

Gemeinde Buchs
Entwicklungskonzept Richtplan Buchs

Bericht
Bereinigter Entwurf

St.Gallen, 28. April 2011

1.032.3.001

Ingress

Zur besseren Lesbarkeit wird generell nur die männliche Schreibweise verwendet. Selbstverständlich sind damit auch weibliche Personen angesprochen und eingeschlossen.

ERR Raumplaner FSU SIA
Kirchgasse 16
9004 St.Gallen

Projektleitung: Thomas Eigenmann
Sachbearbeitung: Isabelle Ritschard

www.err.ch
st.gallen@err.ch
Telefon +41(0)71 227 62 62
Fax +41(0)71 227 62 63

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage, Vorgaben	4
1.1	Leitbild	4
1.2	Masterplan	4
1.3	Kantonaler Richtplan (Stand 2010)	4
1.4	Agglomerationsprogramm	5
1.5	Waldentwicklungsplan (WEP) „Werdenberg Süd“	6
1.6	Nachhaltigkeitsgrundsatz	6
1.7	Bestehende kommunale Planungsinstrumente	6
2	Konzeptidee	7
3	Herausforderungen	9
4	Strategien zum Entwicklungskonzept Richtplan Buchs	10
4.1	Buchs als urbanes Regionalzentrum positionieren	10
4.2	Raum für den Wirtschaftsstandort gewährleisten	11
4.3	Den Bildungsstandort Buchs stärken	14
4.4	Buchs als Wohnstandort weiterentwickeln (vgl. Plan Siedlung)	15
4.5	Das Siedlungsgebiet strukturieren (vgl. Plan Siedlung)	16
4.6	Die Attraktivität des öffentlichen Raums erhöhen (vgl. Plan Siedlung)	17
4.7	Räume für Erholung, Freizeit und Kultur anbieten	19
4.8	Landschaftsräume erhalten und aufwerten	20
4.9	Den Verkehr bewältigen und siedlungsverträglich gestalten	22
5	Quantitative Auswirkungen	25
5.1	Entwicklung	25
5.1.1	Bevölkerung und Altersstruktur	25
5.1.2	Einwohnerdichte	26
5.1.3	Arbeitsplätze	27
5.1.4	Pendlerentwicklung	28
5.2	Flächenreserven	29
5.2.1	Bestehender Zonenplan	29
5.2.2	Erhältlichkeit der Baulandreserven	30
5.2.3	Innenentwicklung (aufzonen, umstrukturieren, besser nutzen)	31
5.2.4	Entwicklungsabsichten ausserhalb Baugebiet	32
6	Weiteres Vorgehen	33
6.1	Umsetzung in Richtplan	33
6.2	Raumbewertung, Monitoring	33
7	Entwicklungskonzept Richtplan Buchs (Karten)	33
-	Regionale Funktionen und Rahmenbedingungen	33
-	Siedlung	33
-	Landschaft	33
-	Verkehr	33

1 Ausgangslage, Vorgaben

1.1 Leitbild

Die politische Gemeinde Buchs hat in ihrem Leitbild vom 13. Juli 2009 Leitbildsätze, Ziele und Massnahmen für die Entwicklung der Gemeinde formuliert. Das Leitbild enthält folgende räumliche Leitsätze:

- Wir sind das Zentrum der Region Werdenberg
- Wir stärken das Zentrum von Buchs
- Wir fördern die Lebensqualität
- Wir streben ein ausgewogenes Wachstum an
- Wir unterstützen die Entwicklung von bestehenden und die Ansiedlung von attraktiven Unternehmen durch die Schaffung von optimalen Rahmenbedingungen
- Wir tragen Sorge zur Umwelt und messen der Qualität unseres Lebensraumes grosse Bedeutung zu
- Wir setzen uns für eine bedürfnisorientierte Verkehrspolitik ein
- Wir unterstützen ein vielfältiges kulturelles Angebot
- Wir fördern ein attraktives und bedürfnisgerechtes Angebot an Kultur, Freizeit und Sport

1.2 Masterplan

Aufbauend auf dem Leitbild hat die Gemeinde zusammen mit sapartners, Zürich, einen Masterplan erarbeitet. Der Masterplan konkretisiert das Leitbild und bezeichnet die neun räumlichen Entwicklungsschwerpunkte Wirtschaftspark, RheinCity, Campus, Stadtzentrum, Wohnen im Zentrum, Wohnen am Hang, Landleben, Grünraum und Gewerbezone.

Im Masterplan werden Visionen, Leitsätze und Kernideen für die verschiedenen Gebiete formuliert.

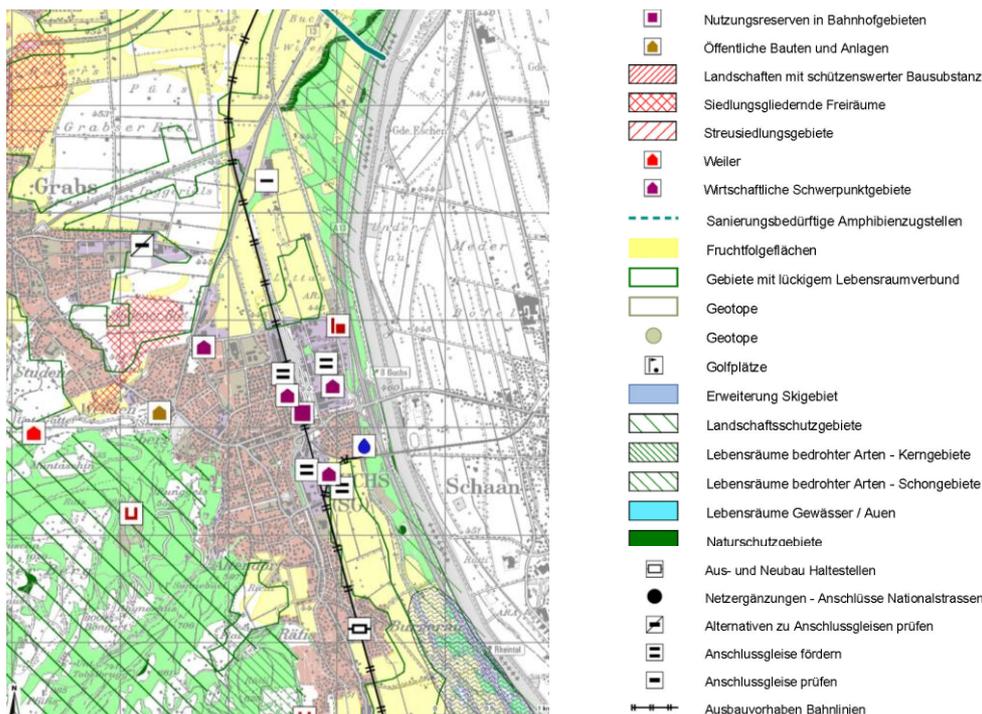
1.3 Kantonaler Richtplan (Stand 2010)

Der kantonale Richtplan enthält folgende Aussagen für Buchs:

Wirtschaftliche Entwicklungsschwerpunkte (Wirtschaftspark, RheinCity, Gewerbepark Ost, Langäulistrasse), Nutzungsreserven in Bahnhofgebieten (Bahnhof Buchs), Anschlussgleise prüfen (Industriezone Ochensand) bzw. fördern (Wirtschaftspark, RheinCity, Gewerbepark Ost) Ausbauprojekte Bahnlinien (Doppelspur), Wasserfassungsstandorte (bei Freibad), Naturschutzgebiete (Buchserberg, Rheinau), Lebensräume bedrohter Arten (Räfiser Holz, Rheinau), Landschaftsschutzgebiete (Buchserberg), Gebiete mit lückigem Lebensraumverbund (Lettau, Rietli/Runggellätsch, Altendorfer Hanfland bis Erb), Fruchtfolgeflächen in den Rheinebenen (FFF), Deponien (Buchserberg), Kehrrechtverbrennungsanlage (Lettau).

Diese Vorgaben werden im Konzept berücksichtigt und sind im Plan „Entwicklungskonzept Richtplan Buchs; Regionale Funktionen und Rahmenbedingungen“ dargestellt. Abweichend

zum kantonalen Richtplan, aber in Übereinstimmung mit der Regionalplanung und dem Agglomerationsprogramm, wird im Konzept für die Entflechtung S-Bahn - Fern- und Güterverkehr nach Liechtenstein anstelle der südlichen Bahnschleife eine Nordeinfahrt in den Bahnhof Buchs vorgesehen. Im Bereich des Wirtschaftsschwerpunktes Langäulistrasse beabsichtigt die Gemeinde das urbane Wohnen zu fördern. Die Überbauung „Im Park“ wurde bereits realisiert. Eine Verlagerung dieses Wirtschaftsschwerpunktes auf die Nordseite der Langäulistrasse muss im Rahmen der kommunalen Richtplanung geprüft werden.



Quelle: www.geoportal.ch

1.4 Agglomerationsprogramm

Das Agglomerationsprogramm Werdenberg-Liechtenstein ist zurzeit in Erarbeitung. Es verfolgt folgende Hauptziele:

- Effiziente Verkehrsabwicklung: Verkehr vermeiden, Verkehr verlagern, Verkehr verträglich gestalten
- Differenzierte Siedlungsentwicklung: Hierarchisierung und Funktionsteilung

Die Inhalte des Agglomerationsprogrammes werden gemäss dem aktuellen Arbeitsstand (August 2010) in den Plan „Entwicklungskonzept Richtplan Buchs; Regionale Funktionen und Rahmenbedingungen“ übernommen. Die Funktionszuteilung der Gemeinden (Regionalzentrum, Wohnen/Arbeiten, Vorrang Wohnen, Vorrang Arbeiten) entspricht dem Strukturbild 2025 des Agglomerationsprogrammes. Für die Gemeinden ausserhalb des Agglomerationsgebietes werden die Funktionen ergänzt.

1.5 Waldentwicklungsplan (WEP) „Werdenberg Süd“

Der Waldentwicklungsplan enthält Aussagen zu den Waldfunktionen „Schutz vor Naturgefahren“, „Natur und Landschaft“ sowie „Erholung“. Im Rahmen der Richtplanung müssen der Waldentwicklungsplan und der Richtplan aufeinander abgestimmt und die verschiedenen Funktionen räumlich konkretisiert werden.

1.6 Nachhaltigkeitsgrundsatz

Buchs setzt sich für eine nachhaltige Entwicklung der Gemeinde ein. Im Gemeindeleitbild verankert ist daher der nachhaltige Umgang mit der natürlichen Umwelt, eine nachhaltige und vorausschauende Planung von Buchs als Wirtschaftsstandort und die soziale Verträglichkeit der räumlichen Entwicklungen und Massnahmen. Grundsätzlich müssen Massnahmen alle drei Aspekte der Nachhaltigkeit (Umwelt, Wirtschaft, Gesellschaft) erfüllen. Wird eine Nachhaltigkeitsdimension durch einen Entscheid negativ beeinflusst, muss der Nutzen für eine andere Dimension diesen Nachteil überwiegen.

1.7 Bestehende kommunale Planungsinstrumente

Die Gemeinde verfügt über einen Richtplan Siedlung und Verkehr sowie einen Richtplan Landschaft aus dem Jahre 1992. Ein wesentlicher Teil der Richtplaninhalte wurde in der Zwischenzeit realisiert oder in die Schutzverordnung (1996), den Zonenplan (1995) und das Baureglement (2009) umgesetzt. Die G-Standortplanung und das Hochhauskonzept werden im Jahr 2011 fertig gestellt. Auf vielen Flächen des Gemeindegebiets wurden Sondernutzungspläne erstellt, die heute noch Gültigkeit haben. Zudem gibt es eine Vielzahl von Studien und Projekte, die zur besseren Übersicht in einer Liste zusammengefasst wurden.

