

# Urnen*abstimmung*



## *Parkplatzprovisorium*

Gutachten/Antrag

Abstimmungsvorlage  
vom 23. September 2012



## Ausgangslage

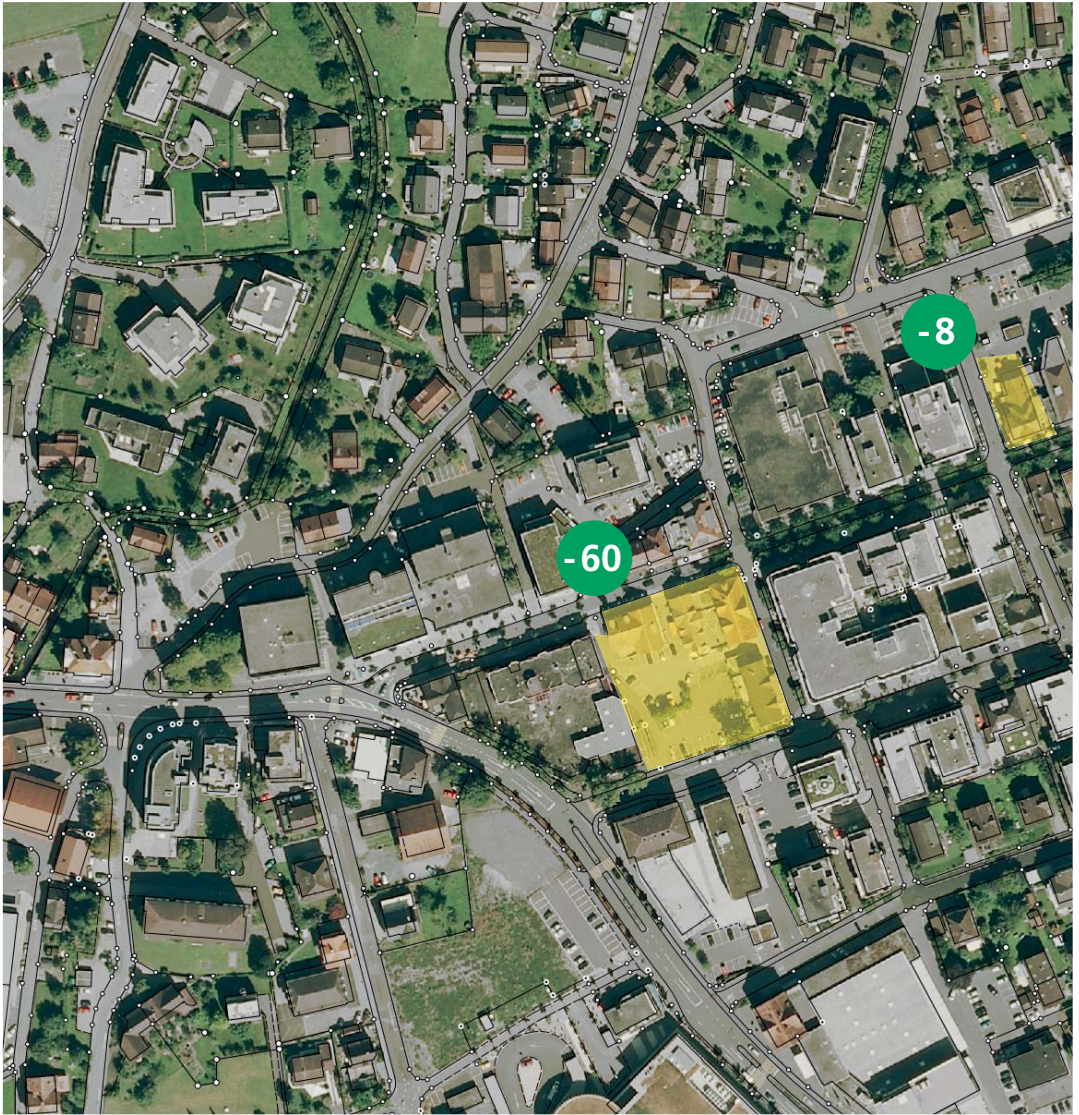
Der Gemeinderat will auf dem brachliegenden Grundstück (Areal nordwestlich des Migros-Einkaufszentrums), das zwischen der Schulhaus-, Pfrundgut- und Churerstrasse liegt, für die Dauer von sieben Jahren ein Parkplatzprovisorium errichten. Die Bau- und die späteren Rückbaukosten belaufen sich auf knapp CHF 600'000. Weil die Investition nicht budgetiert ist, hat der Gemeinderat Mitte März 2012 einen entsprechenden Kreditbeschluss gefasst, der vom 28. März bis 26. April 2012 dem fakultativen Referendum unterstanden hat. Innerhalb der Referendumsfrist gingen 513 Unterschriften bei der Gemeindeverwaltung ein. Von diesen 513 Unterschriften waren 504 Unterschriften gültig. Nötig waren 313 gültige Unterschriften. Das Referendum ist somit zustande gekommen, weshalb nun die Stimmbürgerschaft an der Urne über den Kredit zu befinden hat.

