

Kanton Graubünden



Beschlussfassung

Kommunales räumliches Leitbild (KRL)

Vom Gemeindevorstand mit Beschluss Nr. *2619/237* erlassen am:

.....1.2. DEZ. 2019.....

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

403-05
12. Dezember 2019



Büro für Raumplanung AG

Remund + Kuster

Aeuli 3
7304 Maienfeld
Graubünden

■ Tel 081 302 75 80
■ info@rkplaner.ch
■ www.rkplaner.ch

Impressum

Auftrag	Anpassung LEES, Erarbeitung KRL
Auftraggeber	Gemeinde Landquart
Auftragnehmer	Remund + Kuster Büro für Raumplanung AG Churerstrasse 47 8808 Pfäffikon SZ 055 415 00 15 info@rkplaner.ch www.rkplaner.ch
Bearbeitung	Michael Ruffner, Marina Grob
Hinweis	Der vorliegende Textteil des KRL baut auf dem Leitbild zur Entwicklung und Erneuerung der Siedlung (LEES) vom 1. Juni 2017 auf. Gewisse Textpassagen wurden direkt aus diesem Dokument übernommen.
Titelbild	Gemeinde Landquart
Qualitätsmanagement	 zertifiziertes Qualitätssystem ISO 9001 / Reg. Nr. 15098

Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung.....	5
1. Einleitung	6
1.1 Zweck	6
1.2 Ausgangslage	6
1.3 Prozess KRL	7
1.4 Aufbau KRL	8
1.5 Grundlagen	8
2. Analyse	10
2.1 Bevölkerung und Arbeitsplätze	10
2.2 Wohnbaustatistik.....	14
2.3 Ortsbauliche Analyse	15
2.3.1 Siedlungsentwicklung und -struktur	15
2.3.2 Freiräume und Landwirtschaft	20
2.4 Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ)	22
2.4.1 Bauzonenreserven	22
2.4.2 Bauzonenbedarf	24
2.4.3 Bauzonendichte	24
2.4.4 Durchschnittsalter innerhalb der WMZ	25
2.5 Arbeitszonen.....	27
2.5.1 Bestand	27
2.5.2 Strategische Reserven.....	29
2.5.3 Umnutzungspotenziale Arbeiten → Wohnen	30
2.6 Öffentliche Zonen	32
2.7 Verkehr	33
2.8 Umwelt	34
3. Handlungsbedarf.....	35
3.1 Aus Sicht Kanton Graubünden	35
3.2 Aus Sicht Region Landquart	37
3.3 Aus Sicht Gemeinde Landquart	37
4. Konzeptteil (räumliches Leitbild)	38
4.1 Grundsätze der Entwicklung	38
4.2 Leitbildpläne und Standortbeschriebe	48
4.3 Übersicht der Standortbeschriebe	50

5.	Auswirkungen (Konzept).....	85
5.1	Einwohnerkapazität.....	85
5.2	Verkehrsauswirkungen	87
Anhang		88
	SWOT-Analyse	89
	Pläne zur Berechnung der Bauzonenkapazitäten.....	90

Zusammenfassung

Das Kommunale Räumliche Leitbild (KRL) zeigt die Entwicklungsstrategie der Gemeinde Landquart bis 2040 auf. Es stellt dar, wie die kommunalen Entwicklungsziele auf die übergeordneten Vorgaben von Region und Kanton abgestimmt werden und anschliessend auf Stufe Nutzungsplanung umzusetzen sind.

Die wichtigsten materiellen Inhalte des KRL sind:

- Ausrichtung der räumlichen Entwicklung auf ein moderates Bevölkerungswachstum von rund 1.0% pro Jahr.
- Mobilisierung und Erhöhung der vorhandenen Bauzonenkapazitäten, besonders an gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Lagen. Festlegen von Massnahmen, um die qualitätsvolle Entwicklung sicherzustellen:
 - Gebiete mit erhöhter Dichte und Folgeplanpflicht;
 - Transformationsgebiete mit kurz- bis langfristigem Planungshorizont (RhB-Areal, Papierfabrik/Mühlbach, Ziegelei)
 - Stärkung der Zentrumsfunktion von Landquart mit der Bahnhofstrasse als Schlagader
- Stärkung und differenzierte Ausrichtung der Arbeitsgebiete für eine zukunftsfähige Entwicklung des Arbeitsstandorts Landquart;
- Erhalt und teilweise Aufwertung der wichtigsten Grün-, Frei- und Strassenräume;
- Verbesserung des Verkehrssystems für den motorisierten Individualverkehr, den öffentlichen Verkehr sowie den Langsamverkehr:
 - Prüfung von Netzausbauten (Sammelstrassen)
 - Ausbau Buslinien und Taktverdichtungen
 - Ausbau und Neubau von Fuss- und Veloverbindungen
 - Festlegung von langfristigen Siedlungsgrenzen.

Das KRL gliedert sich in einen Grundlagen- und Analyseteil (Kap. 1 bis 3) und einen Konzeptteil (Kap. 4 und 5). Der Konzeptteil, das eigentliche Herzstück des KRL, zeigt die Strategie auf zwei Konkretisierungsstufen auf:

- Die «Grundsätze der Entwicklung (Kap. 4.1)» stellen die strategischen Stossrichtungen dar und bringen diese in Zusammenhang mit den übergeordneten Zielen der Raumplanung.
- Die Leitbildpläne (Teil Siedlung und Teil Verkehr) konkretisieren die Grundsätze der Entwicklung räumlich und inhaltlich. Die «Standortbeschreibungen (Kap. 4.2)» zeigen quartierweise die wichtigsten Zielsetzungen und Handlungsanweisungen auf, welche im Rahmen der Nutzungsplanung zu berücksichtigen sind.

Das KRL stellt die kontinuierliche und qualitätsvolle Siedlungserneuerung sicher und zeigt auf, wo und wie die Siedlung bei Bedarf erweitert werden kann.

1. Einleitung

1.1 Zweck

Inhalte Das Kommunale räumliche Leitbild (KRL) zeigt die Entwicklungsziele der Gemeinde Landquart bis 2040 auf. Es stellt dar, wie die kommunalen Entwicklungsziele auf die übergeordneten Vorgaben von Region und Kanton abgestimmt werden und anschliessend auf Stufe Nutzungsplanung umzusetzen sind.

Adressaten Das KRL ist öffentlich. Er ist Basis für Revisionen der Nutzungsplanung mit dem Ziel einer kontinuierlichen und abgestimmten Siedlungsentwicklung und -erneuerung.

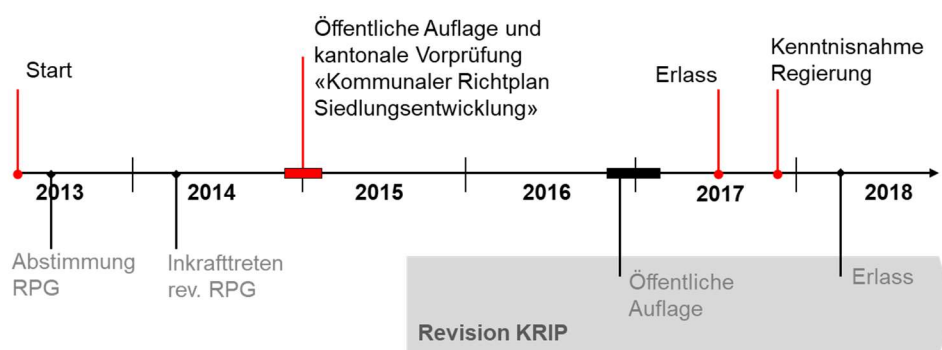
Die Informationen über die Planungsvorhaben und die Vorgehensweise von Landquart richten sich an die Bürger, die Nachbargemeinden, die Regionen sowie an kantonale Stellen.

1.2 Ausgangslage

Kommunale Richtpläne Gemeinde Landquart Die Gemeinde verfügt seit einigen Jahren über kommunale Richtplanungen, welche auf konzeptioneller Stufe die Leitgedanken zur Siedlungsentwicklung enthalten (KRIP 2007 und 2014).

LEES In den Jahren 2014 bis 2017 erarbeitete der Gemeindevorstand das Leitbild zur Entwicklung und Erneuerung der Siedlung (LEES) welches die kommunalen Richtpläne als Leit- und Steuerungsinstrument für die Konsolidierung der Siedlungsentwicklung ersetzen sollte. Das LEES wurde im Juni 2017 vom Gemeindevorstand Landquart erlassen und am 14. November 2017 von der Regierung zur Kenntnis genommen.

Prozess LEES



KRL auf Basis LEES Mit dem angepassten kantonalen Richtplan (KRIP) Teil Siedlung, welcher das revidierte eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG) auf Stufe Kanton umsetzt, wurde festgelegt, dass die Gemeinden als Grundlage für die Gesamtrevision der Nutzungsplanung ein kommunales räumliches Leitbild (KRL) erarbeiten müssen. Der Kanton stellt präzise Anforderungen an das KRL, wodurch eine Anpassung respektive Weiterentwicklung des LEES notwendig wurde.

1.3 Prozess KRL

Projektorganisation

Gemeindevorstand

Strategie und Beschlussfassung

Planungskommission

Vorbereitende Kommission: Verfahrensleitung, Zwischenbeurteilungen

- Sepp Föhn, Gemeindepräsident
- Norbert Mittner, Gemeindevorstand, Präsident Baukommission
- Aldo Danuser, Gemeindevorstand
- Marcel Blumenthal, Bauamt
- Livio Moffa, Bauamt

Raumplaner

Fachliche Bearbeitung

- Michael Ruffner, R+K
- Marina Grob, R+K

Übersicht Ablauf



Meilensteine

An der **Bevölkerungsorientierung** vom 19. April 2018 wurden die EinwohnerInnen von Landquart zu den raumplanerischen Aufgabenstellungen sowie zu den laufenden Planungen in der Gemeinde Landquart informiert.

Am **Workshop mit dem Gemeindevorstand** vom 10. September 2018 wurden die Grundsätze der Entwicklung diskutiert. Als Basis dazu diente die Grundlagenanalyse. Zum Einstieg wurde die Ausgangslage aus Sicht des Gemeindevorstands diskutiert (vgl. SWOT-Analyse im Anhang). Danach wurden Schlüsselthemen und Grundsätze der künftigen räumlichen Entwicklung behandelt. Daraus wurde der Handlungsbedarf aus Sicht

Gemeinde Landquart (vgl. Kap. 3.3) abgeleitet und die Basis für die Grundsätze der Entwicklung (vgl. Kap. 4.1) gelegt.

Fortschreibung	In erster Linie bildet das KRL die konzeptionelle Grundlage für die Revision der Nutzungsplanung zur Umsetzung der Vorgaben des revidierten Raumplanungsgesetzes sowie des Kantonalen Richtplans und des Raumplanungsgesetzes. Es ist zum jetzigen Zeitpunkt noch offen, ob es zu einer regelmässigen Anpassung des KRL kommt oder ob bei Bedarf ein neues, komplett überarbeitetes räumliches Leitbild zu erarbeiten ist. Das KRL wird so aufgebaut, dass beides möglich ist.
Aufhebung LEES	Das KRL ersetzt das LEES aus dem Jahr 2017. Mit dem Erlass des KRL durch den Gemeindevorstand wird das LEES aufgehoben.

1.4 Aufbau KRL

Text und Plan	Das Kommunale Räumliche Leitbild gliedert sich in den vorliegenden Textteil und den dazugehörigen Leitbildplan.
---------------	---

Der Konzeptteil des Leitbilds ist in Kapitel 4 erfasst und gliedert sich in zwei Teile:

- Die «Grundsätze der Entwicklung (Kap. 4.1)» stellen die strategischen Stossrichtungen dar und bringen diese in Zusammenhang mit den übergeordneten Zielen der Raumplanung.
- Die «Standortbeschriebe (Kap. 4.2)» zeigen quartierweise die wichtigsten Zielsetzungen auf und konkretisieren diese in Handlungsanweisung.

Leitbildplan	Der Leitbildplan fasst die Handlungsanweisungen in einem Plan zusammen.
--------------	---

1.5 Grundlagen

Übergeordnete Grundlagen	• Richtplan Kanton Graubünden, Richtplananpassung in den Bereichen Raumordnungspolitik und Siedlung, 10. April 2019 • Regionales Raumkonzept Landquart, 19. November 2019 • Erstinventarisierung Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) aus dem Jahr 1983 • Sachplan Velo Kanton Graubünden, 2. Juli 2019
Kommunale Grundlagen	• Leitbild zur Entwicklung und Erneuerung der Siedlung/kommunaler Richtplan, 1. Juni 2017 (Erlass durch den Gemeindevorstand)
Wegleitungen	• Siedlungsverdichtung und -erneuerung in der Agglomeration Chur, ARE Januar 2014 • Wegleitung «Kommunales räumliches Leitbild», ARE Juli 2018 • Wegleitung «Übersicht UEB und Nutzungsreserven», ARE/BVR August 2018

-
- | | |
|--------------------|---|
| UEB & NR | • Die Übersicht Bauzonenkapazität ist Grundlage und Beilage dieses KRL. (Stand April 2019) |
| Weitere Grundlagen | • Kanton Graubünden, Amt für Raumentwicklung und Amt für Landwirtschaft und Geoinformation, Mai 2016, Schutz landwirtschaftlich wertvoller Räume im Kanton Graubünden |

2. Analyse

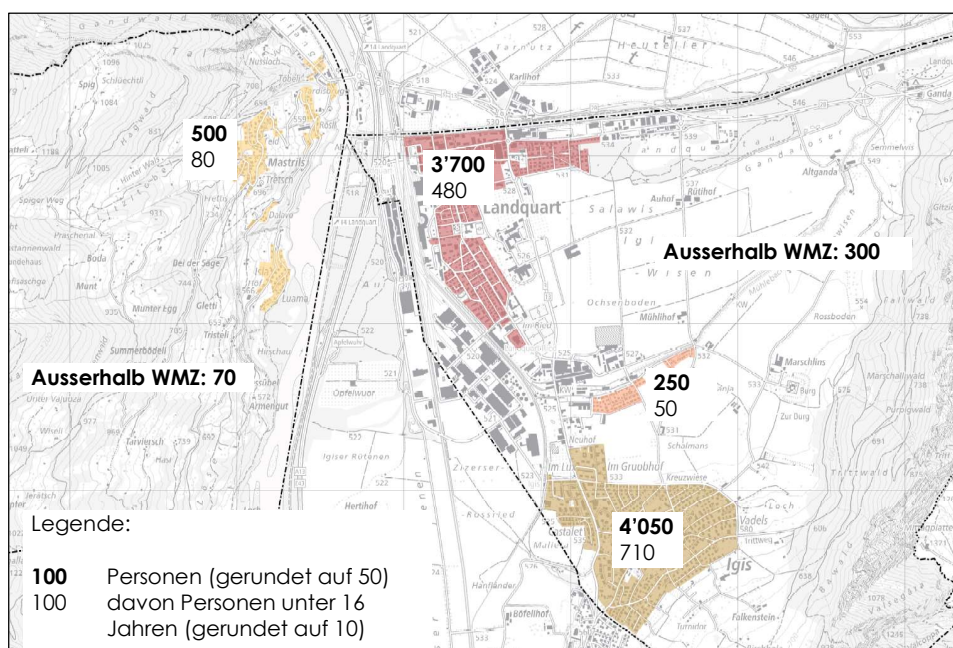
2.1 Bevölkerung und Arbeitsplätze

Bevölkerung heute

Die Bevölkerung von Landquart zählt per 31.12.2017 laut Bundesamt für Statistik 8'849 ständige Einwohner. Laut der Statistik 2016 (STATPOP) leben rund 570 Einwohner in Mastrils und rund 8'280 Einwohner in Landquart und Igis.

Die nachfolgende Abbildung zeigt die Einwohnerverteilung auf. Es wohnen rund 5 % der Einwohner in Mastrils, jeweils rund 45 % in Landquart und Igis und knapp 3 % im Gebiet Mühlbach/Fabriken. Rund 370, also ungefähr 4 % der Einwohner wohnen ausserhalb der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (d.h. in den übrigen Bauzonen oder der Landwirtschaftszone).

Am meisten Kinder und Jugendlichen leben in Igis. Prozentual am meisten Kinder und Jugendliche wohnen zur Zeit im Gebiet Mühlbach/Fabriken.



Wohn-, Misch- und Zentrumszonen der verschiedenen Ortsteile mit Einwohnern Stand 2016, gerundet auf 50.

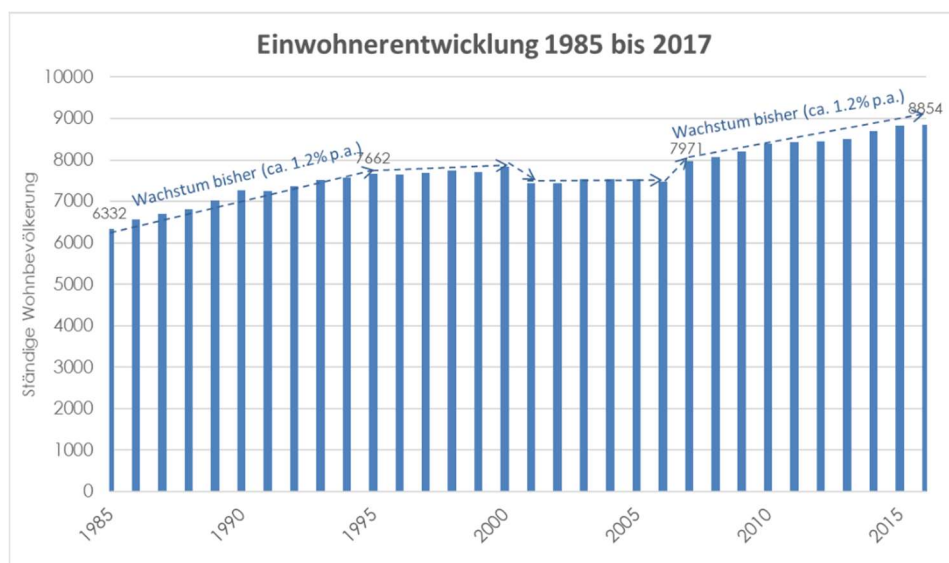
Quelle: STATPOP, Bfs

Bevölkerungs-entwicklung

Die Bevölkerung von Landquart ist seit 1985 jährlich um durchschnittlich 1.28 % gewachsen (lineares Wachstum¹). Während in den 80er Jahren bis ca. Mitte der 90er Jahre ein relativ starkes Wachstum zu verzeichnen war, stagnierte die Bevölkerung von Mitte der 90er bis Mitte der 2000er oder war sogar leicht rückläufig. In den letzten zehn Jahren war wieder ein stärkeres Wachstum zu verzeichnen. Während diesem letzten Wachstumszyklus stieg das jährliche Wachstum wieder auf durchschnittlich rund 1.2 %, also rund 100 – 120 Einwohner pro Jahr. Der Anstieg in den Jahren 2006 auf 2007 und

¹ Jährliches durchschnittliches Wachstum (exponentiell): 1.1%

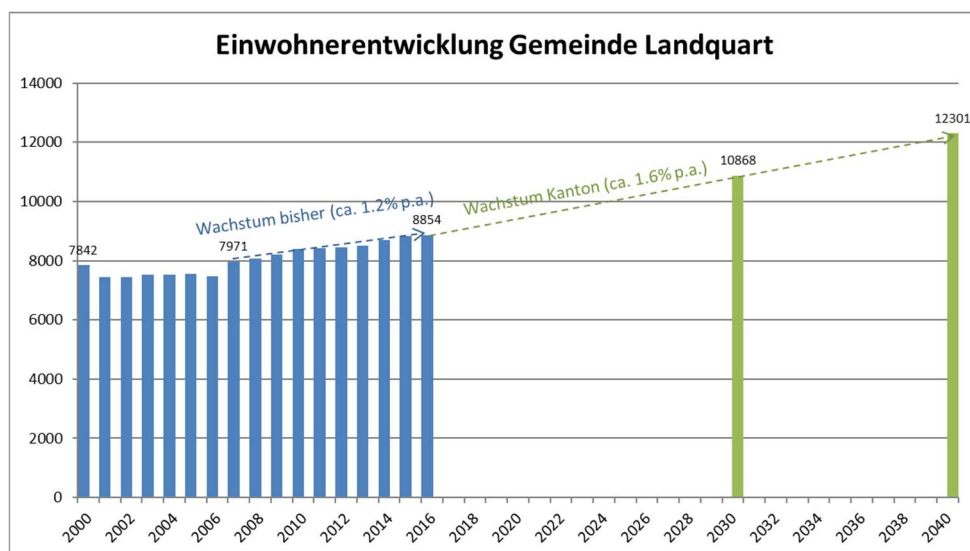
2009 auf 2010 ist auf die hohe Wohnbautätigkeit in diesen Jahren zurückzuführen (vgl. Kap. 2.2).



Quelle: Bundesamt für Statistik

Blick in die Zukunft

Die Bevölkerungsperspektive Graubünden² weist für die Gemeinde Landquart ein höheres Wachstum aus. Gemäss dieser Prognose wächst die Einwohnerzahl in den nächsten 15 respektive 25 Jahren um durchschnittlich rund 1.6 % pro Jahr (140 – 160 Einwohner).

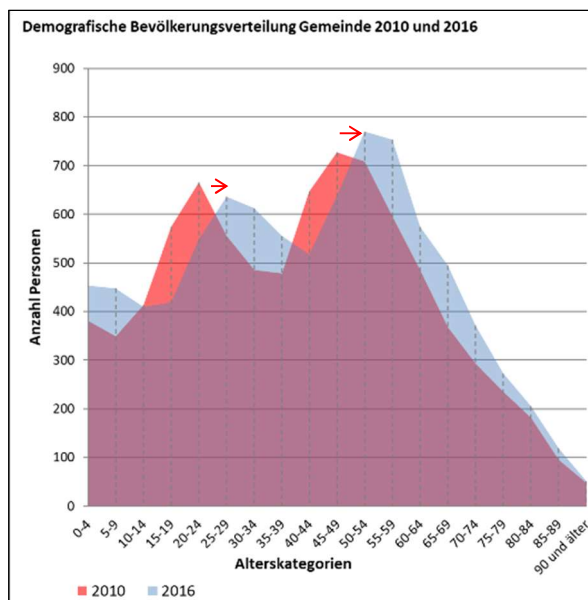


Quelle: Bundesamt für Statistik

² Basierend auf der Prognose des Bundesamtes für Statistik (hohes Szenario 2016)

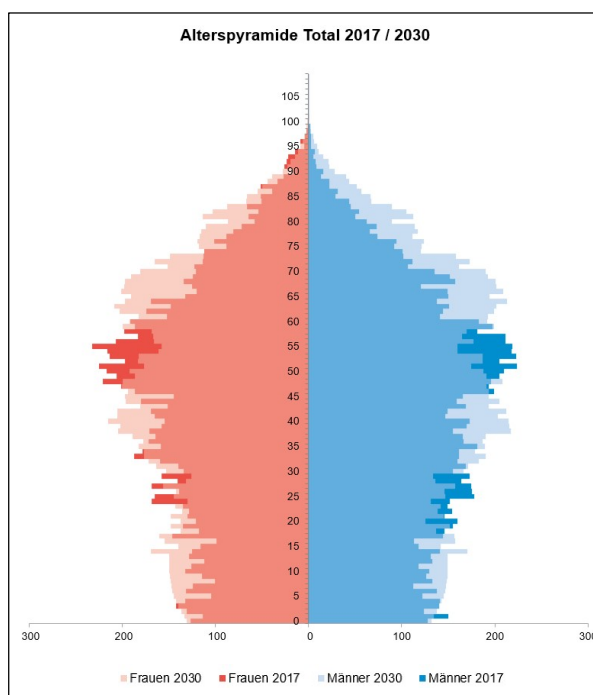
Veränderung der Altersstruktur der Gemeinde Landquart (in der Vergangenheit)

In der Gemeinde Landquart ist beim Vergleich der Altersstruktur Stand 2010 und 2016 eine deutliche Zunahme der Überalterung festzustellen.