2 Konzeptidee

Um seine Position als Regionalzentrum zu stärken, ist Buchs auf Wachstumsmöglichkeiten im Bereich Wohnen und Arbeiten angewiesen. Die kürzlich durchgeführte Umfrage bei der Bevölkerung zeigt jedoch, dass kurz- bis mittelfristig praktisch kein Bauland erhältlich ist. Um diese Reserven auf den Markt zu bringen, sind grosse Anstrengungen nötig. Flächen für das Wohnen sollen einerseits durch die Aktivierung der vorhandenen Reserven, andererseits durch Umstrukturierungen und die Verdichtung des Bestandes geschaffen werden. Einzonungen werden vorgenommen, wenn ein zusätzlicher Bedarf an Bauland ausgewiesen ist. Für das Arbeiten besteht ein grosser Bedarf für die Einzonung von zusätzlichen Flächen.

Das Rückgrat der Entwicklung von Buchs bildet die Achse Rhein-, Bahnhof-, St.Gallerstrasse. Diese Achse verbindet das Stadtzentrum, das Dienstleistungszentrum und das dörfliche Zentrum von Buchs. Im Stadtzentrum werden die Funktionen Einkaufen, Dienstleistung und Wohnen abgedeckt. Es ist charakterisiert durch eine urbane und dichte Bebauung. Das Dienstleistungszentrum liegt in unmittelbarer Nähe zum ÖV-Knotenpunkt Bahnhof Buchs an der Achse nach Schaan und dem Autobahnanschluss. In erster Linie werden wertschöpfungsintensive Dienstleistungsbetriebe angesiedelt, gefördert werden aber auch Hotellerie und Kongressnutzungen. Das dörfliche Zentrum zeichnet sich durch einen mehr ländlichen Charakter und historische Bausubstanz aus. Neben Wohnen und einheimischen Gewerbebetrieben findet man im dörflichen Zentrum auch Gastronomiebetriebe.

Unmittelbar angrenzend an das Stadtzentrum findet das zentrumsnahe Wohnen statt. Dieses zeichnet sich aus durch einen urbanen Charakter, hohe Dichten und Geschossigkeiten. Gleiches gilt für die kompakten Wohngebiete Im Park, Flös und Neuräfis. Im Gegensatz zu den urbanen Wohnformen ermöglichen die durchgrüneten Wohnquartiere, die Wohnterrasse sowie die Ortsteile Birkenau, Räfis und Burgerau weiterhin das Wohnen in Einfamilien- und kleineren Mehrfamilienhäusern.

Das Aushängeschild für den Wirtschaftsstandort Buchs bildet der Wirtschaftspark. Im Wirtschaftspark sind vorwiegend wertschöpfungsintensive Unternehmen angesiedelt. Der Innovationspark bei der Basaltstein AG wird soweit aufbereitet, dass er der Gemeinde jederzeit als Joker für die Ansiedlung eines ganz besonderen Unternehmens dienen kann. Im Innovationspark nördlich der Langäulistrasse soll Fläche für innovative Unternehmen zur Verfügung gestellt werden. In den Gewerbeparks Nord und Ost findet das einheimische Gewerbe genügend Entwicklungsmöglichkeiten.

Die RheinCity positioniert sich als urbaner Wohn- und Dienstleistungsort.

Der Campus ist das Herzstück des Bildungsstandorts Buchs. Neben hochqualifizierten Ausbildungsmöglichkeiten findet auch eine enge Zusammenarbeit mit forschungsnahen Technologiebetrieben statt.

Ein wichtiger Entwicklungsschwerpunkt stellt das Ortszentrum Räfis dar. Es wird als Versorgungszentrum für die südlichen Ortsteile aufgewertet. Durch dieses Ortszentrum kann die Versorgung der südlichen Ortsteile mit den Gütern des täglichen Bedarfs in Fussgängerdistanz abgedeckt werden.

Die Weiterentwicklung der Sport und Freizeitanlagen wird auf regionaler Ebene zusammen mit Schaan geprüft.

Die Zentrumsachse St.Galler-/ Churerstrasse wird bis zur Kreuzung Heldastrasse als Entwicklungssachse aufgewertet. Die Churerstrasse wird dabei zur attraktiven „Geschäftsstrasse“. Der Strassenraum ist siedlungsverträglich gestaltet und weist für Fussgänger eine hohe Durchlässigkeit auf. Die Mischnutzung beidseits der Strasse wird in einer dichten, mehrgeschossigen Bauweise realisiert. Die gewerbliche Nutzung ist v.a. für Betriebe interessant, die auf eine direkte Erschliessung mit dem motorisierten Individualverkehr (MIV) angewiesen sind.

Der öffentliche Raum von Buchs ist stark geprägt durch den motorisierten Individualverkehr (MIV). Um eine Aufwertung des Zentrumsbereichs sowie der Churerstrasse zu erreichen, muss der durchfahrende MIV konsequent auf die Umfahrungsstrassen geleitet werden. Die Bahnhofstrasse wird als Begegnungszone ausgestaltet.

Buchs liegt eingebettet zwischen den beiden Natur- und Landschaftsräumen Buchserberg und Rheinufer/Rheinau. Die Freiflächen in der Ebene sind durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Neben den durchgrünten Wohnquartieren sorgen v.a. die von Süden nach Norden verlaufenden Gewässer für eine Durchgrünung der Siedlung.

3 Herausforderungen

Mit der Analyse der vorhandenen Grundlagen (Kapitel 1) konnte eine erste Übersicht über die Herausforderungen und Problemstellungen von Buchs gewonnen werden. Diese Ergebnisse wurden anschliessend an einer Ortsbegehung mit leitenden Mitarbeitern der Gemeinde und dem Gemeinderat gemeinsam vor Ort diskutiert. Die Erkenntnisse aus dieser Ortsbegehung zusammen mit der Grundlagenanalyse führten zur Definition von vier übergeordneten Herausforderungen für die räumliche Entwicklung von Buchs:

- Buchs als starkes Regionalzentrum
- Vom ländlichen Ort zur urbanen Zentrumsgemeinde
- Strukturierung und räumliche Funktionszuteilung
- Aufwertung öffentlicher Raum

Auf diese vier wichtigsten Herausforderungen der Ortsentwicklung soll im Entwicklungskonzept Richtplan Buchs mit folgenden neun Strategien reagiert werden:

- Buchs als urbanes Regionalzentrum positionieren
- Raum für den Wirtschaftsstandort gewährleisten
- Den Bildungsstandort Buchs stärken
- Buchs als Wohnstandort weiterentwickeln
- Das Siedlungsgebiet strukturieren
- Die Attraktivität des öffentlichen Raums erhöhen
- Räume für Erholung, Freizeit und Kultur anbieten
- Landschaftsräume erhalten und aufwerten
- Den Verkehr bewältigen und siedlungsverträglich gestalten



4 Strategien zum Entwicklungskonzept Richtplan Buchs

4.1 Buchs als urbanes Regionalzentrum positionieren

(vgl. Plan Siedlung)

Aktuelle Situation und Herausforderungen

Buchs bildet zusammen mit den Gemeinden Schaan und Vaduz den urbanen Kern (polyzentrisches Regionalzentrum) der Agglomeration Werdenberg-Liechtenstein. Gleichzeitig steht Buchs innerhalb der Region Werdenberg – Sarganserland in Bezug auf die Standortgunst in einer Konkurrenzsituation zum Regionalzentrum Sargans. Es geht nun darum, die Funktionsteilung innerhalb des polyzentrischen Regionalzentrums zu klären, insbesondere stellt aber auch die Festlegung der funktionalen Beziehungen zu Sargans eine zu lösende Aufgabe dar.

Die verschiedenen Regionalzentren zeichnen sich durch folgende Stärken aus:

Bildung		Kultur	
Buchs	Interstaatliche Hochschule für Technik (NTB), Berufs- und Weiterbildungszentrum (bzb), International School Rheintal (ISR), Erwachsenenbildung (bzb, Migrosclubschule), diverse Privatschulen	Buchs	Kleintheater (Fabriggli), Schloss Werdenberg (Grabs), Stüdtlimühle, Jugendtreffpunkte (Dampfkessel, Krempel, Guarany, reflex), Lokremise
Schaan	Erwachsenenbildung (Haus Stein Egerta)	Schaan	Theater am Kirchplatz, Saal am Lindaplatz, Takino
Vaduz	Universität, Gymnasium	Vaduz	Museen, Kleintheater (Schlösslikeller), Vaduzersaal
Sargans	Kantonsschule, Berufsschule	Sargans	Kino, Schloss, Bergwerk Gonzen

Sport / Erholung		Hotel	
Buchs	Vereine, Fussball, Tennis, Hallenbad, Freibad, Minigolf, Greifvogelpark	Buchs	Hotel
Schaan	Sportanlagen	Schaan	Hotel
Vaduz	Sportanlagen, Fussball	Vaduz	Hotel
Sargans	Sportanlagen / Regionale Sportanlage	Sargans	Hotel

Verwaltung	
Buchs	dezentrale Verwaltung Kanton (Amtsnotariat, Zweigstelle Konkursamt, Teil Kreisgericht, Strasseninspektorat, etc.), Regionale Verwaltung (Zivilstandsamt, Zivilschutz)
Vaduz	Verwaltungs- und Regierungssitz für Land
Sargans	Sitz Kreisgericht (Mels)

Schaan plant auf der Verbindungsachse nach Buchs die Hotellerienutzung voranzutreiben. Buchs will sich ebenfalls im Segment Hotellerie / Kongress positionieren. Dazu ist zurzeit eine Studie der Region Sarganserland - Werdenberg in Erarbeitung.

In Zukunft wird von einer steigenden Mobilität ausgegangen. Diese wird durch die polyzentrische Struktur des Regionalzentrums noch verstärkt.

Um die Rolle als starkes Regionalzentrum wahrnehmen zu können, ist Buchs auf Wachstumsmöglichkeiten für das Wohnen und das Arbeiten angewiesen.

Ziele

Innerhalb des polyzentrischen Regionalzentrums Buchs - Schaan - Vaduz werden die Funktionen so aufeinander abgestimmt, dass die spezifischen Stärken jedes Teilzentrums optimal zum Tragen kommen. Das Gesamtzentrum mit über 20'000 Einwohnern kann sich auf dem internationalen Markt als Wohn-, Wirtschafts- und Bildungsort gut positionieren. Durch die verstärkte Zusammenarbeit zwischen den Gemeinden werden gemeinsame Lösungen gesucht und Synergien genutzt. Dies gilt insbesondere auch für die Bereiche Sport / Naherholung, Bildung und Kultur. Der öffentliche Verkehr und der Langsamverkehr werden grenzüberschreitend ausgebaut und die Zentren besser untereinander vernetzt.

Buchs positioniert sich innerhalb des Regionalzentrums sowie in der Region Werdenberg - Sarganserland als urbanes Zentrum mit Schwerpunkt urbanes Wohnen, Einkaufs-, Wirtschafts-, Kultur- und Bildungsstandort sowie Hotellerie und Kongress. Buchs ist Standort für die regionale und kantonale Verwaltung und bildet einen regionalen Kristallisationspunkt für das Vereinswesen.