## Bedürfnis

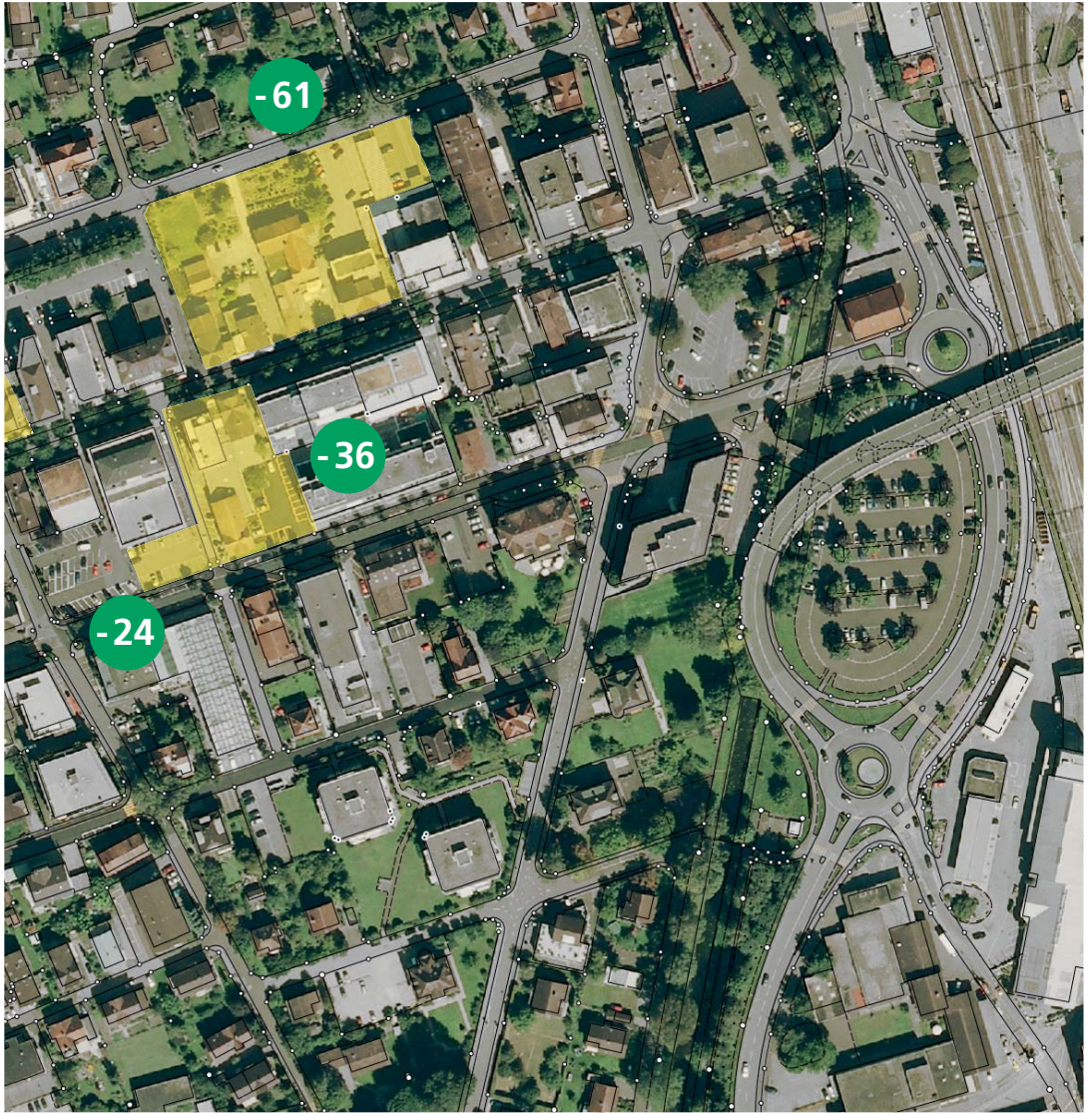
Gemäss Leitbild und Masterplanung bekennt sich Buchs zu einem weiteren Wachstum von Wirtschaft und Bevölkerung. Das integrierte Einkaufszentrum Buchs ist für die Attraktivität von Buchs als Zentrumsgemeinde wichtig und steht in grosser Konkurrenz zu den Einkaufszentren auf der grünen Wiese. Die rege Bautätigkeit im Buchser Zentrum zeigt, dass Investoren vom Standort Buchs überzeugt sind. Allein entlang der Bahnhofstrasse werden derzeit drei grössere Überbauungen realisiert. Diese Bautätigkeit wird andauern, denn es sind weitere Projekte geplant, die zusätzlichen Parkplatzbedarf generieren werden. Die verschiedenen Grossbaustellen haben zur Folge, dass viele Parkplätze über einen längeren Zeitraum nicht mehr genutzt werden können. So