Veränderung der Altersstruktur der Region (Prognose)

Gemäss der Trendbetrachtung für die Region Landquart bis 2030, wird die heute deutlich stärkste Bevölkerungsgruppe der 50 – 60-Jährigen dann zumal im Pensionsalter sein. Während im Jahr 2017 rund 17 % der Bevölkerung zur Altersklasse 65+ gehören, werden es gemäss dem genannten Szenario im Jahr 2030 ca. 23 % sein.

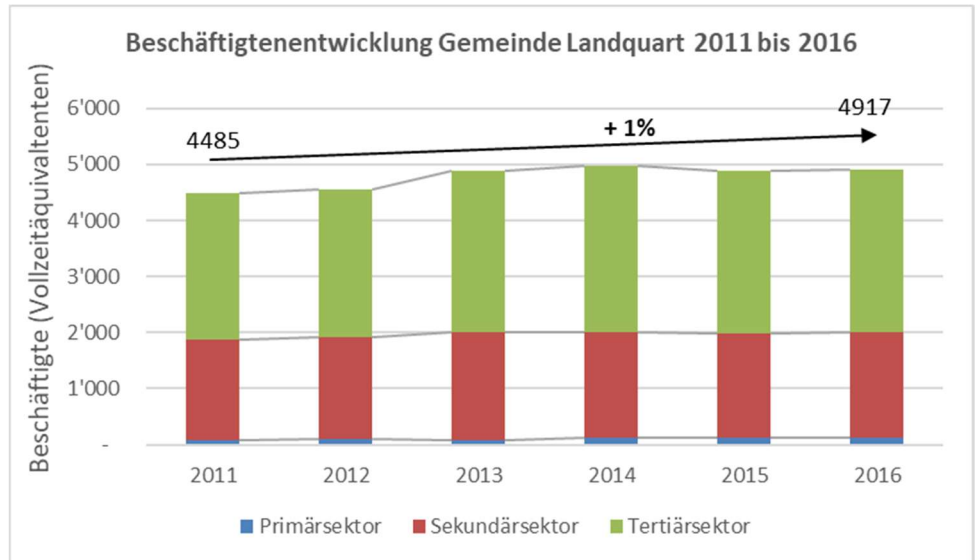


Entwicklung

Im Jahr 2016 wies die Gemeinde Landquart insgesamt rund 4'900 Beschäf-

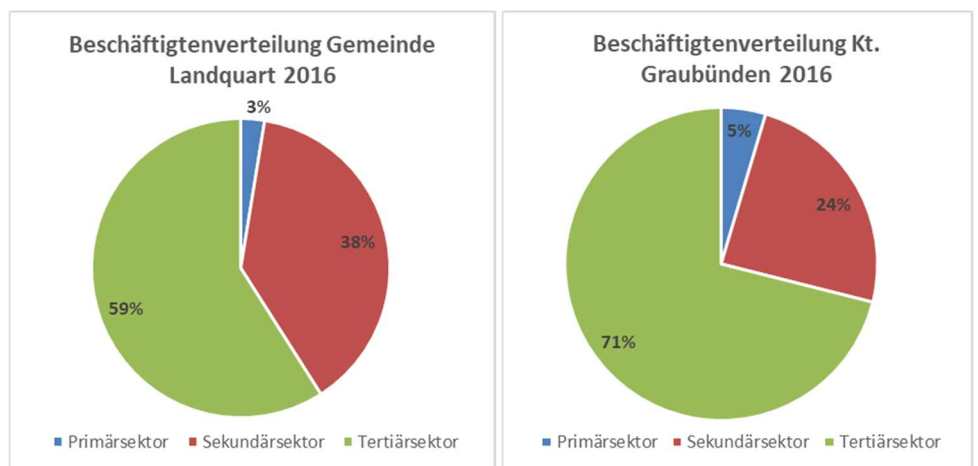
Arbeitsplätze

figte (gemessen in Vollzeitäquivalente (VZÄ)) auf. Über die letzten sechs Jahre betrachtet wuchs die Beschäftigtenzahl um insgesamt rund 1 %, also etwas mehr als 400 VZÄ.



Quelle: AWT, Wirtschaftsstruktur der Bündner Regionen und Gemeinden, 2016

Die Gemeinde Landquart weist einen starken zweiten Sektor auf.

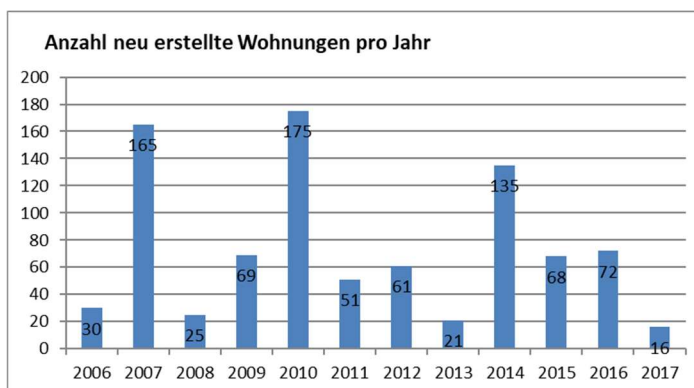


Quelle: AWT, Wirtschaftsstruktur der Bündner Regionen und Gemeinden, 2016

2.2 Wohnbaustatistik

Wohnungsentwicklung

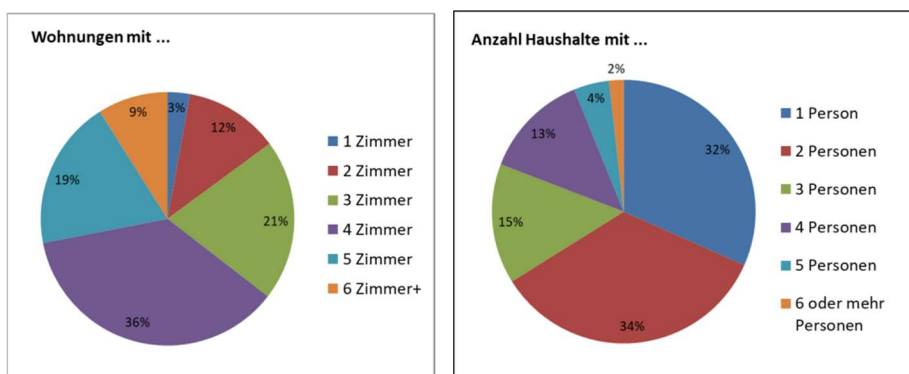
In den letzten 12 statistisch erfassten Jahren wurden jährlich durchschnittlich rund 75 neue Wohnungen auf den Markt gebracht. (Dabei ist nicht erfasst, ob im Gegenzug Gebäude resp. Wohnungen abgebrochen wurden.) Die Mehrzahl der Wohnungen waren 4-Zimmerwohnungen (40 %) sowie 3-Zimmerwohnungen (20 %). Rechnet man mit einer eher tiefen Belegung von 2 Personen/Wohnung, dann entstanden durch diese neuen Wohnungen ein Einwohnerpotenzial von rund 150 Einwohner pro Jahr.



Quelle: Erfassung der Gemeinde Landquart

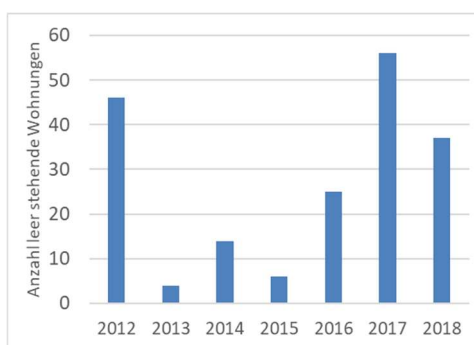
Wohnungsbestand

Der Wohnungsbestand und die Haushaltsgrösse sahen in der Gemeinde Landquart im Dezember 2016 wie folgt aus:



Quelle: Statistischer Atlas Graubünden, 31.12.2016

Leerwohnungsbestand



Leerwohnungen am Stichtag 1. Juni

Quelle: Bundesamt für Statistik

Der Leerwohnungsbestand, welcher jeweils am Stichtag 1. Juni erfasst wird, war in der Gemeinde Landquart in den letzten Jahren relativ tief. Bei einem Wohnungsbestand von rund 3'970 (Stand 2012) – 4'230 (Stand 2016) Wohnungen war der Leerwohnungsanteil stets unter 1.5 %, so dass in der Gemeinde tendenziell ein «Wohnungsmangel» herrschte.

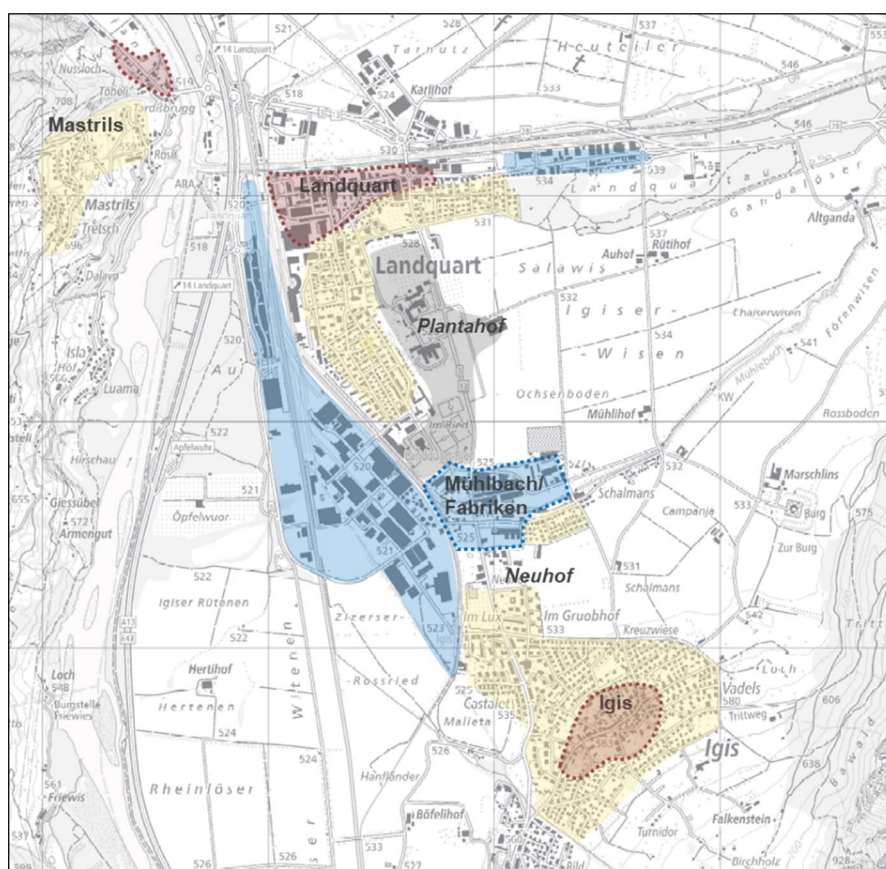
2.3 Ortsbauliche Analyse

2.3.1 Siedlungsentwicklung und -struktur

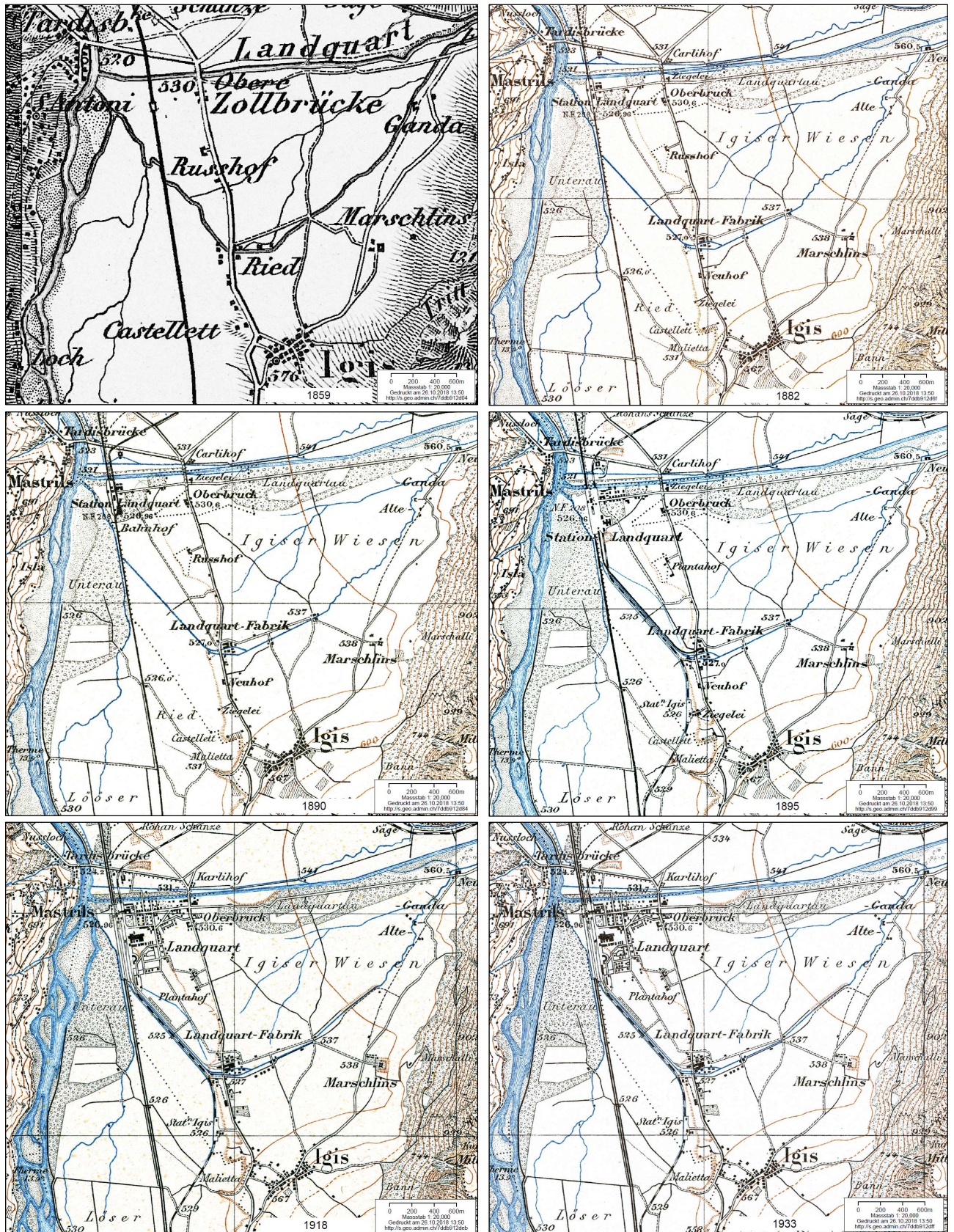
Entwicklung	Der Anfang der Besiedlung Igis Landquart lässt sich nicht festlegen. Das Schloss Marschlins gehört zu den frühesten Besiedlungen von Igis. Prägend sind die Entwicklungen seit der Industrialisierung mit dem Aufkommen der Eisenbahn und die Veränderungen, die mit der Zunahme des Wohlstands seit den Fünfzigerjahren einhergehen und die flächige Besiedlung hervorgerufen haben. Diese trifft auf landwirtschaftlich geprägte Siedlungsgebiete, wie den Dorfkern Igis, den Plantahof und den Neuhof. Mastrils ist grundsätzlich eine landwirtschaftlich geprägte Streusiedlung mit angelagerten Wohnzonen, Baugruppen bei den Siedlungsschwerpunkten (Kirchen, Gasthäuser, Schule) und einzelnen Wohngebieten, deren Lage topografisch bestimmt ist. Die epochentypischen Überbauungen und damit verbundenen Wandlungen der Siedlung sind in Landquart überschaubar und gut lesbar.
Struktur 3 Kernbereiche	Es lassen sich drei Kernbereiche ausmachen. Der Dorfkern Igis, die industrielle Besiedlung am Mühlbach und das Zentrumsgebiet Bahnhofstrasse/Schulstrasse in Landquart. Um diese Siedlungskerne wurden epochenweise Siedlungsareale angelagert, wie Wohnsiedlungen, Werkplätze und Gebiete mit öffentlichem Nutzungscharakter.
Landquart	Die Siedlung wird durch die Landquart im Norden und das Gleisfeld im Westen gefasst und begrenzt. An diesen Bereichen und an den Hauptstrassenachsen sind lagegerecht Arbeits- und Wohngebiete angelagert. Das Wohngebiet besteht aus zusammenhängenden Arealen mit Prägungen, je nach Bauepoche. Auffallend ist eine quartier- und arealweise Aneinanderfügung der Arbeits- und Wohngebiete mit sauberen Trennungen. Diese Qualität ist erhaltenswert. Quartiere mit homogenen Nutzungen können bedarfsgerecht und spezifisch weiterentwickelt werden. Die Bahn, insbesondere die RhB, prägte die Entwicklung von Landquart durch die zunehmende Vergrößerung der Gleis- und Werkanlagen sowie die damit einhergehende Siedlungsentwicklung (z.B. Bähnlerhüsli). Auch heute ist das Bahnhofsareal von einem stetigen Wandel geprägt. Derzeit wird das gesamte Bahnareal (RhB und SBB) inklusive aller Werkhallen komplett erneuert und teilweise auch umgenutzt. Neben dem Bahnhofsareal gibt es im Siedlungsteil Landquart weitere ausgedehnte Areale mit öffentlichem Charakter (Schulareale, Plantahof).

Mühlbach	Am Mühlbach ist der Kern eine frühe industrielle Siedlung und Infrastruktur. An dieser haben sich im Verlauf der Zeit Arbeits- und Wohngebiete angelagert, mit epochenspezifischer Ausprägung. Der Standort hat ein ausgeprägtes Potenzial für Umwandlungen und Erneuerungen.
Igis	Igis ist geprägt durch den Dorfkern mit den markanten öffentlichen Bauten (Schulanlage, Rathaus und Kirche mit Friedhof). Einst landwirtschaftlich und handwerklich geprägt, ist inzwischen die Landwirtschaft weitgehend ausgesiedelt worden. Der Kern ist weitgehend von Wohnüberbauungen mit Mehrfamilien- und Einfamilienhäusern umschlossen. Die meisten, einst ortsbildprägenden Obstgärten und Bungerte sind dieser tendenziell heterogenen Überbauung zum Opfer gefallen.
Kern/Zentrum Igis und Landquart	Die Kern- und Zentrumsbereiche in Igis und Landquart wurden in den letzten zwei Jahrzehnten stark erneuert und entwickelt (GGP Kernzone Igis, GGP Kernzone Landquart, Urbane Zone). Diese Gebiete sind ideale Orte für eine Siedlungsentwicklung «nach Innen». Während in Landquart eine Verdichtung möglich ist, steht in Igis die Erneuerung im Vordergrund.
Mastrils	Bei der Tardisbrücke verfügt Mastrils über die Ansätze eines Siedlungskerns, der im Rahmen der Siedlungserneuerung aufgewertet werden kann. Dabei sind auch geringfügige Erweiterungen möglich.

- Kerngebiete
- Wohngebiete
- Arbeitsgebiete
- Kernbereich



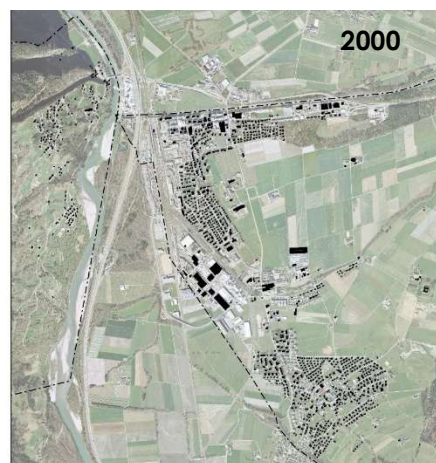
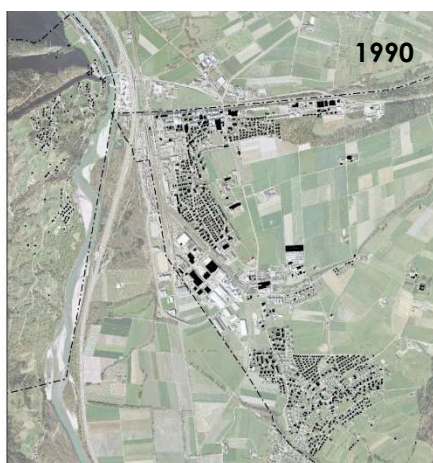
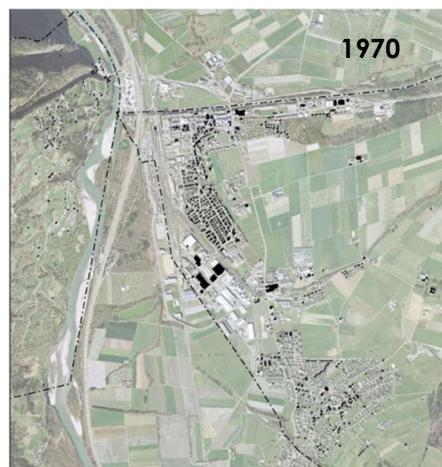
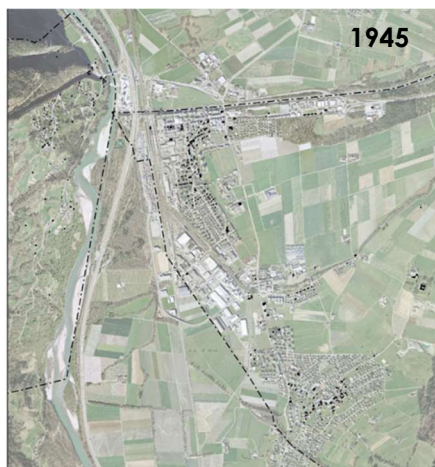
Siedlungsstruktur
Hintergrund: swisstopo



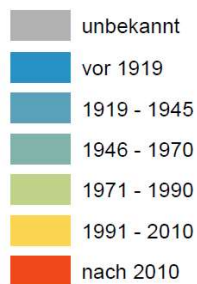
Zeitreise Swisstopo (1859 bis 1933)

Siedlungsentwicklung zwischen 1945 und 2000

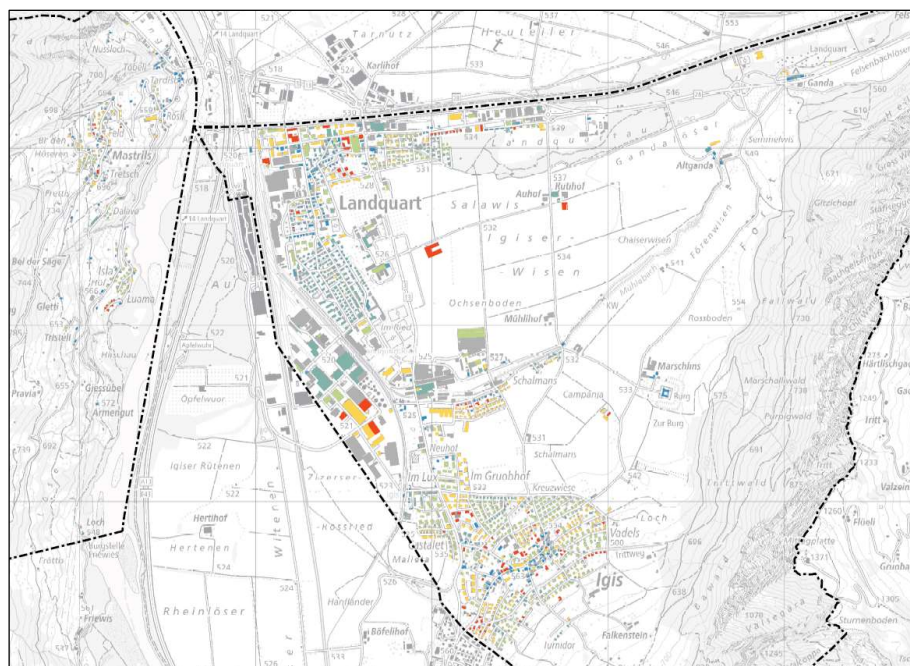
Daten BfS (2017)
Hintergrund: Swisstopo



Flugaufnahme 1964, ETH-Bibliothek Zürich, Bildarchiv / Fotograf: Comet Photo AG

Gebäudealter

Daten BfS (2017)
Hintergrund: Swisstopo

**ISOS**

Bei der Erstinventarisierung des Inventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) im Jahr 1983 sind für die Gemeinde Landquart drei Ortsbilder von regionaler bzw. lokaler Bedeutung aufgenommen worden (Landquart, Igis und Mastrils). Regionale und lokale Ortsbilder sind nicht Teil des Bundesinventars und entfalten damit keine Rechtskraft im Sinne des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG).