Die Verbindungsstrasse zwischen Buchs und Schaan gewinnt durch die verstärkte grenzüberschreitende Zusammenarbeit an Bedeutung als Entwicklungsachse. Sie wird beidseits der Grenzen baulich und nutzungsmässig aufeinander abgestimmt entwickelt.

Handlungsanweisungen

- Die Region bewältigt die Mobilität gemeinsam.
- Sport und Kultur werden regional angeboten und aufeinander abgestimmt.
- Die Bildungsangebote werden regional abgestimmt.
- Die urbane Verbindungsachse Buchs-Schaan wird aufgewertet.
- Für Buchs vgl. untenstehende Kapitel.

4.2 Raum für den Wirtschaftsstandort gewährleisten

(vgl. Plan Siedlung)

Aktuelle Situation und Herausforderungen

Das Rheintal hat sich von einer landwirtschaftlichen Region zu einem qualifizierten, produktiven und aufstrebenden Hightech-Zentrum der Schweiz entwickelt. Buchs liegt mittendrin und stellt mit über 6'000 Arbeitsplätzen ein wichtiges Arbeitsplatzgebiet in diesem Raum dar. Die Wirt-

schaftsstruktur der Gemeinde ist gut diversifiziert. Dominierend ist der Dienstleistungssektor - Buchs ist ein Einkaufs-, Finanz-, Verwaltungs- und Bildungszentrum. Die Standortqualität von Buchs wird unterstützt durch die gute regionale bis internationale Erreichbarkeit. Die Gemeinde ist direkt an die Bahn und Autobahn angeschlossen und liegt in nächster Nähe zum Flughafen Altenrhein sowie in Stundendistanz zu Zürich. Zudem ist Buchs ein wichtiger Umsteigepunkt im regionalen Busnetz. In Zukunft gilt es den Wirtschaftsstandort Buchs im internationalen Wettbewerb noch stärker zu positionieren.

Der intakte Branchenmix (Detailhandel) im Ortszentrum macht Buchs zu einem beliebten Einkaufsort für die Region. Grossflächige Einkaufszentren ausserhalb der Ortskerne mit guten Parkierungsmöglichkeiten stellen jedoch eine Konkurrenz für den Detailhandel im Zentrum dar, weshalb die Position des urbanen Einkaufszentrums im Ortskern gestärkt werden muss.

Aufgrund seiner Bedeutung als Wirtschaftsstandort und der guten Erreichbarkeit auch von Liechtenstein und Österreich aus, könnte sich Buchs als Kongressort im mittleren Preissegment positionieren. Die Potentiale in den Bereichen Hotellerie und Kongress sind noch nicht ausgeschöpft.

Mit der Entwicklung des Wirtschaftsparks beabsichtigt Buchs die Ansiedlung von wertschöpfungsintensiven Unternehmen. Heute ist das Gebiet jedoch durchsetzt mit flächenintensivem Gewerbe. Die Gemeinde muss aktiv werden und die notwendigen Flächen für die angestrebte Entwicklung reservieren, um den gewünschten Wandel herbeizuführen.

Ziele

Buchs zeichnet sich durch einen hohen Anteil an arbeitsplatzintensiven (v.a. Dienstleistungs-, Hightech-/ Forschungsbetriebe) Arbeitsgebieten aus. Dienstleistungsunternehmen konzentrieren sich auf das Stadtzentrum, das Dienstleistungszentrum und die RheinCity, Hightech- und Forschungsbetriebe (auch in Zusammenhang mit der NTB) auf die Standorte Campus, Wirtschaftspark und Innovationspark.

Der Wirtschaftspark, zwischen Bahnhof und Autobahnanschluss gelegen, ist ein attraktiver und wettbewerbsfähiger Industriestandort mit Schwerpunkt Produktion, Handel und Forschung. Durch sein äusseres Erscheinungsbild (Architektur und Aussenraum) kommt seine Bedeutung zum Ausdruck. Er ist sowohl von der Autobahn und der Eisenbahn her gut erschlossen wie auch mit dem Zentrum gut vernetzt.

Der Innovationspark umfasst das Gebiet der Basaltstein AG. Das Gebiet ist durch eine Arealentwicklung soweit aufbereitet, dass sich ein innovatives Unternehmen ansiedeln kann. Die Fläche dient der Gemeinde als Joker für die Ansiedlung einer für die Gemeinde besonders attraktiven Unternehmung mit hochwertigen Arbeitsplätzen. Sie bietet aber auch die Möglichkeit flexibel auf heute noch nicht absehbare Entwicklungen zu reagieren.

Der Innovationspark nördlich der Langäulistrasse dient der Ansiedlung von wertschöpfungsintensiven und innovativen Unternehmen. Wenn möglich weisen diese einen Bezug zum Campus auf.

Die RheinCity bezeichnet das Areal des ehemaligen Güterbahnhofs, welches im Rahmen eines Investorenwettbewerbs schrittweise vom Bahnhof aus für neue Nutzungen geöffnet wird. Die RheinCity ist gekennzeichnet durch eine hohe Dichte und einem Nutzungsmix aus wertschöpf-

fungsintensiven Dienstleistungsbetrieben und hochwertigem Wohnen. Sie zeichnet sich durch ihre städtebaulich und architektonisch hochwertige Gestaltung aus. Sie ist gut mit den umliegenden Quartieren verbunden und setzt so auch wichtige Impulse für die angrenzenden Quartiere.

Das Dienstleistungszentrum ist gekennzeichnet durch eine hohe Dichte. Es ist gut angebunden an die RheinCity, den Bahnhof und das Stadtzentrum sowie die Autobahn. Im Dienstleistungszentrum wird das Bedürfnis von Hotellerie und Kongress abgedeckt. Zudem bietet es mögliche Standorte für Hochhäuser.

Im Stadtzentrum wird genügend Raum für die Entwicklung der kantonalen Verwaltungsstellen reserviert.

Buchs verfügt weiterhin über eine diversifizierte Wirtschaftsstruktur. Kleinbetriebe und einheimische Gewerbebetriebe finden in den Gewerbegebieten Nord und Ost genügend Entwicklungsmöglichkeiten. Die Ansiedlung von flächenintensiven Betrieben soll sich jedoch vorwiegend auf das regionale Gewerbe- und Industriegebiet Sennwald konzentrieren.

Die vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten und die urbane Einkaufsatmosphäre tragen zur Profilierung des Detailhandels im Stadtzentrum bei. Der wöchentliche Markt ist ebenfalls ein regionaler Anziehungspunkt. Am Abend finden sich im Stadtzentrum vielfältige Vergnügungsmöglichkeiten. Die Gestaltung des Aussenraums und das siedlungsorientierte Verkehrsregime fördern die Attraktivität der Bahnhofstrasse als Flanier- und Einkaufsmeile.

Handlungsanweisungen

- Der Wirtschaftspark wird langfristig umgesetzt (Bodenerwerb durch die Gemeinde, gezielte Ansiedlung von Betrieben).
- Für die Erweiterung des Wirtschaftsparks werden Entwicklungsreserven gesichert. Bei Einzonungen wird eine Interessenabwägung bezüglich der Fruchtfolgefleichen vorgenommen.
- Die RheinCity wird etappenweise vom Bahnhof her realisiert.
- Das Dienstleistungszentrum wird baulich erneuert und Dienstleistungsnutzungen sowie Hotellerie und Kongress angesiedelt.
- Der südliche Innovationspark (Basaltstein AG) wird soweit aufbereitet, dass eine kurzfristige Ansiedlung eines Betriebs möglich ist.
- Für den Innovationspark nördlich der Langäulistrasse wird zusätzliches Land eingezont. Dabei ist eine Interessenabwägung bezüglich der Fruchtfolgefleichen vorzunehmen.
- Die notwendigen Flächen für die Auslagerung einheimischer Betriebe sowie neuer kleinerer Betriebe werden im Gewerbepark gesichert. Bei Einzonungen wird eine Interessenabwägung bezüglich der Fruchtfolgefleichen vorgenommen.
- Das Stadtzentrum wird im Sinne der Unterstützung des Detailhandels (Flaniermeile, Einkaufen, Begegnungszone, Gestaltung) entwickelt. Für den Markt wird langfristig im Bereich Bahnhofstrasse eine Lösung gesucht.

4.3 Den Bildungsstandort Buchs stärken

(vgl. Plan Siedlung)

Aktuelle Situation und Herausforderungen

Buchs ist ein wichtiger Bildungsstandort. Neben den diversen Primarschulen und Kindergärten, den beiden Oberstufenzentren Grof und Flös befindet sich auch die International School Rheintal (ISR) in Buchs. Mit dem Berufs- und Weiterbildungszentrum (bzb) und der interstaatlichen Hochschule für Technik Buchs (NTB) verfügt Buchs über zwei Bildungsinstitute von regionaler bis internationaler Bedeutung. Um die Wettbewerbsfähigkeit des Wirtschaftsstandorts Rheintal auch in Zukunft zu sichern, hat sich die St.Galler Regierung dafür ausgesprochen, die Projektarbeiten zum Aufbau eines Forschungs- und Innovationszentrum am Standort Buchs gemeinsam mit der Regierung des Fürstentums Liechtenstein voranzutreiben.

Bei der Schulinfrastruktur besteht in absehbarer Zeit ein Investitionsbedarf. Zum einen aufgrund neuer Schul- und Unterrichtsangebote sowie ergänzenden Tagesstrukturen mit entsprechenden Raumansprüchen. Zum anderen besteht ein Investitionsbedarf aufgrund rein baulich bedingter Massnahmen im Zusammenhang mit der Aktualisierung des Bestandes. Aufgrund dieser Voraussetzungen hat der Gemeinderat im Sommer 2010 ein Schulraumkonzept beschlossen, das es nun umzusetzen gilt.

Mit den Angeboten des Berufs- und Weiterbildungszentrums (bzb) verfügt Buchs ebenfalls über ein vielfältiges Angebot im Bereich der Erwachsenenbildung.

Ziele

Buchs stärkt seine Bedeutung als Bildungsstandort. Das Gebiet um die Fachhochschule NTB, die ISR und das bzb hat sich zu einem attraktiven, belebten und unverwechselbaren Campus entwickelt. Neben den Bildungsinstituten sind im Campusgebiet auch Wohnungen sowie ein Treffpunkt für Anlässe angesiedelt. Der Campus zeichnet sich durch eine unverkennbare Gestaltung des öffentlichen Raums aus und ist mit dem restlichen Gemeindegebiet gut vernetzt. Synergien zwischen dem Campus und der Kongressnutzung werden wo möglich genutzt.

In der unmittelbaren Umgebung des Campus ist für die Ansiedlung von Forschungseinrichtungen und wissensorientierten Produktionsunternehmen in den Bereichen Hightech, Life Sciences und neue Technologien der notwendige Raum vorhanden.

Handlungsanweisungen

- Für den Campus wird ein Entwicklungskonzept erarbeitet. Dies beinhaltet folgende Inhalte:
 - Aussenraumgestaltung Campus
 - Vernetzung Campus mit Zentrum und RheinCity
 - Erschliessungskonzept Campus
 - Umsiedlung International School nach Osten in das Campusgebiet
 - Unterstützung der Errichtung eines Forschungs- und Innovationszentrums
- Das Schulraumkonzept wird schrittweise umgesetzt. Die notwendigen Kapazitäten für Kindergärten und Schulen sowie Tagesstrukturen werden sichergestellt.

