

Sagen Sie **JA** zum Teilzonenplan Widen

- Die Umnutzung des Gewerbe-Industriegebiets Widen ist für die Allgemeinheit ein Gewinn.
- Schaffen wir attraktiven Wohnraum für junge Familien, Paare und Singles in einer Umgebung, die sich vorzüglich zum Wohnen eignet.

Der Gemeinderat beantragt Ihnen, an der Urnenabstimmung vom 26. September 2010 Folgendes zu beschliessen:

Dem «Teilzonenplan Widen» wird zugestimmt:

- Umzonung der Grundstücke Nr. 690 und 692 von der Gewerbe-Industriezone Gl_a in die Wohnzone W3.

Teilzonenplan Widen Urnenabstimmung vom 26.09.2010

Wohnen

Gewerbe
Industrie



Gutachten und Antrag
«Teilzonenplan Widen»: Umzonung
der Grundstücke Nr. 690 und 692
von der Gewerbe-Industriezone Gl_a
in die Wohnzone W3

Gutachten und Antrag Teilzonenplan Widen

1. Zusammenfassung und Antrag

Sehr geehrte Damen und Herren

Am südlichen Dorfrand von Widnau liegt das Gewerbe-Industriegebiet der ehemaligen Betonröhrenfabrik Köppel's Söhne sowie der inzwischen ausgesiedelten Firma Köppel Natursteine. Die Gesamtfläche des Areals beträgt rund 26 000 m². Im Laufe der letzten acht Jahre wurde die industrielle Produktion von Zementröhren eingestellt und die industriell-gewerbliche Nutzung des Areals im Hinblick auf eine geplante Wohnüberbauung heruntergefahren. In den letzten Monaten sind verschiedene Betriebe aus dem Areal Köppel's Söhne weggezogen und haben sich an neuen, besser geeigneten Standorten angesiedelt. Derzeit ist das Gewerbe-Industriegebiet baulich und betrieblich stark unternutzt.

Umzonung ist Chance

Mit der Umzonung des Geländes von der Gewerbe-Industriezone in die Wohnzone W3 bietet sich für die Gemeinde die einmalige Chance, ein zusammenhängendes Gewerbe- und Industriegelände an wunderschöner Lage für Wohnzwecke zur Verfügung zu stellen und gleichzeitig die umliegenden Wohngebiete vor künftigen Industrie- und Gewerbeimmissionen zu schützen. Die Gemeinde gewinnt so neuen, attraktiven Wohnraum, ohne bestehende Grünflächen einzuzonen. Die qualitativ hochwertige Bebauung wird durch einen separaten Überbauungsplan sichergestellt, der von der Eigentümerin CasaInvest Rheintal AG in Zusammenarbeit mit der Gemeinde und dem kantonalen Planungsamt erarbeitet worden ist. Der Überbauungsplan ist nicht Gegenstand dieser Abstimmungsvorlage.

Unliebsame Emissionen vermeiden

Für die Allgemeinheit und die Gemeindeentwicklung ist es ein Gewinn, dass das Gewerbe-Industriegebiet an dieser schönen Lage am Binnenkanal zum Wohnen umgenutzt werden kann. Die Weiterentwicklung des bestehenden Industrieareals hätte für die angrenzenden Wohnquartiere und die Gemeinde erhebliche, unliebsame Immissionen zur Folge – zum einen aus dem Betrieb von Produktionsstätten und zum anderen wegen des zu erwartenden

tenden Werkverkehrs sowie des Pendler- und Kundenverkehrs. Aufgrund des gültigen Überbauungsplans aus dem Jahr 1993 ist eine solche Weiterentwicklung jederzeit möglich.

Infrastrukturen genügen

Die Infrastrukturen der Gemeinde wie Schulen, Sportanlagen etc. decken das eingezonte Land der ganzen Gemeinde ab. Sie genügen auch nach der Umzonung des Areals Widen vollumfänglich. Die Umzonung löst daher keine Kapazitätsengpässe aus. Das gilt auch für die Werkinfrastrukturen wie Kanalisation, Wasser- und Stromversorgung.

