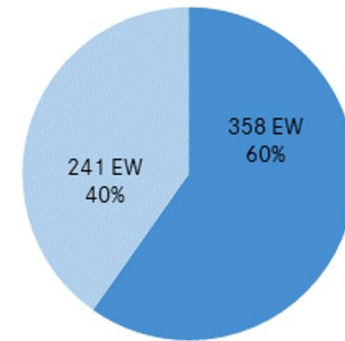


Vorgaben Kanton St. Gallen

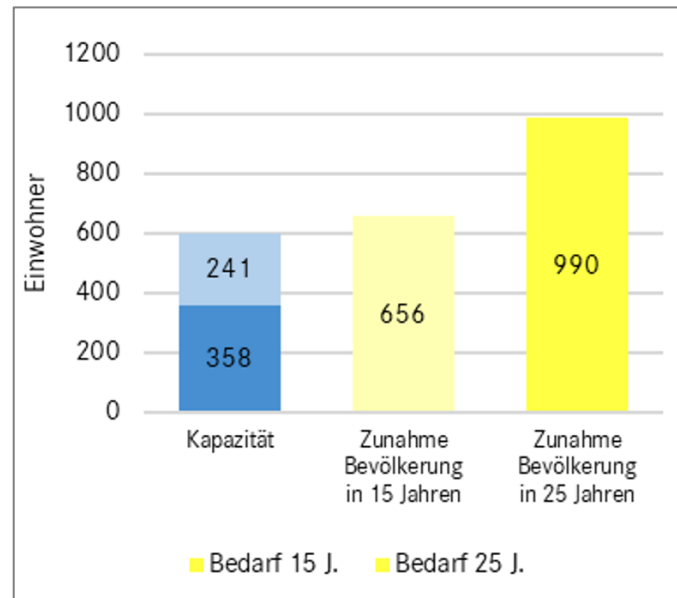
Bauzonendimensionierung

- Kantonale Prognose Einwohnerzahl:
 - + 656 EW in 15 Jahren
 - + 990 EW in 25 Jahren
- Kapazitätsindex (Bauzone – Horizont 15 Jahre) liegt bei 0.9 %
 - **Spielraum zur Erweiterung der Bauzonenfläche = 3.1 ha**
- Kapazitätsindex (Siedlungsgebiet – Horizont 25 Jahre): 2.9 %
 - **Spielraum zur Erweiterung Siedlungsgebiet = 4.9 ha**

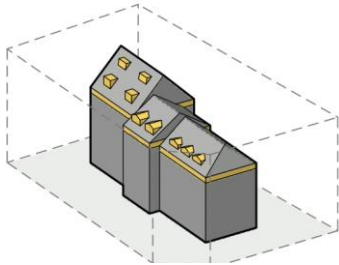
Reserven Bad Ragaz
(gem. Bauzonendimensionierungstool)



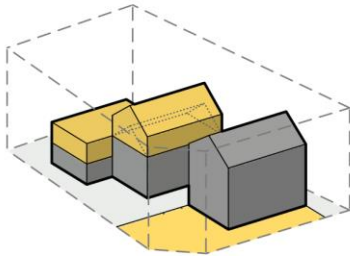
■ Kapazität unbebaute Flächen (EW)
■ Kapazität bebaute Flächen (EW)



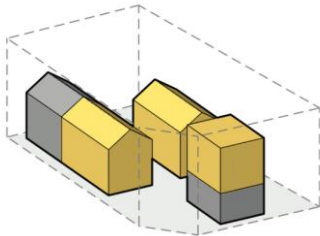
Mögliche Strategien



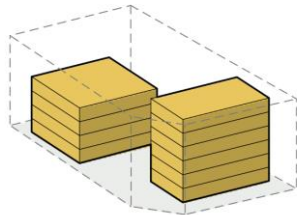
Bewahren – Gebiete mit wertvoller und identitätsstiftender Siedlungsstruktur