2.3.2 Freiräume und Landwirtschaft

Freiflächen

Im Siedlungsgebiet (gemäss Kantonalem Richtplan) von Landquart bestehen mehrere Freiflächen wie nicht überbaute Gärten, Bungerte und Gebiete mit öffentlichem Nutzungscharakter. Diese Flächen, welche teilweise innerhalb, teilweise aber auch ausserhalb der Bauzone liegen, sind für die heutige und/oder künftige Siedlungs- und Wohnqualität von hoher Bedeutung. Im Rahmen des Konzeptteils des KRL sind diese nicht überbauten Flächen und Freiräume zu thematisieren.

Fixierter Freiflächenanteil Kernzone Igis

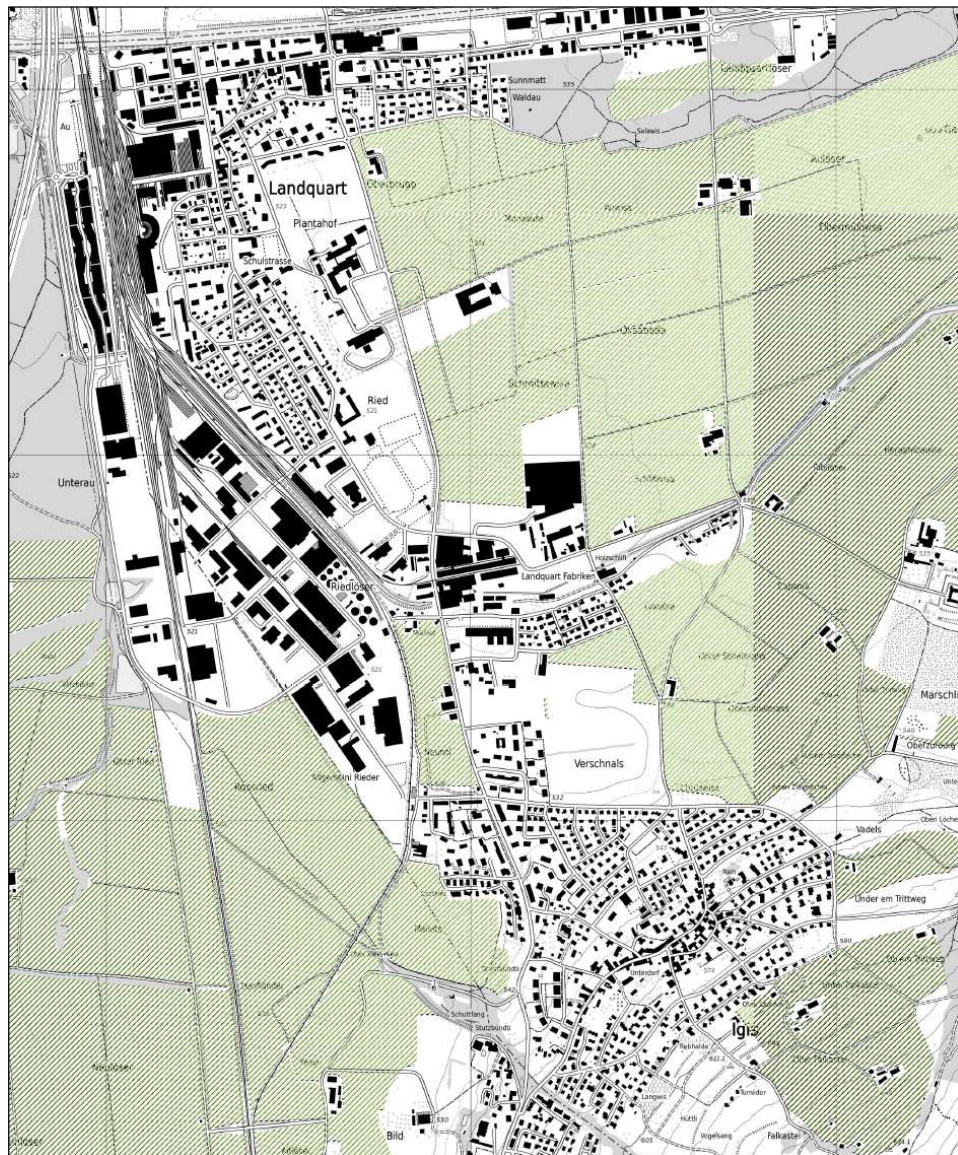
Im Kern von Igis wird die Freifläche über spezifisch definierte Freiflächenanteile in der Grundordnung geregelt.

-  Siedlungsgebiet gemäss Kantonalem Richtplan
-  Strassen/Plätze im Zentrum
-  Nicht überbaute Bauzone innerhalb Siedlungsgebiet
-  Nichtbauzone innerhalb Siedlungsgebiet
-  Kerngebiet mit definiertem Freiflächenanteil
-  Grünverbindungen (bestockt)



Hintergrund: swisstopo

Der Kantonale Richtplan weist für die Gemeinde Landquart für die Siedlungserweiterung relevante Fruchtfolgefleichen aus.



Fruchtfolgefleichen (Bestand Dez. 2017), KRIP - Grundlagen Siedlung, map.geo.gr.ch

2.4 Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ)

2.4.1 Bauzonenreserven

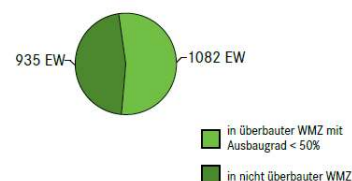
Gemäss Leitfaden
UEB & NR

Der Kanton Graubünden definiert, wie die Bauzonenkapazitäten zu erfassen und zu berechnen sind (Leitfaden UEB & NR). Gemäss dieser Methodik weisen die Bauzonen innerhalb der Gemeinde Landquart theoretische Kapazitätsreserven von rund 2'000 Einwohnern auf (mit der Annahme von 100% Mobilisierung). Mit einer Mobilisierbarkeit von 50% für die nicht überbauten Bauzonen und 10% für die überbauten Bauzonen mit Ausbaugrad <50% gelangt man auf eine Kapazitätsreserve von rund 560 Einwohnern.

Theoretische Kapazitätsreserve

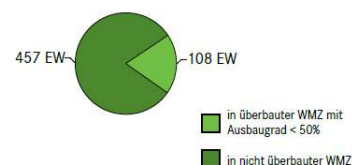
Werte in m² entsprechen der Bruttogeschossfläche

		WMZ	W	M	Z
Kapazitätsreserve in nicht überbauter WMZ	[EW]	935	840	0	95
	[m²]	51431	46215	0	5216
Kapazitätsreserve in überbauter WMZ mit AG <50%	[EW]	1082	651	0	431
	[m²]	59522	35812	0	23710
Theoret. Kapazitätsreserve		2017 EW; 110953 m² BGF			



Mobilisierbare Kapazitätsreserve bis 2030

	WMZ	W	M	Z
mob. Kapazitätsreserve in nicht überbauter WMZ [EW]	457	410	0	47
mob. Kapazitätsreserve in überbauter WMZ mit AG <50% [EW]	108	65	0	43
Einwohnersaldo aus Quartierbetrachtung	0			
Mob. Kapazitätsreserve [EW]	566			



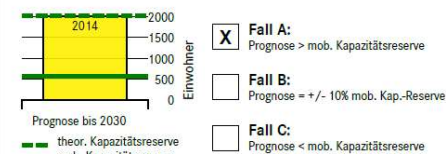
Ausschnitt Übersicht Bauzonenkapazität, Stand Mai 2019

Zur Beurteilung dieser Kapazitäten wird die erwartete Bevölkerungsentwicklung herbeigezogen. Dabei werden die mobilisierbaren Kapazitätsreserven der erwarteten Bevölkerungsentwicklung gegenübergestellt. Die erwartete Bevölkerungsentwicklung stützt sich auf die Bevölkerungsperspektive Graubünden 2016 – 2045, welche von einem Bevölkerungswachstum von +24% bis ins Jahr 2030 ausgeht. Für die Gemeinde Landquart wird gemäss dieser Berechnung ein Kapazitätsdefizit prognostiziert (→ Fall A). Das heisst, die erwartete Bevölkerungsentwicklung ist grösser als das zur Verfügung stehende Bauland inklusive der inneren Verdichtungsmöglichkeiten.

Beurteilung Kapazität

Werte in m² entsprechen der Bruttogeschossfläche

Prognose bis 2030	mob. Kapazität sreserve bis 2030	Abweichung Prognose zu mob. Kapazität	Abweichung Prognose zu mob. Kapazität
2014 EW	566 EW	+1448 EW	
110770 m²	31105 m²	+79665 m²	+256 %



Ausschnitt Übersicht Bauzonenkapazität, Stand Mai 2019

Kommunale Ziele	Zur Berücksichtigung der vorhandenen Bauzonenreserven sind neben dem Leitfaden UEB & NR auch die kommunalen Ziele zu berücksichtigen.
Bevölkerungswachstum	So strebt die Gemeinde ein etwas kleineres Bevölkerungswachstum an, so dass der Bauzonenbedarf etwas kleiner ausfällt (vgl. nachfolgendes Kapitel Bauzonenbedarf).
Mobilisierbarkeit	Der zusätzliche Bauzonenbedarf hängt massgeblich davon ab, wie viele der nicht überbauten Bauzonen bis ins Jahr 2030 mobilisiert werden können. Geht man nicht von einem Mobilisierungsgrad von 50%, sondern von 70% aus, dann besteht innerhalb der unüberbauten Bauzonen ein Potenzial von 630 Einwohnern. Und schätzt man den Erneuerungsprozess innerhalb des bereits überbauten Gebiets hinsichtlich der Einwohnerkapazität optimistisch ab und geht von einer Dichtesteigerung von +5% bis 2030 aus, ergibt sich eine zusätzliche Einwohnerkapazität von rund 400 Einwohnern.
Reserven im überbauten Gebiet	Insbesondere in den W2 und W3-Quartieren, die zwischen 1900 und 1960 gebaut worden sind, bestehen gemessen an den heute geltenden Bauvorschriften noch ausgeprägte Ausnutzungsreserven. Diese Bereiche der Siedlung sind nach Regeln oder Systemen gebaut worden, die sich von den Ordnungen der Gegenwart unterscheiden. Überbauungen erfolgten einst ohne AZ-Nachweise und der Raumbedarf war vergleichsweise moderat. Gemessen an den heute gültigen Zonenbestimmungen sind diese Wohngebiete «unternutzt». Die Potenziale werden hier als relativ gering eingeschätzt. Erneuerungen werden vor allem Wohnraumerweiterungen betreffen, so dass das zusätzliche Einwohnerpotenzial gering ausfallen wird.
Reserven durch Umnutzungs- und Verdichtungspotenziale	In den Kern- und Zentrumsgebieten ergeben sich durch den Strukturwandel bedingte Umnutzungspotenziale. Im Dorfkern Igis werden beispielsweise kompakte Ökonomiebauten wegen der Aussiedlung von Landwirtschaftsbetrieben für neue Nutzungen verfügbar. Im Gebiet Bahnhof-/Schulstrasse bei Landquart können Wohnsiedlungen sukzessive durch «urbane Bebauungen» mit hoher Arbeitsplatz- und Bewohnerdichte abgelöst werden.
Zur Eigentumsstruktur	In Wohngebieten mit Stockwerkeigentum ist die Entwicklung stark eingeschränkt, da das Eigentum neu aufgeschlüsselt werden muss (mit notwendigen Mehrheitsentscheiden).
Ställe	Innerhalb des Ortskerns von Igis befinden sich verschiedene Ställe. Diese sind jedoch bzgl. Einwohnerkapazität von untergeordneter Bedeutung (falls die 10-20 Ställe resp. Stallteile vollständig zu Wohnen umgenutzt würden, würde dies ein Einwohnerpotenzial von rund 50 Personen bedeuten). Innerhalb des Ortskerns wird die vollständige Mobilisierung dieser Reserven jedoch nicht angestrebt. Die Ställe wurden daher bei der Kapazitätsberechnung nicht gesondert berücksichtigt.

2.4.2 Bauzonenbedarf

Der Bauzonenbedarf ergibt sich aus der Gegenüberstellung von den Bauzonenreserven und der angestrebten Bevölkerungsentwicklung.

Bei einer angestrebten Entwicklung von 1.0% pro Jahr (vgl. Kap. 4.1) werden bis ins Jahr 2030 für rund 1'300 zusätzliche Einwohner Wohnfläche benötigt. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Bauzonenreserven (mit einem Mobilisierungsgrad von 70% für die unüberbauten Bauzonen) ist durch Änderungen der Nutzungsplanung eine zusätzliche Kapazität von rund 300 – 600 Einwohnern zu schaffen.

2.4.3 Bauzonendichte

Die Gemeinde Landquart weist durchschnittlich 74 Einwohner/ha Wohn-, Misch- und Zentrumszone (WMZ) auf. Werden ausschliesslich die überbauten WMZ berücksichtigt, so steigt der Dichtewert auf 84 Einwohner/ha (Stand Ende 2016).

Getrennt auf die verschiedenen Zonentypen ergeben sich folgende Dichtewerte:

	Einw. 2016 [Einw.]	Bauzone überbaut [ha]	Dichte	
			[m ² /Einw.]	[Einw./ha]

Mastrils

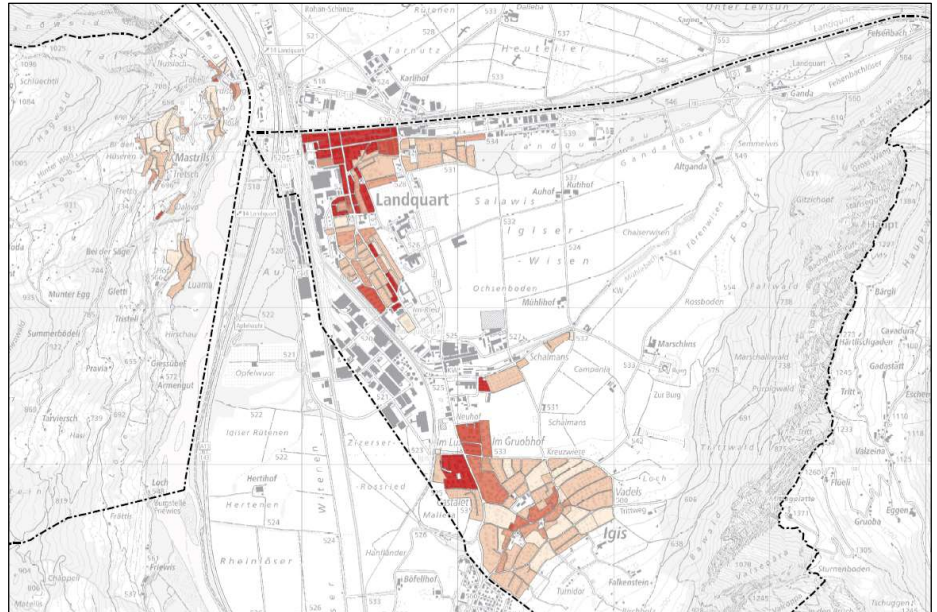
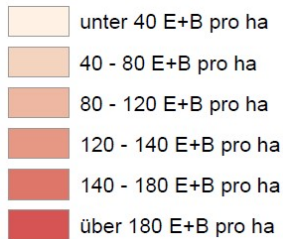
Dorfkernzone	141	3.0	214	47
Gewerbe-/Wohnzone	10	0.3	333	30
Wohnzone	345	8.2	238	42
Total	496	11.5	233	43

Igis/Landquart

Mischzone	1'355	13.9	103	98
Kernzone Igis	476	5.3	112	89
Kernzone Landquart	879	8.6	97	103
Wohnzone (ohne W1)	6'427	78.1	122	82
Wohnzone W1	6	0.3	529	19
Wohnzone W2	2'350	44.7	190	53
Wohnzone W3	819	11.6	142	70
Wohnzone W4	2'582	18.6	72	139
Wohnzone W5	196	1.1	56	180
Wohnzone W6	480	2.1	43	233
Total	7'788	92.3	119	84

In der nachfolgenden Abbildung ist die Einwohner- und Beschäftigtendichte über alle WMZ ersichtlich.

Einwohner- und Beschäftigtendichte in den Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (2016)

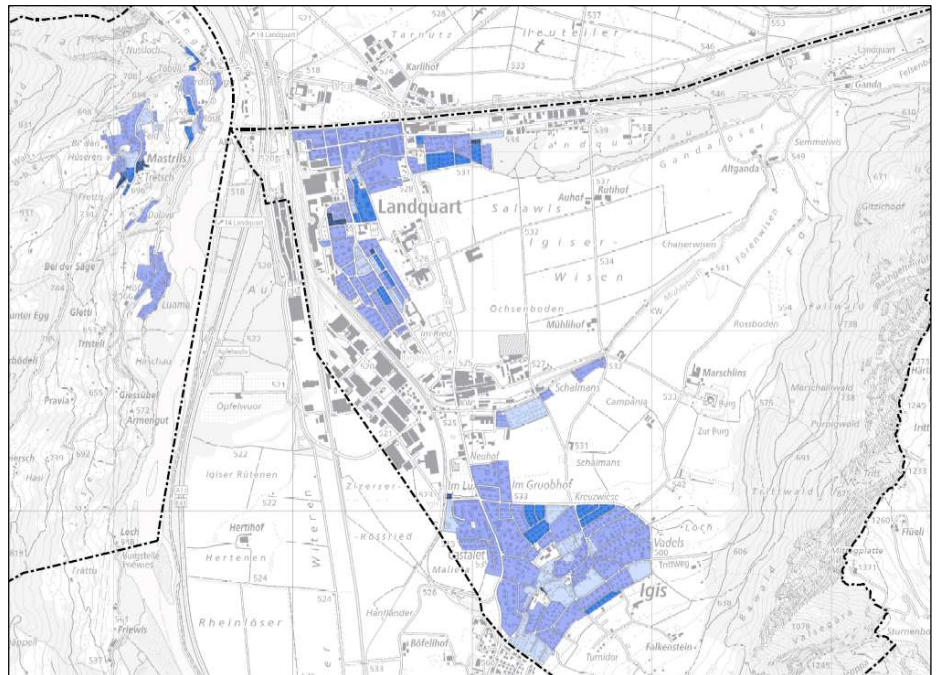
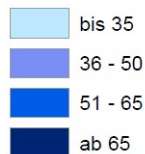


Quelle: STATPOP 2016, BfS

2.4.4 Durchschnittsalter innerhalb der WMZ

Durchschnittsalter in den Wohn-, Misch- und Zentrumszonen

Alter:



Quelle: STATPOP 2016, BfS

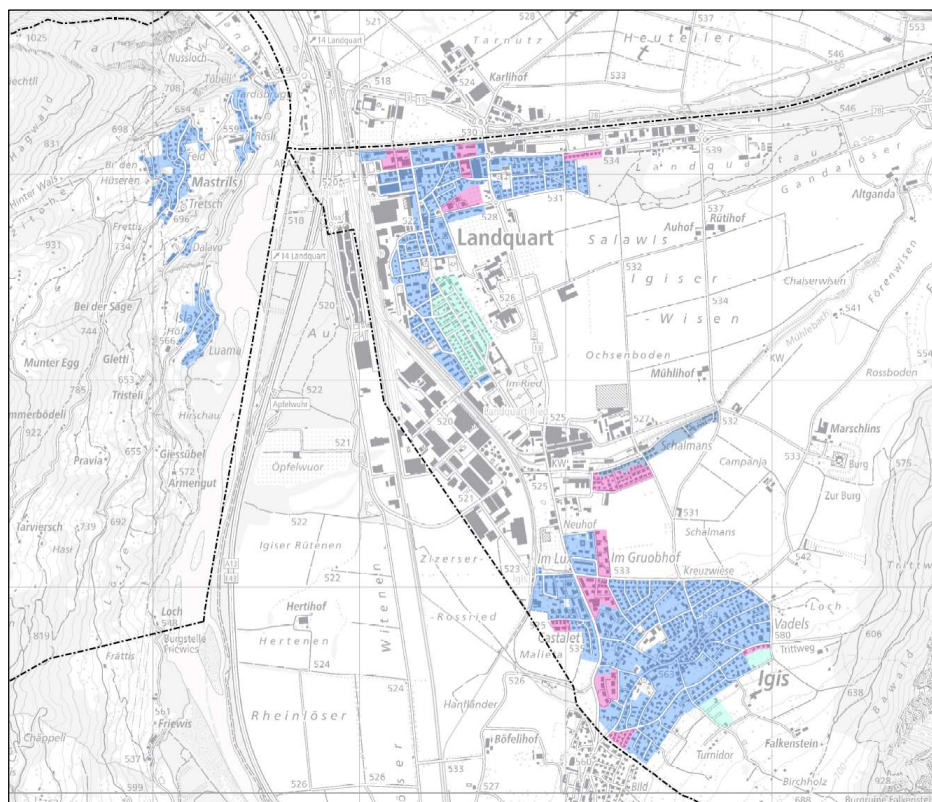
Sowohl in Igis wie auch in Landquart bestehen einzelne Quartiere, die eine tiefe Einwohnerdichte und ein relativ hohes Durchschnittsalter aufweisen. Dies sind Indikatoren dafür, dass ein Generationenwechsel ansteht und damit im Zuge der Erneuerung die Möglichkeit für allfällige Strukturveränderungen im Quartier besteht.

Entwicklungsdynamik

Unter Berücksichtigung der verschiedenen Analysen (Dichte/Gebäudealter/Einwohneralter) kann für die überbauten Gebiete eine Abschätzung darüber erfolgen, wie sich die Quartiere in Zukunft entwickeln werden.