sind innert eines Jahres rund 180 von ursprünglich etwa 1'520 Parkplätzen im Zentrum weggefallen, was einem Rückgang um mehr als 10 Prozent entspricht. Vor Beginn der Bautätigkeit standen der Kundschaft im Zentrum rund 960 Parkplätze zur Verfügung, momentan sind es noch 780 Parkplätze. Nach heutigem Wissensstand wird sich die Parkplatzsituation in den nächsten ein bis zwei Jahren weiter verschärfen. Bekannt ist beispielsweise, dass mehr als 40 Park-and-Ride-Parkplätze beim Bahnhof wegfallen werden. Ein seit Mai 2012 vorliegender Planungsbericht der Firma Strittmatter Partner AG geht von einer geschätzten Unterdeckung von rund 300 Parkplätzen aus. Diese Unterdeckung entsteht einerseits durch zusätzlichen Parkplatzbedarf und andererseits durch wegfallende Parkplätze.

Das abnehmende Parkplatzangebot wirkt sich spürbar negativ auf den Einkaufs- und Wirtschaftsstandort Buchs aus. Der Kundschaft und den Mitarbeitenden des örtlichen Gewerbes fehlen Parkplätze. Dadurch steigt der Suchverkehr stetig, und die Automobilisten weichen verstärkt in Wohnquartiere aus. Sowohl nach dem Dafürhalten der Politischen Gemeinde Buchs als auch aus Sicht der Buchser Wirtschaft ist Handlungsbedarf ausgewiesen. Massnahmen sind möglichst unverzüglich einzuleiten. Der Gemeinderat und der Verein WIRTSCHAFT BUCHS sind der übereinstimmenden Auffassung, dass dem akuten Parkplatzproblem im Sinne einer Sofortmassnahme mit einem Parkplatzprovisorium in geeigneter und finanziell vertretbarer Weise entgegengewirkt werden kann. Beide Parteien sind sich bewusst, dass es längerfristig sowohl beim Parking als auch bei der Verkehrsführung im Zentrum andere Lösungen zu finden gilt.