4.4 Buchs als Wohnstandort weiterentwickeln (vgl. Plan Siedlung)

Aktuelle Situation und Herausforderungen

Mit über 11'000 Einwohnern ist Buchs ein wichtiger Wohnstandort in der Region Werdenberg - Sarganserland. Buchs zeichnet sich durch ein vielfältiges Angebot an unterschiedlichen Wohnformen aus. Neben zentrumsnahem Wohnen in einem dichteren Wohnumfeld verfügt Buchs über Wohnquartiere mit einer geringeren Dichte und einem hohen Grünanteil. Im Gegensatz zu den umliegenden Gemeinden besitzt Buchs nur wenige Hanglagen, die für das exklusive Wohnen am Hang bereitgestellt werden können. Grosses Potential bietet dafür das Stadtzentrum mit teilweise sanierungsbedürftiger Bausubstanz und Umstrukturierungsgebieten, die für das urbane Wohnen bereitgestellt werden können.

Buchs hatte in den letzten 8 Jahren ein durchschnittliches Bevölkerungswachstum von jährlich 0.7 % zu verzeichnen. Es ist weiterhin von einer steigenden Zahl von Einwohnern auszugehen. Dieser Zuwachs, verstärkt durch die Zunahme der individuellen Wohnflächennachfrage, wird eine Erhöhung des Wohnraumbedarfs begründen. Der gesamtschweizerischen Tendenz entsprechend wird sich auch in Buchs die Zunahme der älteren Wohnbevölkerung fortsetzen. Das Thema Wohnen im Alter wird deshalb für Buchs zunehmend an Bedeutung gewinnen.

Buchs verfügt kurzfristig theoretisch über genügend Baulandreserven für das Wohnen, diese Reserven sind jedoch nicht erhältlich. Die Schaffung von neuem Wohnraum ist zudem durch die Verdichtung bestehender Strukturen und der Entwicklung von Umstrukturierungsgebieten möglich. Die Nichtverfügbarkeit der bestehenden Baulandreserven stellt eine grosse Herausforderung für Buchs dar. Mit der durchgeführten Befragung der Grundeigentümer hat die Gemeinde einen ersten Anlauf unternommen, das Problem der Baulandhortung anzugehen.

Bei den Ortsteilen Birkenau, Burgerau und Räfis handelt es sich um Wohnquartiere mit eher ländlichem Charakter. Burgerau und Räfis liegen teilweise im Ortsbildschutzgebiet. Die Füllung von Baulücken und die notwendige Sanierung von bestehenden Gebäuden wirken sich auf den Charakter dieser Gebiete aus.

Die Versorgung der Bevölkerung in den Quartieren ist heute gut. Die Quartierläden stehen jedoch in verstärkter Konkurrenz zu den Grossverteilern im Zentrum. Für die südlichen Quartiere ist das Ortszentrum Räfis ein wichtiger Versorgungsschwerpunkt für den täglichen Bedarf und muss entsprechend ausgebaut sein. Für Spiel und Erholung im Quartier spielen die Aussenräume der Schulanlagen eine wichtige Rolle.

Ziele

Buchs bietet einen vielfältigen Mix an Wohnformen an. Das Angebot an urbanem Wohnraum sowie ganz besonderen Wohnformen (z.B. Lofts) ist in der Region einzigartig und veranlasst die Leute nach Buchs zu ziehen. Neben jungen Leuten wird das Angebot auch von den älteren Bevölkerungsschichten genutzt, die aus ihren Einfamilienhäusern ausziehen möchten. Buchs positioniert sich als Standort für begleitetes Wohnen für ältere Menschen. Entsprechend ist auch die Infrastruktur auf altersgerechte Bedürfnisse ausgerichtet.

Neben den urbanen Wohnquartieren tragen lockerer bebaute Quartiere zur Durchgrünung des Ortes bei und ermöglichen das Wohnen im Einfamilienhaus.

Durch Grundeigentümergegespräche und eine aktive Bodenpolitik der Gemeinde können die inneren Reserven aktiviert werden. Ausserhalb der zur Verdichtung vorgesehenen Gebiete unterstützt die Gemeinde aktiv die Sanierung von Wohnanlagen aus den 60er und 70er Jahren.

Mit ortsbaulichen Studien kann der Ortsteil Räfis weiterentwickelt und die vorhandenen Qualitäten erhalten werden. In den Studien werden die Bebauungs- und Frei-/Grünraumstruktur festgelegt, die Dimensionen des Ortsbildschutzgebietes überprüft und Regeln für die Schliessung von Baulücken festgehalten.

Das Ortszentrum Räfis sichert ein kleinteiliges Versorgungsnetz mit einer hohen Versorgungsgüte bezüglich Detailhandelsangeboten und dient als wichtige Begegnungs- und Identifikationsort.

Handlungsanweisungen

- Für den Ortsteil Räfis werden ortsbauliche Studien erarbeitet.
- Die Gemeinde fördert aktiv die Überbauung der Baulandreserven.
- Das urbane und das zentrumsnahe Wohnen werden gefördert. Dazu gehört auch die Bereitstellung der entsprechenden Infrastruktur, insbesondere auch für das begleitete Wohnen im Alter.
- Das Ortszentrum Räfis wird als Versorgungstützpunkt für die südlichen Ortsteile gestärkt.

4.5 Das Siedlungsgebiet strukturieren (vgl. Plan Siedlung)

Aktuelle Situation und Herausforderungen

Das Ortsbild von Buchs wird geprägt durch eine vielfältige bauliche Struktur. Einen Gegensatz zum dichten, urbanen, jedoch noch nicht fertiggebauten Stadtzentrum bilden das historisch geprägte dörfliche Zentrum, die durchgrüneten Wohnquartiere und die ländlichen Ortsteile Räfis und Burgerau. Typisch ist auch das direkte Nebeneinander von alten und neuen Gebäuden.

Eine der wichtigen Herausforderungen von Buchs ist die Entwicklung einer klaren baulichen und funktionalen Siedlungsstruktur. Im Masterplan wurde bereits eine Strukturierung des Siedlungsgebietes vorgenommen („Wohnen am Hang“, „Landleben“, etc.). Es geht nun darum, diese Ansätze weiterzuentwickeln.

Buchs zählt heute bereits mehrere Hochhäuser. Studien für weitere Hochhäuser sind bereits vorhanden. Mit dem 2011 erarbeiteten Hochhauskonzept wird aufgezeigt, an welchen Standorten Hochhäuser ortsbaulich richtig sind.

Als Kompensation zur Verdichtung spielen der gezielte Erhalt und die bewusste Förderung von Grün- und Freiräumen auch im urbanen Raum für die Wohn- und Lebensqualität eine wichtige Rolle. Durch Verdichtungsmassnahmen können zudem Konflikte mit Denkmalpflege und Ortsbildschutzanliegen entstehen.

Buchs weist heute sehr grosszügige Ortsbildschutzgebiete auf, bei Bauvorhaben stellt sich immer wieder die Frage nach dem Umgang mit diesen Gebieten. Eine Überprüfung der Abgrenzung und eine Konzentration auf die wirklich schützenswerten Gebiete erscheint sinnvoll.

Ziele

Buchs erfährt betreffend Baustruktur eine zukunftsfähige und nachhaltige Entwicklung. Diese bedingt die gute Einordnung neuer Strukturen in das bestehende Ortsgefüge und die Stärkung der unterschiedlichen Bautypologien der verschiedenen Ortsteile.

Buchs positioniert sich als urbanes Zentrum in der Region Werdenberg-Sarganserland und weist ein entsprechendes ortsbauliches Erscheinungsbild auf. Diese neue urbane Identität spiegelt sich v.a. im Zentrum und den zentrumsnahen Gebieten wieder.

Veränderungs- und Verdichtungsstrategien sind auf die örtlichen Verhältnisse und Strukturen angepasst. Dabei wird einem ausgewogenen Verhältnis von Bau- und Freiraumstruktur Rechnung getragen. Für die Weiterentwicklung des Siedlungsgebiets werden die Entwicklungsstrategien „Erhalten“, „Sanieren“, „Umstrukturieren“ sowie „Verdichten“ angewendet. In den Verdichtungsgebieten kann die Verdichtung entweder durch Aufzonung oder durch die Erhöhung des Ausbaugrades erreicht werden. Mit ortsbaulichen Studien wird aufgezeigt, wie die Verdichtungsgebiete entwickelt werden sollen.

Die das Ortsbild prägenden Umstrukturierungs- und Neubaugebiete sind in einer hochwertigen städtebaulichen und architektonischen Qualität realisiert. Sie sind in Varianzverfahren entwickelt und die öffentlichen Interessen in Sondernutzungsplänen festgehalten.

Hochhäuser sind an den dafür vorgesehenen Standorten möglich. Dem architektonischen Ausdruck wird hohes Gewicht beigemessen.

Die Ortsbildschutzgebiete werden auf die tatsächlich schützenswerten Flächen reduziert.

Handlungsanweisungen

- Der Zonenplan wird hinsichtlich der angestrebten baulichen Struktur überprüft.
- Zum Umgang mit Verdichtungs-, Neubau- und Umstrukturierungsgebiete werden in den im Plan bezeichneten Gebieten in Räfis, im dörflichen Zentrum und an der Churerstrasse ortsbauliche Studien durchgeführt.
- Grün- und Freiräume werden als Kompensation zur Verdichtung gefördert.
- Der Siedlungsrand wird langfristig festlegt.
- Das Hochhauskonzept wird schrittweise umgesetzt.
- Die Ortsbildschutzgebiete werden überprüft.

4.6 Die Attraktivität des öffentlichen Raums erhöhen (vgl. Plan Siedlung)

Aktuelle Situation und Herausforderungen

Mit der Bahnhofstrasse verfügt Buchs über ein attraktives Zentrum, das zum Einkaufen und Verweilen einlädt und das positive Image von Buchs unterstützt. Verschiedene andere wichtige öffentliche Räume und Verbindungsachsen weisen hingegen eine schlechte Aussenraumqualität auf. Häufig sind sie stark vom motorisierten Individualverkehr (MIV) geprägt.

Mit den verschiedenen Neubauprojekten sowie den potentiellen Verdichtungs- und Umstrukturierungsgebieten stellt sich auch die Frage nach der Gestaltung der Aussenräume. Dies gilt

insbesondere auch für eine einheitliche Gestaltung innerhalb des Campus und des Wirtschaftsparks.

Die Verbindung zwischen dem urbanen Zentrum und dem Ortszentrum Räfis erfolgt über die verkehrsreiche Churerstrasse. Der Aussenraum wird der Rolle als wichtige Verbindungsachse nicht gerecht.

Die Giessen-Achse soll gemäss Masterplan zu einer Promenade umgestaltet werden.

Orte der Ankunft und Orientierung wie beispielsweise der Bahnhof oder Einfahrten in das Zentrum sind die Visitenkarte von Buchs und vermitteln einen ersten Eindruck. Qualität und Funktionalität müssen entsprechend hohe gestalterische Anforderungen erfüllen. Der Bahnhofplatz erfüllt die erforderliche Qualität nicht. Auch die Fassaden gegenüber den Gleisen und der Umfahungsstrasse sowie die Strassenüberführung bei der Rondelle sind für das Image von Buchs wichtig und heute noch nicht entsprechend gut gestaltet.