Aufwerten – Gebiete mit Aufwertungspotenzial/punktueller bauliche Ergänzungen

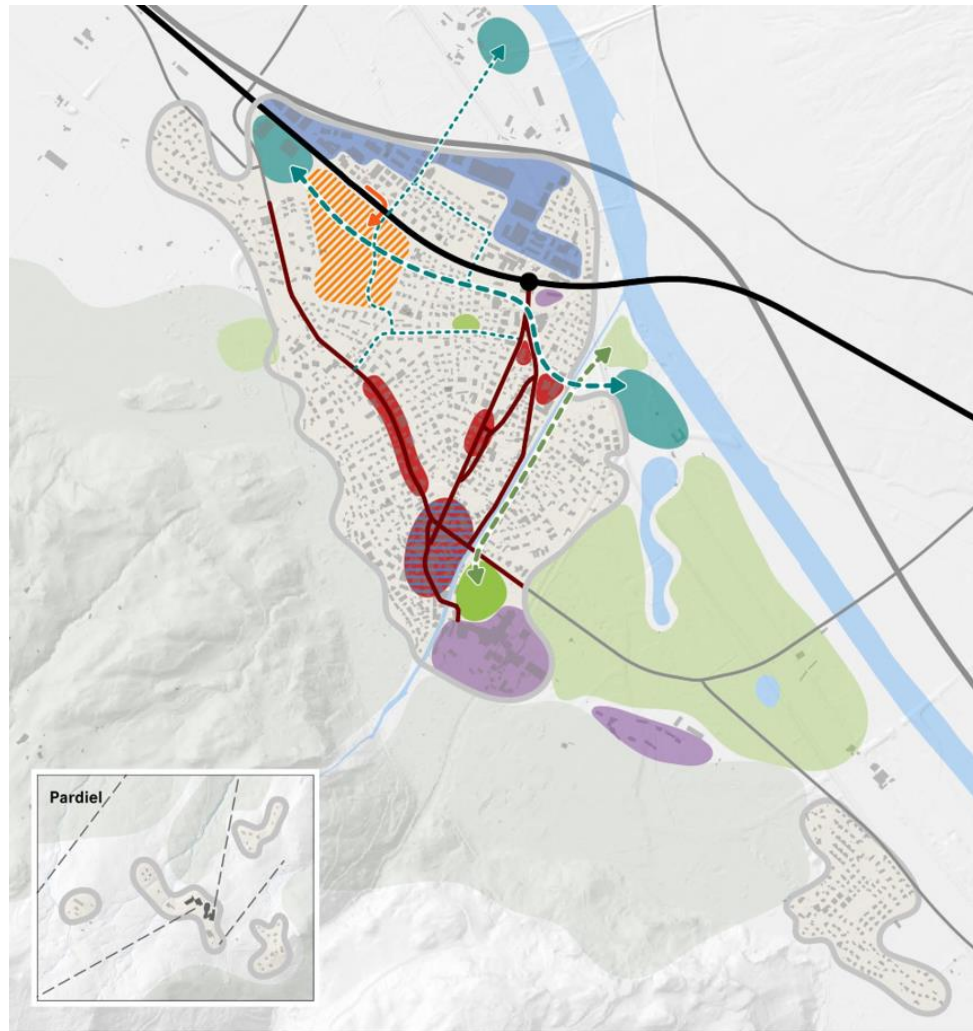


Weiterentwickeln – Gebiete mit Erweiterungspotenzial / Aufzonungen



Umstrukturieren – Neuinterpretation eines Areals

Konzept der räumlichen Entwicklung



-  Dorfkern mit Gewerbe / Dienstleistungen
-  Funktionale Zentren
-  Sportanlagen
-  Multifunktionale Freiräume
-  Naherholung
-  Kurggebiet, neuer Hotelstandort
-  Gewerbe und Industrie
-  Entwicklungsgebiet Unterrain
-  Siedlungsgebiet
-  Hauptverbindungs-Achsen
-  Wichtiger Schul- /Freizeitweg (Bestand)
-  Langsamverkehrs-Verbindungen
-  Taminapromenade
-  Bahnhof
-  Bergbahnen

Konzept der räumlichen Entwicklung

Dorfkern

- wird in seiner Funktion als Dorfzentrum aufgewertet und gestärkt.

Funktionale 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.

Hotellerie- und Beherbergung

- Bestehendes Angebot (höheres/mittlere Segment, Camping) wird erhalten und weiterentwickelt. Das Hotellerie-Angebot wird im mittleren bzw. günstigen Segment ergänzt.

Konzept der räumlichen Entwicklung

Arbeitsstandorte

- in bestehenden Industrie-/Gewerbeflächen und Kleingewerbe-/Dienstleistungsstandorte im Dorfkern werden gehalten und Entwicklungsmöglichkeiten gesichert.

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.

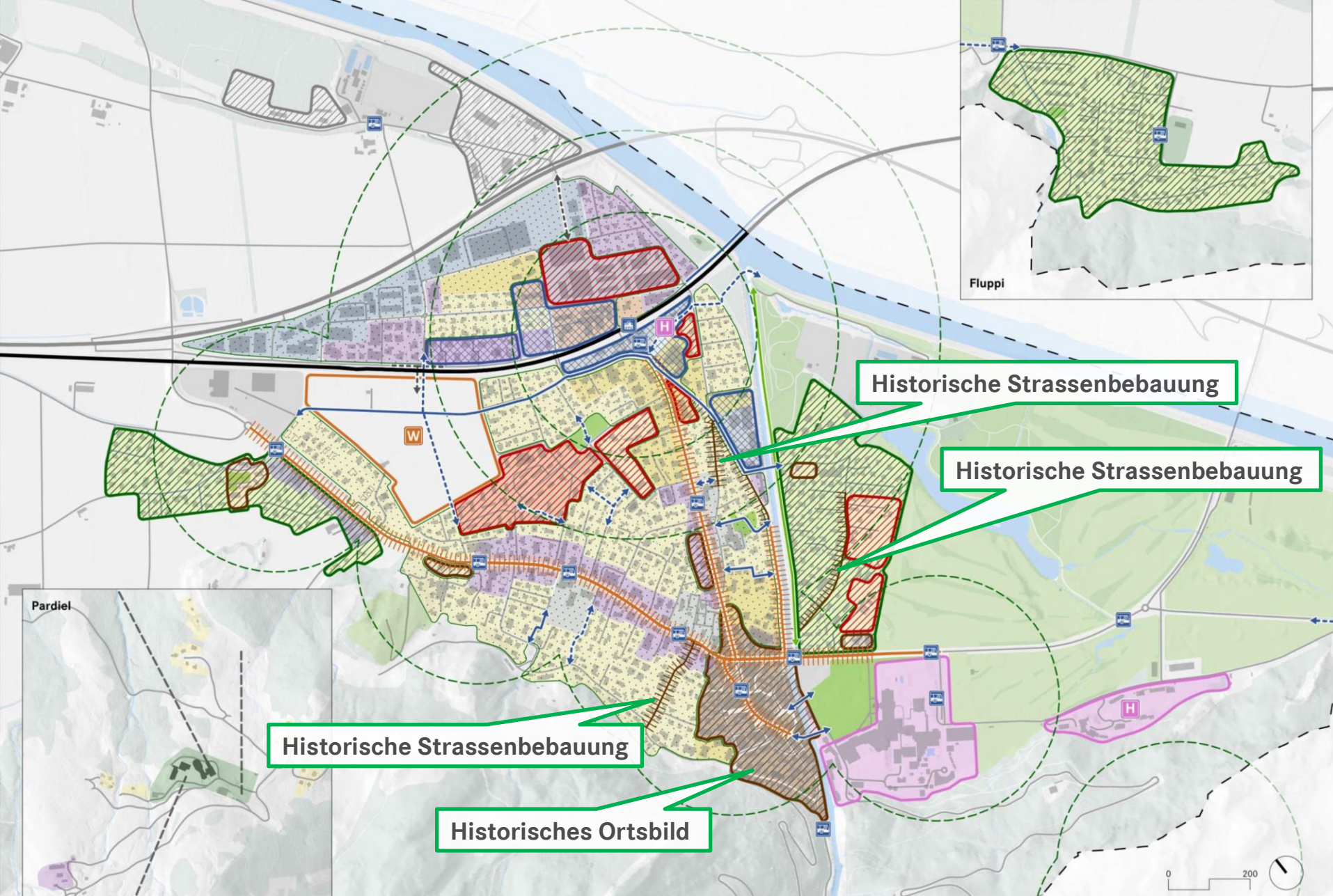
Mobilität

- wird mit der Verkehrsentlastung im Dorfkern sowie der Aufwertung und Beruhigung von Hauptverkehrsachsen **siedlungsverträglich** gestaltet. Wichtige Schul- / Freizeitwege und Quartierstrassen werden aufgewertet.