Es werden für die Gemeinde Landquart folgende drei Kategorien unterschieden:

- Geschossflächenstabile Gebiete: Aufgrund des Gebäudealters und der -struktur wird vermutet, dass sich diese Gebiete in den nächsten 15 Jahren kaum verändern werden.
- Transformation in 6-15 Jahren (punktuell): In diesen Gebieten stehen punktuelle Erneuerungen an. Ohne Eingriff in die Grundordnung, wird aus heutiger Sicht von einer stetigen Erneuerung zum Zwecke des Werterhalts mit geringfügigen Erweiterungen ausgegangen.
- Transformation in 0-5 Jahren: In diesen Gebieten stehen in den nächsten 5 Jahren grundlegende Veränderungen in Form von Neubauten oder Sanierungen an.



- Geschossflächenstabile Gebiete (aufgrund Gebäudealter/-struktur)
- Transformation in 6-15 Jahren (punktuell)
- Transformation in 0-5 Jahren

Einschätzung der Erneuerungsdynamik

Quelle: R+K (auf Grundlage swisstopo LK 25)

2.5 Arbeitszonen

2.5.1 Bestand

Nicht überbaute
Arbeitszonen

Die Gemeinde Landquart weist total rund 75 ha Arbeitszonen auf. Davon sind ca. 10 ha, also 14 % noch nicht überbaut. Der Rest ist entweder überbaut oder befindet sich im respektive vor dem Bau. In den überbauten Flächen besteht eine Fläche von 2.3 ha, welche als Brache/Nebenbau kategorisiert wurde. Die nachfolgende Tabelle und der Plan zeigen die Verteilung der Arbeitszonen auf.

Zonen	Überbaut	Nicht überbaut	Baubewilli- gung erteilt / in Bau	Überbaut, Brache/ Nebenbau	Total
Gewerbe- zone	14.5 ha	3.9 ha	0.8 ha	0.0 ha	19.2 ha
Industriezone	44.7 ha	5.2 ha	0.0 ha	2.3 ha	52.2 ha
Campus Zone	2.4 ha	1.1 ha	0.0 ha	0.0 ha	3.5 ha
Total	61.6 ha	10.2 ha	0.8 ha	2.3 ha	74.9 ha

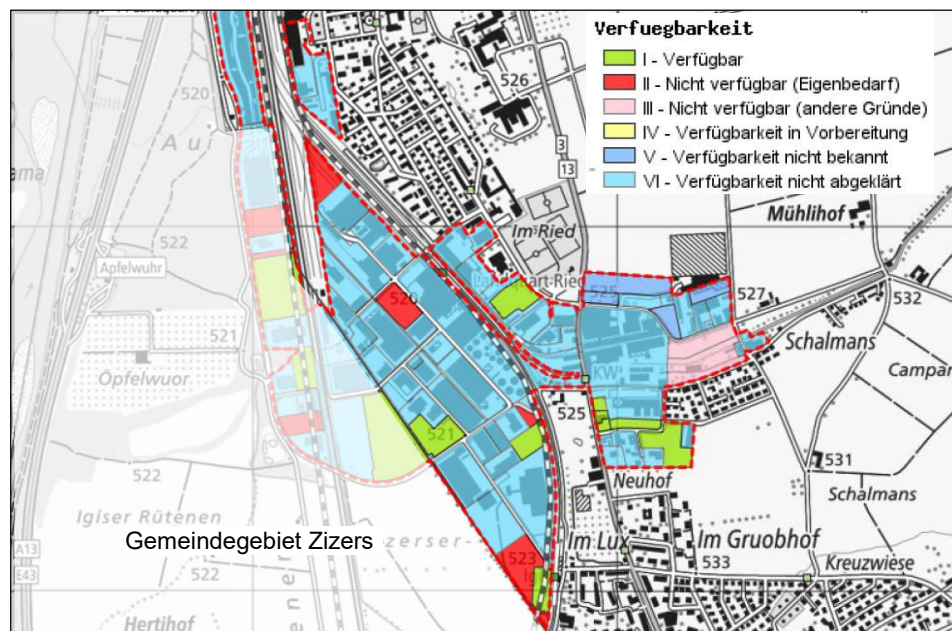
*Die Werte sind auf 0.1 gerundet



Stand Überbauung der Arbeitszonen

Quelle: R+K (auf Grundlage swisstopo LK 25)

Für das strategische Arbeitsgebiet Landquart-Zizers wurde im Rahmen der Erhebung des ARE neben dem Überbauungsstand auch der Stand der Verfügbarkeit beurteilt.



Überbauungsstand und Verfügbarkeit Arbeitsstandort Landquart-Zizers
Quelle: Amt für Raumentwicklung (Stand 2017)

Nutzungsreserven

Neben den nicht überbauten Flächen bestehen Nutzungsreserven in extensiv genutzten Gebieten. Diese Gebiete mit flächenintensiven Nutzungen haben Potenzial für Mehrfachbelegungen, beispielsweise durch Änderungen der Bebauungsstruktur, die eine Verbesserung oder Optimierung der Nutzung nach sich zieht. Das Nutzungspotenzial ist besonders bei den ausgedehnten Industrie- und Gewerbegebieten im Ried auszumachen.

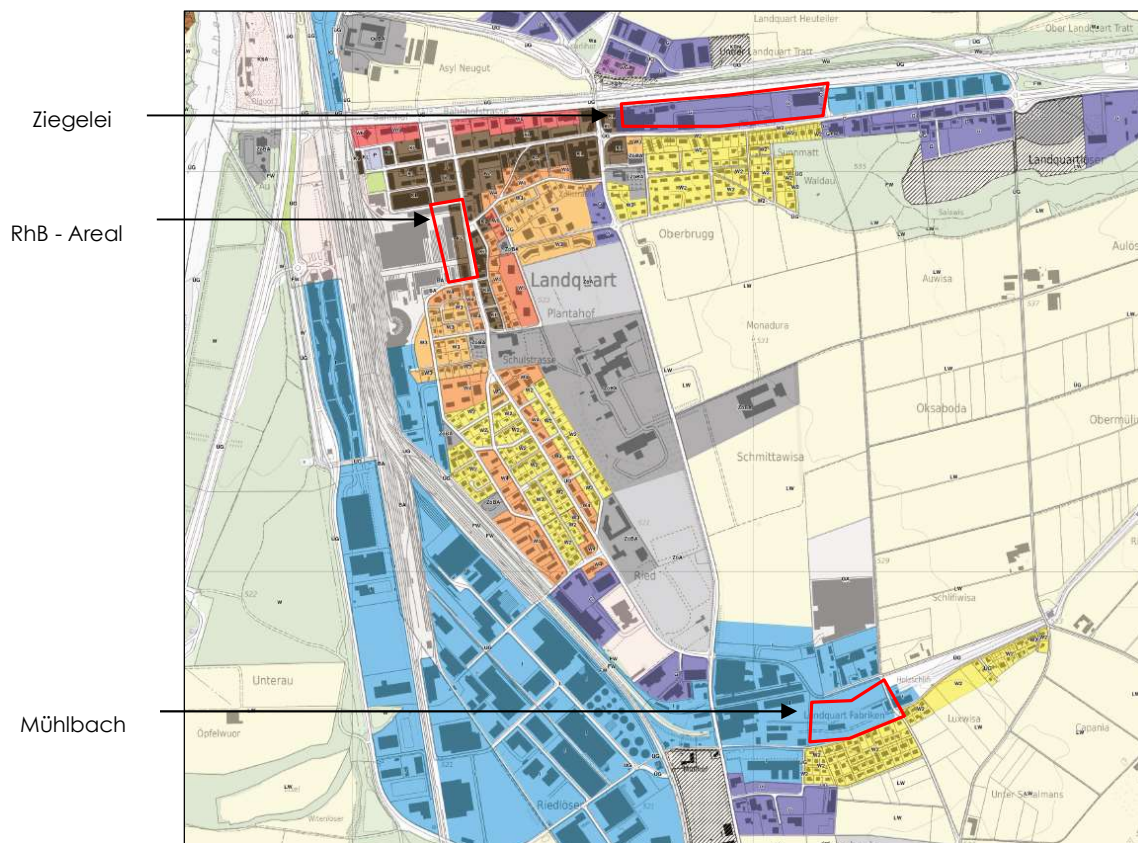


Überbauungsstand und Verfügbarkeit Arbeitsstandort Landquart-Zizers
Quelle: Amt für Raumentwicklung (Stand 2017)

2.5.3 Umnutzungspotenziale Arbeiten → Wohnen

Umnutzungspotenziale

Innerhalb des Gemeindegebiets von Landquart bestehen Gebiete, bei denen von Seiten Betreiber resp. Eigentümerschaft (in unbestimmter Zukunft) Veränderungen anstehen. Bei diesen Gebieten besteht im Rahmen einer Erneuerung die Möglichkeit, die Nutzungszuweisung zu ändern. Es besteht ein sogenanntes Umnutzungspotenzial. Die hier bezeichneten Gebiete eignen sich aufgrund ihrer Lage für eine Umnutzung zu Wohn- oder Mischzonen.



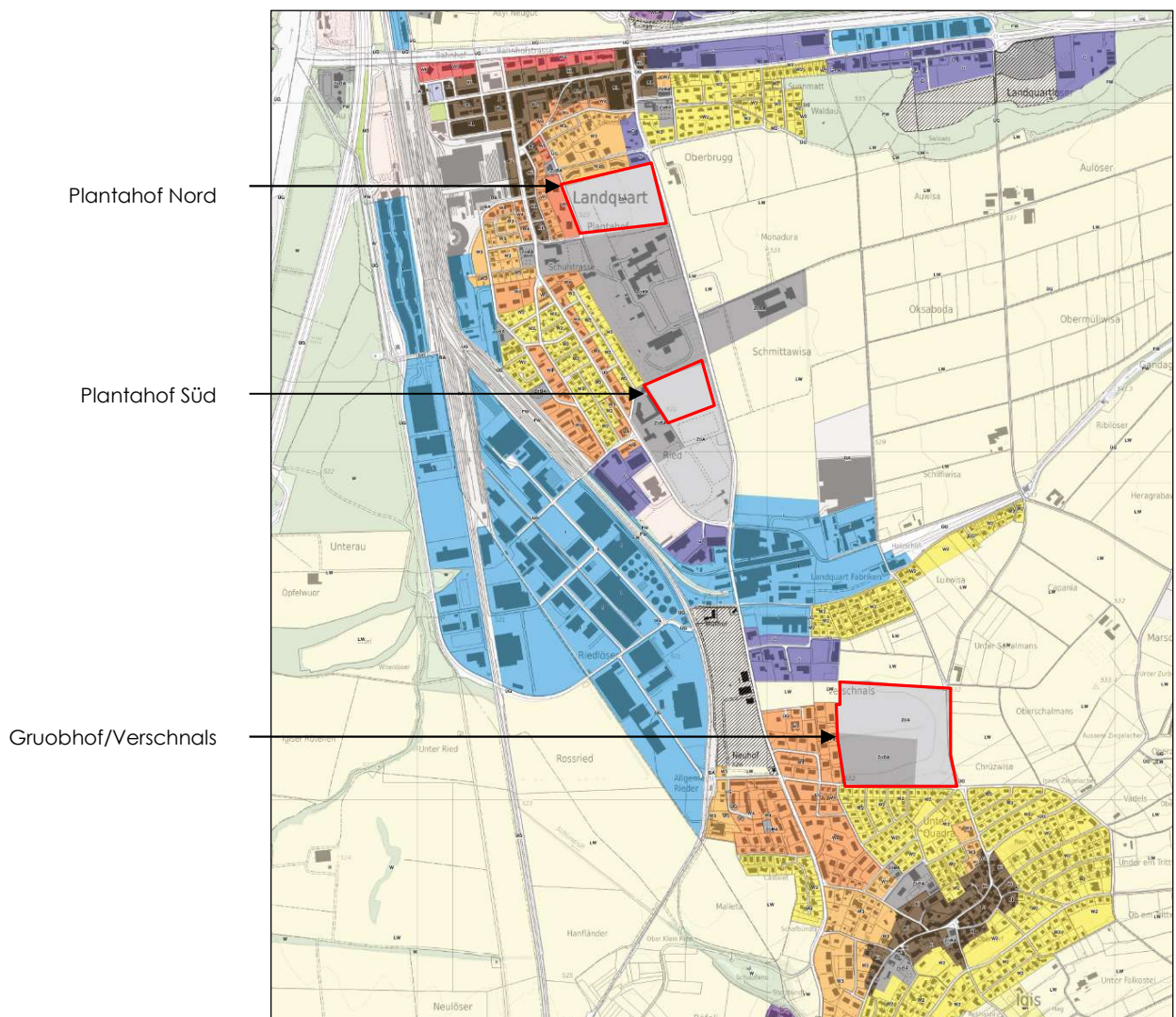
Umnutzungspotenziale Arbeiten → Wohnen

Hintergrund (Zonenplan Gemeinde, Kantonale Darstellung, map.geo.gr.ch)

Quantitative Abschätzung	Gebiet	Charakterisierung	Annahmen	Einwohner Potential
	Ziegelei	Gewerbebetrieb (Ziegelherstellung) mit beschränkter Betriebsdauer	Transformation in Wohn- (1ha) und Mischgebiet (3 ha)	300-400 EW.
	RhB-Areal	Bahn- und Betriebsanlagen, teilweise Transformation absehbar	Transformation in zentrumsgerechte Nutzungen	<i>offen</i>
	Mühlbach	Ungenutzte Fläche in der Gewerbezone, projekt zur Offenlegung Mühlbach vorhanden	Entwicklung Wohn- Mischgebiet	200 EW.

2.6 Öffentliche Zonen

Es bestehen grosse, nicht überbaute Flächen innerhalb der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) sowie innerhalb der Zone für öffentliche Anlagen (ZöA). Im Gebiet Gruobhof/Verschnals bestehen rund 3.0 ha ZöBA und rund 6.1 ha ZöA. Im Norden des Plantahofs besteht einer Reserve von 4.3 ha ZöA und im Süden (nördlich der Sportanlagen im Ried) eine Reserve von 3.2 ha.



Reserven in den öffentlichen Zonen
Hintergrund (Zonenplan Gemeinde, Kantonale Darstellung, map.geo.gr.ch)

Die Flächen um den Plantahof befinden sich im Eigentum des Kantons. Zur Zeit bestehen keine konkreten Realisierungsabsichten, die Flächen werden vom Plantahof bewirtschaftet.

Die Flächen im Gebiet Gruobhof/Verschnals sind als strategische Reserven für eine allfällige Auslagerung der Schule Igis vorgesehen und stehen im Eigentum der Gemeinde.

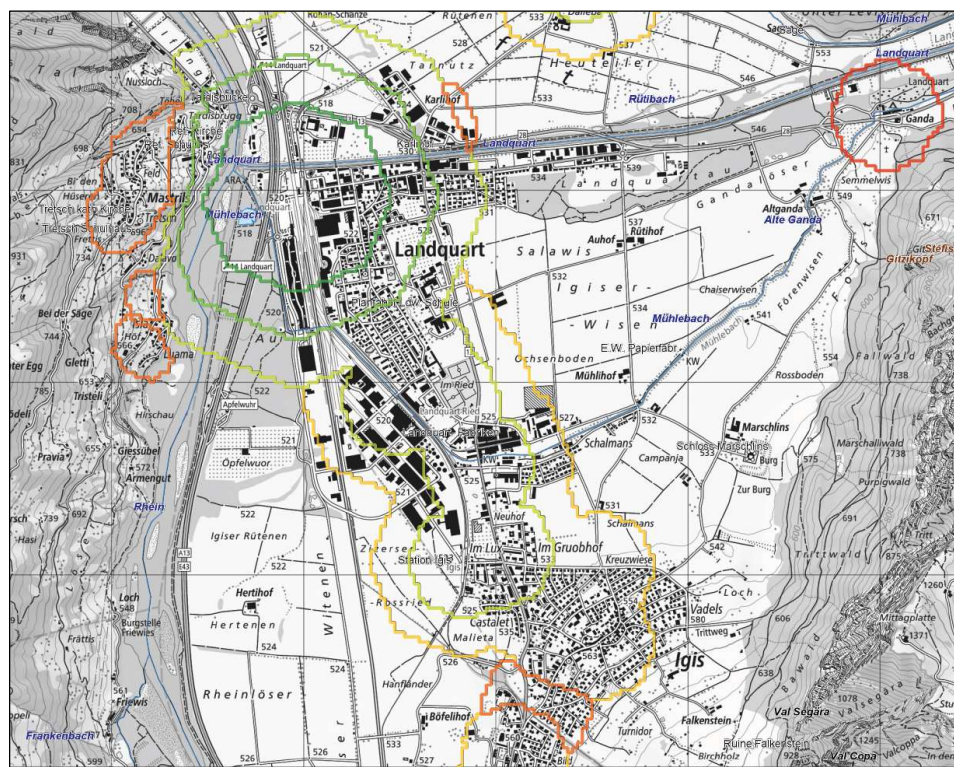
2.7 Verkehr

ÖV Die verkehrliche Ausgangslage in der Gemeinde Landquart lässt sich gestützt auf das regionalen Verkehrskonzepts (Stand Dez. 2018) wie folgt beschreiben.

Das Zentrum Landquart/Igis ist mit halbstündlichem Fernverkehr und vier stündlichen Buskursen gut erschlossen. Allerdings ist die zeitliche Kursverteilung im Korridor Landquart – Igis noch verbesserungsfähig (längste Wartezeit trotz 4 stündlicher Kurse >20 Minuten). Zudem bestehen Erschliessungslücken im Industriegebiet Landquart sowie auch im Gebiet Landquart Schalmans und in den oberen Dorfteilen von Igis. Die nachfolgende Abbildung der ÖV Güteklasse 2025 (entspricht weitgehend der heutigen Situation) verdeutlicht dies.

ÖV Güteklasse Hauptsaison 2025

- ✓ A - Sehr gute Erschliessung in urbaner Qualität
- ✓ B - Gute Erschliessung in urbaner Qualität
- ✓ C - Erschliessung in urbaner Qualität
- ✓ D - Durchschnittliche Erschliessung
- ✓ E - Basiserschliessung mit Verdichtungen
- ✓ F - Basiserschliessung



Quelle: map.geo.gr.ch

MIV Die Strasseninfrastruktur der Gemeinde Landquart gelangt stellenweise an die Grenze der Leistungsfähigkeit. Dies betrifft insbesondere das übergeordnete Strassensystem (Kantons- und Nationalstrassen). Handlungsbedarf besteht ausserdem bei der Signalisation der Schulstrasse, der Erschliessung von Tardis und im Bereich Mühlbach.

- LV Das Veloverkehrsnetz weist verschiedene Schwachstellen auf. Dies sind fehlende Radwege oder -streifen sowie gefährliche Knotensituationen.

Insbesondere fehlt zwischen den Gewerbebauten auf Zizerser Gemeindegebiets(Firma Integra etc.) und dem Zentrum Landquart eine Langsamverkehrsverbindung.

2.8 Umwelt

- Biotope und Naturschutz Die Gemeinde Landquart weist verschiedene wertvolle Biotope auf. Sie sind den kantonalen Inventaren zu entnehmen.
- Störfallvorsorge Von den Strasse- und Bahnverkehrswegen sowie von gewissen Industriebetrieben geht ein Gefahrenpotenzial aus. Das kommunale räumliche Leitbild hat diese zu berücksichtigen.
- Energie Zur Zeit wird eine kommunale Energiestrategie erarbeitet. Das Thema wird daher separat, und nicht im Rahmen des KRL behandelt.
- Lärm Durch die weitgehende Trennung von Wohn- und Arbeitsgebieten bestehen heute keine nennenswerten Konflikte bzgl. Industrielärm.
- Der motorisierte Individualverkehr beeinflusst die Wohnqualität negativ, insbesondere die zeitweise hohen Verkehrsbelastungen auf der Kantonsstrasse.

3. Handlungsbedarf

3.1 Aus Sicht Kanton Graubünden

RK GR und KRIP

Der Handlungsbedarf aus Sicht des Kantons Graubünden ist dem Raumkonzept Graubünden (RK GR) und dem Kantonalen Richtplan (KRIP) zu entnehmen. Der Richtplan definiert die allgemeinen Handlungsanweisungen betreffend der Siedlungsentwicklung, welche in Zukunft vorwiegend innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets stattfinden soll.

Er definiert ausserdem das Siedlungsgebiet und die zukünftigen Siedlungserweiterungen. Die Regionen erhalten den Auftrag dieses Siedlungsgebiet zu überprüfen und im Rahmen eines regionalen Raumkonzepts zu konkretisieren.

Nachfolgend werden die wichtigsten «Landquart-spezifischen» Aspekte zusammengetragen:

Region Landquart
als Wachstumsregion

Das Raumkonzept Graubünden definiert die Grundsätze der räumlichen Entwicklung und legt fest, auf welche Bevölkerungsentwicklungen man sich für die raumwirksamen Entscheidungen abstützen muss. Es werden Einwohner- und Beschäftigtenentwicklungen pro Region prognostiziert. Die Regionen und Gemeinden haben sich in ihrer Planung darauf abzustützen.

Für die **Region Landquart** wird für die Jahre 2016 bis 2030 ein Einwohnerwachstum von 5000 Personen, also + 20 % resp. rund **1.5 % pro Jahr** prognostiziert (Kantonaler Richtplan, Kap. 2.3.1).

Landquart als
Regionalzentrum

Landquart ist Ankunfts- und Umsteigeort für Besucher und wird als **Regionalzentrum** bezeichnet. Damit weist es der Gemeinde Landquart (insbesondere dem Gebiet um den Bahnhof Landquart) eine besondere Stellung zu.



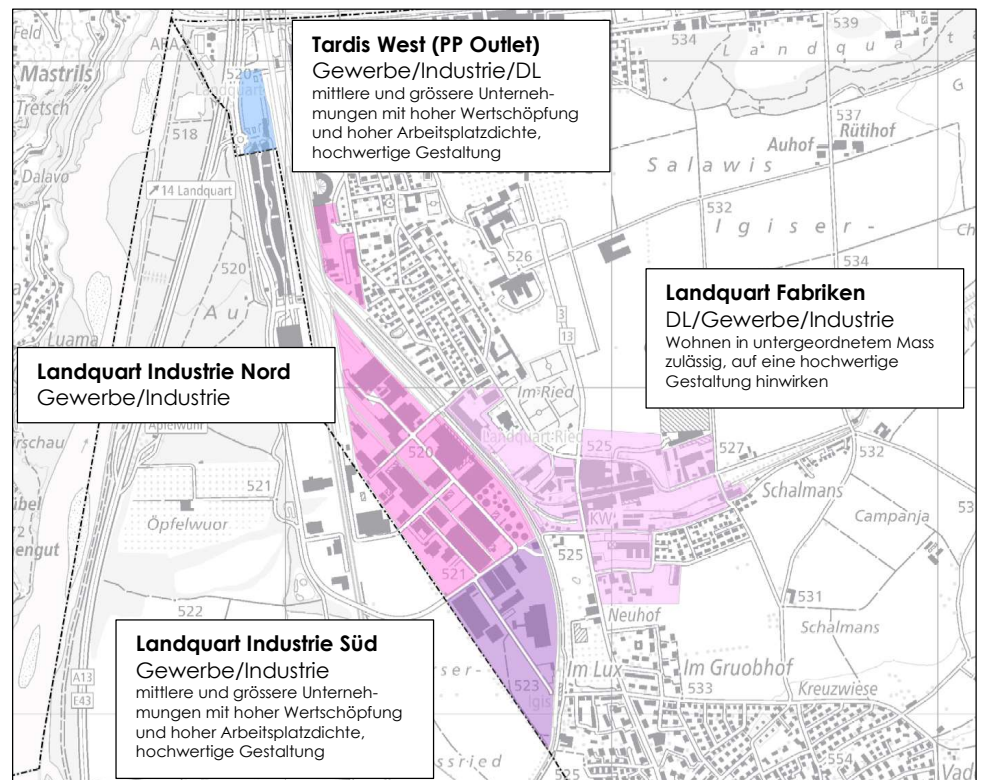
Ausschnitt Konzeptkarte Raumkonzept Graubünden, KRIP

Hohe Dichten

Das Siedlungsgebiet von Landquart und Igis ist dem «**urbanen Raum**» zugeordnet der als **Träger der wirtschaftlichen Entwicklung** gestärkt werden soll. Der Bereich um den Bahnhof Landquart gehört zu den am besten erschlossenen Gebiete Graubündens. Es sind **hohe Dichten** anzustreben. Beim Bahnhof Landquart bedeutet dies eine minimale Ausnützungsziffer von 1.0.