Attraktiven Wohnraum schaffen

Mit der Umzonung wird neues Wohnland für Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser bereitgestellt. Schaffen wir neuen Wohnraum für junge Familien und bieten wir mit hochwertigen Eigentums- und Mietwohnungen attraktive Wohnmöglichkeiten für Paare, Singles, Seniorinnen und Senioren in einer Umgebung, die sich vorzüglich zum Wohnen eignet.

Bei einem NEIN zum Teilzonenplan Widen bleibt das Areal unverändert in der Gewerbe-Industriezone G1a, alle Umnutzungs- und Wohnüberbauungs-Pläne werden hinfällig.

Antrag

Sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Wir beantragen Ihnen, an der Urnenabstimmung vom 26. September 2010 Folgendes zu beschliessen:

Dem «Teilzonenplan Widen» wird zugestimmt:

- **Umzonung der Grundstücke Nr. 690 und 692 von der Gewerbe-Industriezone G1a in die Wohnzone W3.**

Beschluss Gemeinderat vom 29.9.2009

Widnau, 29. Juni 2010

GEMEINDERAT WIDNAU

Die Gemeindepräsidentin:
Christa Köppel

Der Gemeinderatsschreiber:
Andreas Hanimann

Die Umzonung des Gewerbe-Industriegebiets an dieser schönen Lage ist für die Allgemeinheit ein Gewinn.

Der Überbauungsplan ist nicht Gegenstand der Abstimmungsvorlage.

Bei einem NEIN bleibt das Areal unverändert in der Gewerbe-Industriezone G1a.

2. Ausgangslage

Das in der Gewerbe-Industriezone (G1a) liegende Baugebiet der ehemaligen Betonröhrenfabrik Köppel's Söhne liegt am südwestlichen Dorfrand von Widnau. Es weist eine Fläche von rund 26000 m² auf. Nach der Übernahme der Liegenschaft durch die CasaInvest Rheintal AG wurde die industrielle Produktion von Zementröhren eingestellt, der Grossteil des Areals als Lagerumschlagplatz genutzt und Teile davon befristet vermietet. In den letzten Monaten ist die Köppel Natursteine AG aus dem Areal Köppel's Söhne weggezogen und hat sich an einem neuen, besser geeigneten Standort angesiedelt. Die Firma Cementwaren Kobler GmbH führt noch ein Lager an Baumaterial auf dem Areal der Firma Köppel's Söhne. Sie erstellt zurzeit auf dem Viskoseareal einen Neubau und wird nachher ebenfalls aussiedeln.



Nur noch wenige Betriebe

Im Hinblick auf eine mögliche Umnutzung als Wohngebiet hat die Grundeigentümerin CasaInvest Rheintal AG im Laufe der letzten Jahre das Areal sukzessive heruntergefahren. Derzeit sind nur noch wenige Betriebe dort tätig. Das Gewerbe-Industriegebiet Widen ist heute baulich und betrieblich stark unternutzt.

Die heutige Nutzung entspricht in keiner Art und Weise dem Potenzial einer Gewerbe-Industriezone G1a. Die betrieblichen Immissionen aus der aktuellen Nutzung sind daher nicht massgebend.

Intensive industrielle Nutzung möglich

Für das Areal Widen gilt ein aus dem Jahr 1993 stammender Überbauungsplan, der eine äusserst intensive industrielle Nutzung ohne Ausnützungsziffer zulässt. Erlaubt sind Produktionsgebäude von 100 Metern Länge und 17 Metern Höhe. Es gilt die erhöhte Lärmempfindlichkeitsstufe III für gewerbliche und industrielle Tätigkeiten (reine Wohnzone: Lärmempfindlichkeitsstufe II). Eine Vollausslastung des Gewerbe-Industriegebiets, die gemäss gültigem Überbauungsplan jederzeit möglich wäre, hätte für die Anwohnerschaft bedeutende betriebliche Immissionen sowie Pendler-, Kunden- und Lastwagenverkehr zur Folge.

Das Gewerbe-Industriegebiet Widen ist stark unternutzt.

Ein Ausbau des Gewerbe-Industriegebiets Widen bringt für die Anwohnerschaft mehr Lärm und mehr Verkehr.

3. Entscheidungsgrundlage

Stellungnahme Amt für Raumplanung und Geoinformation des Kantons St.Gallen (AREG)

«Die geplante Umzonung in eine dreigeschossige Wohnzone ist nachvollziehbar, sinnvoll und zweckmässig.»