Ortsbild und Strassenbebauung, Grün-/Freiräume

- Historisches Ortsbild und historische Strassenbebauung (Kirchgasse, Weiligstrasse, Seestrasse) erhalten und qualitativ voll weiterentwickeln
- Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum verbessern, Strassenräume siedlungsorientiert gestalten und einen lebendigen Dorfkern fördern (u.a. mit einer Niedriggeschwindigkeitszone)
- Qualitativ hochwertige Grün- und Freiräume inner- und ausserhalb des Siedlungsgebiets erhalten und fördern
- Vielfältige und vernetzte natürliche Lebensräume erhalten





Wohngebiete

- Vielfältiges Wohnraumangebot erhalten / fördern und dadurch zu einer guten sozio-ökonomischen Durchmischung beitragen
- An zentralen, gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Lagen erhöhte bauliche Dichten anstreben
- Reserven (wie z.B. Baulücken) konsequent mobilisieren und nutzen
- Grössere Nutzungsreserven qualitativ und effizient nutzen
- Strukturen in durchgrünten, von Einfamilienhäusern geprägten Quartieren und deren hohe Wohnqualität erhalten (Prüfung Baumassenziffer)



Chriesilöser-/Elestastrasse: hohe bauliche Dichte, Um- / Aufzonung

Unterrain: Entwicklungsgebiet Wohnen (erhöhte/hohe Dichte), Gesamtkonzept

Grossfeld (Maraus-/Pizolstrasse): Umnutzung Gärtnerei, Aufzonung

Untere Fläischerstrasse/Bahnhof: Aufzonierung / MFH zulassen

Hotel / Haus Cristal: Erneuerung (Wohnen, DL), unterirdische Parkierung

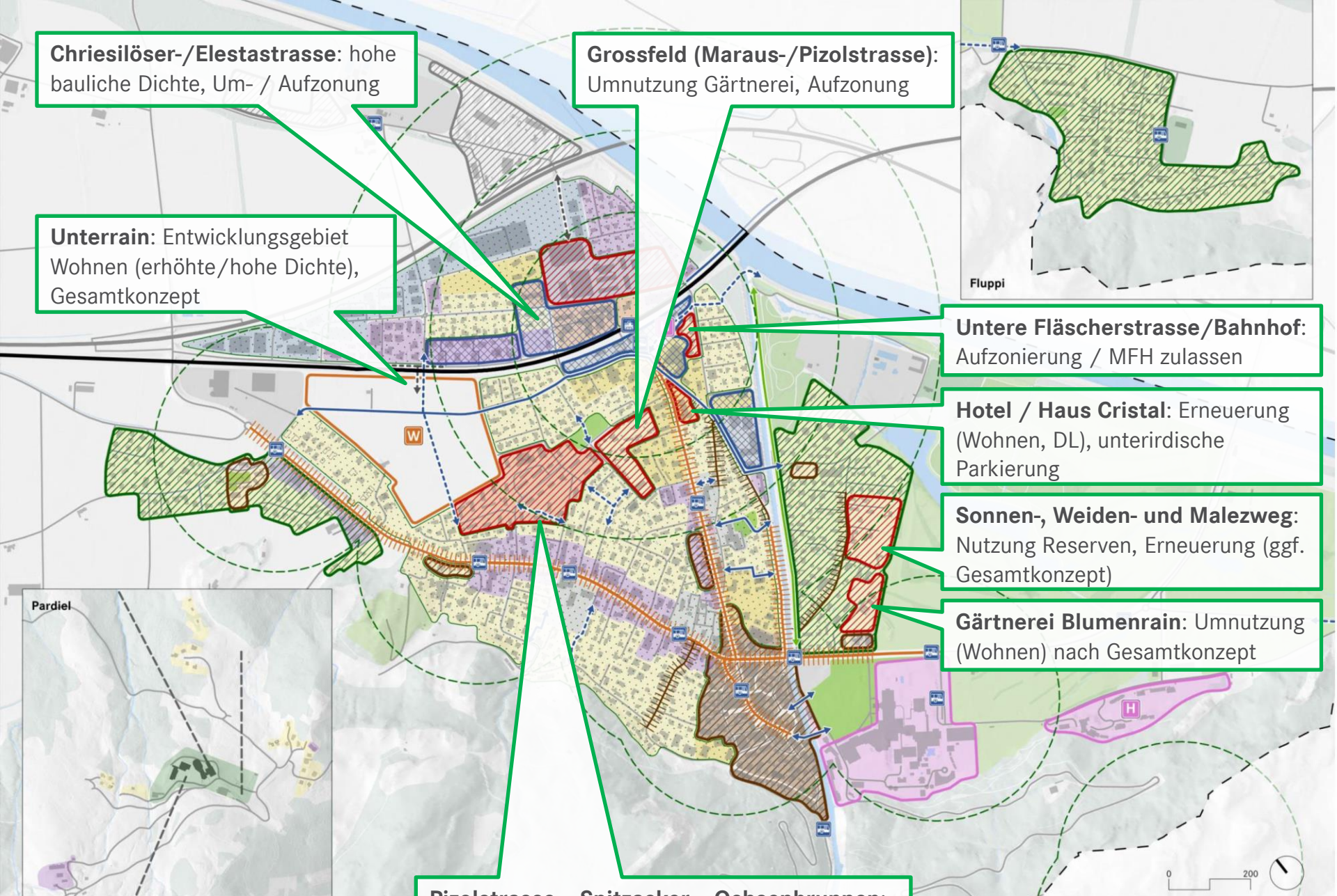
Sonnen-, Weiden- und Malezweg: Nutzung Reserven, Erneuerung (ggf. Gesamtkonzept)