*Innert eines Jahres sind rund 180 Parkplätze weggefallen.*

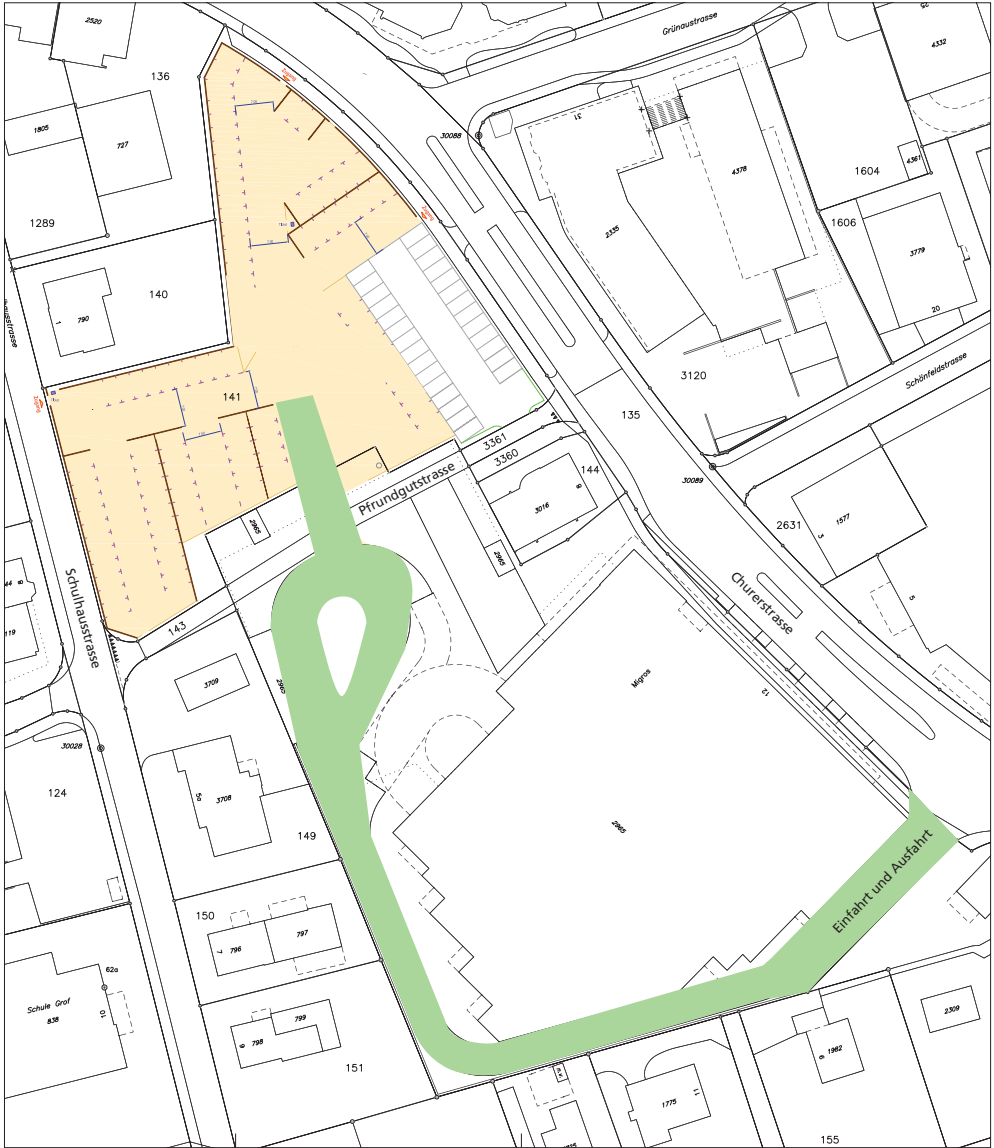


Die Genossenschaft Migros Ostschweiz stellt der Politischen Gemeinde Buchs das brachliegende Areal nordwestlich des Migros-Einkaufszentrums kostenlos zur Verfügung. Als Gegenleistung darf die Grundeigentümerin 22 von insgesamt 114 Parkplätzen unentgeltlich für ihre Mitarbeitenden nutzen. Die restlichen 92 Parkplätze werden durch die Politische Gemeinde Buchs an Dritte dauervermietet. In einer Vereinbarung regeln die beiden Parteien die gegenseitigen Rechte und Pflichten. Das beidseits unterzeichnete Vertragswerk entfaltet nur dann Rechtswirkung, wenn einerseits die Stimmbürgerschaft den für den Bau und den Rückbau des Parkplatzprovisoriums notwendigen Kredit erteilt und andererseits innert vernünftiger Frist eine rechtskräftige Baubewilligung vorliegt. Das Baubewilligungsverfahren wird Ende September 2012 eingeleitet, sofern die Stimmbürgerschaft an der Urne den Investitionskredit für das Bauvorhaben erteilt.

Das Parkplatzprovisorium steht von Montagmorgen bis Samstagabend ausschliesslich Tages-, Wochen- und Langzeitmietern zur Verfügung. Es wird angestrebt, dass die Mitarbeitenden der ortsansässigen Betriebe ihre Motorfahrzeuge auf dem Parkplatzprovisorium parken, damit im Zentrum Freiraum für die Kundschaft entsteht. Diese soll ihre Motorfahrzeuge möglichst nah bei den Verkaufsgeschäften parken können, während die Mitarbeitenden des örtlichen Gewerbes etwas längere Wege in Kauf nehmen. Der Verein WIRTSCHAFT BUCHS geht davon aus, dass sämtliche Parkplätze des Parkplatzprovisoriums an Mitarbeitende ortsansässiger Betriebe vermietet werden können.