Landquart als Arbeitsstandort

Der Arbeitsstandort Landquart-Zizers ist als Arbeitsgebiet von strategischer Bedeutung bezeichnet. Der KRIP gibt Handlungsanweisungen vor, wie der Standort zu entwickeln ist.



Arbeitszonen auf Gemeindegebiet Landquart

Quelle: R+K (auf Grundlage KRIP)

3.2 Aus Sicht Region Landquart

Stand Das regionale Raumkonzept (RegRK) Landquart konkretisiert die Handlungsanweisungen des kantonalen Richtplans. Im Herbst 2017 wurde ein erster Entwurf des Raumkonzepts als Grundlage für die Diskussionen auf kommunaler Ebene erstellt. Momentan wird der Entwurf überarbeitet, so dass im Frühjahr/Sommer 2019 das Mitwirkungsverfahren sowie die Prüfung beim Kanton erfolgen kann.

3.3 Aus Sicht Gemeinde Landquart

Neben dem Handlungsbedarf, der sich aus den kantonalen und regionalen Vorgaben ergibt, besteht Handlungsbedarf aufgrund von Begebenheiten, die sich auf Stufe Gemeinde zeigen. Die Beurteilung der vorhandenen Qualitäten und Herausforderungen, sowie der Chancen/Visionen und Risiken/Befürchtungen hilft, den Handlungsbedarf aus kommunaler Sicht zu erfassen (Vgl. dazu auch SWOT-Analyse im Anhang).

- Voraussetzungen für ein zweckmässiges Bevölkerungswachstum schaffen (rund 1.0 % pro Jahr)
- Die Attraktivität von Landquart als Wohngemeinde ist hochzuhalten (unterschiedliche Wohnangebote, Naherholungsgebiete, Erhalt Dorfstrukturen und -qualitäten)
- Die Zentrumsfunktionen sind zu stärken. Dabei sind die Rahmenbedingungen zu schaffen, damit die Bahnhofstrasse als Flaniermeile an Attraktivität gewinnt.
- An gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Lagen, insbesondere in Bahnhofsnähe ist eine erhöhte Bevölkerungs- und Arbeitsplatzdichte anzustreben.
- Die Verkehrsbelastung (insbesondere Lärm) ist zu minimieren.
- Für eine hochwertige Entwicklung der Schlüsselgebiete Fabriken/Mühlbach und Ziegelei sind besondere Anstrengungen zu tätigen.
- Bauzonenumlagerungen von Mastrils an besser erschlossene Lagen sind zu prüfen.

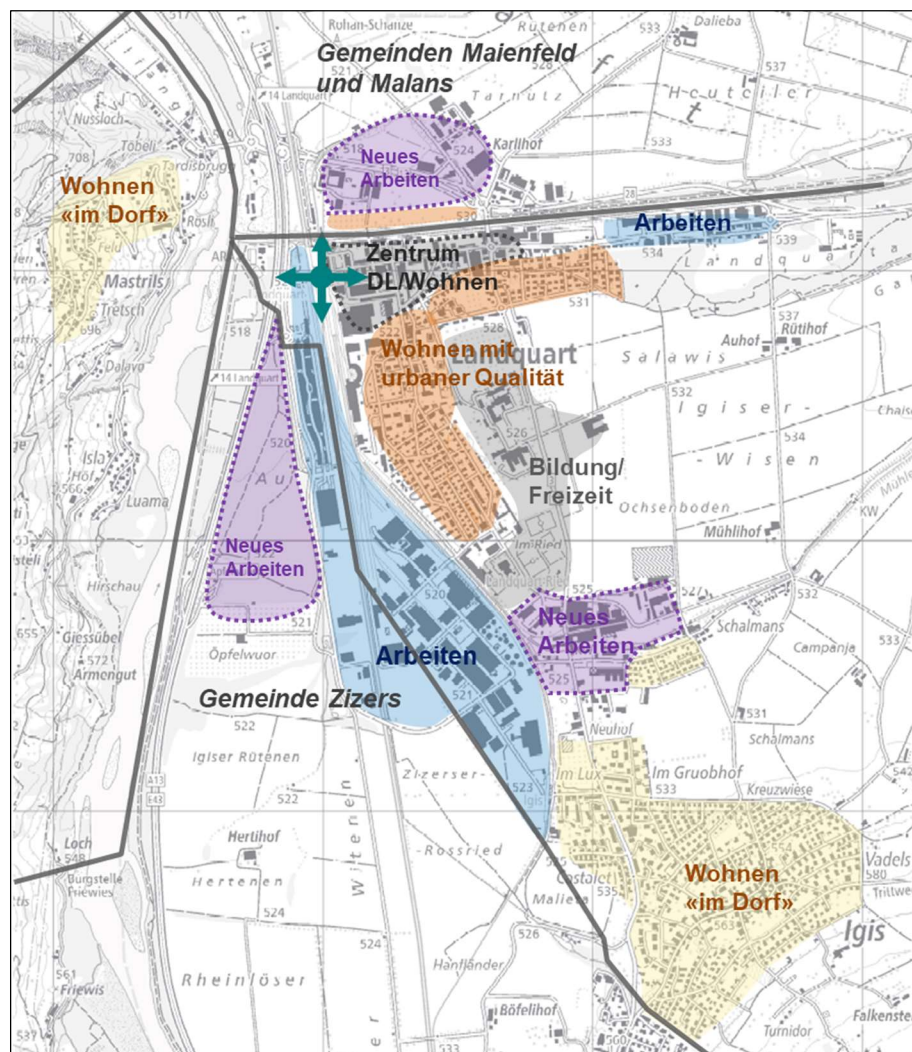
4. Konzeptteil (räumliches Leitbild)

4.1 Grundsätze der Entwicklung

Positionierung der Gemeinde

Regionalzentrum
Landquart

- Die Gemeinde setzt sich für eine starke Region Landquart als Wohn- und Arbeitsgebiet ein.
- Dazu unterstützt sie insbesondere die Entwicklung des strategischen Arbeitsgebiets beim Bahnhof Landquart in den Gebieten Neugut/Neutratt (Maienfeld), Karlihof (Malans) und Untere Au (Zizers).
- Es wird eine gemeinsame Planung und Strategiefindung der Gemeinden Maienfeld, Malans, Zizers und Landquart angestrebt.
- Die Gemeinde arbeitet kontinuierlich an guten Rahmenbedingungen für die Zentrumsentwicklung (Urbane Zone, Gestaltungspläne) und achtet dabei auf die Wahrung einer hohen Attraktivität und Qualität des öffentlichen Raums.



Positionierung der Gemeinde

Quelle: R+K (auf Grundlage swisstopo LK25)

Regionalzentrum Landquart (Fortsetzung)

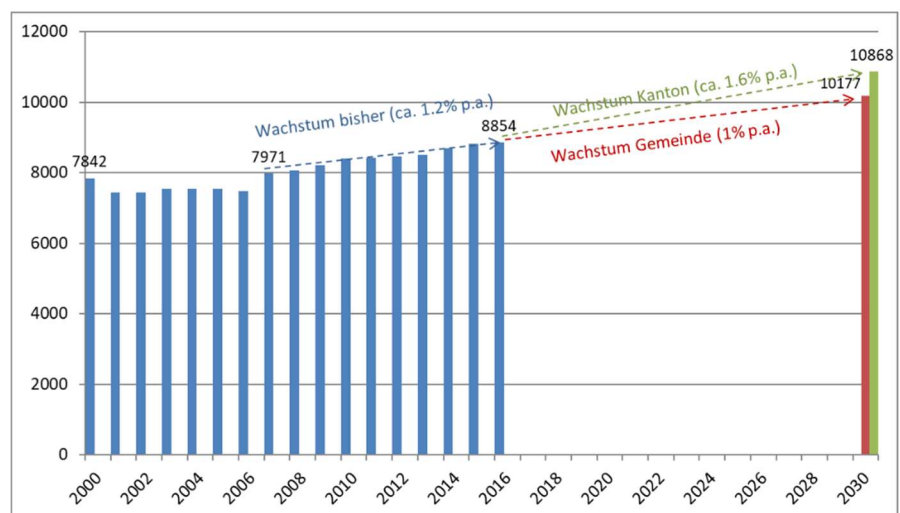
- Im Rahmen dieser Zentrumsstärkung soll die Bahnhofstrasse an Bedeutung gewinnen und entlang der Schulstrasse ausgedehnt und die Umgebung bei der Falkniskreuzung erweitert werden. Mit einer hochwertigen Gestaltung der Gebäude und der Strassen- und Aussenräume soll die Bahnhofstrasse zu einer belebten Flaniermeile werden.
- Zusammen mit den weiteren publikumsorientierten Einrichtungen (insbesondere Outlet Village) soll das Bahnhofsgebiet an überregionaler Ausstrahlung gewinnen und zu einem Imagewandel beitragen.

Wohn- und Arbeitsstandort

- Die Ordnung in der Siedlungsstruktur ist zu bewahren. Die Abgrenzung zwischen Wohnen und Arbeiten schafft in Landquart Qualität. Die Übergänge sowie Verbindungen sind gut zu gestalten.
- Gewohnt wird in der Gemeinde Landquart vorwiegend in den Ortsteilen Landquart (möglichst bahnhofsnah), Mastrils und Igis Dorf. Während in Igis und Mastrils die dörflichen Wohnqualitäten zu erhalten und fördern sind, sollen in Landquart urbane Wohnqualitäten angeboten werden. In untergeordnetem Mass findet Wohnen auch im Bereich Mühlbach/Fabriken statt.
- Das Arbeiten konzentriert sich in Landquart auf die Gebiete Tardis, Landquart Fabriken und Prättigauerstrasse. In Zukunft soll das Gebiet Mühlbach-Fabriken ein neues Gesicht als innovativer und attraktiver Arbeitsstandort erhalten. Das Gebiet Waldau soll für das lokale Gewerbe optimale Rahmenbedingungen bieten.

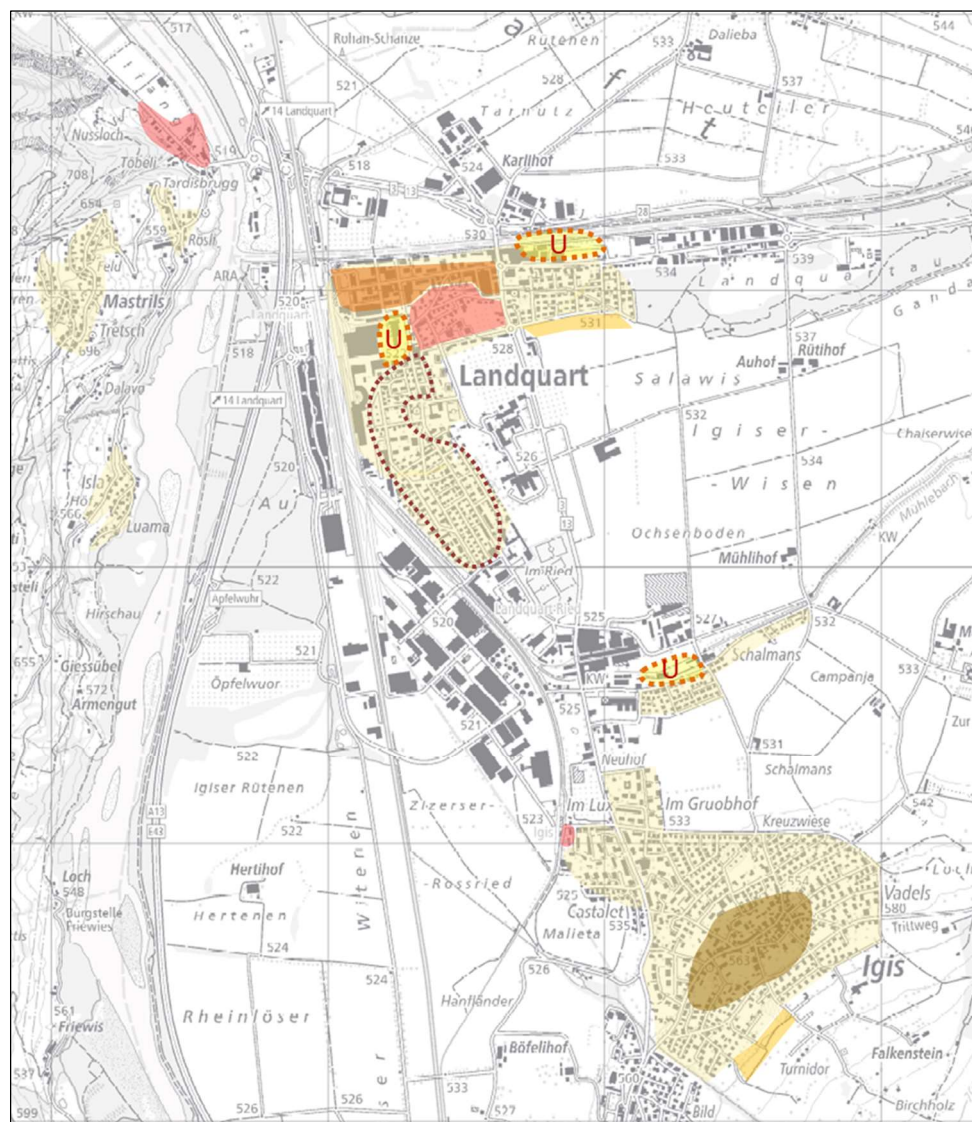
Angestrebte Einwohnerentwicklung

- Es wird eine moderate, auf die Infrastrukturen der Gemeinde angepasste Einwohnerentwicklung angestrebt.
- Es wird ein Einwohnerwachstum von jährlich 1.0 % angestrebt. Bis 2030 bedeutet dies ein Wachstum von rund 1300 Personen auf rund 10'200 Einwohner. Jährlich entspricht dies einem Wachstum von rund 100 Einwohnern.



Entwicklung Wohn-, Misch- und Zentrumsgebiete

- | | |
|------------------|--|
| Grundsätze | <ul style="list-style-type: none"> • Grundsätzlich soll das Erneuerungs- und Verdichtungspotenzial des Bestandes genutzt werden. • Die hohe bauliche Dichte geht im gewachsenen Dorf mit viel nachbarschaftlicher Nähe einher. Jede Liegenschaft vereint auf engem Raum öffentliche und private Aspekte. Entsprechend hoch sind die Anforderungen an die Bauplaner. Die Qualitätsanforderungen sollen weiterhin hochgehalten werden. • Generationen- und/oder Eigentümerwechsel sind Chancen für Erneuerungen. Mitunter werden dadurch Veränderungen ganzer Quartiere ausgelöst. Aufzonungen sind sorgfältig zu prüfen und an geeigneter Lage gezielt vorzunehmen. • Bei der Siedlungsentwicklung an den gut erschlossenen Lagen in Landquart sind folgende Qualitäten anzustreben: Vielseitige Versorgungseinrichtungen (Dienstleistungen, Restaurants, etc.), sorgfältig gestaltete öffentliche Räume, wenige Verkehrshindernisse, sichere Wege, gute Anbindungen an öffentliche Verkehrsmittel und zeitgemässe Wohnungen für einen urbanen Lebensstil. |
| Schlüsselgebiete | <ul style="list-style-type: none"> • An bahnhofsnahen Lagen in Landquart sind hohe Dichten anzustreben. • Im Gebiet Landquart Schulstrasse und Igis Castelet sind die Siedlungserneuerung und -aufwertung anzustreben. • Der Dorfkern Igis wird unter Bewahrung der gewachsenen räumlichen Qualitäten und Strukturen erneuert. Besondere Beachtung erfordern die Strassen- und Aussenräume, so wie die verbleibenden Gärten und bisher nicht überbauten Bungalows. • Ein bedeutender Anteil der Dorferneuerung erfolgt durch den Abbruch und Neubau von Objekten. Bei solchen Veränderungen sollen Arbeitsmöglichkeiten in Ateliers, Werkstätten und Räume für kleine Betriebe geschaffen werden, im Interesse einer lebendigen Dorf- und Sozialstruktur. • Im Gebiet Mühlbach soll eine Umnutzung von der Industrie- zur Mischzone erfolgen. • Sollte die Ziegelei Landquart dereinst den Betrieb einstellen, sollen Teilbereiche der Ziegelei dem Wohngebiet zugewiesen werden. • Mastrils verfügt bei der Tardisbrücke über die Ansätze eines Siedlungskerns. Dieser wird im Rahmen der Siedlungserneuerung ausgebaut und aufgewertet. • Können die erforderlichen Einwohnerkapazitäten damit nicht gedeckt werden, besteht die Möglichkeit zur Erweiterung der Wohn- oder Mischzone in den Bereichen Igis Turnidor (Neueinzonung) und Sonnmatstrasse (Neueinzonung). |

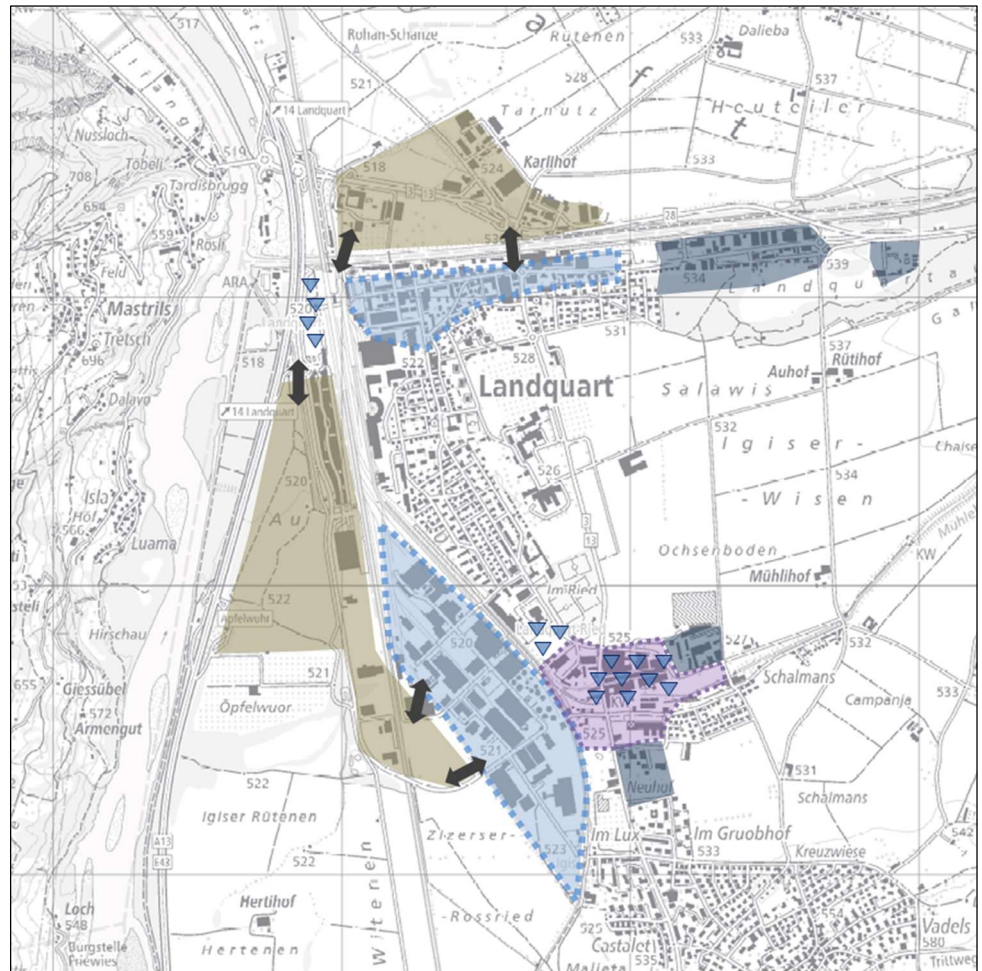


X:\RP\403 Landquart\05 KRL Landquart\13 aktuelles Exemplar,
Verfahren\4_Beschlussfassung\01_Bericht\KRL_Textteil_20191212.docx

Entwicklung Arbeitsplatzstandort Landquart

Grundsätze	• Der Arbeitsstandort Landquart soll mindestens im bisherigen Umfang erhalten und gestärkt werden. • Die Nutzungspotenziale und Reserven innerhalb der bestehenden Industrie- und Gewerbeareale sollen in die Erneuerung des Arbeitsstandorts einbezogen werden. • Die Arbeitsgebiete für das lokale Gewerbe sind zu erhalten. Den ansässigen Unternehmen sind die notwendigen Erweiterungen zu ermöglichen. • Eine optimale Verbindung zu den regional wichtigen Entwicklungsgebieten ausserhalb der Gemeindegrenze von Landquart ist sicherzustellen.
Zentrum/ Bahnhofstrasse	• Im Gebiet der Bahnhofstrasse/Schulstrasse ist der Fokus auf Dienstleistungsbetriebe zu legen. • Publikumsintensive Nutzungen sind nur möglich, wenn sie im Sinne der Zentrumsentwicklung sind und das generierte Verkehrsaufkommen für das Verkehrssystem von Landquart verträglich ist. • Es ist auf einen guten Bezug zwischen Bahnhof und Bahnhofstrasse zu achten. Der Aussenraumgestaltung ist hohe Bedeutung zu schenken. • Es sind Massnahmen zur Sicherung der gewerblichen Nutzung im Erdgeschoss zu treffen.
Arbeitsgebiete Tardis (gemäss KRIP)	• Im Arbeitsgebiet Tardis sind die bestehenden Reserven zu nutzen und das Potenzial für Mehrfachbelegungen auszuschöpfen. • Tardis Süd: Keine neuen publikumsintensive Nutzungen oder Detailhandelsgeschäfte (mit Ausnahme von fabrikgebundenen Verkaufsläden).
Mühlbach/Fabriken	• Im Gebiet Mühlbach/Fabriken soll entsprechend der Profilierung im KRIP ein Industriegebiet mit hohen gestalterischen Qualitäten (Adressbildung) entstehen. Insbesondere bedeutet dies eine gute Gestaltung der Übergänge zu den bestehenden Wohnquartieren und der offenen Landschaft und die Integration des Mühlbachs in die Gesamtentwicklung. Wohnen soll in untergeordnetem Masse möglich sein.
Neuhof	• Das Gewerbegebiet Neuhof soll dem lokalen Gewerbe zur Verfügung stehen.
Waldau	• Das Gewerbegebiet Waldau soll dem lokalen Gewerbe sowie den öffentlichen Werken (ev. für Aussiedlung Werkhof) zur Verfügung stehen.