Gärtnerei Blumenrain: Umnutzung (Wohnen) nach Gesamtkonzept

Pizolstrasse – Spitzacker – Ochsenbrunnen: Erneuerung (Bestand), Aussenraumqualität

Gemeinde Bad Ragaz

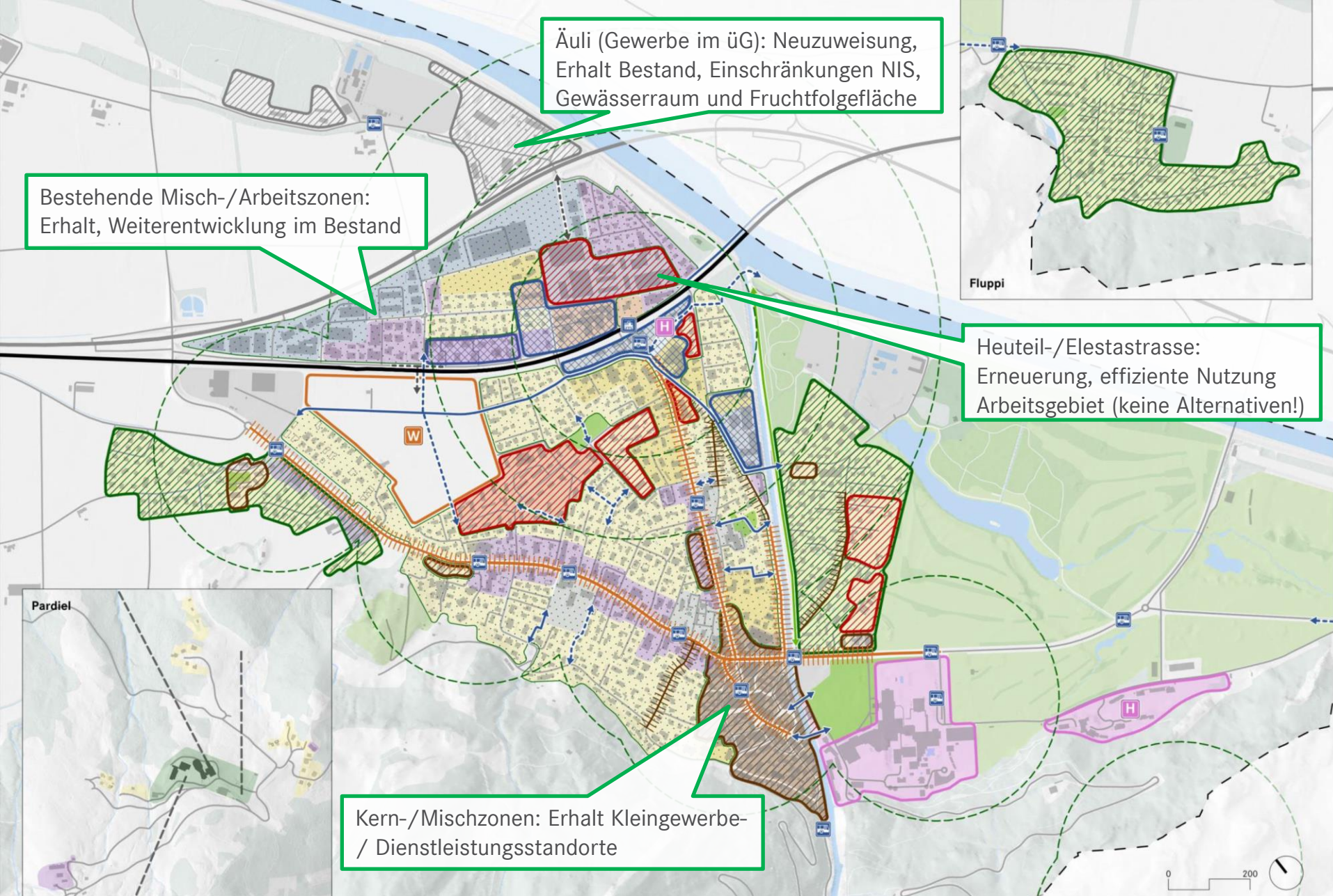
30. August 2023 | Seite 49



Arbeitsgebiete

- Kleingewerbe-/Dienstleistungsstandorte in Kern-/Mischzone erhalten (Dorfbelebung)
- Arbeitsstandorte in bestehenden Industrie-/Gewerbeflächen erhalten (→ Erweiterung im Gebiet Äuli geprüft und verworfen)
- Weiterentwicklung für Gewerbe-, Industrie- und Dienstleistungsbetriebe sichern