Ziele

Die öffentlichen Räume tragen zur Identitätsbildung, zu einer hohen Aufenthaltsqualität und zur Orientierung bei. Dazu sind Gestaltungsprinzipien für den öffentlichen Raum unter Hervorhebung der unterschiedlichen räumlichen Qualitäten erarbeitet.

Der Bahnhofplatz ist durch die Neugestaltung zum attraktiven Ankunftsort geworden. Er bietet eine gute Orientierung und Signaletik.

Die St.Galler-/ Churerstrasse ist bis zur Kreuzung Heldastrasse als attraktiver Strassenraum gestaltet.

Auch in den dicht bebauten Neubau- und Umstrukturierungsgebieten befinden sich genügend Freiflächen, die den Bewohnern als Spiel- und Aufenthaltsfläche dienen.

Die wichtigsten Gleis- und Strassenfronten sind attraktiv gestaltet und werden dem Image von Buchs gerecht.

Die wichtigsten Verbindungsachsen und öffentliche Plätze verfügen über eine hohe Aufenthaltsqualität und laden zum Verweilen ein. Der motorisierte Individualverkehr (MIV) wird siedlungsverträglich ausgestaltet.

Handlungsanweisungen

- Für die Gestaltung des öffentlichen Raums wird ein CI-Handbuch öffentlicher Raum erarbeitet.
- Für besonders wichtige Teilbereiche (z.B. Bahnhofplatz, Aufwertungsachse St.Galler- / Churerstrasse, Entwicklungsachse Buchs-Schaan, Kirchgasse und urbane Verbindungsachsen) werden separate Gestaltungskonzepte erarbeitet.
- Die Promenade Giessen sowie die Quartierverbindungen werden realisiert.

4.7 Räume für Erholung, Freizeit und Kultur anbieten

(vgl. Plan Siedlung)

Aktuelle Situation und Herausforderungen

Das attraktive Kultur- und Freizeitangebot sowie die gute Erreichbarkeit der Grün- und Freiräume innerhalb des Siedlungsgebiets und die Nähe zu den Erholungsgebieten Buchserberg und Rhein tragen wesentlich zur Standortattraktivität von Buchs bei.

In den durchgrüneten Wohnquartieren bieten v.a. die Aussenanlagen der Schulhäuser Aufenthalts- und Spielmöglichkeiten für die Bewohner.

Die Sport- und Freizeitanlagen befinden sich heute im Gebiet Rheinau. Auf der anderen Rheinseite liegen auf gleicher Höhe die Sportanlagen von Schaan. Mit einer Zunahme der Bevölkerung ist auch mit einem zusätzlichen Bedarf an Sporteinrichtungen zu rechnen. Eine gemeinsame Lösung mit Schaan ist zu prüfen (regionales Sportzentrum).

Im Stadtzentrum (Bereich Bahnhofstrasse) besteht ein grosses Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen und Restaurants. Das Kulturangebot ist über das Gemeindegebiet verteilt (Stadtzentrum, dörfliches Zentrum, Dampfkessel, Fabriggli, guarany, Krempel, reflex, Stüdtlimühle). Eine Umnutzung der Lokremise durch die Gemeinde für kulturelle und öffentliche Zwecke (Versammlungen, Vereinsanlässe, etc.) ist in Planung. Zur Erhöhung der Attraktivität dieser Angebote und zur Nutzung gegenseitiger Synergien stellt sich die Frage nach der räumlichen Verteilung und Vernetzung der Nutzungen (wo sollen zukünftig welche Funktionen stattfinden?).

Der Marktplatz ist heute Standort für Grossanlässe wie Zirkus und Gewerbeausstellung. Es besteht ein Gestaltungskonzept zur Verbesserung der Aussenraumqualität. Im Bereich Marktplatz befinden sich auch der Jugendtreff und der Campingplatz.

Ziele

Grün- und Freiräume sind flächendeckend über das ganze Gemeindegebiet verteilt und von den Wohnquartieren zu Fuss erreichbar. Sie weisen gemäss dem Quartiercharakter und den Bedürfnissen der Bewohner einen unterschiedlichen Charakter auf. Der Giessen verbindet als Promenade das Stadtzentrum mit den südlichen Quartieren.

In den durchgrüneten Wohnquartieren übernehmen die Aussenräume der Schulhäuser eine wichtige Funktion in der Versorgung mit Erholungs- und Spielreinrichtungen, sie sind entsprechend erhalten und gefördert. Für die Jugend steht genügend Raum zur Verfügung.

Für die Sportinfrastruktur sind die benötigten Flächen vorhanden. Bei einem Erweiterungsbedarf wird eine gemeinsame regionale Lösung mit Schaan angestrebt. Die Anlagen sind gut an das Langsamverkehrsnetz und den öffentlichen Verkehr angebunden.

Buchs ist Kulturstandort mit einem vielfältigen Angebot im Zentrum. Attraktive Verbindungen mit der entsprechenden Signaletik ermöglichen Synergien zwischen den verschiedenen Kultureinrichtungen.

Die Grossveranstaltungen auf dem attraktiv gestalteten Marktplatz haben überregionale Ausstrahlung und ziehen ein grosses Publikum an.

Handlungsanweisungen

- Der zukünftige Bedarf für die Sportinfrastruktur wird abgeklärt. Lösungen werden regional zusammen mit Schaan gesucht.
- Die Kulturstandorte werden besser vernetzt und gemeinsam positioniert. Flexiblere Öffnungszeiten für die Restauration im Stadtzentrum werden geprüft.
- In Verdichtungsgebieten werden als Kompensation Grün- und Freiflächen geschaffen (Flächenerwerb, Sicherung in Sondernutzungsplänen).

4.8 Landschaftsräume erhalten und aufwerten

(vgl. Plan Landschaft)

Aktuelle Situation und Herausforderungen

Buchs ist eingebettet in eine attraktive und vielfältige Landschaft. Der Buchserberg mit seinen bewaldeten Flanken und offenen Landschaftskammern zeichnet sich durch eine hohen Natur- und Landschaftswert aus. Er ist als Freizeit- und Naherholungsgebiet für die Region von grosser Bedeutung. Das Rheinufer und das Gebiet Rheinau bieten ebenfalls Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie vielseitige Möglichkeiten für die Erholung und Freizeit. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen befinden sich hauptsächlich zwischen Bahnlinie und Rhein sowie im nördlichen Gemeindegebiet. Sie liegen grösstenteils in der Fruchtfolgefläche und dienen ebenfalls der Naherholung.

Im Gebiet „ob der ÖBB“ befindet sich der Gemüsebaubetrieb Schlegel. Die Rhein-Baumschulen produzieren im Altendorfer Hanfland Obstbäume, Beeren und Ziersträucher für den in- und ausländischen Markt. Die Entwicklungsmöglichkeiten für diese Betriebe müssen berücksichtigt werden.

Für die Wohn- und Lebensqualität von Buchs sind neben dem Umland aber insbesondere auch Grün- und Freiräume innerhalb der Siedlung von Bedeutung.

Wichtiges Grünelement in der Siedlung sind die Gewässer, allen voran der Giessen, die sowohl aus ökologischer Sicht als auch als Verbindungsachsen für den Langsamverkehr und die Verbesserung der Aussenraumqualität von Bedeutung sind. Die Chancen, die eine Offenlegung oder naturnahe Gestaltung dieser Gewässerbereiche bieten, sind noch nicht überall optimal genutzt.

Durch die Verdichtung einzelner Quartiere entsteht ein verstärkter Druck auf die Grün- und Freiräume, weshalb diese gezielt erhalten werden müssen.

Die Bahnlinie trennt das Siedlungsgebiet von Buchs von dem Naherholungsgebiet am Rhein. Die Verbindungen zwischen den Wohnquartieren und dem Rhein sind nicht überall gewährleistet.

Die Naturgefahrenkarte des Kantons St. Gallen zeigt für einzelne Gebiete die Gefahren für Überschwemmungen oder Rutschungen auf. In einem Massnahmenkonzept muss aufgezeigt werden, wie diese Gefahren behoben werden können. Die Naturgefahrenkarte des Kantons wurde ohne Berücksichtigung des Rheins erstellt. Für diesen wird zurzeit ein separates Massnahmenkonzept erarbeitet (Projekt Alpenrhein).

Der Waldentwicklungsplan (WEP) „Werdenberg Süd“ enthält Aussagen zu den Waldfunktionen. Diese sind mit der Richtplanung abzustimmen.

Für eine gute Einpassung der Siedlung in die Landschaft kommt dem unmittelbaren Übergangsbereich, dem Siedlungsrand, besondere Bedeutung zu. Klare Grenzen beugen einer schleichenden Ausdehnung der Siedlung vor und mildern Nutzungskonflikte, die beim Zusammenstossen von offenen Landschaften und Bebauungen auftreten. Nebst der gestalterischen Aufgabe leistet ein ausgebildeter Siedlungsrand auch einen ökologischen Beitrag für das angrenzende Siedlungsgebiet und für die Landschaft.

Es besteht eine Nachfrage nach einer Inertstoffdeponie, weshalb mögliche Standorte geklärt werden sollen.

Ziele

Die zusammenhängende Natur- und Kulturlandschaften Buchserberg und Ebene bleiben erhalten. Sie sind mit den Grün- und Freiräumen innerhalb des Siedlungsgebiets gut vernetzt. Das Gebiet „zentraler Freiraum Rheinufer“ ist der eigentliche „Stadtspark“ von Buchs und soll in diesem Sinne parkartig weiterentwickelt werden. Dabei wird neben den kommunalen Vorgaben auch der im kantonalen Richtplan ausgeschiedene Lebensraum bedrohter Arten (Schongebiet) berücksichtigt. Am Buchserberg findet in den unteren Lagen die Naherholung statt, weiter oben v.a. die naturnahe Erholungs-, Sport- und Freizeitnutzung. Die Natur-, Kultur- und Landschaftswerte werden erhalten. Dabei wird auch das Landschaftsschutzgebiet gemäss kantonalem Richtplan berücksichtigt. In der Ebene wird neben dem Erhalt der Natur- und Kulturwerte auch der Lebensraumverbund verbessert. Die Anliegen der Landwirtschaft werden berücksichtigt.

Die Grün- und Freiraumentwicklung innerhalb des Siedlungsgebiets erfolgt abgestimmt auf die bauliche Entwicklung.

Die von Süden nach Norden verlaufenden Gewässer sind als grüne Verbindungsachsen aufgewertet und tragen dadurch zur Durchgrünung des Siedlungsgebiets bei. Sie dienen einerseits als Verbindungsachse für Bewohner und Erholungssuchende, andererseits aber auch der ökologischen Vernetzung. Der Giessen präsentiert sich als attraktive Promenade.

Die durchgrüneten Quartiere sind erhalten und bilden Ausgleichsräume für die dichter bebauten Gebiete. Die Freiräume innerhalb der Siedlung (v.a. Schulanlagen) werden erhalten und weiterentwickelt. In den kompakten Wohngebieten wird gezielt Grün- und Freiraum geschaffen.

Die verschiedenen Ortsteile sind über attraktive Wegverbindungen mit der umliegenden Landschaft verbunden.

Handlungsanweisungen

- Für das Siedlungsgebiet wird aufbauend auf dem kommunalen Richtplan Natur und Landschaft 1992, ein Grün- und Freiraumkonzept erarbeitet. Es enthält Aussagen zu den Grün- und Freiräumen in der Siedlung (insb. auch Gewässer, Verbindung zu Naherholungsgebieten).
- In Verdichtungs- und Umstrukturierungsgebieten werden Grün- und Freiraumkonzepte erarbeitet.
- Das Massnahmenkonzept Naturgefahren wird umgesetzt.