-  Weiterentwickeln und Nutzungspotenziale nutzen
-  Arbeitsgebiet primär für lokales Gewerbe attraktiv halten
-  Umstrukturieren Gebiet Fabriken zu Arbeitsplatzgebiet mit erhöhten Qualitäten
-  Strategische Reserve Arbeiten
-  Strategische Arbeitsgebiete ausserhalb des Gemeindegebiets
-  Verbindung der Arbeitsgebiete sicherstellen



Entwicklung Arbeitsgebiete

Quelle: R+K (auf Grundlage swisstopo LK25)

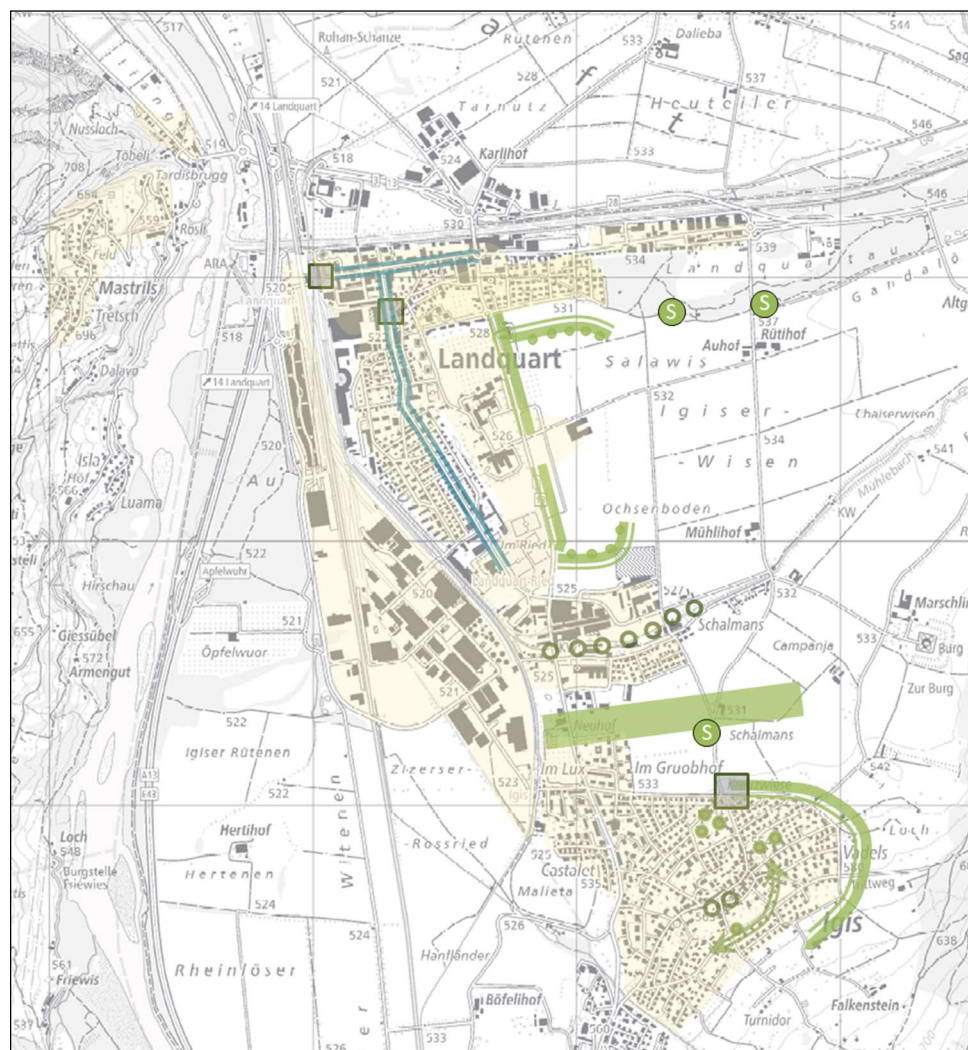
Entwicklung öffentliche Zonen

- Die bestehenden öffentlichen Zonen sind für künftige Bedürfnisse im öffentlichen Interesse (z.B. Schulraumerweiterung) zu erhalten.

Siedlungsgestaltung, Freiräume und Landwirtschaft

- Gewachsene Freiräume innerhalb der Siedlung Landquart sind nach Möglichkeit als Frei- oder Ausgleichsflächen zu erhalten bzw. zu verknüpfen.
- Innerhalb der Siedlung Landquart wird die Schaffung von neuen Freiflächen wie Plätzen/Spielplätzen geprüft. Insbesondere ist im Rahmen der Erweiterung des Schulhauses Rüti ein neuer Spielplatz zu prüfen.
- In Igis Dorf sind hohe Raumqualitäten in Form von letzten Resten von Gärten und Bungerten vorhanden. Diese sollen erhalten bleiben (Anforderungen für Freiräume im Baugesetz, in Quartier-, Areal- oder Gestaltungsplänen).
- Die Bahnhofstrasse sowie die Schulstrasse sind als siedlungsorientierte Strassenräume auszugestalten. Der Bahnhofplatz und der Kreuzplatz sind als attraktive Ruhe- und Aufenthaltsplätze innerhalb dieser Strassenräume auszugestalten.
- Gegen Norden und Westen weist das Siedlungsgefüge von Igis und Landquart fixe Siedlungsgrenzen in Form von Bahn, Strasse oder Gewässer (Landquart) auf. Gegen Osten werden fixe Siedlungsgrenzen definiert. Wo möglich und zweckmässig sind die Siedlungsränder zu gestalten.
- Zwischen den Ortsteilen Igis und Landquart soll die Zäsur in Form eines Freiraums bestehen und frei bleiben.
- Der Ortsteil Mastrils ist in seiner Struktur und Durchgrünung zu erhalten.
- Die bestehenden Fruchtfolgeflächen in der Gemeinde Landquart sind möglichst zu erhalten und zu sichern. Ausnahmen können nach einer Interessenabwägung Fruchtfolgeflächen in den Siedlungserweiterungsgebieten bilden.

-  Platzgestaltung
-  Grünraum/Zäsur Igis/Landquart
-  Grüner Gürtel erhalten
-  Grünraumqualitäten bewahren
-  Strassenraumgestaltung
-  Siedlungsrand gestaltet
-  Siedlungsgrenze
-  Aufwertung Frei-/Grünraum
-  Erhalt Spielplatz



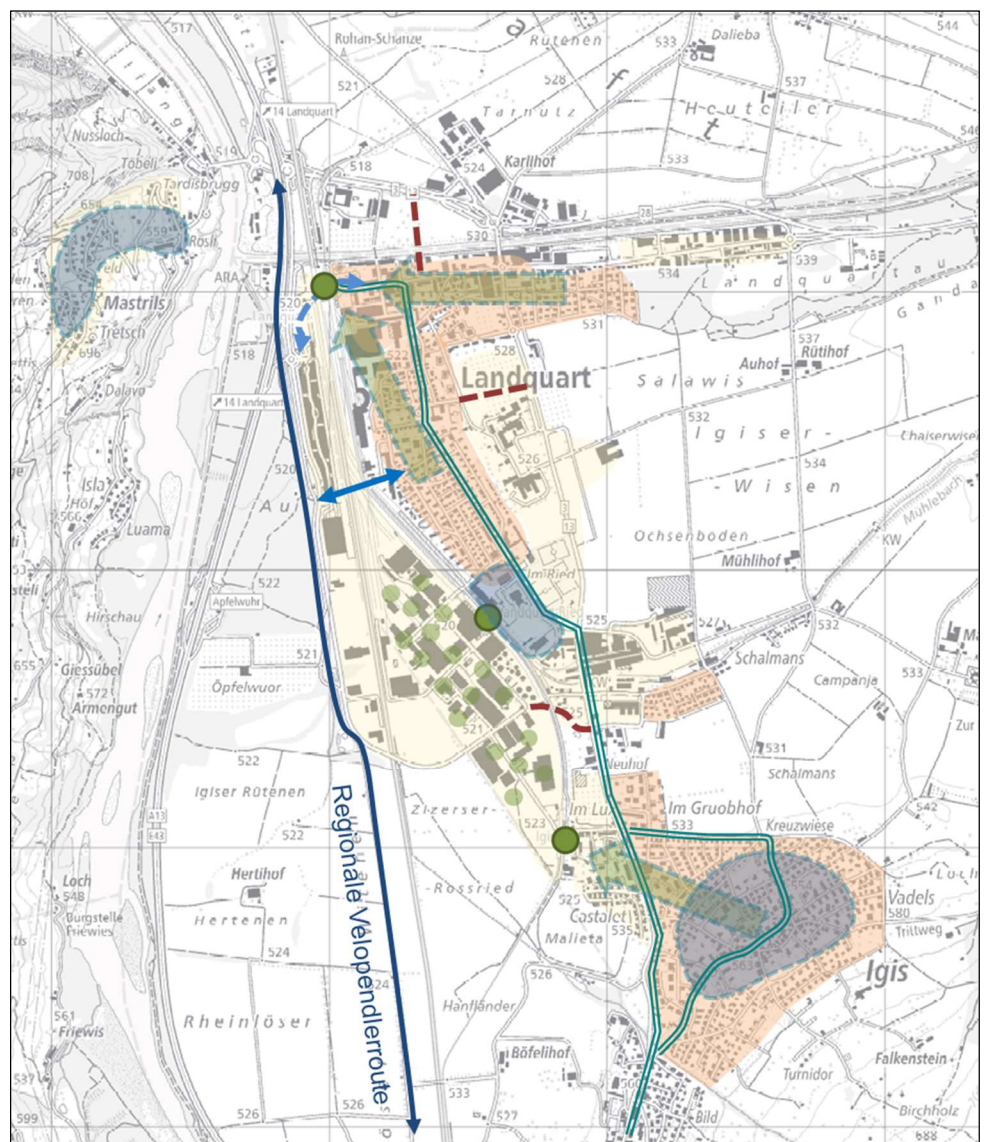
Siedlungsgestaltung und Freiräume

Quelle: R+K (auf Grundlage swisstopo LK25)

Verkehr

- | | |
|---------------------------------|---|
| Allgemeines | <ul style="list-style-type: none"> Die künftige Siedlungs- und Verkehrsentwicklung (MIV, ÖV und LV) der Gemeinde Landquart wird sorgfältig aufeinander abgestimmt. Dies gilt insbesondere für die geplanten Siedlungserweiterungs-, Verdichtungs- und Umnutzungs-/Umstrukturierungsgebiete. |
| Öffentlicher Verkehr | <ul style="list-style-type: none"> Der Öffentliche Verkehr wird gefördert, indem die Zugänglichkeit für den Langsamverkehr zu den Bahnhöfen optimiert wird. Die kombinierte Mobilität wird gefördert (P+R-, B+R-, K+R-Anlagen). Es wird auf ein optimiertes ÖV-Angebot hingewirkt. Dazu gehören Massnahmen wie der Ausbau von Buslinien, einer Fahrbahnverdichtung oder zusätzliche Buslinien. Insbesondere soll die Buslinie Landquart-Igis (und weiter Richtung Zizers) eine Taktverdichtung erfahren. Erschliessungslücken sind möglichst zu schliessen. Das Industriegebiet soll besser an den Bahnhof Landquart angeschlossen werden. |
| Motorisierter Individualverkehr | <ul style="list-style-type: none"> Die Wohnquartiere sind verkehrsberuhigt. Der Verkehr wird möglichst direkt auf das übergeordnete Strassennetz gelenkt. Damit kann der Durchgangsverkehr in den benachbarten Quartieren reduziert werden. Die Aufenthaltsqualität im Zentrum von Landquart wird durch gestalterische Massnahmen (vgl. auch Abschnitt Siedlungsgestaltung und Freiräume) sowie einer gezielten Entlastung vom motorisierten Verkehr erhöht. Die Verkehrsinfrastruktur ist laufend zu optimieren. So ist die Entlastungsverbindung Kantonsstrasse resp. Deutsche Strasse – Mühlestrasse als künftige Verkehrsinfrastruktur aufrecht zu halten, vertieft zu prüfen und mit flankierenden Massnahmen zu ergänzen. Überdies sind die Optionen Plantahofstrasse – Kantonsstrasse sowie Neugut – Bahnhofstrasse vertieft zu prüfen. Knoten, welche als Unfallschwerpunkt gelten, bereits heute an der Grenze ihrer Leistungsfähigkeit sind und/oder im Sachplan Velo Kanton Graubünden als punktuelle Schwachstelle ausgewiesen sind, werden in Zusammenarbeit mit dem Strasseneigentümer umgestaltet. |
| Langsamverkehr | <ul style="list-style-type: none"> Eine neue «Veloschnellroute» verbindet Landquart optimal mit Chur. Es sind möglichst direkte und attraktive Anschlüsse zu schaffen. Es ist ein attraktives, möglichst lückenloses Langsamverkehrsnetz sicherzustellen. Besondere Bedeutung haben dabei das Schulwegnetz sowie die Wege im Zentrum Landquart, im Kerngebiet Igis, in Mastrils sowie um die ÖV-Haltestellen. An den wichtigen ÖV-Haltestellen sowie in den grösseren Arbeitsgebieten sind attraktive Veloabstellanlagen einzurichten respektive deren Erstellung im Rahmen von Überbauungen sicherzustellen. |

-  Bahnhof/Station
-  Optimierung Zugänglichkeit Bahnhof
-  Ausbau Buslinie
-  Verbesserung ÖV-Angebot
-  Ergänzung MIV-Netz prüfen
-  Verkehrsberuhigte Quartiere
-  Gute Zugänge an regionale Velopendlerroute
-  Neue LV-Verbindung (Velo und Fussgänger)
-  Verbesserung LV-Verbindung (Attraktivitätssteigerung)
-  Kurze Fusswege fördern (Schulen, Plätze etc.)



Verkehr

Quelle: R+K (auf Grundlage swisstopo LK25)

4.2 Leitbildpläne und Standortbeschriebe

Zweck Der Leitbildplan und die Standortbeschriebe konkretisieren die Grundsätze der Entwicklung gemäss Kapitel 4.1 räumlich sowie inhaltlich. Sie enthalten Zielsetzungen und Handlungsanweisungen zur Nutzung, zur Siedlungsgestaltung, zu den Freiräumen und zum Verkehr.

Alternativen Der Leitbildplan unterscheidet zwischen *neu* und *neu alternativ/ergänzend*. Dies bedeutet, dass aus jetziger Sicht nicht nur eine Nutzung denkbar wäre, sondern die Rahmenbedingungen für unterschiedliche Nutzungsausrichtungen gegeben wären.

Im Folgenden werden diejenigen Inhalte der Leitbildpläne «Siedlung» und «Verkehr» beschrieben, die einer Erläuterung bedürfen.

**Erläuterungen
Legende**

Nutzungsanweisungen



Wohngebiete mit erhöhter Dichte und Folgeplanpflicht:

Diese Quartiere eignen sich für eine Überbauung mit erhöhter Dichte (gegenüber den rechtskräftigen Zonenbestimmungen). Die mit der erhöhten Dichte einhergehenden Anforderungen an Gestaltung, Freiraum etc. sind im Rahmen einer Folgeplanung nachzuweisen.



Wohngebiete mit Freiraumsicherung:

Gewisse Wohnquartiere im Gebiet Schulstrasse weisen besondere Freiraumqualitäten auf. Die Erneuerung soll unter Wahrung dieser Freiraumqualitäten erfolgen (vgl. dazu Standortbeschrieb Nr. 9 «Siedlung Schulstrasse»).



Arbeitsgebiete mit erhöhten Anforderungen:

In diesen Industrie- und Gewerbegebieten sind die Anforderungen gemäss Kantonaalem Richtplan zu erfüllen. Die Standortbeschriebe präzisieren die Anforderungen.



Arbeitswelten/Campus:

Es sind Nutzungen gemäss der Campuszone möglich. Neben den bestehenden Campus-Gebieten (Gebiet Plantahof, CEDES) sind solche Nutzungen im Bereich Tardis Parkplatz Nord oder auch im Gebiet RhB-Areal oder im Gebiet Mühlbach aus Sicht der Gemeinde wünschenswert, falls der entsprechende Bedarf besteht.

Siedlungsgestaltung und Freiräume



Siedlungsorientierte Strassenraumgestaltung

In den siedlungsorientierten Strassen dominieren die Nutzungsansprüche der Bewohner. Die Strassen sind dementsprechend und mit Fokus auf die Aufenthaltsqualität auszugestalten.



Besondere Freiraum-/Grünraumqualitäten

In diesen Gebieten ist den bestehenden Freiraumqualitäten speziell erhöhte Sorge zu tragen. Dies kann den Erhalt der gesamten Fläche oder einer Teilfläche bedeuten. Die Vernetzung dieser Freiflächen ist anzustreben. Weiterführende Informationen geben die Standortbeschriebe.

Motorisierter Individualverkehr



Sammelstrasse (neu)

Die Ergänzung des Verkehrsnetzes ist vertieft zu prüfen. Dies kann insbesondere mittels eines Verkehrskonzepts mit vertiefter Analyse der Auswirkungen auf das Verkehrssystem erfolgen.



Umgestaltung Strassenraum

Der Strassenraum ist im Hinblick auf eine erhöhte Aufenthaltsqualität oder Verkehrssicherheit für den Langsamverkehr umzugestalten. (Vgl. dazu Standortbeschriebe Nr. 2, 9 und 24)



Massnahme Knoten

Die Kreuzung oder der Knoten erfordert Massnahmen hinsichtlich der Verkehrsführung (z.B. Bau eines Kreisels, Bau einer Unterführung etc.).



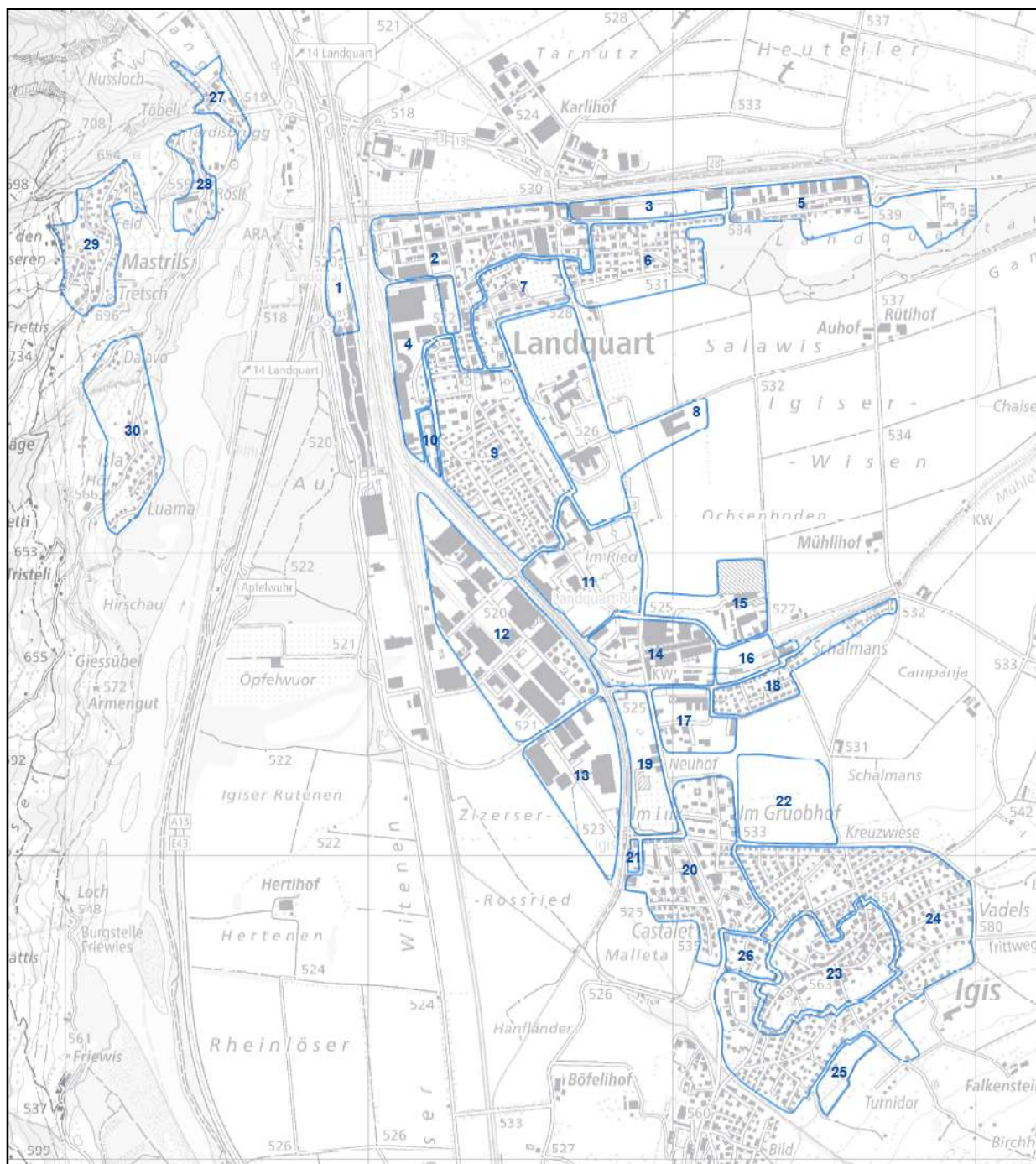
Verkehrsberuhigtes Gebiet

Es besteht das Tempo 30 Regime und die Strassenräume sind entsprechend ausgestaltet.