Ueli Strauss, Leiter des Amtes für Raumplanung und Geoinformation des Kantons St.Gallen (AREG)

Das kantonale Amt für Raumplanung nimmt zur Umzonung wie folgt Stellung:

«Die geplante Umzonung in eine dreigeschossige Wohnzone ist aus raumplanerischer Sicht nachvollziehbar, sinnvoll und zweckmässig. Das Vorhaben steht im Einklang mit dem Planungsgrundsatz nach Art. 3 des Raumplanungsgesetzes, wonach eine zweckmässige Zuordnung von Wohn- und Arbeitsplatzgebieten gefordert wird.

Die heutige Gewerbe-Industriezone GIa liegt isoliert inmitten von mehrheitlich reinen Wohnzonen. Im Norden und Westen grenzen die zweigeschossigen Wohnzonen W2a und W2b an das Teilzonenplangebiet, im Süden die zweigeschossige Wohn-Gewerbezone WG2. Ebenfalls in der zweigeschossigen Wohnzone W2b liegen die Parzellen im Osten des Teilzonenplangebiets, auf der gegenüberliegenden Seite des Rheintalischen Binnenkanals. Die geplante Massnahme führt folglich im betroffenen Gebiet zu einer aus ortsplannerischer Sicht begrüssenswerten Nutzungsentflechtung. Abgesehen vom betroffenen Gebiet befinden sich bereits heute alle grösseren Gewerbe- und Industriegebiete im nördlichen Teil des Gemeindegebiets von Widnau (Viskoseareal).»



«Bund, Kantone und die Gemeinde haben dafür zu sorgen, dass der Boden haushälterisch genutzt wird.»

Ueli Strauss, Leiter des Amtes für Raumplanung und Geoinformation des Kantons St.Gallen (AREG)

«Die geplante Umzonung entspricht auch im Hinblick auf die gewählte Geschossigkeit (W3 anstelle W2) den Zielsetzungen des Raumplanungsgesetzes. Gemäss Art. 1 Abs. 1 haben Bund, Kantone und die Gemeinde dafür zu sorgen, dass der Boden haushälterisch genutzt wird. Die vorliegende Umnutzung einer im Siedlungsgebiet liegenden Industriebrache erfüllt diese Vorgabe. Das Gewerbe- und Industrieareal Widen eignet sich aufgrund seiner zentrumsnahen, ruhigen Lage westlich des Rheintalischen Binnenkanals bestens für dreigeschossiges Wohnen. Die dreigeschossige Wohnzone W3 stellt eine adäquate und raumplanerisch zweckmässige Grundnutzung dar, die im Rahmen von Gesamtüberbauungen vielfältige Wohnformen zulässt. Das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation kann folglich bestätigen, dass die von der Gemeinde Widnau angestrebte Umzonung zweckmässig ist und den raumplanerischen Grundsätzen entspricht.»

Teilzonenplan

Das Gewerbe-Industriegebiet des Areals Widen ist umgeben von Wohnzonen W2a und W2b sowie einem kleinen Teil WG2 im Süden. Das Planungsgebiet soll neu in die Wohnzone W3 umgezont werden. Die W3 Zone ist eine gängige und verbreitete Zone für Wohngebiete, wie man sie in Widnau vielerorts findet, so etwa im Raum Gässeli oder Aegetholz. Die Umzoning ermöglicht den Bau von Einfamilienhäusern, Miet- und Eigentumswohnungen.

Der Gemeinderat hat den Teilzonenplan am 29. September 2009 genehmigt und öffentlich aufgelegt. Dagegen sind rund 100 Einsprachen eingereicht worden. Im Rahmen der Einsprachenbearbeitung haben bis auf zwei Parteien alle Einsprechenden ihre Einsprache gegen den Teilzonenplan zurückgezogen.