Auf dem etwa 3'750 m<sup>2</sup> grossen Areal nordwestlich des Migros-Einkaufszentrums werden 114 Parkplätze gebaut. Davon werden 92 durch die Politische Gemeinde Buchs an Dritte dauervermietet. Durch die Dauervermietung dürfen die klar begrenzten Zu- und Wegfahrten ihre Spitzen frühmorgens und gegen Abend erreichen. Das Areal wird geteert, damit vor allem im Winter die Unterhaltsarbeiten minimiert werden können. Zudem wird das ganze Areal umzäunt. Die Einfahrt ins Areal wird durch ein Schrankensystem geregelt, und Berechtigte verschaffen sich mittels einer Parkkarte Zufahrt. Ab Samstagabend nach Ladenschluss bis Montagmorgen früh ist das Parkplatzprovisorium frei und unentgeltlich zugänglich. Nach Ablauf des Provisoriums wird das Areal wiederhergestellt.

Ursprünglich war geplant, das Areal via die Schulhausstrasse zu erschliessen. Dieses Vorhaben führte anlässlich einer Orientierung durch Vertreter der Politischen Gemeinde Buchs zu Protesten aus der Anwohnerschaft. Nach einer erneuten Überprüfung wurde darum von dieser Variante Abstand genommen. Die vorgesehene Erschliessung direkt via Churerstrasse, die aus Sicht des Gemeinderates grundsätzlich zu favorisieren wäre, ist aus strassenpolizeilichen Überlegungen nicht umsetzbar. So verbleibt lediglich die Zufahrt über das Areal des Migros-Einkaufszentrums. Dabei wird die Pfrundgutstrasse überquert, wobei Fussgänger und Velofahrer vortrittsberechtigt bleiben. Die Vortrittsregelung wird gut sichtbar signalisiert.



Die Zufahrt führt über das Areal des Migros-Einkaufszentrums.

