Mitwirkungseingabe · Sargans, 15. November 2026

Das Manor-Areal als Teil des Sarganser Zentrums entwickeln

Sondernutzungsplan Grossfeldstrasse und Teilstrassenplan Vilanweg

An den Gemeinderat der Politischen Gemeinde Sargans

Städtchenstrasse 45, 7320 Sargans

Einreichende: SP Sargans und Umgebung und GLP Sarganserland

Kontakt für Rückfragen: Serge Rosenthaler, SP Sargans und Umgebung, info@sp-sarganserland.ch

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident

Sehr geehrte Mitglieder des Gemeinderats

Wir unterstützen die Entwicklung des Manor-Areals und zusätzlichen Wohnraum an zentraler Lage. Der neue öffentliche Fussweg und die Begrünung sind wichtige Qualitäten. Der Standort hat zugleich eine Versorgungs- und Begegnungsfunktion für Sargans, die mit der Schliessung des Warenhauses neu organisiert werden muss. Wir beantragen, die Planung vor der öffentlichen Auflage gemäss den gemeinsamen Anträgen in den Abschnitten A und B zu überarbeiten und die Ergebnisse nachvollziehbar offenzulegen. Den Zusatzantrag zu bezahlbaren Mietwohnungen in Abschnitt C stellt die SP Sargans und Umgebung in eigener Verantwortung.

A · Rückmeldungen zum Sondernutzungsplan Grossfeldstrasse

1. Verkehr und Nahversorgung gemeinsam untersuchen

Planungsbericht S. 15 und 30–35 · Mobilitätskonzept · Besondere Vorschriften Art. 4

- **Antrag:** Gemeinde und Projektträgerschaft legen eine vergleichende Versorgungs- und Verkehrsstudie vor. Sie vergleicht (A) den Entwurf mit kleinem Gewerbeangebot und (B) eine Wohnüberbauung mit Lebensmittelgeschäft mit Vollsortiment, Kleingewerbe und Gastronomie. Als Referenzen sind der bisherige Manor-Betrieb und die Situation nach der Schliessung ohne Neubau auszuweisen.
- Die Studie ermittelt die erreichbare Kundschaft im ganzen Einzugsgebiet. Sie untersucht Einkaufswege zum Bahnhof, zu bestehenden Läden und zu Pizolcenter und Pizolpark. Sie weist aus, welche Autofahrten ein Laden am Standort vermeiden oder verkürzen könnte und welche zusätzlichen Kunden-, Personal- und Lieferfahrten zu erwarten sind. Auszuweisen sind die Nettowirkung auf Autofahrten und Fahrzeugkilometer, die Spitzenstunden, die Auslastung der Knoten, Wegketten sowie Anteile von Fuss-, Velo-, Bus- und Autoverkehr. Annahmen zu Sortiment, Öffnungszeiten, Erreichbarkeit und Parkplatzangebot sind offenzulegen.
- Gemeinde und HRS führen dokumentierte Gespräche mit Migros, Coop und weiteren geeigneten Anbietern sowie mit lokalem Gewerbe. Zu klären sind Mindestflächen, Lieferlogistik, Mietkonditionen, Einzugsgebiet, Betreiberinteresse und die Frage, ob und in welchem Umfang die Betreiber tatsächlich mit Umsatzverlagerungen an bestehenden Standorten rechnen. Die Gemeinde veröffentlicht die Ergebnisse in einer zusammengefassten Form, die vertrauliche Geschäftsdaten schützt.

Begründung. Der Planungsbericht will grössere Verkaufsnutzungen zugunsten bestehender Standorte zurücknehmen und erwartet gegenüber dem bisherigen Manor-Betrieb weniger Verkehr. Die für diese Planung entscheidende Frage bleibt offen: Wie verändert sich der Verkehr bei gleicher Wohnnutzung mit einem Lebensmittelgeschäft vor Ort? Die im Mobilitätskonzept berücksichtigten Dienstleistungen liefern dafür keine ausreichende Vergleichsgrundlage.