Überbauung

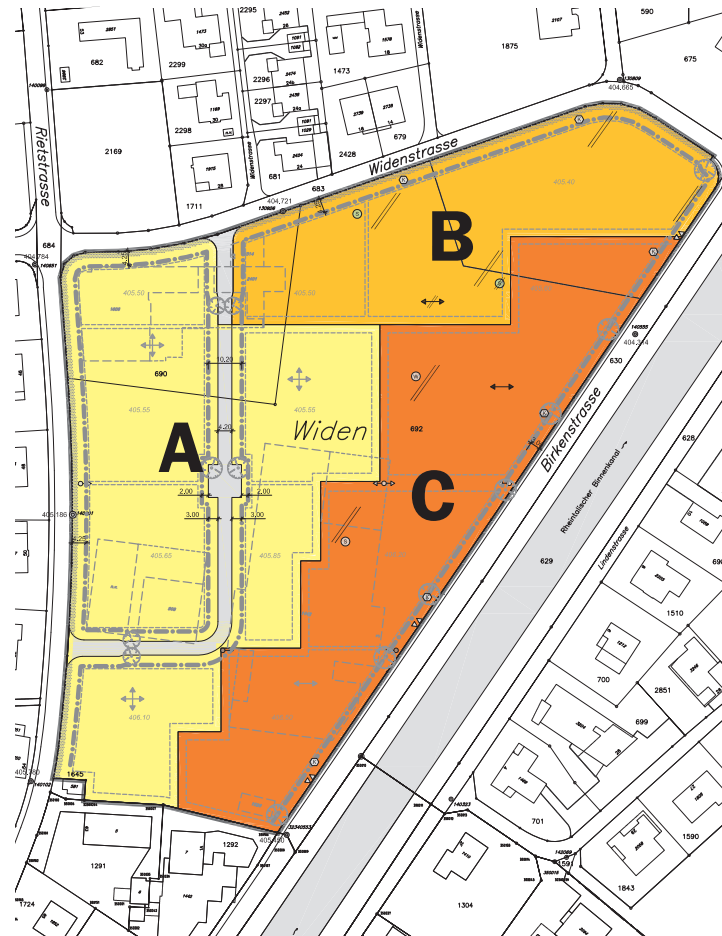
Die Grundeigentümerin hat in Zusammenarbeit mit der Gemeinde und dem kantonalen Planungsamt auch einen Überbauungsplan für das geplante Wohnareal Widen ausgearbeitet. Dieser regelt die zweckmässige Erschliessung, die Dichte, die Art der Überbauung sowie die Höhe und Stellung der Bauten.

Gegen diese Planaufgabe sind rund 100 Einsprachen eingereicht worden. Nach intensiven Verhandlungen zwischen der Gemeinde und der Grundeigentümerin CasaInvest Rheintal AG wurde der Überbauungsplan angepasst. Die gesamte Bodenfläche von 26000 m² wird neu in folgende drei Baubereiche aufgeteilt:

- Baubereiche A und B, zusammen ca. 17400 m²: Überbauung z.B. mit Einfamilienhäusern (max. zwei Vollgeschosse und Attikageschoss). Die künftigen Bauten in diesen beiden Baubereichen entlang der Widenstrasse und Rietstrasse sind auf das angrenzende Wohngebiet abgestimmt. Es kommen nur zweigeschossige Bauten in Frage, die zu den benachbarten Wohnquartieren passen.
- Baubereich C, ca. 8600 m²: Überbauung mit Mehrfamilienhäusern (max. drei Vollgeschosse und Attikageschoss).

Der Überbauungsplan Widen ist nicht Gegenstand der Abstimmungsvorlage.

Die Baubereiche B und C sollen ausschliesslich über Tiefgaragen erschlossen werden. Die unterirdische Erschliessung schafft Freiräume für grosszügige Garten- und Freiraumgestaltungen.



Hinweis: Der Überbauungsplan Widen ist nicht Gegenstand dieser Abstimmungsvorlage.