- Für die Landschaft wird als Vertiefung und Ergänzung des kommunalen Richtplans Natur und Landschaft 1992, ein Landschaftsentwicklungskonzept (LEK) erarbeitet.
- Im Bereich Burgerau und bei Neuüberbauungen wird der Siedlungsrand gestaltet.
- Der kommunale Richtplan und der Waldentwicklungsplan werden aufeinander abgestimmt.
- Bei einer Erweiterung des Siedlungsgebiets wird eine Interessenabwägung zwischen Siedlungserweiterung und Fruchtfolgefläche vorgenommen.

4.9 Den Verkehr bewältigen und siedlungsverträglich gestalten

(vgl. Plan Verkehr)

Aktuelle Situation und Herausforderungen

Als ÖV-Knotenpunkt und durch den direkten Autobahnanschluss ist Buchs verkehrstechnisch gut erschlossen, trotzdem sind noch gewisse Verbesserungen notwendig.

Zur Bewältigung des Pendlerverkehrs ist im öffentlichen Verkehr der Ausbau des grenzüberschreitenden Netzes notwendig. Als Rückgrat dient die neue S-Bahnlinie Feldkirch-Buchs-Sargans (FL-A-CH 1. und 2. Etappe), die Feinerschliessung erfolgt durch den Bus. Da die S-Bahn auf dem heutigen Schienennetz realisiert wird, ist für die 2. Etappe der Ausbau der Doppelspur zwischen Buchs und Sargans eine notwendige Voraussetzung. Mit der Nordeinfahrt in den Bahnhof Buchs kann eine Entflechtung zwischen dem Güter- und dem internationalen Fernverkehr und der S-Bahn erreicht werden. Die Verbesserung des Busnetzes in Abstimmung mit Der FL-A-CH erfordert Massnahmen zur Priorisierung des Busses zwischen Buchs und Schaan sowie an der Verbindungsachse Buchs - Sevelen.

Der Bahnhof Buchs dient als Umsteigeknoten Bahn / Bus. Die Neugestaltung des Bushofes auf dem heutigen Areal der Post ist eine Aufgabe, die die Gemeinde in den nächsten Jahren an die Hand nehmen muss. Die Linienführung des Ortsbusses wird zurzeit überprüft.

Der MIV von der Autobahn Richtung Zentrum und Grabs konzentriert sich heute mehrheitlich auf die Bahnhofstrasse. Dadurch wird das Stadtzentrum belastet und räumlich vom Bahnhof getrennt.

Heute stösst das Strassennetz im Zentrum noch nicht an seine Kapazitätsgrenzen, mit den Neubauprojekten im Zentrum sind jedoch zwingend gewisse Strassenausbauten (z.B. Kreisel) notwendig. Die Parkierung findet in Buchs vielerorts noch oberirdisch statt. Im Zusammenhang mit der Siedlungsentwicklung ist auch das Parkplatzangebot konzeptionell zu prüfen (Standorte, Bewirtschaftung, ober-/ unterirdisch).

Burgerau ist durch die Bahnlinie vom restlichen Siedlungsgebiet abgetrennt. Die heutigen Wartezeiten bei den Niveauübergängen werden sich durch die Taktverdichtung noch zusätzlich verlängern. Es wurden bereits verschiedene Varianten für eine Strassenunterführung geprüft. Die Variante auf Höhe Narzissenweg soll bald möglichst realisiert werden.

Durch das wachsende Verkehrsaufkommen wird teilweise die Aussenraumqualität stark beeinträchtigt. Zur Stärkung der Siedlungsqualität sind deshalb Anpassungen des Verkehrsregimes und / oder Massnahmen zur Strassenraumgestaltung notwendig.

Zur Förderung des Langsamverkehrs (LV) müssen die Haltestellen des öffentlichen Verkehrs, der Schulen und Arbeitsplatzgebiete sowie wichtige Kultur- und Freizeiteinrichtungen gut durch Fuss- und Radwegverbindungen erschlossen sein. Das bestehende Fuss- und Radwegnetz weist noch Lücken auf.

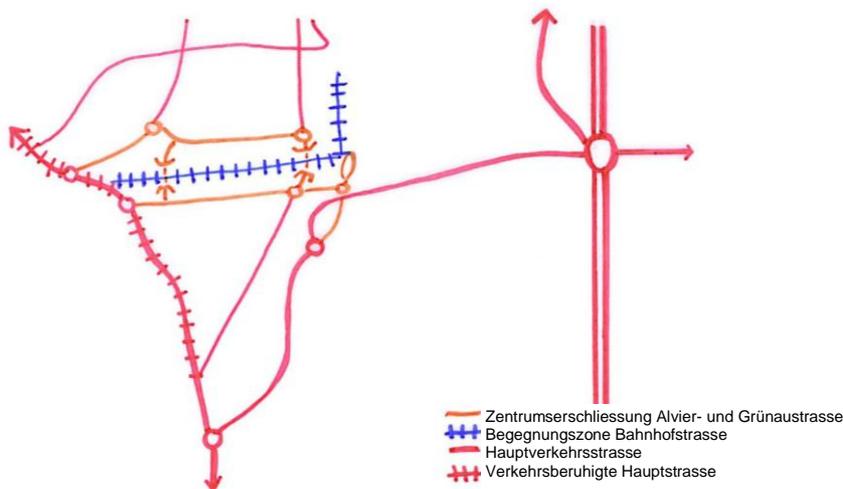
Ziele

Zur Verbesserung des öffentlichen Verkehrs tragen die Taktverdichtung, der Doppelspurausbau, die S-Bahn FL-A-CH und die Nordeinfahrt in den Bahnhof Buchs bei.

Für Gebiete, die heute noch nicht hinreichend mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen sind (Wirtschaftspark, Sport- und Erholungspark) wird eine Verbesserung der Erreichbarkeit mit dem Bus geprüft.

Auf der Ausfahrtsachse nach Schaan und der Heldastrasse / Churerstrasse ist eine Priorisierung des Busses zu prüfen.

Die Erschliessung von Buchs für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt für die nördlichen Gemeindegebiete über die Langäulistrasse und für die südlichen Ortsteile über die Rheinstrasse / Heldastrasse. Das Zentrum wird nicht mehr in erster Linie über die Bahnhofstrasse erschlossen, sondern über die Alvier- und die Grünastrasse. Um eine Aufwertung des Zentrums und des Bahnhofsbereichs zu erreichen, werden unterirdische Verbindungen zwischen Alvier- und Grünastrasse geprüft. Diese Unterführungen könnten gleichzeitig als Einfahrten für die Tiefgaragen im Zentrum dienen.



Um die zukünftigen Verkehrsströme zu bewältigen, sind an den Kreuzungen Churerstrasse / Grünastrasse, Churerstrasse / Unterstütliststrasse sowie Heldastrasse / Rheinaustrasse und Rheinaustrasse / Churerstrasse Kreisellösungen zu prüfen.

Die Bahnhofstrasse ist als Begegnungszone ausgestaltet, der Bahnhofplatz ist mit Ausnahme von Zubringerdiensten grundsätzlich MIV-frei. In den Bereichen der notwendigen Vor- und Zufahrten wird eine Begegnungszone erlassen.

Die oberirdische Parkierung im Zentrum wird schrittweise durch eine unterirdische Parkierung abgelöst. Unterirdische Parkierungsschwerpunkte befinden sich an der Bahnhofstrasse, beim Bahnhof und dem Alvierplatz sowie bei den Grossverteilern an der Churerstrasse. Bei der Rondelle werden Möglichkeiten für ein Parkhaus geprüft. Um den Verkehrsfluss effizient zu lenken, soll die Einführung eines Parkleitsystems geprüft werden.

Der Strassenraum der St. Gallerstrasse bzw. Churerstrasse vom Werdenbergersee bis zur Kreuzung Heldastrasse ist attraktiv gestaltet und kann von allen Verkehrsteilnehmern gut und sicher genutzt werden. Die Überquerungsmöglichkeiten für Fussgänger sind verbessert.

Durch die siedlungsorientierte Ausgestaltung untergeordneter Strassen können wichtige öffentliche Aussenräume und Verbindungsachsen aufgewertet werden. Innerhalb der Wohnquartiere kann sich die Bevölkerung gut zu Fuss oder mit dem Velo bewegen, es bestehen sichere und direkte Wege zu den Bushaltestellen. Wichtige Wegverbindungen werden durch eine entsprechende Bepflanzung hervorgehoben. Bei der Planung der Neubaugebiete werden die Fusswegverbindungen frühzeitig mitberücksichtigt. Die Schulwegsicherheit ist gewährleistet.

Durch die Strassenunterführung zwischen Räfis und Burgerau ist der Ortsteil Burgerau barrierefrei an das Strassennetz angebunden. Der im Plan bezeichnete Niveauübergang wird für den motorisierten Individualverkehr (MIV) gesperrt.

Die Verknüpfung der verschiedenen Verkehrsmittel ist optimal ausgestaltet. Ein sicher und attraktiv ausgestaltetes Fuss- und Radwegnetz trägt zur Förderung des Langsamverkehrs bei. Rückgrat für die Verbindung der verschiedenen Ortsteile bildet der Giessen. Die Aufwertung der Fusswegverbindungen im Ortszentrum führt auch zu einer Verbesserung der Aufenthaltsqualität. Mit einer zusätzlichen Rheinbrücke für den Langsamverkehr wird die Erreichbarkeit von Vaduz und Schaan wesentlich verbessert.

Verkehrs- und Siedlungsentwicklung sind aufeinander abgestimmt.

Handlungsanweisungen

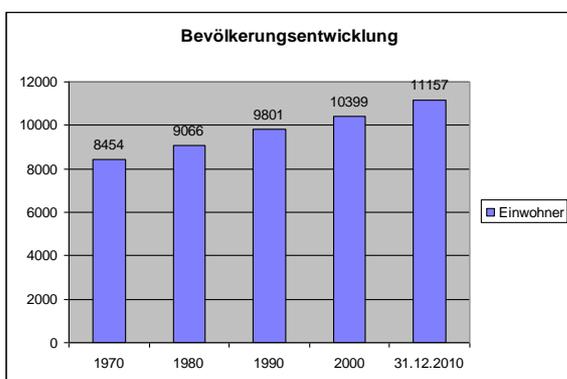
- Für das Zentrum wird ein Erschliessungs- und Parkierungskonzept erarbeitet. Dieses enthält Aussagen zur Verkehrsführung / Verkehrsregime und den Parkierungsschwerpunkten.
- Die Kreisellösungen werden in Abstimmung auf das neue Verkehrsregime nochmals geprüft.
- Das Fuss- und Radwegnetz wird ergänzt und attraktiviert. Schwachstellen werden möglichst eliminiert. Bei Neubaugebieten sollen die öffentlichen Wegverbindungen frühzeitig gesichert werden
- Für die Wohnquartiere wird die Einführung von Tempo 30 - Zonen geprüft.
- Massnahmen zur Verbesserung des öffentlichen Verkehrs sind:
 - FL-A-CH
 - Ausbau Doppelspur
 - Nordeinfahrt Bahnhof
 - Neugestaltung Bushof
 - Buspriorisierung

5 Quantitative Auswirkungen

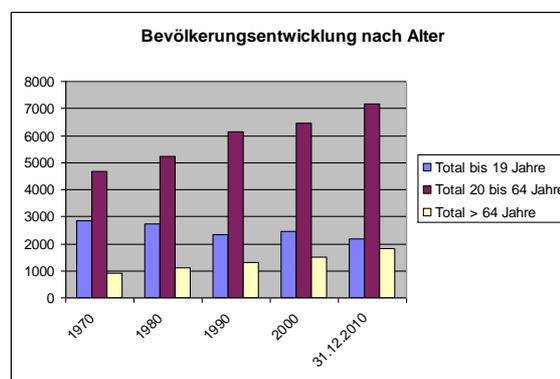
5.1 Entwicklung

5.1.1 Bevölkerung und Altersstruktur

Am 31. Dezember 2010 wohnten in Buchs 11'157 Personen. Von 1980 bis 2010 nahm die Wohnbevölkerung jährlich um 0.76 % zu, von 2000 bis 2010 betrug das jährliche Wachstum 0.72%. Die Bevölkerungsentwicklung verlief kontinuierlich, Buchs hatte weder Einbrüche noch rasante Bevölkerungsschübe zu verzeichnen.