2. Eine sichere Verbindung zu den Einkaufszentren herstellen

Teilstrassenplan Vilanweg · Besondere Vorschriften Art. 3–5 · ZMB Pizol-Wartau, Partizipationsbericht

- **Antrag:** Die Gemeinde erarbeitet mit dem Kanton sowie Mels und Vilters-Wangs ein verbindliches Massnahmenprogramm für die Verbindung Manor-Areal–Castelskreisel–Autobahnanschluss–Pizolcenter/Pizolpark. Priorität haben eine durchgehende direkte Veloführung, bauliche Trennung an stark befahrenen Abschnitten und sichere Führungen an Kreiseln, Ein- und Ausfahrten und Querungen. Die Route ist bis zu den Eingängen der Einkaufszentren zu betrachten.
- Die Gemeinde lässt die Routen zu Fuss, mit Kinder- und Cargovelo sowie mit Rollator oder Rollstuhl vor Ort prüfen. Sie erfasst fehlende Trottoirs, Querungen, Beleuchtung, Engstellen und Umwege sowie die Zugänglichkeit der Bushaltestellen. Sie überprüft zusätzlich den Busanschluss, den Takt zu Einkaufszeiten und die Wege von den Haltestellen zu den Ladeneingängen. Für jede Massnahme sind Zuständigkeit, Finanzierung und Umsetzungstermin auszuweisen. Die projektbezogenen Anschlüsse sind vor Bezug zu sichern und mit dem übergeordneten Netz abzustimmen.
- Das Massnahmenprogramm mit der Neuplanung der Grossfeldstrasse abstimmen. An den Anschlüssen zum Areal die Strassenquerungen, die Erreichbarkeit der Haltestelle und die Zufahrten gemeinsam projektieren.

Begründung. Im regionalen Partizipationsbericht sind Lücken und unsichere Querungen in Richtung Einkaufszentren dokumentiert. Eine aktuelle Begehung soll klären, welche davon heute bestehen. Gerade für ältere Menschen und Haushalte ohne Auto zählt die gesamte Wegkette von der Wohnung bis zum Laden.

3. Vollsortiment, Kleingewerbe und Gastronomie verbindlich sichern

Sondernutzungsplan · Besondere Vorschriften Art. 10 · Richtprojekt Erdgeschoss · Planungsbericht S. 24–26 und 30–35

- **Antrag:** Sondernutzungsplan, Vorschriften und Richtprojekt so überarbeiten, dass ein Lebensmittelgeschäft mit Vollsortiment für den regulären Wocheneinkauf, eine Bäckerei beziehungsweise weitere kleine Läden und ein öffentlich zugängliches Café mit Mittagsangebot oder ergänzendem Restaurant Platz finden. Das Gastronomieangebot soll die Alltagsfunktion des Manor-Restaurants aufnehmen.
- Zusammenhängende Erdgeschossflächen für den Lebensmittelmarkt mit Verkaufs-, Lager-, Personal- und Nebenräumen sowie funktionsfähiger Anlieferung und Entsorgung vorsehen. Die Flächengrösse aus den Betreiberabklärungen ableiten. Für Kleingewerbe kleinere, flexibel kombinierbare Einheiten und tragbare Gewerbemieten vorsehen. Die Flächen für die einzelnen Nutzungen mit einheitlicher Messweise separat ausweisen.
- Das Gewerbe von der Grossfeldstrasse gut sichtbar und stufenlos erschliessen. Bäckerei und Gastronomie mit Sitzplätzen zur ruhigeren Hof- oder Platzseite öffnen. Küche, Abluft, Anlieferung, Betriebszeiten und Lärmschutz früh zusammen planen. Lärm- und Mobilitätsnachweise mit der gewählten Nutzung aktualisieren.
- Geeignete Flächen und Nutzungszwecke in den Planungsinstrumenten im rechtlich zulässigen Umfang sichern. Ergänzend ein Betriebs- und Vermietungskonzept sowie belastbare Betreiberperspektiven vorlegen. Falls ein Vollsortimenter nachweislich nicht gewonnen werden kann, die Ergebnisse offenlegen und eine gleichwertige Versorgungsalternative mit überprüfbarem Sortiment und Betrieb zur Diskussion stellen.

Begründung. Für 122 Wohnungen werden in der Projektkommunikation rund 500 m² Gewerbe genannt. Der Planungsbericht weist rund 600 m² Gewerbegeschossfläche aus. Die Flächenangaben haben unterschiedliche Bezugsgrössen. Art. 10 sichert publikumsorientiertes Gewerbe in den bezeichneten Bereichen, lässt aber den konkreten Nutzungsmix offen. Das Café ist im Richtprojekt eingezeichnet. Seine Umsetzung und ein Mittagsangebot sind bisher nicht gesichert.