Erschliessung

Die Erschliessung des neuen Wohngebiets Widen erfolgt ab dem bestehenden Strassennetz, d.h. über die Rietstrasse und die Birkenstrasse. Zur Verbesserung der Verkehrssicherheit plant der Gemeinderat Widnau zusammen mit der Ortsgemeinde Widnau und dem Gemeinderat Diepoldsau folgende Massnahmen:

- **Sanierung** der Birkenstrasse im **Teilstück Sternenbrücke bis Dreibrücken** (Gemeindegebiet Diepoldsau)
- **Heldstrasse: Verkehrsberuhigungs-Massnahmen** im östlichen Abschnitt der Heldstrasse (Gemeindegebiet Diepoldsau) und auf Höhe der neuen Wohnüberbauung (ehemals Gärtnerei Bucher - Gemeindegebiet Widnau). Der Verlauf des kantonalen Radwegs wird nicht tangiert.
- **Verkehrsberuhigungs-Massnahme** bei der **Kreuzung Rietstrasse/Widenstrasse/Krüzmäderstrasse**
- **Trottoirneubau** entlang des Planungsgebiets an der Widenstrasse, die derzeit nicht mit einem Trottoir gesichert ist.
- **Trottoirneubau** entlang des Planungsgebiets an der Rietstrasse. Südlich der Kreuzung Rietstrasse/Widenstrasse wird das Trottoir beidseitig geführt.
- Zwischen der Kreuzung Rietstrasse/Höchsternstrasse und der Kreuzung Zinggen/Balgacherstrasse ist ein **einseitiges Trottoir geplant**. Auch dieser Strassenabschnitt weist heute kein Trottoir auf.

Die Sicherheit der Schulwege wird mit diesen Massnahmen im Vergleich zum heutigen Ausbaustand erheblich erhöht.

Die Sicherheit der Schulwege wird erheblich erhöht.

Das unabhängige Ingenieurbüro Emch+Berger, St.Gallen, prüfte die verkehrsmässigen Auswirkungen der Umzonung des Gewerbe-/Industriegebiets in Wohngebiet. Grundlage der Berechnungen waren die Verkehrsmessungen vom Dezember 2009 und Januar 2010, die auf allen Zubringerstrassen durchgeführt wurden. Das Gutachten berücksichtigt, dass das Planungsgebiet aktuell unternutzt ist. Es kommt zum Ergebnis, dass durch die Umzonung nicht mit relevantem Mehrverkehr zu rechnen ist, verglichen mit dem Werkverkehr, dem Pendler- und Kundenverkehr, die eine Weiterentwicklung der geltenden Gewerbe- und Industriezone mit sich brächte. Aufgrund des kleineren Anteils an Last- und Lieferwagen ist eher eine Verringerung der Lärmemissionen zu erwarten.

Auswirkungen auf die Infrastrukturen

Die Infrastrukturen von Schulen und Sportanlagen sind auf das gesamte in Widnau eingezonte Land ausgerichtet. Die Umzonung löst daher keine Kapazitätsengpässe aus.

Die Auslastung der schulischen Infrastruktur wird heute nicht mehr ausschliesslich vom Bevölkerungswachstum bestimmt, sondern eher durch pädagogische Modelle wie Blockzeiten, Team-teaching oder individuelles Lernen. Aus dem Amtsbericht des Jahres 2009 ist ersichtlich, dass die Schülerzahlen in Widnau rückläufig sind. Dieser Trend zeigt sich auch in anderen Gemeinden.

Die Werkinfrastrukturen wie Kanalisation, Wasser- und Stromversorgung sind so ausgelegt, dass das voll erschlossene Umzonungsgebiet Widen sowohl bei voller gewerblich-industrieller Nutzung wie auch bei Umnutzung als Wohngebiet problemlos ver- und entsorgt werden kann.

Folgen einer Ablehnung

Bei einem NEIN der Stimmberechtigten zum Teilzonenplan Widen bleibt das Areal unverändert in der Gewerbe-Industriezone GIa. Die Grundeigentümerin kann die gewerblich-industrielle Nutzung im Rahmen des geltenden Überbauungsplanes aus dem Jahr 1993 wieder aktivieren, neue Betriebe ansiedeln oder Grundstücke als Industrieland vermarkten. Alle Umnutzungs- und Wohnüberbauungs-Pläne werden hinfällig.

Bei einem NEIN der Stimmberechtigten wird das Areal industriell genutzt.

4. Stellungnahme des Referendumskomitees

Bauen ja – aber doch nicht so

Braucht Widnau 10 neue Wohnblöcke? Eine breite Bevölkerungsschicht und wir, das Referendumskomitee proWidnau, sind der Meinung nein. Damit Widnau wohnlich bleibt, muss die zukünftige Entwicklung auf die Bedürfnisse der Bevölkerung ausgerichtet werden. Dieser Anforderung genügt der zur Abstimmung stehende Teilzonenplan nicht. Aus wirtschaftlichen Gründen soll auf einer kleinen Fläche eine extreme Überbauungsdichte realisiert werden. Widnau verdient eine andere, eine bessere Nutzung auf diesem Areal.