Quelle: Bundesamt für Statistik, Neuchatel, 2010



Im Vergleich zum kantonalen Durchschnitt und zum Vorarlberger Rheintal (je rund 22 %) ist die Bevölkerung im Raum Werdenberg-Liechtenstein von 1980 bis 2009 mit rund 40% prozentual doppelt so schnell gewachsen. Noch grösser ist der Unterschied zur Region St. Gallen, wo die Bevölkerung nur um 7 % zugenommen hat (Synthesebericht Agglomerationsprogramm, März 2011, S. 21). Das Buchs dabei im Vergleich zu den umliegenden Gemeinden nur ein durchschnittliches Wachstum aufwies (jährlich 0.76%) hängt v.a. mit dem fehlenden Angebot an Bauland zusammen. Die Nachfrage konnte durch das Angebot nicht abgedeckt werden.

Im 2010 weist Buchs bei den Kindern und Jugendlichen zwischen 0 und 19 Jahren einen Anteil von 19.7% auf. Dieser liegt tiefer als der kantonale Durchschnitt (22.4%). Bei den älteren Personen weist Buchs einen Prozentsatz von 16.2% auf, was leicht höher ist als der kantonale Durchschnitt (15.7%). Buchs hat damit überdurchschnittlich viele Einwohner im erwerbsfähigen Alter von 20 bis 64 Jahre.

Prognose

Für die Zukunft ist für Buchs mit einem zunehmenden Bevölkerungswachstum zu rechnen. Dies wird wie folgt begründet:

1. Das bisherige Wachstum spiegelt die tatsächliche Nachfrage nicht wider, da aufgrund des fehlenden Baulandangebots viele potentielle Einwohner in den vergangenen Jahren in einer Nachbargemeinde Wohnsitz nehmen mussten.
2. Buchs will sich als gut durch den ÖV erschlossenes Zentrum der Region Werdenberg stärker positionieren und ist deshalb auf ein Wachstum angewiesen. Durch die Ansiedlung von neuen Arbeitsplätzen und der noch besseren Erreichbarkeit mit der S-Bahn 2013 wird mit einer steigenden Nachfrage nach Wohnraum gerechnet.
3. In Liechtenstein wurden 1981 die bis anhin freizügigen Niederlassungsbestimmungen für Schweizer aufgehoben. Seither gelten relativ restriktive Bedingungen für die Wohnsitznahme. Dadurch wächst der Druck auf die Wohnlagen in der Schweiz. Dieser Druck wird durch die geplanten neuen 500-600 hochwertigen Arbeitsplätze bei der Firma Hilti zusätzlich verstärkt.

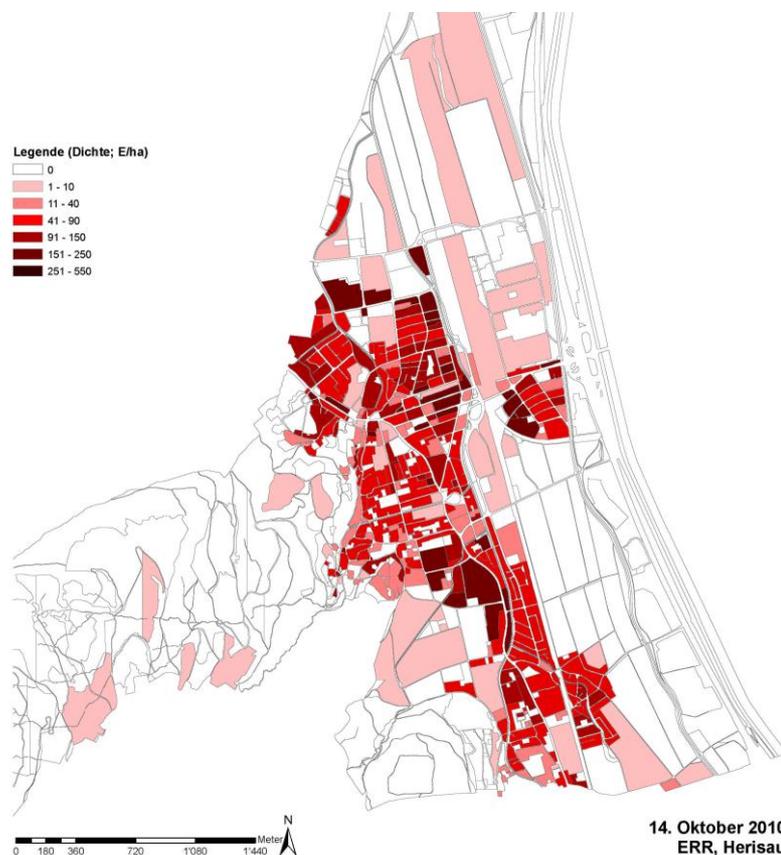
Ein Wachstum von 0.75% (bisheriges Wachstum) bis 1.25% (realistisches Wachstum bei entsprechendem Baulandangebot) in den nächsten 10 Jahren wird zu einem Zuwachs zwischen 860 bis 1'480 Personen führen.

5.1.2 Einwohnerdichte

Aufgrund der Einwohnerdaten kann die Einwohnerdichte pro Bauzone ermittelt und dargestellt werden. Die Dichtewerte stimmen zum grossen Teil mit den verschiedenen Zonenarten überein. Während die Einfamilienhausgebiete eine relativ geringe Dichte aufweisen, haben die gemischten Zonen sowie die W3 und W4 Zonen höhere Dichten zu verzeichnen. Es wird davon ausgegangen, dass zwischen der heutigen Ausnützung und der nach Baureglement/Zonenplan theoretischen Ausnützung noch ein gewisses Potential vorhanden ist. Um dieses Potential auszuschöpfen sind gezielte Massnahmen notwendig.

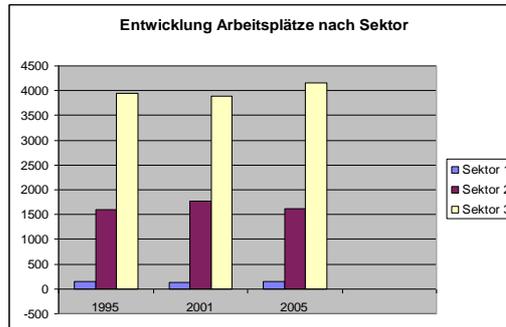
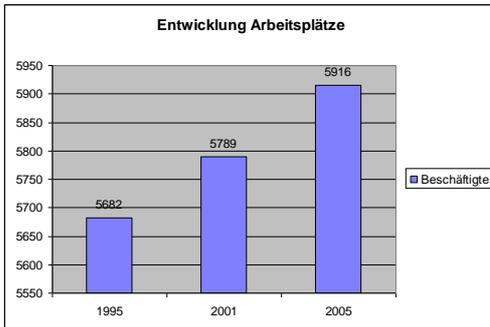
Einwohnerdichte

Stand 2010



5.1.3 Arbeitsplätze

Auch die Entwicklung der Arbeitsplätze verlief in Buchs kontinuierlich. Im Jahr 2005 waren in Buchs 5'916 Personen beschäftigt. Mit über 4'000 Beschäftigten ist der Dienstleistungssektor der stärkste Wirtschaftszweig, im 2. Sektor sind immerhin noch über 1'500 Personen angestellt. Die Landwirtschaft ist in Buchs von untergeordneter Bedeutung. In der Region Werdenberg hat zwischen 1985 und 2005 die Zahl der Arbeitsplätze mit 22 % stark zugenommen. Während im von wirtschaftlicher Rezession geprägten Zeitraum 1991 bis 2001 die Zahl der Arbeitsplätze im kantonalen und im gesamtschweizerischen Durchschnitt um 5 % abgenommen hat, weist Werdenberg als einzige Region des Kantons St. Gallen eine ausgeglichene Bilanz auf (Synthesebericht Agglomerationsprogramm, März 2011, S. 23).



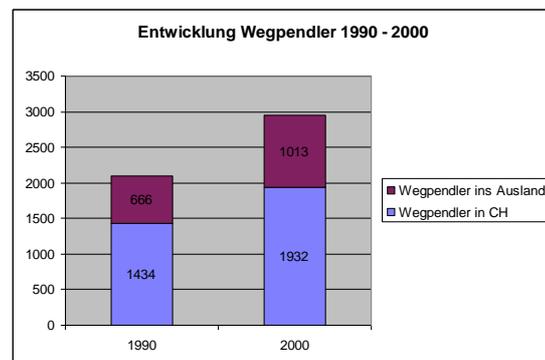
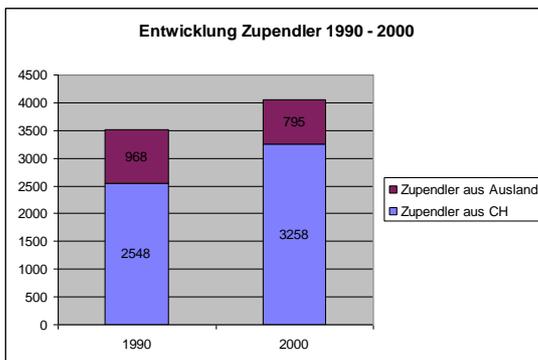
Quelle: Bundesamt für Statistik, Neuchâtel 2010

Prognose

Buchs will sich als Wirtschaftsstandort für arbeitsplatzintensive Unternehmen positionieren. Es wird auch zukünftig mit einer steigenden Anzahl an Arbeitsplätzen, insbesondere im Dienstleistungs- sowie Hightech- und Forschungssektor gerechnet.