4. Parkierung dem tatsächlichen Bedarf anpassen

Besondere Vorschriften Art. 4–5 · Mobilitätskonzept S. 3–11

- **Antrag:** Die im Entwurf vorgesehene Mindestzahl von 133 Autoparkplätzen überprüfen. Für die überarbeitete Variante eine bedarfsgerechte, rechtlich zulässige Obergrenze mit separat ausgewiesenen Plätzen für Bewohnende, Besuch, Kundschaft und Menschen mit Behinderungen festlegen. Für Wohnen und Einkauf eine gemeinsame Nutzung geeigneter Plätze zu unterschiedlichen Tageszeiten prüfen.
- Autoparkplätze separat vermieten und die Nachfrage nach Bezug überprüfen. Sichere, ebenerdige Kurzzeit- und gut zugängliche Langzeitveloplätze sowie Platz für Anhänger und Cargovelos verbindlich ausweisen. Die unterschiedlichen Bedarfs- und Projektzahlen im Mobilitätskonzept bereinigen. Carsharing und weitere Massnahmen mit Zuständigkeit und Finanzierung sichern.

Begründung. Die Vorschriften sehen mindestens 116 Plätze in der Tiefgarage und 17 oberirdische Plätze vor. Die Parkierung soll das Ziel kurzer Wege unterstützen und die verfügbare Fläche für Bäume und Versickerung berücksichtigen.

5. Bauform vergleichen und öffentliche Freiräume sichern

Sondernutzungsplan · Richtprojekt · Besondere Vorschriften Art. 9 und 11–15 · Planungsbericht S. 42 und 47–52

- **Antrag:** Eine kompaktere, überwiegend vier- bis fünfgeschossige Hof- oder Blockrandvariante mit vergleichbarer Nutzfläche untersuchen. Richtprojekt und Alternative anhand derselben Kriterien vergleichen: Zahl und Grösse der Wohnungen, Versorgungsflächen, Höhe, Besonnung, Lärm, Freiraum, Unterbauung und Kosten. Abweichungen von der Regelbauweise und der damit verbundene öffentliche Nutzen sind offenzulegen.
- Einen öffentlich nutzbaren, barrierefreien Platz oder Hofbereich mit Schatten, Sitzgelegenheiten ohne Konsumationspflicht und Spielangebot sichern. Zugänge, Nutzungsrechte und Unterhalt verbindlich regeln. Ruhigere Bereiche für die Bewohnenden vorsehen. Ausreichende ununterbaute Standorte für grosskronige Bäume sowie Entsiegelung, Regenwasserrückhalt und Sommerkomfort nachweisen.
- Für die Zeit zwischen Manor-Schliessung und Baustart eine Zwischennutzung prüfen. Die Auswirkungen auf Schulraum und Betreuung gemeinsam mit anderen absehbaren Projekten in Sargans beurteilen.

Begründung. Der öffentliche Fussweg ist ein Gewinn. Ein zugänglicher Ort zum Einkaufen, Essen, Treffen und Verweilen braucht darüber hinaus eigene räumliche und betriebliche Festlegungen. Ein Variantenvergleich zeigt, welche Bauform diese Ziele bei guter Wohnqualität am besten erfüllt.

B · Rückmeldungen zum Teilstrassenplan Vilanweg

6. Den öffentlichen Schulweg dauerhaft sichern

Teilstrassenplan Vilanweg · Besondere Vorschriften Art. 3

- **Antrag:** Die Einteilung als Gemeindeweg 1. Klasse beibehalten. Die Verbindung vom Schulhaus Kastels zur Jordan-Brücke an beiden Enden sicher und stufenlos anbinden. Sichere Querungen, Beleuchtung, Unterhalt und Winterdienst im Ausführungsprojekt festlegen.
- Schulwege vor Konflikten mit Garagenzufahrt, Anlieferung und Baustellenverkehr schützen. Die vorgesehene Breite für Begegnungen mit Rollstühlen und Kinderwagen prüfen und bei Bedarf vergrössern. Die Veloführung im Umfeld separat nachweisen, wo eine gemeinsame Führung zu Konflikten führen würde.