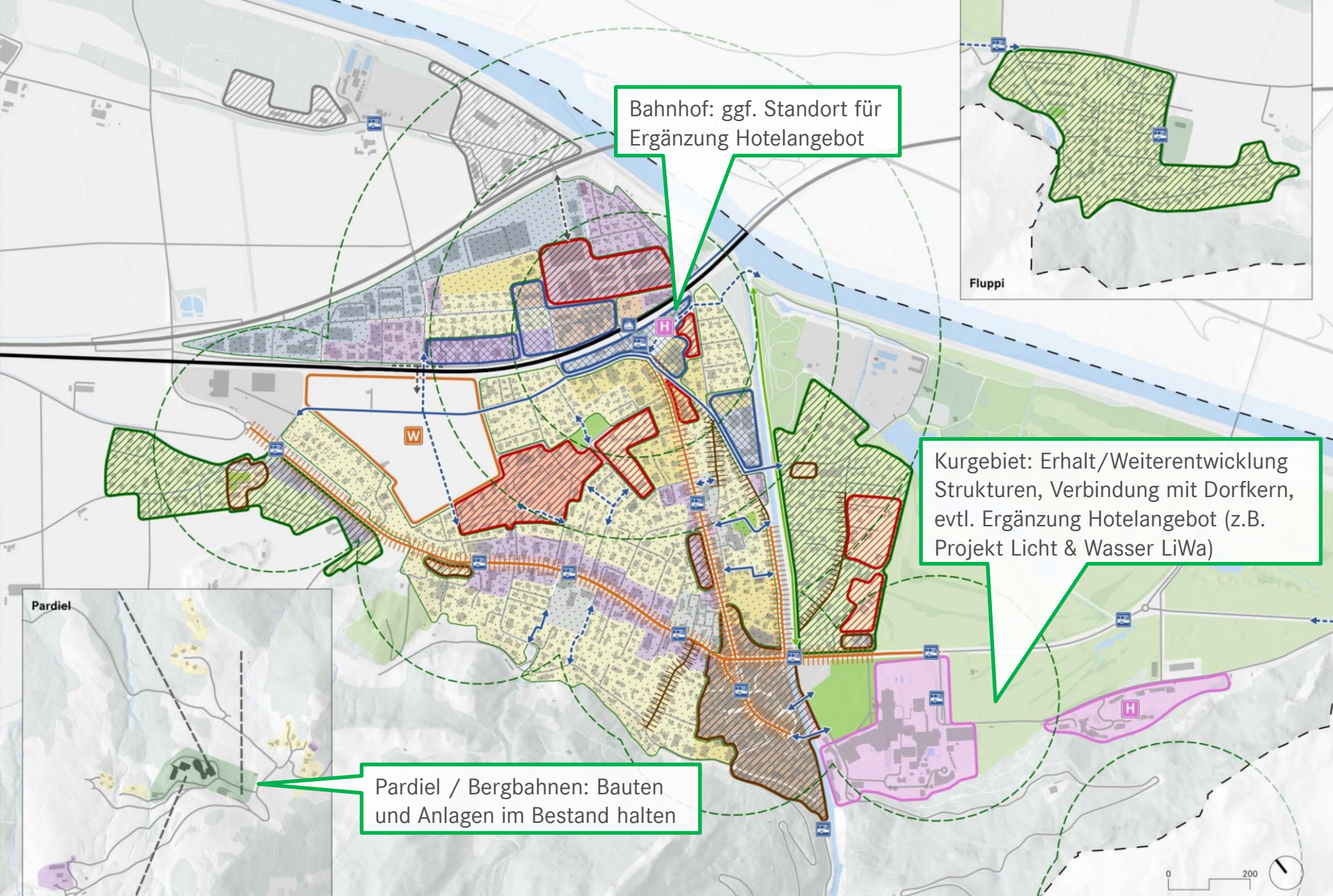




Tourismusgebiete

- Position als Destination für ganzjährigen Aufenthaltstourismus (mit Übernachtung) sowie für Naherholung und Tagestourismus stärken
- Bestehende Hotellerie-/ Beherbergungsbetriebe mit Weiterentwicklungsmöglichkeiten sichern
- Hotellerie-Angebot im mittleren/günstigen Segment ergänzen
- Vielfältiges Tourismus-, Kultur- und Gesundheitsangebot erhalten und weiterentwickeln





Mobilität, öffentliche Nutzungen

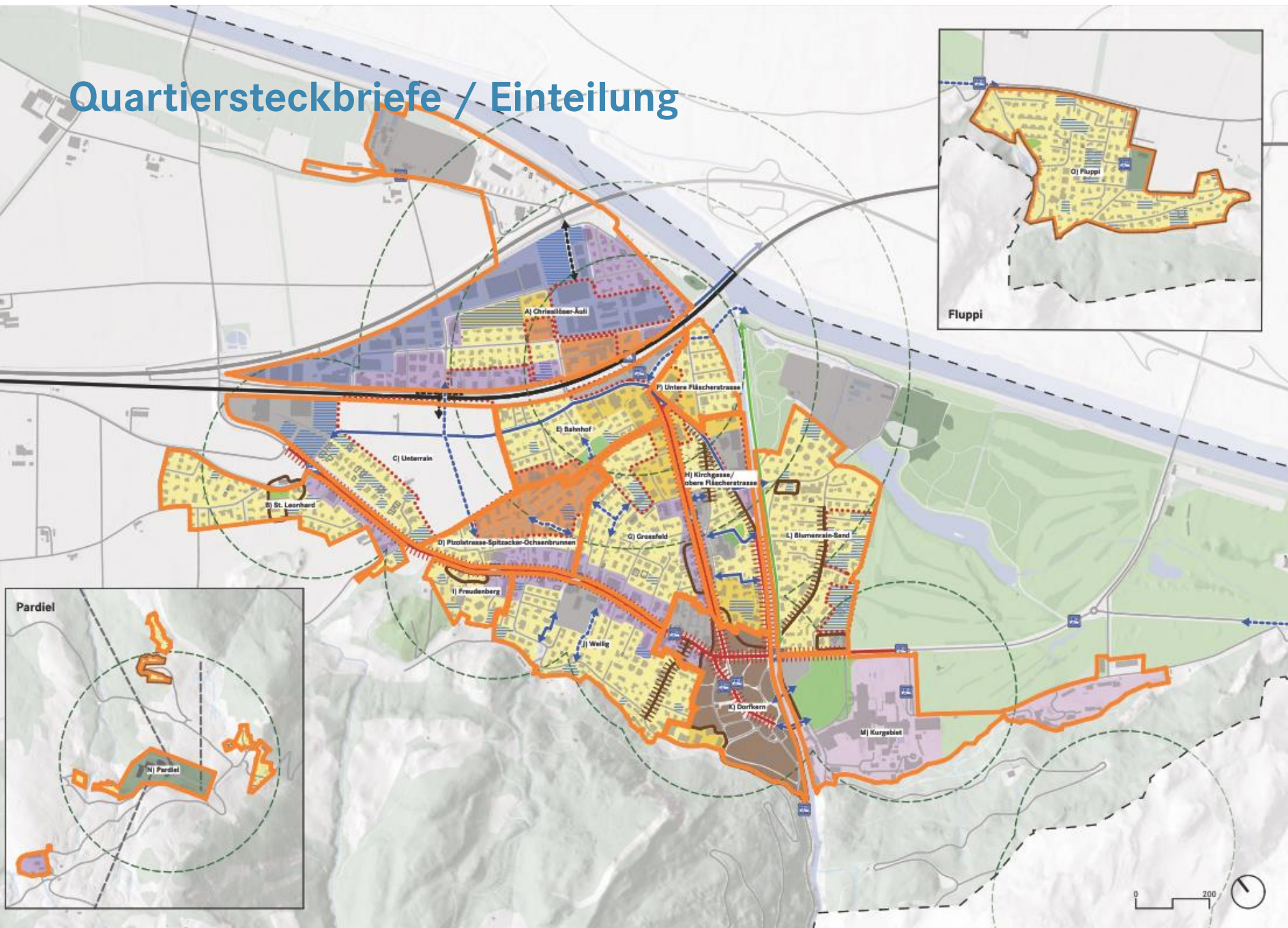
- Aufenthaltsqualität und Sicherheit im Strassenraum (Dorfzentrum, entlang der Hauptverkehrsachsen) erhöhen
- ÖV-Erschliessung verbessern (insbesondere der Quartiere St. Leonhard und Fluppi)
- Fuss- und Veloverbindungen erhalten und ergänzen
- Öffentliches und privates Parkplatzangebot optimieren sowie Park(such)verkehr vermeiden
- Liegenschaftsstrategie umsetzen (insbesondere Ersatz Mehrzweckgebäude)