4.3 Übersicht der Standortbeschriebe

	(Plan vgl. nachfolgende Seite)	Seite
Nr. 01	Tardis	52
Nr. 02	Bahnhofstrasse / Schulstrasse	53
Nr. 03	Ziegelei	54
Nr. 04	Werkstätten RhB und Umgebung	55
Nr. 05	Industrie und Gewerbegebiet Prättigauerstrasse, Waldau	57
Nr. 06	Sonnmatt	58
Nr. 07	Oberbrugg	59
Nr. 08	Plantahof	60
Nr. 09	Siedlung Schulstrasse	61
Nr. 10	Werkhof	62
Nr. 11	Im Ried	63
Nr. 12	Industrie Nord	64
Nr. 13	Industrie Süd	65
Nr. 14	Landquart Fabriken	66
Nr. 15	Gewerbegebiet Obermühle	67
Nr. 16	Mühlbach	68
Nr. 17	Gewerbegebiet Verschnals	69
Nr. 18	Luxwiese/Schalmans	70
Nr. 19	Neuhof	71
Nr. 20	Eichhof/Castalet	72
Nr. 21	Station Igis	73
Nr. 22	Gruobhof	74
Nr. 23	Igis Kerngebiet	75
Nr. 24	Igis Wohnquartiere	77
Nr. 25	Igis Rebhalde/Turnidor	79
Nr. 26	Bündtenen	80
Nr. 27	Mastrils Tardisbrücke / Tobel	81
Nr. 28	Mastrils beim Schulhaus	82
Nr. 29	Mastrils Winterweg, Feld, Ober Hüser	83
Nr. 30	Mastrils Dalavo und Isla Fiigahalda	84

Standorteinteilung:



Übersicht Standorteinteilung
R+K, Hintergrund: LK25 Swisstopo

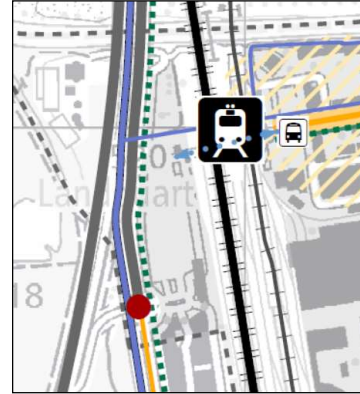
Nr. 01 Tardis



Orthofoto



Leitbildplan Teil Siedlung



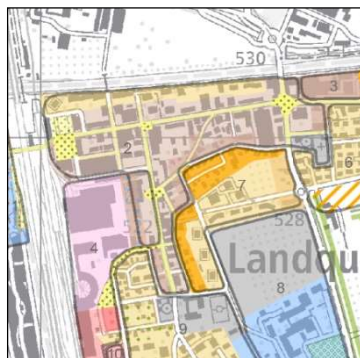
Leitbildplan Teil Verkehr

Ausgangslage	Lage direkt am Bahnhof Landquart, zwischen Gleisen und Autobahn (resp. Autobahnzubringer).		
Charakterisierung	Nutzung: Zonierung: ÖV-Gütekategorie Fläche total Nicht überbaute Bauzone Einwohner (2017) Beschäftigte (2016)	Parkplatz Fashion Outlet Nord, Wiese Campuszone, Urbane Zone A ca. 2.5 ha ca. 0.4 ha 0 0	
Zielsetzung	- Arbeitsgebiet mit hochwertiger Nutzung, strategische Reserve - Dichte Bauweise mit hochwertiger Architektur und Aussenraumgestaltung - Ergänzung des Zentrums Landquart Bahnhofstrasse		
Handlungsanweisung	- Durchführen eines qualifizierten Verfahrens - Gebietsentwicklung mit Arealplan - Bei einer Überbauung ist zwingend zu regeln - Unterirdische Parkierung - Qualitativ hochwertige Architektur und Aussenraumgestaltung - Neue, erlebbare Verbindung mit Bahnhofplatz und Bahnhofstrasse		
Priorisierung	☐ 1. Priorität	☐ 2. Priorität	☒ bei Bedarf
Zeithorizont	☐ kurzfristig	☐ mittelfristig	☐ langfristig
Erläuterungen	Entwicklungspotenzial: Idealer Standort für einen urban ausgeprägten Campus. Ideal für gemischte Nutzungen, wie z.B. ein Forschungsbetrieb, kombiniert mit Spin-Off-Betrieben, Bildungseinrichtungen. Hotelnutzung mit Business-Ausrichtung denkbar. Anspruchsvolle Planung aufgrund der Lärmschutzverordnung LSV, NISV, Störfallvorsorge (Gas)		

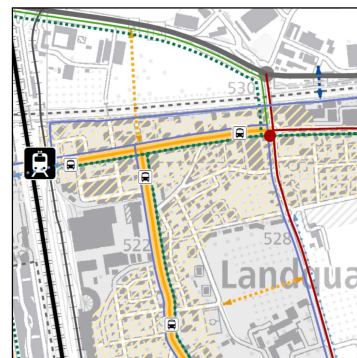
Nr. 02 Bahnhofstrasse / Schulstrasse



Orthofoto



Leitbildplan Siedlung



Leitbildplan Verkehr

Ausgangslage Von der Eisenbahnersiedlung zum regionalen Zentrum. Das Gebiet ist durch die stetige Erneuerung gekennzeichnet.

Charakterisierung

Nutzung:	Wohnen, Einkaufen, Dienstleistung, Gewerbe, Tankstelle, Parkplatz, Bahnhofplatz
Zonierung:	Kernzone, Wohnzone W4 und W6, Urbane Zone, Zone für Grünflächen, Parkplatzzone
ÖV-Güteklasse:	A und B
Fläche total:	ca. 17.2 ha
Nicht überbaute Bauzone:	ca. 0.25 ha
Einwohner (2017):	1'570
Beschäftigte (2016):	1'110

Zielsetzung

- Siedlungserneuerung mit dem Ziel städtisch geprägter, durchmischter Strassenzüge als Elemente des Ortszentrums (Flaniermeile)
- Erhöhung der Qualität des öffentlichen Raums, insbesondere der Plätze (Bahnhofplatz, Kreuzplatz, Kreuzung Schulstrasse/Bahnhofstrasse), Verbesserung des räumlichen Gefüges
- Vielfältiges Dienstleistungs- und Gewerbeangebot
- Erhöhung der baulichen Dichte im Bereich Zollstrasse (Ziel AZ 1.2)
- Aufwertung der Kreuzung Bahnhofstrasse/Kantonsstrasse, Fassung Strassenraum Falkniskreuzung mit urbaner Bebauung (Fokus öffentlicher Raum)

Handlungsanweisung

- Kontinuierliche Erneuerung der Siedlung, hohe Qualität der Strassen- und Platzräume sicherstellen.
- Qualitätssicherung mit Quartier- und Arealplänen
- Anpassung Nutzungsplanung
- Umsetzung Gestaltungskonzept Bahnhofstrasse
- Mittel- bis Langfristig Umgestaltung Schulstrasse.

Priorisierung ■ 1. Priorität □ 2. Priorität □ bei Bedarf

Zeithorizont ■ kurzfristig ■ mittelfristig ■ langfristig

Erläuterungen Zusätzliches Einwohnerpotenzial durch Handlungsanweisungen:

1. In den heutigen W4-Gebieten: langfristig 100 Einwohner zusätzlich (bei AZ 1.2) (heute rund 50 Einwohner).
2. In bestehenden Kernzonen: 160 Einwohner zusätzlich (langfristig +10% der heutigen Einwohner)
3. Für Potenzial RhB: Vgl. Standort 4

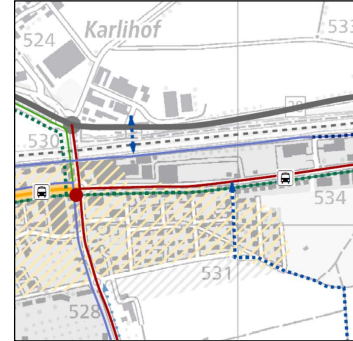
Nr. 03 Ziegelei



Orthofoto



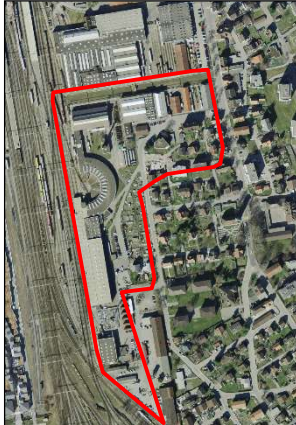
Leitbildplan Teil Siedlung



Leitbildplan Teil Verkehr

Ausgangslage	Das Gebiet der Ziegelei ist gemäss dem rechtskräftigen Zonenplan der Gewerbezone zugewiesen. Der Betrieb der Ziegelei ist gemäss Aussagen der Betreibenden mittelfristig gesichert. Das Gebiet zwischen der Prättigauerstrasse und der Landquart eignet sich bei einer Aufgabe des Ziegeleibetriebs langfristig für eine Umwandlung zu einem Wohn- und Gewerbegebiet.		
Charakterisierung	Nutzung: Zonierung: ÖV-Gütekategorie: Fläche total: Nicht überbaute Fläche: Einwohner (2017) Beschäftigte (2016):	Produktion, Lager, Einkaufen, Parkplatz Gewerbezone B - D ca. 4 ha ca. 0.9 ha ca. 10 ca. 30	
Zielsetzung	- Mittelfristig Sicherung Ziegeleibetrieb - Entwicklung von Arbeits- und Wohngebiet mit hoher Dichte als langfristige Perspektive - Keine weiteren flächenintensiven Nutzungen (z. B. Lidl) mit oberirdischer Parkierung		
Handlungsanweisung	- Kooperative Planung mit Grundeigentümerschaft - Gebietsentwicklung mit Arealplan		
Priorisierung	☐ 1. Priorität	☐ 2. Priorität	☐ bei Bedarf
Zeithorizont	☐ kurzfristig	☐ mittelfristig	☒ langfristig
Erläuterungen	Bebauungsstruktur analog Bahnhofstrasse fortsetzen (Wohnen an der Landquart, Strassenbebauung für Gewerbe) Zusätzliches Einwohnerpotenzial durch Handlungsanweisungen: 500 Einwohner (bei AZ 1.5, Wohnen 60%) Arbeitsplatzpotenzial: 150 Arbeitsplätze (bei 40 Gewerbe) Regionaler Richtplan: Erweiterung WMZ		

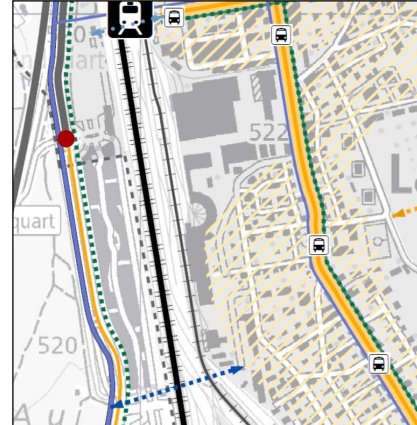
Nr. 04 Werkstätten RhB und Umgebung



Orthofoto



Leitbildplan Teil Siedlung

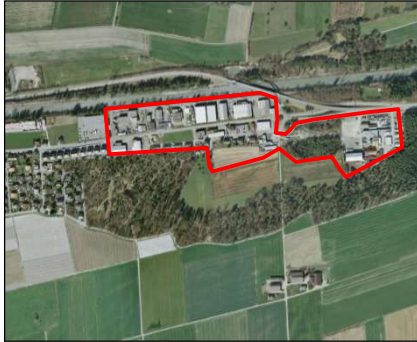


Leitbildplan Teil Verkehr

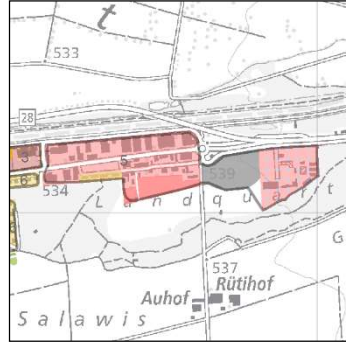
Ausgangslage	Das Areal mit den alten Werkstätten der RhB ist dreiseitig in die Siedlung eingebettet. Das Werkgelände wird zur Zeit erneuert und heutigen, beziehungsweise künftigen Betriebsbedingungen angepasst (Disposition, Anlagen für die Wartung von ganzen Triebzügen, etc.). Im Zusammenhang mit diesen Anpassungen ergeben sich Erneuerungs- und Umstrukturierungspotenziale. Es sind auch kulturell wertvolle Bauten (Lokomotivdepot, Werkhalle) vorhanden.		
Charakterisierung	Nutzung Zonierung ÖV-Gütekategorie Fläche total Einwohner (2017) Beschäftigte (2016)	Werksgelände RhB, Familien-/Schrebergärten Bahnareal, Kernzone, Industriezone, Wohnzone W3 A ca. 5.0 ha ca. 10 keine Angaben	
Zielsetzung	• Umstrukturierung des an der Schulstrasse liegenden Teilgebiets in ein Zentrumsgebiet (ca. 1.2 ha, wobei ca. 0.5 ha bereits Kernzone ist) • Optional: urban ausgeprägten Campus mit Mischnutzungen (z.B. Forschungsbetrieb kombiniert mit Spin-Off-Betrieben, Bildungseinrichtungen und urbanes Wohnen) • Schaffung von attraktiven öffentlichen Räumen im Zuge der Umstrukturierung (Schulstrasse und Kreuzplatz) • Umgestaltung Familien-/Schrebergärten zu öffentlichem Platz/Grünfläche, Parkierung in konzentrierter und gut gestalteter Form • Zweckmässige Abgrenzung von Arbeits- und Wohngebiet		
Handlungsanweisung	• Überarbeitung Nutzungsplanung (Regelung Zonierung, Gestaltung und Erschliessung) • Gebietsentwicklung mit Konkurrenzverfahren und Arealplan (Kooperative Planung mit Grundeigentümerschaft)		
Priorisierung	■ 1. Priorität	□ 2. Priorität	□ bei Bedarf
Zeithorizont	■ kurzfristig	□ mittelfristig	□ langfristig
Erläuterungen	Regionaler Richtplan: Erweiterung WMZ § Es ist vorgesehen, die Wohnzone an der Ringstrasse (W3/ Schrebergärten) zur Erweiterung der Kernzone umzulagern.		

Voraussetzung für die kooperative Planung ist ein Masterplan der RhB
Zusätzliches Einwohnerpotenzial durch Handlungsanweisungen (Umstrukturierungsgebiet Schulstrasse):
Annahmen: 12'000 m², 1/3 Wohnen, 2/3 Gewerbe, AZ 2.0
Einwohnerpotenzial: 150 Einwohner
Arbeitsplatzpotenzial: BGF von 10'000 m²

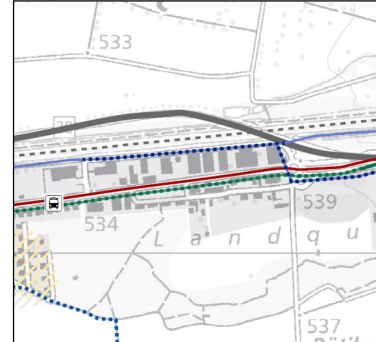
Nr. 05 Industrie und Gewerbegebiet Prättigauerstrasse, Waldau



Orthofoto



Leitbildplan Siedlung



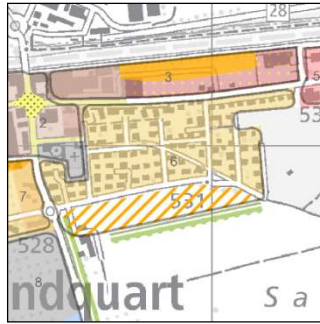
Leitbildplan Verkehr

Ausgangslage	Gewerbe- und Industriegebiete, teilweise mit guter Flächeneffizienz, teilweise besteht Nutzungspotenzial durch Veränderung der Bebauungsstruktur und vielfältigere Nutzung (insbesondere im Gebiet Waldau).		
Charakterisierung	Nutzung Zonierung ÖV-Gütekategorie Fläche total Nicht überbaute Bauzone Einwohner (2017) Beschäftigte (2016)	Verkauf, Wohnen, Gewerbe, Lager, Parkplatz, Industriezone, Gewerbezone E ca. 11.6 ha ca. 1.9 ha keine Angaben ca. 100	
Zielsetzung	- Die Industrie- und Gewerbegebiete entlang der Prättigauerstrasse sind zu erhalten und umsichtig zu entwickeln. Die Entwicklung ist flächensparend und auf spezifische gewerbliche Nutzungen auszurichten. - Das bestehende Gewerbegebiet im Gebiet Waldau ist besser zu nutzen, durch Veränderung der Bebauungsstruktur und vielfältigere Nutzung. Die Entwicklung ist flächensparend und auf spezifische gewerbliche Nutzungen auszurichten. - Im Gebiet Nr. 5 sind Verkaufsgeschäfte mit Produkten für den täglichen Bedarf nicht zugelassen. - Die Flächen auf Parzelle Nr. 1149 ist für eine dereinstige Umlagerung des Werkhofs vorgesehen.		
Handlungsanweisung	- Unterstützung bei Erneuerungs- und Erweiterungsprojekten durch Bauamt - Restriktive Handhabung Wohnnutzung - Anpassung Nutzungsplanung (Zuweisung Werkhofstandort zu öffentlicher Zone (bei Bedarf), Umzonung Weibel-Häuser, Prüfung Nutzungsbeschränkungen bzgl. Verkaufsgeschäften)		
Priorisierung	■ 1. Priorität	□ 2. Priorität	□ bei Bedarf
Zeithorizont	■ kurzfristig	■ mittelfristig	■ langfristig
Erläuterungen	Zusätzliches Einwohnerpotenzial durch Handlungsanweisungen: <i>keines resp. sehr untergeordnet</i>		

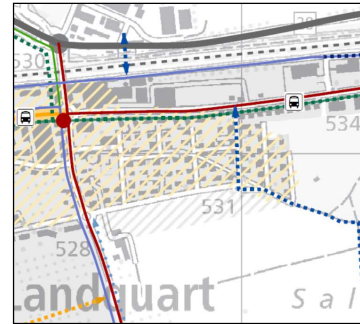
Nr. 06 Sonnmatt



Orthofoto



Leitbildplan Siedlung



Leitbildplan Verkehr

Ausgangslage	Homogenes Wohnquartier mit bestehenden Ausnützungsreserven, hoher Anteil an Bauten mit Baujahr zwischen 1946 und 1990		
Charakterisierung	Nutzung Zonierung ÖV-Güteklasse Fläche total Nicht überbaute Bauzone Einwohner (2017) Beschäftigte (2016)	Wohnen Wohnzone W2 C ca. 10.3 ha ca. 0.25 ha ca. 370 ca. 30	
Zielsetzung	• Erneuerung Wohnquartier • Option für Siedlungserweiterung südlich Sonnmattstrasse in Verbindung mit qualitativer Siedlungsrandgestaltung offen halten		
Handlungsanweisung	• Option für Siedlungserweiterung Wohnen mit Quartierplanvorschriften (Vorgaben zur Siedlungsrandgestaltung, Dichte, etc.) offen halten • Bei ausgewiesenem Bedarf für Erweiterung Nutzungsplanung anpassen		
Priorisierung	☐ 1. Priorität	☐ 2. Priorität	☒ bei Bedarf
Zeithorizont	☐ kurzfristig	☐ mittelfristig	☒ langfristig
Erläuterungen	Zusätzliches Einwohnerpotenzial durch Handlungsanweisungen: <i>In bestehender Wohnzone: untergeordnet resp. keine Siedlungsgebietserweiterung bei AZ 0.7: 200 Einwohner</i>		

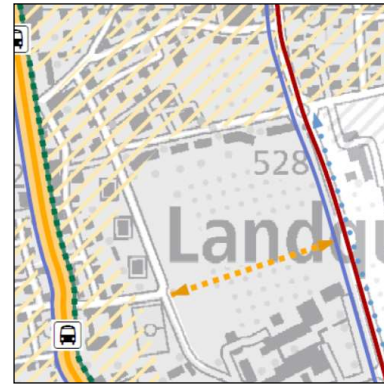
Nr. 07 Oberbrugg



Orthofoto



Leitbildplan Siedlung



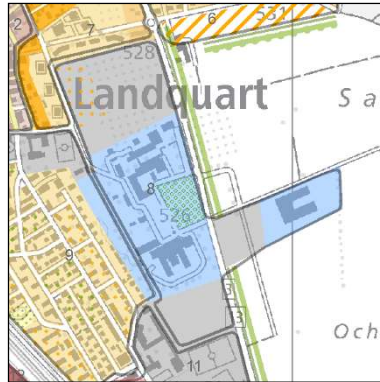
Leitbildplan Verkehr

Ausgangslage	Das Gebiet weist Wohngebäude unterschiedlicher Baupochen auf (EFH mit Baujahr vor 1945, Hochhäuser mit Baujahr zwischen 1946 und 1990, MFH mit Baujahr nach 1990). Entlang der Zollstrasse bestehen grössere Potenziale, die bereits unter den gültigen baugesetzlichen Bestimmungen ausgeschöpft werden können (W4).		
Charakterisierung	Nutzung Zonierung ÖV-Gütekategorie Fläche total Nicht überbaute Bauzone Einwohner (2017) Beschäftigte (2016)	Wohnen, Kindergarten, Gewerbe Gewerbezone, Wohnzone W3, W4, W5, Zone öffentliche Bauten und Anlagen B und C ca. 6.3 ha ca. 0.1 ha ca. 510 ca. 40	
Zielsetzung	• Förderung Transformation von EFH zu MFH, Erneuerung Wohnquartier • Dichteziel bei Umstrukturierung mind. AZ 1.0 • Saubere Abgrenzung von Wohn- und Arbeitsgebieten (Kreisel Kantonsstrasse), Wohngebiete anstelle der Gewerbestandorte an der Deutschen Strasse • Flächeneffiziente Wohnbebauungen mit hohen gestalterischen Aussenraumqualitäten		
Handlungsanweisung	• Überarbeitung Nutzungsplanung (Umzonung von Gewerbe- in Wohnzone, Grundnutzung mit erhöhter Ausnützung, Prüfung von Folgeplanpflichten)		
Priorisierung	■ 1. Priorität	□ 2. Priorität	□ bei Bedarf
Zeithorizont	■ kurzfristig	■ mittelfristig	■ langfristig (Langfristiger Prozess)
Erläuterungen	Zusätzliches Einwohnerpotenzial durch Handlungsanweisungen: 1. Gebiet mit Verdichtung: Bestand 2017: 120, Annahme AZ neu 1.0 Zusätzlich 150 Pers., Total 275 Pers. 2. Gebiet an Deutscher Strasse (G -> W): 50 – 100 Pers.		