Begründung. Der neue öffentliche Fussweg verbessert die Durchlässigkeit und kann einen sicheren Schulweg schaffen. Die Qualität hängt auch von den Anschlüssen ausserhalb des Areals und der ganzjährigen Benutzbarkeit ab.

C · Allgemeine Rückmeldung

Zusatzantrag der SP Sargans und Umgebung zum Sondernutzungsplan Grossfeldstrasse

Planungsbericht S. 26 und 31 · Besondere Vorschriften · Wohnpolitik der SP Schweiz und des Mieterinnen- und Mieterverbands

- Antrag der SP Sargans und Umgebung: 30 Prozent der Wohnungen und der gesamten Wohnfläche dauerhaft für bezahlbare Mietwohnungen vorsehen. Als verbindliche Untergrenze sind 20 Prozent zu sichern. Bei 122 Wohnungen entspricht dies auf ganze Wohnungen aufgerundet mindestens 25 Wohnungen und bei Erreichen von 30 Prozent mindestens 37 Wohnungen.
- Bezahlbarkeit für Haushalte mit tiefen und mittleren Einkommen nachweisen. Dazu sind auf Grundlage lokaler Einkommensdaten und typischer Haushaltsgrössen Bruttomietobergrenzen pro Wohnungstyp festzulegen. Die Bruttomiete umfasst den Nettomietzins und die üblichen Nebenkosten. Als projektspezifischer Richtwert soll sie höchstens ein Drittel des verfügbaren Haushaltseinkommens beanspruchen. Für Haushalte mit tiefen Einkommen ist zusätzlich zu prüfen, ob nach Abzug der Miete genug für den Lebensunterhalt bleibt.
- Bezahlbare Wohnungen vorzugsweise durch eine gemeinnützige Trägerschaft in transparenter Kostenmiete erstellen und bewirtschaften. Die Zielmieten sind auch bei Kostenmiete separat nachzuweisen. Mietzinsentwicklung, Vergabe, Kontrollstelle, Berichterstattung und dauerhafte Bindung bei Wiedervermietung und Eigentümerwechsel vor der öffentlichen Auflage regeln. Die Gemeinde legt dar, mit welchen rechtlich tragfähigen planerischen und ergänzenden vertraglichen Instrumenten sie die Vorgaben sichert.
- Anzahl und Wohnfläche nach Miet- und Eigentumswohnungen, Wohnungstypen und Zielgruppen offenlegen. Für die Mietwohnungen Netto- und Bruttomieten, Preisstand sowie separat verrechnete Parkplatzkosten ausweisen. Bezahlbare Wohnungen über verschiedene Grössen und Gebäude verteilen und beim Zugang zum Hof, bei der Barrierefreiheit, Besonnung und beim Lärmschutz gleichwertig ausstatten.

Begründung. Die publizierte Mischung aus Miet- und Eigentumswohnungen sagt wenig über die Tragbarkeit für Sarganser Haushalte aus. SP und Mieterverband setzen sich für faire, überprüfbare Mieten und mehr gemeinnützigen Wohnraum ein. Quote und Einkommensrichtwert konkretisieren dieses Anliegen für den Standort.

Weiteres Vorgehen

Wir bitten den Gemeinderat, die gemeinsamen Anträge und den Zusatzantrag der SP Sargans und Umgebung im Mitwirkungsbericht einzeln und begründet zu beantworten, die Studien und die überarbeitete Planung vor der öffentlichen Auflage zugänglich zu machen und die Eingabe zu bestätigen.

Freundliche Grüsse

Serge Rosenthaler · für die SP Sargans und Umgebung

Vorstand der GLP Sarganserland

Grundlagen

Projektunterlagen und Mitwirkungsfrist
ZMB Pizol-Wartau, Partizipationsbericht, insbesondere S. 47–48 und 58–59
BUS Sarganserland Werdenberg, Linienführung 430 über Castels, Pizolpark und Pizolcenter
SP Schweiz, Wohnen und Mieten mit Positionspapier 2026
Mieterinnen- und Mieterverband, Wohnungsmangel und bezahlbare Mieten
Kanton Zürich, Bezahlbarer Wohnraum und Raumplanung, zum Einkommensrichtwert
Gemeinde Sargans, amtliche Mitteilung zum Vorhaben vom 19. Oktober 2026