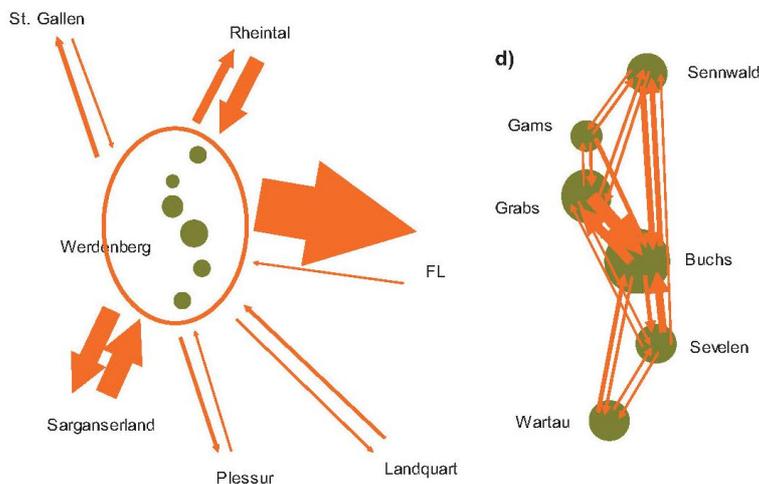
5.1.4 Pendlerentwicklung

Die Aussagen zu den Pendlern stützen sich auf die Pendlerstatistik des Bundes aus dem Jahre 2000. Buchs ist ein wichtiger Arbeitsort in der Region und zieht entsprechend viele Arbeitende aus anderen Gemeinden an. Die Pendlerströme nach Buchs haben entsprechend zugenommen. Die Zahl der aus Buchs Wegpendelnden ist mit 2'945 ebenfalls relativ hoch. Der grösste Teil davon pendelt nach Liechtenstein. Sevelen, Grabs und Sennwald stellen ebenfalls Arbeitsorte für die Einwohner von Buchs dar.



Quelle: Bundesamt für Statistik, Neuchâtel 2010

Pendlerströme



Quelle: Entwurf Schlussbericht Agglomerationsprogramm vom 5. Feb. 2010

Prognose

Innerhalb der Region besteht bereits heute eine grosse Mobilität. Diese wird in Zukunft noch zunehmen, insbesondere auch wegen der polyzentrischen Struktur des Regionalzentrums. Es ist mit einer steigenden Anzahl von Personen zu rechnen, die in Liechtenstein arbeiten und in Buchs wohnen.

5.2 Flächenreserven

5.2.1 Bestehender Zonenplan

Die Baulandreserven in der Wohnzone betragen 13.6 ha, in der Wohn- und Gewerbezone 4.4 ha, in der Kernzone 0.3 ha. Die Gewerbe- und Industriezonen weisen Reserven von 1.8 ha, die Industriezonen 10.1 ha auf. Eine erste grobe Abschätzung ohne Berücksichtigung des Mehrflächenbedarfs zeigt auf, dass innerhalb der Wohn- und Mischzonen Reserven für ca. 1'235 Personen bestehen. Das erwartete Wachstum zwischen 860 bis 1'480 zusätzlichen Personen in den nächsten 10 Jahren würde damit nicht abgedeckt. Bei den Reserven in der Gewerbe- und Industriezone handelt es sich grösstenteils um Betriebsreserven, die nicht erhältlich sind (vgl. 5.2.3).

Zonenart	Bauzonen in ha	überbaut in ha	unüberbaut in ha	Dichte E/ha	Einwohner
W2	82.0	69.9	12.1	60.0	724
W3	20.1	18.5	1.5	100.0	152
W4	16.5	16.5	0.0	120.0	0
WG2	29.9	28.7	1.2	50.0	61
WG3	20.3	18.5	1.8	75.0	131
WG4	10.1	8.7	1.4	110.0	152
K3	3.2	3.0	0.2	75.0	12
K5	10.9	10.9	0.1	50.0	3
Total	193	175	18		1235

Stand: April 2011

5.2.2 Erhältlichkeit der Baulandreserven

Das fehlende Angebot an Bauland stellt für Buchs eine grosse Herausforderung dar. Reserven für das Wohnen sind nur noch in der W2 vorhanden. Die Gemeinde hat deshalb im Sommer 2010 eine Umfrage bei der Bevölkerung durchgeführt, um die Erhältlichkeit des Baulands abzuschätzen und zu verbessern. Die Umfrage hat gezeigt, dass nur ein kleiner Teil der unüberbauten Bauzone verfügbar ist. Das Baulandangebot im April 2011 zeigt, dass ausser ein paar Grundstücken in der Räfiser Halde keine W2, W3 und W4 Grundstücke auf dem Markt sind. Bei etwa 2.5 ha haben die Grundeigentümer eine Überbauungsabsicht in den nächsten 5 Jahren bekundet, bei ca. 2 ha in den nächsten 5 bis 10 Jahren. Ob diese Überbauungen dann jedoch auch wirklich realisiert werden, ist fraglich.

Für die Gewerbe- und Industriereserven zeigt sich ein ähnliches Bild. Von den 11.9 ha Bauland ist ein Grossteil (9 ha) von ortsansässigen Firmen mit in der Regel hoher Wertschöpfung für deren Weiterentwicklung reserviert. Dies ist aus Sicht der Gemeinde auch unterstützenswert, da diese Firmen nur in Buchs gehalten werden können, wenn sich gewisse Entwicklungsmöglichkeiten aufweisen.

5.2.3 Innenentwicklung (aufzonen, umstrukturieren, besser nutzen)

Für die Innenentwicklung stehen theoretisch folgende Potenziale zur Verfügung:

	Einwohner
Stand 2010	11'157
Einwohner ausserhalb Bauzonen	<u>87</u>
Einwohner Siedlungsgebiet	11'070
<u>Kapazität in unüberbauter Bauzone</u>	<u>+ 1'235</u>
Verdichten, aufzonen (+ 40 EW/ha):	
- Oberstüdtli West/Hanfland (9 ha)	+ 360
- Altendorferstrasse (1.3 ha)	+ 52
- Flös West (1.1 ha)	+ 44
Verdichten, besser nutzen (+ 10 EW/ha)	
- Oberstüdtli Ost (4.7 ha)	+ 47
- Zentrum Süd (2.1 ha)	+ 21
- Churerstrasse (6.7 ha)	+ 67
- Neuräfis (1.6)	+ 16
Total	+ 607
<u>davon Realisierungswahrscheinlichkeit 1/5 in 10 Jahren</u>	<u>+ 122</u>
Umstrukturierungsgebiete	
RheinCity, 1. Etappe (1.2 ha) (WG3, 75 EW/ha)	+ 90
Wiedenstrasse (2.3 ha) (W3, 100 EW/ha)	+ 230
Areal ISR (0.75 ha) (W3, 100 EW/ha)	+ 75
Mühle (0.58 ha) (WG4, 110 EW/ha)	+ 64
Total	+ 459
<u>davon Realisierungswahrscheinlichkeit 1/2 in 10 Jahren</u>	<u>+ 230</u>
Mehrflächenbedarf pro Einwohner (6.6% innerhalb 10 Jahren)	- 730
Siedlungskapazität innerhalb der Bauzone	11'927
Möglicher Zuwachs	+ 857

Die Schätzung der Siedlungsreserven zeigt, dass Buchs eine theoretische Kapazität von ca. 857 zusätzlichen Einwohnern aufweist. In der Realität ist dieses Potenzial jedoch nicht gesamthaft verfügbar. Die Umfrage bei den Grundeigentümern hat gezeigt, dass nur ein sehr kleiner Teil der unüberbauten Bauzone erhältlich ist. Auch bei den Verdichtungsgebieten ist offen, inwieweit das geschätzte Potenzial auch ausgeschöpft werden kann. Die Nachverdichtung von bestehenden Quartieren ist ein langandauernder und schwieriger Prozess. Um sich als Regionalzentrum positionieren zu können, soll sich Buchs bevölkerungsmässig weiterentwickeln können. Die erwünschte Durchmischung der Bevölkerung kann nur durch ein breites Angebot an verschiedenen Wohnformen erreicht werden. Zurzeit sind aber in den Zonen W3 und W4 gar kein Bauland, in der Zone W2 nur sehr wenig Bauland auf dem Markt. Nebst den Verdichtungs- und Umstrukturierungsgebieten sind deshalb auch Neueinzonungen zu prüfen.

5.2.4 Entwicklungsabsichten ausserhalb Baugebiet

Aufgrund der heutigen Situation, dass praktisch kein Bauland mehr zur Verfügung steht, werden im Konzept auch Gebiete bezeichnet, die kurz- bis mittelfristig eingezont werden sollen. Da die Gemeinde sich stark für eine Innenentwicklung einsetzt und sich auch intensiv mit den Baulandreserven beschäftigt, muss eine Einzonung auch mit dem Argument der Nicht-Erhältlichkeit vorgenommen werden können. Insbesondere, da es sich bei den Neueinzonungen um Arrondierungen des Siedlungsgebiets handelt, die bereits gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen sind. Zum Zeitpunkt einer Einzonung ist jeweils der Bedarfsnachweis zu erbringen. Als Absichten für die schrittweise Baugebietserweiterung werden im Konzept folgende Flächen bezeichnet:

Wohnen

- | | |
|--------------------------------|------------------------|
| ▪ Flös Ost (Umzonung Oe in W3) | 0.4 ha + 40 Einwohner |
| ▪ Runggellätsch (Einzonung W3) | 5.6 ha + 560 Einwohner |
| ▪ Wäseli (Einzonung W2) | 1.7 ha + 102 Einwohner |
| ▪ Räfiserfeld (Einzonung W2) | 1.3 ha + 78 Einwohner |

Der realistische Bedarf für 1'500 zusätzliche Einwohner in den nächsten 10 Jahren (+1.25% pro Jahr) kann innerhalb der Bauzone kurz- bis mittelfristig nicht abgedeckt werden. Kurzfristig sind deshalb Neueinzonungen für ca. 500 Einwohner notwendig.

Gewerbe / Industrie

- | | |
|-------------------------------|--------|
| ▪ Erweiterung Wirtschaftspark | 8.8 ha |
| ▪ Erweiterung Innovationspark | 2.8 ha |

Da für die Gewerbe-/Industrieentwicklung heute keine Reserven verfügbar sind, sind für die Stärkung des Wirtschaftsstandorts Buchs kurzfristig 11.6 ha für eine Einzonung vorgesehen.

Insgesamt werden 7.3 ha neu der Landwirtschaftszone zugeteilt. Davon 0.4 ha aus der Wohnzone und 6.9 ha aus dem übrigen Gemeindegebiet.

6 Weiteres Vorgehen

6.1 Umsetzung in Richtplan

In einem nächsten Schritt wird das Konzept in den Richtplan umgesetzt. Der Richtplan zeigt, wie die raumwirksamen Tätigkeiten im Hinblick auf die anzustrebende Entwicklung und den nachhaltigen Schutz der Umwelt aufeinander abgestimmt werden und mit welchen Mitteln und in welcher zeitlichen Folge vorgesehen ist, diese Aufgaben zu erfüllen. Die im Richtplan zu regelnden Inhalte ergeben sich aufgrund der Differenz zwischen dem heutigen Zustand und der angestrebten räumlichen Entwicklung der Gemeinde. Dazu werden die Handlungsanweisungen des Konzepts nochmals vertieft.

6.2 Raubeobachtung, Monitoring

Der Umsetzungsstand und die erzielten Ergebnisse sollen in regelmässigen Abständen kontrolliert werden. Die Kontrolle umfasst neben der Zielerreichung und den Wirkungen auch die Prozesse. Dabei ist auch zu betrachten, wie die Umsetzung einzelner Projekte erfolgt ist und ob sich daraus ein Anpassungsbedarf für den Richtplan ergibt. Die Kontrolle dient der Festlegung neuer Ziele oder Handlungsanweisungen oder einer Anpassung der Umsetzungsprozesse. Der Richtplan ist dabei auch auf die jeweiligen Legislaturziele abzustimmen.

7 Entwicklungskonzept Richtplan Buchs (Karten)

- Regionale Funktionen und Rahmenbedingungen

- Siedlung

- Landschaft

- Verkehr