## Finanzierung und Kosten

Die Bau- und die späteren Rückbaukosten belaufen sich auf rund CHF 600'000. Für den Bau sind CHF 410'000 vorgesehen, für den späteren Rückbau CHF 160'000. Finanziert werden die Investitionskosten mit Geldern aus der Parkplatzbewirtschaftungsreserve. Dieses Konto wird geöfnet durch Ersatzbeitragsleistungen und durch die Einnahmen aus der Bewirtschaftung öffentlicher Parkplätze. Es weist per Ende 2011 einen Saldo von rund CHF 2,3 Millionen auf. Die Erträge aus der Vermietung werden ebenfalls diesem Konto gutgeschrieben.

Die jährlich wiederkehrenden Betriebskosten für den Unterhalt und die Verwaltung des Parkplatzprovisoriums betragen bei einer Vollkostenrechnung schätzungsweise CHF 10'000 (exklusive Abschreibung). Es wird angenommen, dass die 92 frei vermietbaren Parkplätze zu je CHF 60 pro Monat vermietet werden können. Eine eher vorsichtige Schätzung geht von jährlichen Einnahmen in Höhe von CHF 60'000 aus. Damit fliessen netto rund CHF 50'000 pro Jahr in die Parkplatzbewirtschaftungsreserve zurück. Die Refinanzierung der Investition beläuft sich damit auf rund CHF 350'000 innert sieben Jahren. Das entspricht etwas mehr als der Hälfte der Gesamtinvestition. In der Parkplatzbewirtschaftungsreserve verbleiben damit mindestens CHF 2 Millionen.



*Die Parkplätze im Buchser Zentrum zu Stosszeiten.*

angezeigt, finanzielle Mittel bereitzustellen, damit der Wirtschaftsstandort Buchs florieren kann. Die Wirtschaft ist mit ihren Arbeitsplätzen ein wichtiger Pfeiler für Buchs, und sie verdient gute Rahmenbedingungen vonseiten der öffentlichen Hand.

Mit der geplanten Übergangslösung, dem Parkplatzprovisorium auf dem Areal nordwestlich des Migros-Einkaufszentrums, werden die Bedürfnisse vorübergehend abgedeckt. Die unzureichende Parkplatzsituation wird temporär entschärft. Längerfristig sind aber dauerhafte und angemessene Lösungen gefordert. Der Gemeinderat ist sich dessen bewusst und hat darum schon vor längerer Zeit die nötigen Schritte in die Wege geleitet. So sieht der im letzten

## Ausblick

Buchs ist Regionalzentrum und als solches auf eine entsprechende Infrastruktur angewiesen. Die ohnehin schon schwierigen wirtschaftlichen Verhältnisse für das integrierte Einkaufszentrum Buchs dürfen nicht noch zusätzlich durch fehlenden Parkraum belastet werden. Die Politische Gemeinde Buchs hat die nötigen Rahmenbedingungen zu schaffen und, wo





Jahr verabschiedete Richtplan beispielsweise ein Parkleitsystem und im Zentrum ein neues Parkhaus oder eine neue Parkgarage vor. Das Parkplatzprovisorium auf dem Areal nordwestlich des Migros-Einkaufszentrums wird nur von vorübergehender Dauer sein.

2. Die neuen Verkaufsflächen werden zusätzliche Parkplätze benötigen.
3. Ein Verkehrsleitsystem wird erst im Zusammenhang einer gesamtheitlichen Lösung mit neuen Parkiermöglichkeiten (bei der Rondelle/im Zentrum) geplant und realisiert.

### Zusammenfassung

Folgende Hauptgründe sprechen aus Sicht des Gemeinderates für provisorische Parkplätze:

1. Im Zentrum fallen während der Bauphase der Neubauten Kundenparkplätze für das Einkaufszentrum Buchs weg.

### Antrag

Der Gemeinderat beantragt Ihnen, dem Kreditbeschluss zuzustimmen.