Gemeindeentwicklung

Unsere Gemeinde hat sich die letzten Jahre baulich rasant entwickelt. Nicht immer stand bei den Ausführungen der Gedanke der Lebensqualität im Vordergrund. Das Komitee will nicht das Bauen verhindern, es will den Kurs, weg von einer übertriebenen Bautätigkeit, hin zu einer nachhaltigen Dorfentwicklung ändern.

Auswirkungen

Wird der Teilzonenplan angenommen wird ein bewilligtes Riesenprojekt umgesetzt. An diese Umzonung ist ein stadähnliches Grossprojekt mit 100 Wohnungen in 10 grossen Wohnblöcken gekoppelt. Ungelöst ist auch die Verkehrserschliessung. Dieses Projekt nimmt keine Rücksicht auf historisch gewachsene Quartiere, es ist einzig auf wirtschaftliche Kriterien ausgerichtet. Dies ist ersichtlich an einer Ausnutzungsziffer von bis zu 0.92. So beeinträchtigt diese Umzonung nicht nur unser Ortsbild, sondern verstärkt das lokale Verkehrsaufkommen, verunmöglicht eine natürliche Umgestaltung des Binnenkanals, überlastet unsere Infrastruktur und könnte sogar beträchtliche Folgekosten nach sich ziehen.

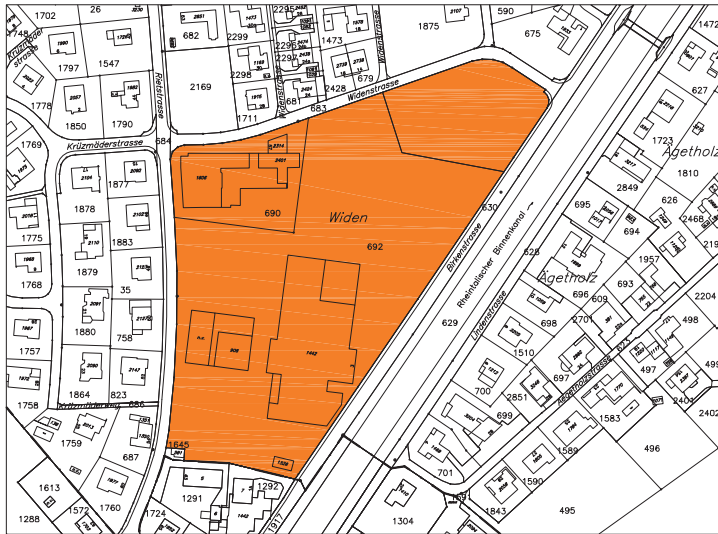
Entscheid

Es kann doch nicht sein, dass man nur zwischen der aktuellen Gewerbe- und Industriezone und diesem unnötigen Riesenprojekt auswählen wird. Wir sind überzeugt, dass es auch vernünftige Möglichkeiten dazwischen gibt! Wir wollen nicht verhindern, wir wollen nur den Kurs auf ein gesundes Mass ändern.

Ziehen wir heute die Notbremse, Widnau muss wohnlich bleiben. Sagen wir daher NEIN am 26. September 2010.