15 Quartiersteckbriefe

- Zweck: Basis für Strategie Siedlungsentwicklung nach innen
- Inhalt
 - Räumliche Analyse (ortsbauliche Struktur, Freiräume, Erschliessung, Verkehr, Versorgung)
 - Handlungsansätze (u.a. qualitätssichernde Verfahren/SNP, zulässige bauliche Dichten / Prüfung Baumassenziffer, Nutzung von Reserven)
 - Einwohnerkapazität und Reserven
- „Gebietstypen“
 - Verdichtungspotential in Bahnhofsnähe (Quartiere A/Chriesilöser-Äuli, E/Bahnhof, F/untere Fläscherstrasse, G/Grossfeld, H/Kirchgasse, obere Fläscherstrasse): qualitätssichernde Verfahren/SNP, teils Aufzoning, Reserven nutzen
 - Durchgrünzte, qualitätsvolle Wohngebiete (B/St. Leonhard, L/Blumenrain-Sand, O/Fluppi): Qualitäten erhalten, Einführung Baumassenziffer mit sehr moderater Beschränkung der baulichen Dichte prüfen
 - Verdichtungspotential i.R. der heute zulässigen baulichen Dichte (H/Kirchgasse, obere Fläscherstrasse, I/Freudenberg, J/Weilig, D/Pizol-Spitzacker-Ochsenbrunnen): bestehende Reserven nutzen
 - Weitere Gebiete: K/Dorfkern, M/Kurgebiet, N/Pardiel

Quartiersteckbriefe / Einteilung



Quartiersteckbrief: F) Untere Fläscherstrasse

Stand: 02.06.23



Quartierbeschrieb

Das Quartier Fläscherstrasse liegt zwischen Bahnhof sowie dem Bach Tamina. Es ist geprägt durch das städtebaulich markante Haus / ehemalige Hotel Bristol und durch das dahinterliegende, überwiegend aus Einfamilienhäusern bestehende Gebiet von hoher Lage-/Wohnqualität.

1. Räumliche Analyse

- Ortsbauliche Struktur / Freiräume
- Bahnhofplatz-prägendes Haus / ehemaliges Hotel Bristol (Fertigstellung Bau 1906)
 - Teilweises Aufzoningspotential zwischen Fläscherstrasse und Bahnhof (im Bereich der mittleren zulässigen baulichen Dichte W2b)
 - Beginn restliche Bebauung in den 1930er-Jahren
 - Durchgrüntes, Einfamilienhausgeprägtes Wohnquartier mit privaten Gärten
 - Bedeutender Anteil älterer Bausubstanz
 - Neubauten mit deutlich höherer baulicher Dichte als Bestand
 - Lage beim Bach Tamina, Rheinauen bzw. in der Nähe Giessenpark (Naherholung, Sportinfrastruktur)

Erschliessung / Verkehr / Versorgung

- Lage beim Bahnhof, damit gute ÖV-Erschliessung (Gütekategorie B)
- Erschliessung über Gemeindestrassen erster bis dritter Klasse

2. Handlungsansätze

- Ortsbauliche Struktur / Freiräume
- Öffentliche bzw. publikumsorientierte Nutzungen erhalten bzw. fördern (Haus / ehemaliges Hotel Bristol, Bahnhofplatz, Bushof)
 - Bei grösseren Arealentwicklungen von ortsbaulicher Bedeutung qualitätssichernde Verfahren bzw. Sondernutzungsplanungen einsetzen und höhere bauliche Dichte anstreben
 - Aufzoning zwischen Fläscherstrasse und Bahnhof prüfen und mehrgeschossige Bauten zulassen
 - Im übrigen Gebiet (Einfamilienhäuser) die heute zulässige bauliche Dichte beibehalten
 - Reserven auf (gemäss heutiger Bauordnung) unternutzten Parzellen mit höheren baulichen Dichten nutzen (Eigeninitiative Grundeigentümer)

Erschliessung / Verkehr / Versorgung

- Zugänglichkeit zu Freiräumen (Bach Tamina, Rheinauen, Giessenpark) erhalten bzw. verbessern
- Taminapromenade attraktiver gestalten und aufwerten
- Fläscherstrasse aufwerten und siedlungsorientiert gestalten



- Kern- / Dorfzone
- Wohnzonen
- Mischzonen (Wohnen/Gewerbe)
- Gewerbe-Industrie-Zonen
- Öffentliche Infrastruktur
- Kurzonen (touristische Infrastruktur)
- Intensiverholungszone
- Verkehrsorientierte Hauptverkehrsachsen
- Langsamverkehr (bestehend / geplant)
- Unbebaute Bauzonenreserven (Raum+)