### **Nein zu einem unnötigen Parkplatzprovisorium im Buchser Zentrum**

**Aus folgenden Gründen sprechen wir uns gegen die Errichtung eines Parkplatzprovisoriums für 114 Fahrzeuge auf dem Areal nordwestlich der Migros Buchs aus:**

#### **Falscher Standort**

Seit vielen Jahren gehen die Bemühungen der Gemeinde Buchs in Richtung eines fussgängerfreundlichen Zentrums. In diesem Zusammenhang standen auch die Errichtung der Parkplätze auf der Rondelle, die Umgestaltung der Bahnhof- und Grünastrasse sowie die mit grossem finanziellem Aufwand verbundene Einführung und der Betrieb des Buchser Ortsbusses. Auch die kürzlich erneut durchgeführte Aktion «Bike to work», mit der möglichst viele Pendlerinnen und Pendler motiviert werden, für ihren Weg zum Arbeitsplatz das Fahrrad zu benützen und damit die Umwelt zu schonen, steht in dieser Tradition. Nicht zuletzt dank dieser weitsichtigen und vorbildlichen Planung erlangte Buchs als eine der ersten Gemeinden der Region das Label als Energiestadt. Die Errichtung von 114 zusätzlichen Parkplätzen im Buchser Zentrum mit dem dadurch verursachten Mehrverkehr würde dieser seit Jahren bewährten Buchser Zentrums-, Verkehrs- und Umweltpolitik diametral entgegenlaufen.

#### **Unklarer und unausgewiesener Nutzungsbedarf**

Seitens des Gemeinderats wurde die Errichtung des Parkplatzprovisoriums ursprünglich damit begründet, dass infolge der aktuellen Bautätigkeiten im Zentrum zahlreiche Kundenparkplätze verloren gegangen seien, für die ein Ersatz gefunden werden müsse. Aus dem nun vorliegenden Nutzungskonzept geht aber hervor, dass von den geplanten 114 neuen Parkplätzen 92 durch die Politische Gemeinde an Dritte dauervermietet werden

sollen und die übrigen 22 der Migros unentgeltlich für Mitarbeitende zur Verfügung stehen sollen. An wen wird die Politische Gemeinde diese Parkplätze vermieten? Besteht hierfür überhaupt ein Bedarf, und wenn ja, von wem? Und was, wenn keine oder zu wenige Mieter gefunden werden? Lauter Fragen, die offensichtlich nicht vorgängig abgeklärt wurden. Es stellt sich auch die Frage, weshalb die Migros für Mitarbeitende 22 weitere Parkplätze benötigt, wenn die jetzt entlang der Churerstrasse bereits vorhandenen gar nie voll belegt sind. Und überhaupt: Weshalb soll die Politische Gemeinde die Erstellung von Parkplätzen finanzieren, die sodann der Migros kostenlos zur Verfügung stehen?

#### **Fehlende Bedürfnisabklärung**

Grundsätzlich stellt sich die Frage, ob es sinnvoll ist, mitten im Zentrum neue Parkplätze zu schaffen, so lange gleichzeitig mindestens ebenso viele Parkplätze andernorts, unter anderem auf der Rondelle, regelmässig, sowohl an Arbeitstagen wie auch am Wochenende, frei stehen. Weshalb neue Parkplätze schaffen, wenn die bereits bestehenden so schlecht genutzt sind? Was in diesem Zusammenhang ganz besonders erstaunt, ist, dass der Gemeinderat vor seiner Entscheidung nicht einmal eine Bestandesaufnahme der aktuellen Parkplatzsituation in Auftrag gegeben hat, sondern sich auf Zählungen aus dem Jahr 1996 abstützte, als die gesamte Verkehrs- und Parkplatzsituation in Buchs völlig unvergleichbar war mit der heutigen Situation!