5. Teilzonenplan

Teilzonenplan nach Umzonung



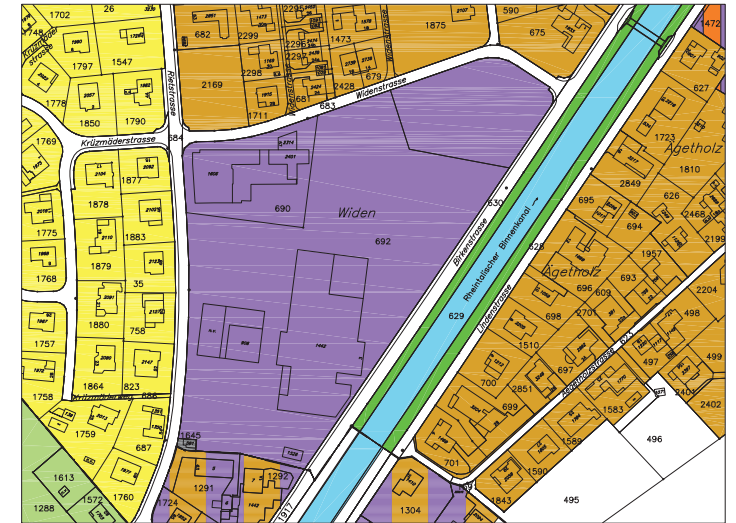
Legende

Festlegung

Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)	Zonenart	Wohnzone	3 Vollgeschosse
II		W3	Wohnzone












Heute gültiger Zonenplan



Legende

Festlegungen

Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)	Zonenart	Wohnzone	2 Vollgeschosse
II		W2a	Wohnzone
II		W2b	Wohnzone
III		WG2	Wohn-Gewerbezone
III		WG3	Wohn-Gewerbezone
III		Gla	Gewerbe-Industriezone
II		Oe	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
III		G	Grünzone
III		L	Landwirtschaftszone
III		UeG	Übriges Gemeindegebiet



Hinweise

	Gewässer
	Gemeindegrenze

6. Fragen und Antworten

Worüber stimmen wir ab?	Es wird über die Umzonung abgestimmt: Sie entscheiden, ob das ehemalige Industrieareal Köppel's Söhne einer Wohnnutzung zugeführt wird oder ob es ein Gewerbe-Industrieareal bleibt.
Warum Wohngebiet statt Industrie?	Die Umzonung von 26 000 m ² Industrieland in Wohnbauland ist eine einmalige Chance. Das Industrieareal liegt als «Insel» mitten in Wohngebieten. Die schöne Lage und die Grösse der Fläche sind für Wohnzwecke ideal. Gewerbe und Industrie sollen in Widnau an der Espenstrasse angesiedelt werden – im gut erschlossenen Viskoseareal und den angrenzenden Gewerbegebieten, und nicht mitten im Dorf.
Welches ist die Rolle der Gemeinde bei der Umzonung?	Die Gemeinde ist Planungsbehörde. Zusammen mit der Grundeigentümerin, der CasaInvest Rheinal AG, dem Kanton und Fachplanern hat der Gemeinderat den Teilzonenplan und den Überbauungsplan erarbeitet. Diese Planungsinstrumente unterliegen der Genehmigung durch das Amt für Raumplanung und Geoinformation des Kantons St.Gallen (AREG).
Warum wird nicht das ganze Areal mit Einfamilienhäusern überbaut?	Der haushälterische Umgang mit Bauland ist ein Gebot der Stunde, nur so kann der Zersiedelung der Landschaft entgegen gewirkt werden. Der Gemeinderat setzt sich für eine qualitativ hochstehende Bebauung mit verschiedenen Wohnformen ein. Einfamilienhäuser für Familien gehören dazu, aber auch Wohnraum für Jung und Alt, Wohnungen für jede Lebensphase, wie es der altersmässigen Veränderung der Bevölkerung entspricht. Diese Vielfalt sichert mittel- und langfristig das Steueraufkommen der Gemeinde.
Was wird mit dem Überbauungsplan geregelt?	Mit dem Überbauungsplan wird die künftige Überbauung strukturiert. Er sieht drei Baubereiche vor: Die künftigen Bauten in den Baubereichen A und B (zusammen ca. 17 400 m ²) entlang der Widenstrasse und Rietstrasse sind auf das angrenzende Wohngebiet abgestimmt. Es kommen nur zweistöckige Bauten mit Attikageschoss in Frage, die zu den benachbarten Wohnquartieren passen. Der Baubereich C (ca. 8 600 m ²) kann mit Mehrfamilienhäusern bebaut werden (max. drei Vollgeschosse und Attikageschoss). Die Baubereiche B und C werden zwingend mit Tiefgaragen erschlossen. Das schont den Boden und ermöglicht