3. Einwohnerkapazität und Reserven

Flächen	IST	
Fläche Wohn- und Mischzonen (WMZ)	3.55 ha	
davon Wohnzone W1b	2.15 ha	
davon Wohnzone W2b	0.39 ha	
davon Wohnzone W3	1.01 ha	
Einwohner / ha (auf bebautem Gebiet)	IST ¹	Median Kt. SG ²
Einwohner / ha WMZ	43.9 EW / ha	
davon Wohnzone W1b	36.3 EW / ha	34.3 EW / ha
davon Wohnzone W2b	61.5 EW / ha	45.7 EW / ha
davon Wohnzone W3	53.5 EW / ha	87.4 EW / ha
Einwohner	IST ¹	RESERVEN ³
Einwohner Gesamtgebiet	156 EW	
Beschäftigte (Vollzeitäquivalente / VZÄ)	8 VZÄ	
davon Wohnzone W1b	78 EW	
davon Wohnzone W2b	24 EW	
davon Wohnzone W3	54 EW	
Keine Reserven unbebaute Flächen		
Reserven bebaute Flächen (5 % der Einwohnerzahl)		8 EW

¹ Zahlen gemäss BFS Statistik der Bevölkerung und der Haushalte STATPOP (Stand Daten: 31. Dez. 2021) bzw. BFS Statistik der Unternehmensstruktur STATENT (Stand Daten: 31. Dez. 2019)

² Die Mediandichte wird pro Zonentyp im Kanton St. Gallen berechnet. Die Mediandichte (auch: Zentralwert) bedeutet, dass die Hälfte aller St. Galler Dichtewerte darüber und die Hälfte aller Dichtewerte darunter liegen.

³ Reserven gemäss Raum+ 2021 (Erfassungsstand: März 2021)

Gebiete in Bahnhofsnähe / Verdichtungspotential

z.B. A) Chriesilöser – Äuli



- Heterogenes Chriesilöserquartier mit Arbeits- und Wohnnutzung
- Reserven (Wohnen und Arbeiten) an besterschlossener Lage
- Gebiet Äuli mit öffentlichen Nutzungen und flächenintensiven gewerblichen Nutzungen
- Ziele
 - Aufzonierung / effiziente Nutzung von Reserven in Bahnhofsnähe
 - Quartier besser in Fuss- und Veloverkehrsnetz integrieren

Durchgrünzte, qualitätsvolle Wohngebiete

z.B. L) Blumenrain - Sand



- Vor allem Einfamilienhäuser mit privaten Gärten, durchgrüntes Wohnquartier
- Neubauten deutlich dichter als Bestand, teils neuere Mehrfamilienhäuser mit hoher baulicher Dichte
- Wohnzone W1a / W2a (besondere Beachtung für Gestaltung, W2a: max. 4 Wohneinheiten / 450m² Geschossfläche)
- Ziele
 - Erhalt hohe Wohnqualität und qualitätsvolle Durchgrünung
 - Prüfung Baumassenziffer mit sehr moderater Beschränkung baulicher Dichte

Durchgrünzte, qualitätsvolle Wohngebiete

z.B. O) Fluppi



- Einfamilienhaus-geprägtes, durchgrüntes Quartier mit guten Wohnqualitäten
- Bebauung Hanglage ab 1960er-Jahren, teils ältere Bausubstanz mit Erneuerungsbedarf
- Bebauung in Ebene ab 2000, grossteils neuere Bausubstanz
- Periphere Lage abseits des Dorfs
- Ziele
 - Erhalt gute Wohnqualität und qualitätsvolle Durchgrünung
 - Prüfung Baumassenziffer mit sehr moderater Beschränkung baulicher Dichte

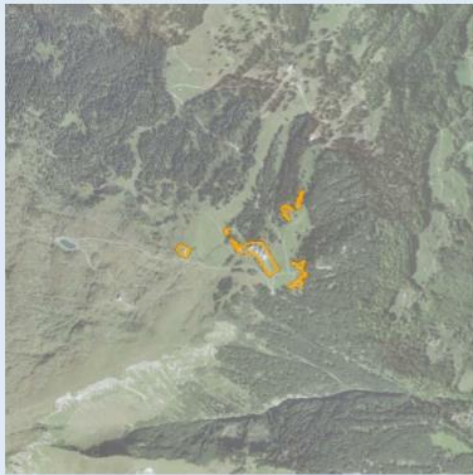
Gebiete mit bestehenden Reserven

z.B. J) Weilig



- Erste Bebauungen entlang Weiligstrasse bereits im 19. Jh.
- Gebiet mit Ein- und Mehrfamilienhäusern, teils publikumsorientierte Mischnutzungen entlang Sarganserstrasse
- Lage teilweise am Wald- / Siedlungsrand (Naherholung)
- Ziele
 - heute zulässige bauliche Dichte beibehalten und vorhandene Reserven (Baulücken, unternutzte Parzellen) nutzen
 - Fuss- und Veloverkehrsnetz aufwerten und ergänzen

Pizolgebiet - Pardiel



- Erstellung Gondelbahn mit Betriebs- und Restaurationsgebäuden in 1950er-Jahren sowie Erneuerung im Jahr 2008
- Bebauung mit Ferienhäusern ab den 1970er-Jahren
- Ziel: Bergbahninfrastrukturen und weitere Siedlungsstrukturen im heutigen Bestand halten