#### **Verkehrssystem wäre sinnvoller**

Wie sich jederzeit, auch an Tagen mit überdurchschnittlicher Kundenfrequenz, anlässlich eines persönlichen Augenscheins feststellen lässt, besteht das aktuelle «Parkplatzproblem» in Buchs nicht darin, dass insgesamt zu wenige Parkplätze vorhanden sind, sondern dass die einfahrenden Autos

nicht gezielt auf die jeweils am nächsten gelegenen Parkierungsmöglichkeiten gelenkt werden. Dadurch entsteht ein sowohl für die Fahrzeuglenker wie auch für Passanten und Anwohner überaus lästiger Suchverkehr. Diesem Problem Abhilfe schaffen könnte ein Verkehrsleitsystem, das auf die jeweils am nächsten gelegenen freien Parkplätze hinweist, so wie es sich in anderen Städten schon längstens bewährt hat. Prüfen müsste man allenfalls auch, inwieweit privat vermietete Parkflächen, die während den Haupteinkaufszeiten frei stehen, im Sinne einer Doppelbelegung effizienter genutzt werden könnten.

### **Fussgänger- und kundenfreundliches Zentrum anstreben**

Das Einkaufen und Verweilen im Buchser Zentrum wird wohl kaum dadurch speziell gefördert, dass eine grosse jetzt noch unbebaute Grünfläche zugeteert und mit Parkplätzen versehen wird. Buchs wird sich im Konkurrenzkampf zu anderen Einkaufsgelegenheiten der Region nur dann behaupten können, wenn es Aufenthalts-, Begegnungs- und Erholungsräume rund ums Einkaufen anbieten kann, welche an anderen Orten fehlen. Es wäre weitaus sinnvoller, die zur Verfügung stehende Fläche nordwestlich der Migros als Grünfläche zu erhalten und zu einem Park umzugestalten, evtl. ergänzt durch Spielgelegenheiten für Kinder, usw. Eine solche Nutzung würde nicht nur den Bedürfnissen der Kundschaft entgegenkommen, sondern vor allem auch den Bedürfnissen der eigenen Buchser Bevölkerung, da zugeteerte und verbetonierte Flächen, die ausserhalb der Einkaufszeiten leer stehen, nicht das Geringste zur Lebensqualität für die hier lebenden Menschen beizutragen vermögen.

### **Unseriöse Planung**

Wie unseriös der Gemeinderat bei seinem Entscheid vorgegangen ist, zeigt auch die Tatsache,

dass die Zu- und Wegfahrt der neuen Parkplätze zunächst über die Schulhausstrasse vorgesehen war, also mitten durch eine Tempo-30-Zone mit zahlreichen Schulwegen sowie Zufahrtswegen zur Kirche und zu anderen öffentlichen Einrichtungen. Zwischenzeitlich wurde dies korrigiert, so dass in dem nun zur Abstimmung gelangenden Projekt die Zu- und Wegfahrt zu den neuen Parkplätzen über das Areal des Migros-Einkaufszentrums quer über die Pfrundgutstrasse erfolgen soll. Gewiss ist diese Variante dem ursprünglichen Konzept (Erschliessung über die Schulhausstrasse) vorzuziehen, aber eine ideale Lösung ist es ganz und gar nicht, da dadurch die Sicherheit auf der Pfrundgutstrasse als viel benützter Fuss- und Radverbindung zwischen Schulhaus- und Churerstrasse erheblich beeinträchtigt wird.

### **Längerfristige und weitsichtige Planung fehlt**

Die Problematik «Parkplätze in Buchs», Bautätigkeiten im Zentrum, Entwicklung des Zentrums muss längerfristig angegangen und geplant werden, vor allem auch im Zusammenhang mit den Zielsetzungen der Energiestadt, der Verkehrsberuhigung im Zentrum, der Förderung des öffentlichen Verkehrs und der Attraktivitätssteigerung des Zentrums. Ein Schnellschuss wie das geplante Parkplatzprovisorium bringt nichts, vor allem auch deshalb nicht, weil aus dem sogenannten Provisorium nur zu leicht ein Dauerprovisorium entstehen könnte und man dadurch die Chance verpassen würde, aus dem Buchser Zentrum mit Kreativität und neuen Ideen mehr zu machen als eine immer grösser werdende Parkplatzfläche.

*Barbara Gähwiler,  
Ligia Zöhrer-Godinez,  
Peter Sutter*