Wie viele Wohnblöcke werden gebaut?	Der Teilzonenplan und der Überbauungsplan bilden die Grundlage für die konkrete Planung. Innerhalb dieser Rahmenbedingungen kann jeder Bauherr im Baubewilligungsverfahren selber bestimmen, ob er grosse und/oder kleine Wohnungen bauen will. Das gilt auch für die CasaInvest Rheinal AG. Die Darstellungen des Referendumskomitees sind damit irreführend.
Wird Widnau eine Stadt?	Nein. Widnau ist eine überschaubare Gemeinde. Durch die guten Verkehrsanbindungen, die optimale Infrastruktur, durch gute Einkaufsmöglichkeiten und die Nähe zu Naherholungsgebieten ist Widnau eine beliebte Wohngemeinde für Familien, ältere Menschen und Einzelpersonen. Das soll auch so bleiben.
Genügt die Infrastruktur für das neue Wohngebiet?	Ja. Die Infrastruktur ist so ausgelegt, dass sie das gesamte Siedlungsgebiet der Gemeinde Widnau zu versorgen vermag. Die Umwandlung der Industrie-Gewerbe-Zone in eine Wohnzone führt gar zu einer Entlastung der Infrastruktur, denn die Anforderungen an Erschliessung, Versorgung und Entsorgung sind für ein Industriegebiet erheblich anspruchsvoller als für ein reines Wohnquartier.
Kommt es zu Mehrverkehr?	In einer Verkehrsstudie wurde die Verkehrssituation anhand von Verkehrszählungen und Hochrechnungen analysiert und beurteilt: Die Wohnüberbauung des Areals würde im Vergleich zum heute unternutzten Industrieareal einen geringen Mehrverkehr erzeugen. Dagegen würde eine Weiternutzung als Gewerbe- und Industriegebiet sowohl vom Betrieb der Produktionsanlagen her wie auch in Sachen Werkverkehr (LKWs) erhebliche Mehrbelastungen mit sich bringen.
Sind die Schulen, Sportanlagen und Einkaufsmöglichkeiten gefahrlos zu erreichen?	Ja. Mit dem Bau von zusätzlichen Trottoirs an der Rietstrasse und an der Widenstrasse und mit den geplanten Verkehrsberuhigungen wird die heutige Ausgangslage sogar verbessert. Zur Schulsicherungsinvestition investiert die Gemeinde Widnau seit Jahren in ein flächendeckendes, dichtes Fuss- und Radwegnetz, das weiterhin gut unterhalten und ausgebaut wird. Es stellt sicher, dass die publikumsintensiven Standorte zu Fuss und mit dem Velo gefahrlos zu erreichen sind.

Wie steht es um die Anbindung an den öffentlichen Verkehr?

Die Bushaltestellen Post und Metropol sind in wenigen Gehminuten erreichbar.

Was passiert, wenn die Vorlage abgelehnt wird?

Wird die Vorlage abgelehnt, bleibt das Areal in der Gewerbe- und Industriezone GIa. Sämtliche Umnutzungs- und Überbauungspläne werden hinfällig. Der Eigentümer kann das Industrie- und Gewerbegebiet weiter betreiben und ausbauen oder verkaufen. Es gibt keine neue Umzonungsvorlage.

Welche Art der gewerblich-industriellen Nutzung ist auf dem Areal Widen möglich?

Für das Areal der ehemaligen Betonröhrenfabrik Köppel's Söhne besteht ein gültiger Überbauungsplan aus dem Jahr 1993. Er gestattet den Bau von Produktionsgebäuden von 100 Metern Länge und 17 Metern Höhe, ohne Einschränkung durch Ausnutzungsziffern. Es gilt die erhöhte Lärmempfindlichkeitsstufe III für gewerbliche und industrielle Tätigkeiten (reine Wohnzone: Lärmempfindlichkeitsstufe II). Der Überbauungsplan aus dem Jahr 1993 lässt eine industriell-gewerbliche Nutzung zu, welche die baulichen Kapazitäten der ordentlichen GIa-Zone fast um das Doppelte übersteigt.

7. Weitere Informationen

Verkehrsstudie, Teilzonenplan und Überbauungsplan sind auf www.widnau.ch einsehbar. Der Überbauungsplan ist nicht Gegenstand der Abstimmungsvorlage.

Widnau, 29. Juni 2010

GEMEINDERAT WIDNAU

Die Gemeindepräsidentin:

Christa Köppel

Der Gemeinderatsschreiber:

Andreas Hanimann