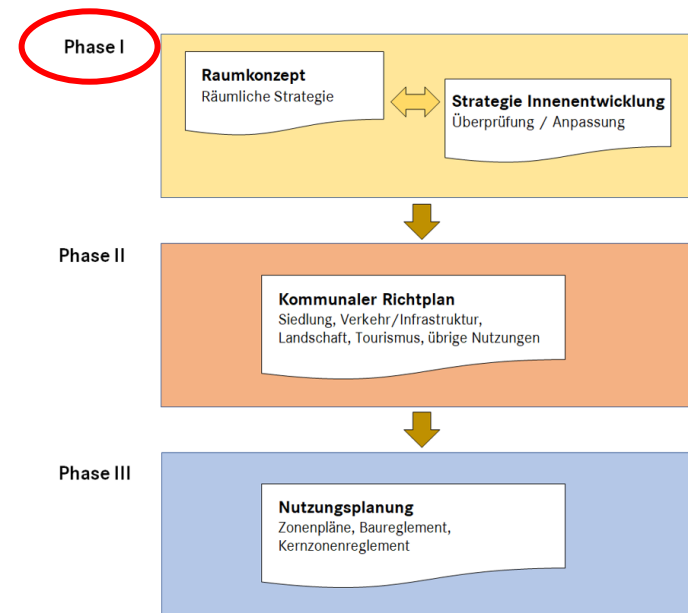
Kurgebiet



- Erste Bebauung im 19. Jahrhundert
- Laufende Weiterentwicklung des heutigen Grand Resort Bad Ragaz
- Wertvolle Parkanlagen, Frei- und Grünräume
- Potentiale: Hotel Schloss Ragaz – Wartenstein (Standort Projekt Licht und Wasser) sowie Wäschereihaus (z.B. für Wohnen, Kultur)
- Ziele:
 - Hotelanlagen qualitativ voll weiterentwickeln
 - wertvolle Baustrukturen und Frei-/Grünräume erhalten

4. Weiteres Vorgehen / Mitwirkung

- Phase I: Raumkonzept / Strategie Innenentwicklung
- Öffentliche Mitwirkung
 - Informationsveranstaltung: 30. August 2023
 - Unterlagen ab 1. September auf www.badragaz.ch/gemeinde
 - Mitwirkungszeitraum:
11. September – 13. Oktober 2023
- Prüfung Mitwirkungseingaben
- Kommunalen Richtplan, Nutzungsplanung



Öffentliche Mitwirkung

- Öffentliche Mitwirkung vom 11. September – 13. Oktober 2023
- Zugang E-Mitwirkung:
 - www.badragaz.ch/gemeinde
 - www.ortsplanung-badragaz.ch
- Schriftliche Anträge:
 - an Gemeinderat, Rathausplatz 2, 7310 Bad Ragaz



Was suchen Sie?



Häufig gesucht

News

Einladung zur öffentlichen Informationsveranstaltung...

Einladung zur öffentlichen Informationsveranstaltung Der Gemeinderat lädt Sie zur öffentlichen Informationsveranstaltung ein, welche wie folgt stattfindet: Mittwoch, 30. August

24. Aug. 2023

Verkehrsplanung Plangebiet 'Tempo-30-Zone St.Leo...

Verkehrsplanung Gemeinderat Bad Ragaz Auf Antrag des Gemeinderates Bad Ragaz sowie gestützt auf Art. 3 und Art. 31 Abs. 3 des Strassenverkehrsgesetzes (SR 741.01); abge-

21. Aug. 2023

Verkehrsgutachten und Massnahmenplan - Tempo-30-Zon...

Gemeinde Bad Ragaz Verkehrsgutachten und Massnahmenplan - Tempo-30-Zone St. Leonhard / Saaschiel Unter dem Arbeitstitel "Bad Ragaz mobil" erarbeitete der Gemeinderat

21. Aug. 2023

Amtliche Bekanntmachung Einbürgerungsbeschlüsse

Gemeinde Bad Ragaz Amtliche Bekanntmachung Der Einbürgerungsrat Bad Ragaz hat gestützt auf das Einbürgerungsgesetz (sGS 121.1; BRG) folgenden Personen das

18. Aug. 2023

www.ortsplanung-badragaz.ch

- Informieren
- Rückmeldung erfassen

Bad Ragaz  [Start](#) [Informieren](#) [Mitwirken](#) [Übermitteln](#) [Hilfe](#) Martin Lippuner
Abmelden

Räumliches Konzept / Strategie Siedlungsentwicklung nach innen

Die Gemeinde Bad Ragaz überarbeitet ihre Ortsplanung gemäss der übergeordneten Gesetzgebung und legt damit ihre künftige räumliche Entwicklung fest. Auf der Grundlage von Vorarbeiten wie «Bad Ragaz Mobil» entstand in einer ersten Phase das Räumliche Konzept / die Strategie Siedlungsentwicklung nach innen. Der Gemeinderat lädt Sie ein, sich vom 11. September bis 13. Oktober 2023 zum Räumlichen Konzept / zur Strategie Siedlungsentwicklung nach innen zu äussern und aktiv mitzuwirken.



Schritt 1: Informieren

Räumliches Konzept / Strategie Siedlungsentwicklung nach innen

Die Gemeinde Bad Ragaz überarbeitet ihre Ortsplanung gemäss der übergeordneten Gesetzgebung und legt damit ihre künftige räumliche Entwicklung fest. Auf der Grundlage von Vorarbeiten wie «Bad Ragaz Mobil» entstand in einer ersten Phase das Räumliche Konzept / die Strategie Siedlungsentwicklung nach innen. Der Gemeinderat lädt Sie ein, sich vom 11. September bis 13. Oktober 2023 zum Räumlichen Konzept / zur Strategie Siedlungsentwicklung nach innen zu äussern und aktiv mitzuwirken.

[→ JETZT INFORMIEREN](#)

Räumliches Konzept / Strategie Siedlungsentwicklung nach innen

Hier finden Sie die wichtigsten Informationen zu Räumlichem Konzept / Strategie Siedlungsentwicklung nach innen.



Ortsplanung in Kürze

Erhalten Sie einen Überblick über den gesamten Ortsplanungsprozess.



Downloads

Hier stehen Räumliches Konzept / Strategie Siedlungsentwicklung nach innen und weitere Planunterlagen zum Download bereit.



Schritt 2: Rückmeldung erfassen

Wählen Sie einen Inhaltsbereich aus und erfassen Sie Ihre Rückmeldungen.

[TEAM-MITGLIED EINLADEN](#)

Räumliches Konzept / Strategie Siedlungsentwicklung nach innen

Geben Sie Ihre Stellungnahme zum Entwurf des Räumlichen Konzepts / der Strategie Siedlungsentwicklung nach innen ab.



Quartiersteckbriefe

Geben Sie eine Rückmeldung zu den Quartiersteckbriefen.



5. Fragerunde

6. Projekt Licht und Wasser LIWA

7. Abschluss