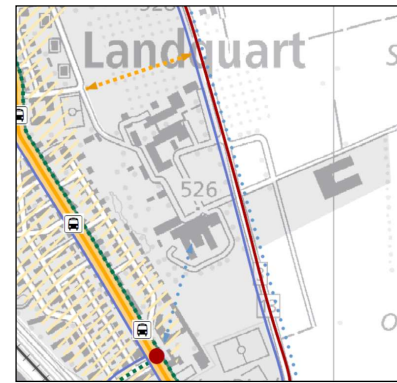
Nr. 08 Plantahof



Orthofoto



Leitbildplan Siedlung



Leitbildplan Verkehr

Ausgangslage	Der Plantahof ist ein Modellbeispiel für einen Campus. Er wird nach einem eigenen Masterplan entwickelt. Die umfangreichen Flächen der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen und der Zone für öffentliche Anlagen stellen für allfällige Umnutzungen ein Potential dar.		
Charakterisierung	Nutzung	Campus Plantahof, Spielplatz, Landwirtschaft, Obstbau	
	Zonierung	Zone öffentliche Bauten und Anlagen, Zone für öffentliche Anlagen	
	ÖV-Gütekategorie	C und D	
	Fläche total	ca. 15 ha	
	Nicht überbaute Bauzone	ca. 3.2 ha	
	Einwohner (2017)	ca. 20	
	Beschäftigte (2016)	ca. 320	
Zielsetzung	• Erhalt als Campus- und Arbeitsgebiet mit öffentlichem Nutzungscharakter • Ermöglichen von Betriebserweiterungen • Option Wohngebietserweiterung offen behalten • Sicherung Verbindung Davoserweg-Kantonsstrasse • Fussverbindung zwischen Ried-Haltestelle und Plantahof • Mittelfristig Erweiterung Schulhaus Rüti (nordwestlich Plantahof)		
Handlungsanweisung	• Entwicklung mit kooperativem Verfahren mit Gemeinde (Plantahof) • Überprüfung Nutzungsplanung (GEP9) • Anpassung Nutzungsplanung bei Bedarf Erweiterung Schulhaus		
Priorisierung	■ 1. Priorität	□ 2. Priorität	□ bei Bedarf
Zeithorizont	□ kurzfristig	□ mittelfristig	■ langfristig

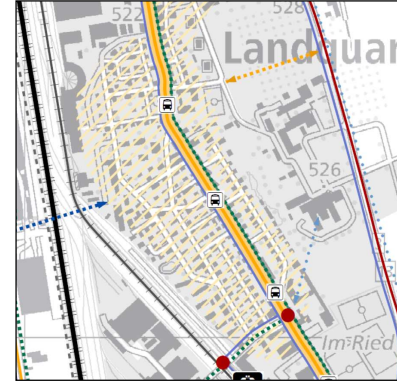
Nr. 09 Siedlung Schulstrasse



Orthofoto



Leitbildplan Siedlung



Leitbildplan Verkehr

Ausgangslage	Heterogenes Wohnquartier mit hoher Wohnqualität, ehemalige Eisenbahner- und Industriesiedlung, EFH grösstenteils mit Baujahr zwischen 1946 und 1970, bestehende Ausnützungsreserven von bis zu 50%. Die Erneuerung und Verdichtung ist in Gang. Das gut erschlossene und zentrumsnahe Gebiet eignet sich für eine sanfte Entwicklung und Erneuerung mit Dichtesteigerung.		
Charakterisierung	Nutzung Zonierung ÖV-Gütekategorie Fläche total Nicht überbaute Bauzone Einwohner (2017) Beschäftigte (2016)	Wohnen, Spielplatz, Kleingewerbe, Hotellerie Wohnzone W2, W3, W4, Zone für öffentliche Bauten und Anlagen C ca. 20.2 ha ca. 0.4 ha ca. 1'280 ca. 90	
Zielsetzung	• Erneuerung Wohnquartiere mit Augenmerk auf die der Siedlungsqualität • Mobilisierung Innenreserven mit Erhaltung Freiraumqualitäten/Grünraumstruktur • Teilweise Transformation von EFH zu MFH im Westteil • Saubere Abgrenzung von Wohn- und Arbeitsgebieten (Werkstätten RhB) • Schulstrasse als siedlungsorientierte Strasse umgestalten		
Handlungsanweisung	• Überarbeitung Nutzungsplanung (Sicherung Freiraumqualitäten/Grünraumstruktur, Grundnutzung mit erhöhter Ausnützung oder Nutzungsboni) • Unterstützung im Planungsprozess durch Bauamt • Betriebs- und Gestaltungskonzept Schulstrasse • Umgestaltung Knoten Schulstrasse/Sägenstrasse*		
Priorisierung	■ 1. Priorität	□ 2. Priorität	□ bei Bedarf
Zeithorizont	□ kurzfristig	■ mittelfristig	■ langfristig
Erläuterungen	Zusätzliches Einwohnerpotenzial durch Handlungsanweisungen (punktuelle Verdichtung): 130 Einwohner (bei +10% der Einwohner 2017) Zum Werkstättenareal hin ist eine zweckmässige Abgrenzung der Wohn- und Arbeitsgebiete vorzunehmen. *Umgestaltung Sägenstrasse als flankierende Massnahme bei Realisierung der neuen Verbindung Deutsche Strasse – Mühlestrasse (Industriegebiet)		

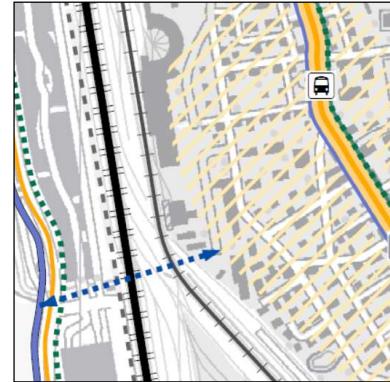
Nr. 10 Werkhof



Orthofoto



Leitbildplan Siedlung



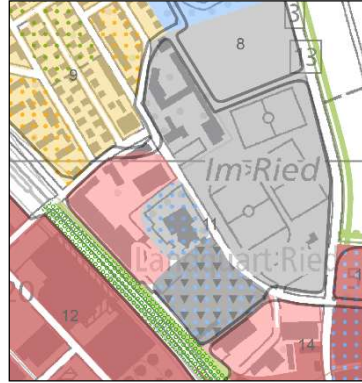
Leitbildplan Verkehr

Ausgangslage	Grundstück zwischen Wohngebiet und Werksareal RhB als Gemeindewerkhof genutzt, Dimensionierung des Geländes eher knapp.		
Charakterisierung	Nutzung	Werkhof Gemeinde Landquart, Gewerbe, Lager	
	Zonierung	Industriezone	
	ÖV-Güteklasse	B und C	
	Fläche total	ca. 0.1 ha	
	Einwohner (2017)	0	
	Beschäftigte (2016)	ca. 30	
Zielsetzung	Verlagerung des Werkhofs, Umnutzung des Areals (Arbeitsgebiet)		
Handlungsanweisung	Investitionen im Hinblick auf Verlagerung laufend prüfen.		
Priorisierung	☐ 1. Priorität	☐ 2. Priorität	☒ bei Bedarf
Zeithorizont	☐ kurzfristig	☒ mittelfristig	☐ langfristig

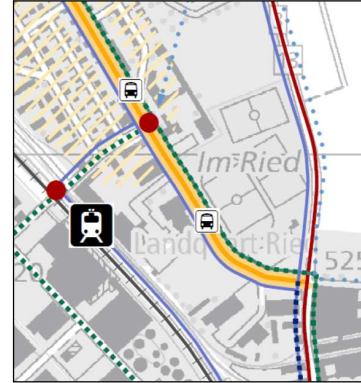
Nr. 11 Im Ried



Orthofoto



Leitbildplan Teil Siedlung



Leitbildplan Teil Verkehr

Ausgangslage	Im Gebiet «Im Ried» befinden sich die öffentlichen Einrichtungen der Schul- und Sportanlagen sowie das Forum Ried. Nördlich des Forums besteht ein Gewerbegebiet mit Gewerbehallen. Die Wiese südlich des Forums wird gelegentlich für besondere Anlässe im Freien (wie Ausstellungen, Feste) genutzt.		
Charakterisierung	Nutzung Wohnen, Gewerbe, Zonierung Zone ÖV-Güteklasse Fläche total Nicht überbaute Bauzone Einwohner (2017) Beschäftigte (2016)	Schul- und Sportanlagen Ried, Forum Ried, Parkplatz Zone öffentliche Bauten und Anlagen, Zone für öffentliche Anlagen Campuszone, Urbane Wohnzone W4, Gewerbezone C ca. 6.2 ha (ca. 2 ha Gewerbe, 1.3 ha Campus, 0.7 Urbane Z.) ca. 2.2 ha ca. 10 ca. 160	
Zielsetzung	• Mittelfristig Erhalt Forum Ried • Erhalt der nicht überbauten Fläche als strategische Reserve für öffentliche Nutzung oder besondere Nutzung im öffentlichen Interesse (Wiese südlich Forum) • Fussverbindung zwischen Ried-Haltestelle und Plantahof		
Handlungsanweisung	• Kooperativer Prozess zur Durchführung der Arealentwicklung (bei Nutzungsvorhaben im öffentlichen Interesse) • Überprüfung Nutzungsplanung (GEP)		
Priorisierung	☐ 1. Priorität	☐ 2. Priorität	☒ bei Bedarf
Zeithorizont	☐ kurzfristig	☒ mittelfristig	☒ langfristig
Erläuterungen	Mit dem Ersatz der ZöBA beim Forum Ried durch eine Campus-Zone und die Urbane Zone wurden im Jahr 2014 die Voraussetzungen für eine Arealerneuerung beim Forum geschaffen worden. Grundlage war das damalige Projekt «Riedpark».		

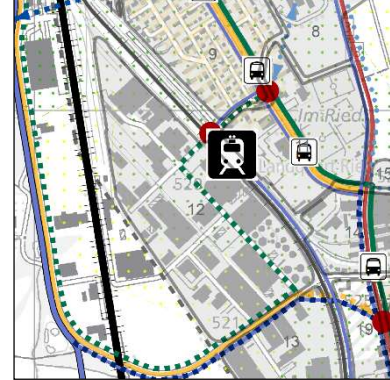
Nr. 12 Industrie Nord



Orthofoto



Leitbildplan Siedlung



Leitbildplan Verkehr

Ausgangslage	Die Areale sind eher extensiv überbaut und haben das Potential für Optimierungen der Nutzung durch Mehrfachbelegungen und Änderung der Bebauungsstruktur.		
Charakterisierung	Nutzung Zonierung ÖV-Güteklasse Fläche total Nicht überbaute Bauzone Einwohner (2017) Beschäftigte (2016)	Produktion, Gewerbe, Logistik, Lager, Einkauf-Tankstelle, Parkplatz Industriezone C ca. 22 ha ca. 2.5 ha 0 ca. 900	
Zielsetzung	• Weiterentwicklung Gewerbe- und Industriestandort für mittlere bis grössere Unternehmen • Steigerung Anzahl qualifizierter Arbeitsplätze mit hoher Wertschöpfung • Nachverdichtung, bessere Flächennutzung durch Mehrfachbelegung und Änderung der Bebauungsstruktur • Verbesserung ÖV-Erschliessung		
Handlungsanweisung	• Überprüfung Nutzungsplanung • Unterstützung im Planungsprozess durch Bauamt, Best-Practice Beispiele • Enger Austausch mit bestehender und zukünftiger Grundeigentümerschaft • Prüfen neue Buslinie		
Priorisierung	☒ 1. Priorität	☐ 2. Priorität	☐ bei Bedarf
Zeithorizont	☒ kurzfristig	☐ mittelfristig	☐ langfristig
Erläuterungen	Richtplanobjekt KRIP, Standortprofil 4.10 Verkehr: Geplante Verbindung Mühlestrasse/Kantonsstrasse im Süden des Gebiets.		

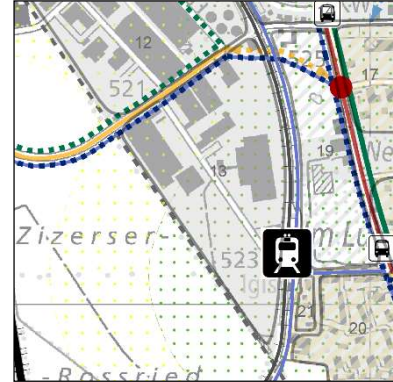
Nr. 13 Industrie Süd



Orthofoto



Leitbildplan Siedlung



Leitbildplan Verkehr

Ausgangslage	Das Gebiet wird gegenwärtig baulich entwickelt. Im Süden des Gebiets befinden sich zusammenhängende, noch unüberbaute Flächen. Diese eignen sich für die Ansiedlung mittlerer und grösserer Unternehmen mit hoher Arbeitsplatzdichte.		
Charakterisierung	Nutzung Zonierung ÖV-Güteklasse Fläche total Nicht überbaute Bauzone Einwohner (2017) Beschäftigte (2016)	Produktion, Gewerbe, Lager Industriezone B und C ca. 11.1 ha ca. 2.6 ha 0 ca. 290	
Zielsetzung	- Durchmisches Gewerbe-, Industrie- und Dienstleistungsgebiet für mittlere bis grössere Unternehmen mit hoher Wertschöpfung und hoher Arbeitsplatzdichte - Ansiedlung hochwertiger Nutzungen (z.B. High- und Fine-Tech Bereich) - Im Bereich Station Igis Dienstleistungsbetriebe		
Handlungsanweisung	- Überarbeitung Nutzungsplanung (Keine publikumsintensiven Nutzungen, keine Konkurrenz zum Zentrum Landquart) - Hochwertige Gestaltung sicherstellen		
Priorisierung	☒ 1. Priorität	☐ 2. Priorität	☐ bei Bedarf
Zeithorizont	☒ kurzfristig	☐ mittelfristig	☐ langfristig
Erläuterungen	Richtplanobjekt KRIP, Standortprofil 4.10 Verkehr: Geplante Verbindung Mühlestrasse/Kantonsstrasse im Norden des Gebiets.		

Nr. 14 Landquart Fabriken



Orthofoto



Leitbildplan Siedlung



Leitbildplan Verkehr

Ausgangslage Das Areal Papierfabriken / Mühlbach ist das Kerngebiet der industriellen Siedlung von Landquart. Der Weiterbetrieb der Papierfabrik ist im Moment nicht in Frage gestellt.

Charakterisierung	Nutzung	Produktion, Gewerbe, Lager, Wohnen
	Zonierung	Industriezone, Gewerbezone
	ÖV-Güteklasse	C
	Fläche total	ca. 8.4 ha
	Einwohner (2017)	ca. 30
	Beschäftigte (2016)	ca. 290
	Nicht überbaute Fläche	0 ha

Zielsetzung	- Durchmischtes Gewerbe-, Industrie- und Dienstleistungsgebiet für mittlere bis grössere Unternehmen mit hoher Wertschöpfung und hoher Arbeitsplatzdichte - Offenlegung und Gestaltung Mühlbach - Optional: Campus-Entwicklung
--------------------	--

Handlungsanweisung	- Überarbeitung Nutzungsplanung - Nutzungseinschränkungen, keine publikumsintensiven Nutzungen - Hochwertige Gestaltung - Standortentwicklung als kooperativen Prozess durchführen (Folgeplanpflicht, im Areal Papierfabrik auf Basis von Konkurrenzverfahren)*
---------------------------	--

Priorisierung ■ 1. Priorität □ 2. Priorität □ bei Bedarf

Zeithorizont ■ kurzfristig ■ mittelfristig ■ langfristig

Erläuterungen Standortprofil gemäss KRIP (Objekt Landquart – Zizers, TG Landquart Fabriken)

*Bei Einstellung des Betriebs der Papierfabrik resp. bei massgeblichen Umstrukturierungen ist als Grundlage für die weitere Entwicklung eine Arealplanung auf Basis eines Masterplans mit qualifiziertem Verfahren durchzuführen.

Zusätzliches Einwohnerpotenzial durch Handlungsanweisungen: *keines resp. sehr untergeordnet*

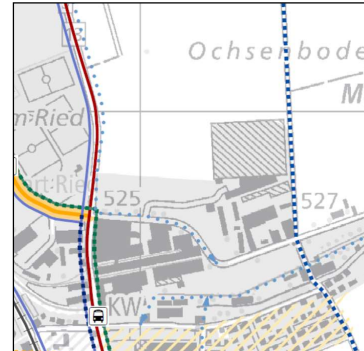
Nr. 15 Gewerbegebiet Obermühle



Orthofoto



Leitbildplan Siedlung



Leitbildplan Verkehr

Ausgangslage	Heterogenes Industrie- und Gewerbegebiet (kleine und mittlere Unternehmen, Gartenbauunternehmen).		
Charakterisierung	Nutzung Zonierung ÖV-Güteklasse Fläche total Beschäftigte (2016) Einwohner (2017) Nicht überbaute Fläche	Gartenbau, Gewerbe, Lager, Landwirtschaft Industriezone, Gartenbauzone C ca. 6.6 ha ca. 80 ca. 20 ca. 2.8 ha	
Zielsetzung	• Teil West: Durchmisches Gewerbe-, Industrie- und Dienstleistungsgebiet für mittlere bis grössere Unternehmen mit hoher Wertschöpfung und hoher Arbeitsplatzdichte • Teil Ost: Erneuerung Gewerbegebiet für lokales Gewerbe • Optional: Campus-Entwicklung • Hochwertige Gestaltung Siedlungsrand		
Handlungsanweisung	• Überarbeitung Nutzungsplanung • Nutzungseinschränkungen, keine publikumsintensiven Nutzungen • Hochwertige Gestaltung • Standortentwicklung als kooperativen Prozess durchführen.		
Priorisierung	■ 1. Priorität	□ 2. Priorität	□ bei Bedarf
Zeithorizont	■ kurzfristig	□ mittelfristig	□ langfristig
Erläuterungen	Standortprofil gemäss KRIP (Objekt Landquart – Zizers, TG Landquart Fabriken)		
	Zusätzliches Einwohnerpotenzial durch Handlungsanweisungen: <i>keines</i>		

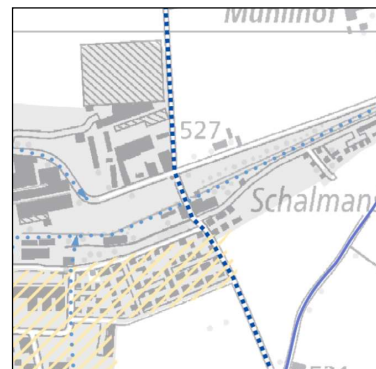
Nr. 16 Mühlbach



Orthofoto



Leitbildplan Siedlung



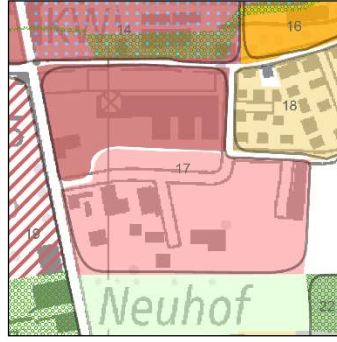
Leitbildplan Verkehr

Ausgangslage	Unüberbaute Fläche im Bereich der Holzschleife entlang des Mühlbachs. Einzelne Gebäude vorhanden,		
Charakterisierung	Nutzung	Holzschleife, Wiese, Gewässer	
	Zonierung	Industriezone	
	ÖV-Güteklasse	C	
	Fläche total	ca. 2.7 ha	
	Einwohner (2017)	0	
	Beschäftigte (2016)	0	
	Nicht überbaute Fläche	ca. 2.3 ha	
Zielsetzung	- Nördlich Mühlbach: Durchmisches Dienstleistungs-, Gewerbe- und Industriegebiet für mittlere bis grössere, primär emissionsarme Unternehmen mit hoher Wertschöpfung und hoher Arbeitsplatzdichte, Wohnen mit Bezug zum Arbeiten in untergeordnetem Masse möglich - Südlich Mühlbach: Wohngebiet als Übergang zwischen Arbeitsgebiet und bestehenden Wohnquartieren. - Gute Gestaltung der Übergänge zu den bestehenden Wohnquartieren und der offenen Landschaft und die Integration des Mühlbachs in die Gesamtentwicklung.		
Handlungsanweisung	- Überarbeitung Nutzungsplanung - Hochwertige Gestaltung sicherstellen - Standortentwicklung als kooperativen Prozess mit Folgeplanung durchführen		
Priorisierung	■ 1. Priorität	□ 2. Priorität	□ bei Bedarf
Zeithorizont	■ kurzfristig	□ mittelfristig	□ langfristig
Erläuterungen	Standortprofil gemäss KRIP (Objekt Landquart – Zizers, TG Landquart Fabriken) Einwohnerpotenzial (Umzonung in Wohngebiet): 150 (bei AZ 0.9)		

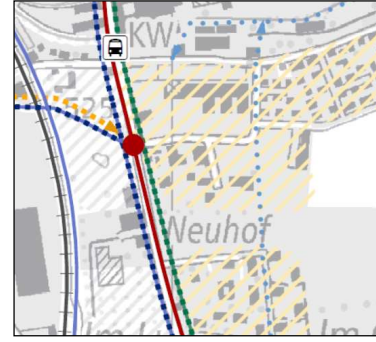
Nr. 17 Gewerbegebiet Verschnals



Orthofoto



Leitbildplan Siedlung



Leitbildplan Verkehr

Ausgangslage Das Gewerbegebiet umfasst einerseits das Gelände der Firma CEDES und andererseits ein heterogenes Gebiet mit lokalem Gewerbe.

Charakterisierung	Nutzung	Gewerbe, Industrie, Lagerflächen, Landwirtschaft
	Zonierung	Industriezone, Gewerbezone
	ÖV-Güteklasse	C
	Fläche total	ca. 4.9 ha
	Einwohner (2017)	ca. 20
	Beschäftigte (2016)	ca. 100
	Nicht überbaute Fläche	ca. 1.1 ha

Zielsetzung	- Teil Nord: Durchmisches Dienstleistungs-, Gewerbe- und Industriegebiet für mittlere bis grössere Unternehmen mit hoher Wertschöpfung und hoher Arbeitsplatzdichte, Wohnen mit Bezug zum Arbeiten in untergeordnetem Masse möglich - Teil Süd: Erneuerung Gewerbegebiet für lokales Gewerbe
-------------	---

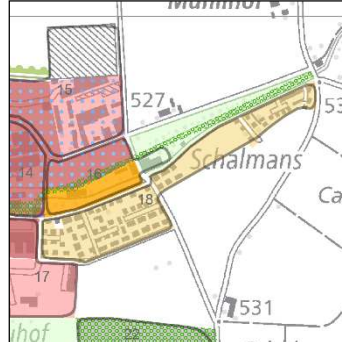
Handlungsanweisung	- Überarbeitung Nutzungsplanung - Hochwertige Gestaltung sicherstellen - Sicherstellung Anschluss (neuer Kreisell)
--------------------	--

Priorisierung	☐ 1. Priorität	☐ 2. Priorität	☒ bei Bedarf
Zeithorizont	☐ kurzfristig	☒ mittelfristig	☒ langfristig

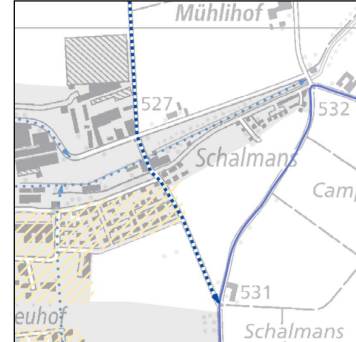
Nr. 18 Luxwiese/Schalmans



Orthofoto



Leitbildplan Siedlung



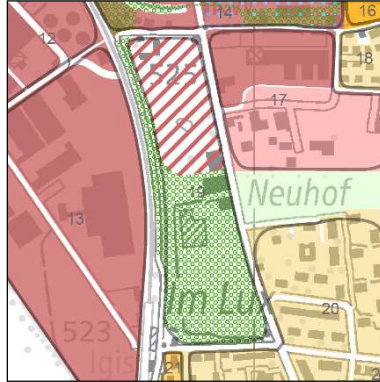
Leitbildplan Verkehr

Ausgangslage	Das Wohngebiet ist eine klassische W2 Siedlung mit inhomogener Struktur. Die Gebäude stammen mehrheitlich aus den 90er Jahren. Entlang des Papiermühlwegs besteht eine Zeile älterer Gebäude (von 1945) und in Schalmans bestehen ebenfalls Gebäude aus den 50er Jahren .		
Charakterisierung	Nutzung Zonierung ÖV-Güteklasse Fläche total Einwohner (2017) Bauzonenreserven	Wohnen, Landwirtschaft Wohnzone W2 D - E ca. 5.3 ha ca. 240 ca. 0.9 ha	
Zielsetzung	• Erneuerung ermöglichen		
Handlungsanweisung	• Überprüfung Grundnutzung (Erneuerung ermöglichen)		
Priorisierung	☐ 1. Priorität	☒ 2. Priorität	☐ bei Bedarf
Zeithorizont	☐ kurzfristig	☒ mittelfristig	☐ langfristig
Erläuterungen	Zusätzliches Einwohnerpotenzial durch Handlungsanweisungen: <i>keines resp. sehr untergeordnet</i>		

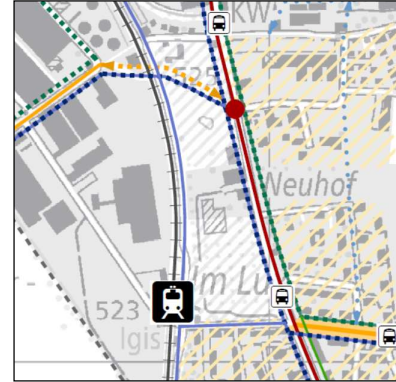
Nr. 19 Neuhof



Orthofoto



Leitbildplan Siedlung



Leitbildplan Verkehr

Ausgangslage

Im Zusammenhang mit der Planung und dem Bau für den Anschluss des Industrierings (Fortsetzung Tardisstrasse) an die Kantonstrasse ist die Option für eine Erweiterung des Arbeitsgebiets am Mühlbach zu prüfen.
Für den südlichen Teil des Areal ist die Eignung als Wohngebiet zu prüfen.

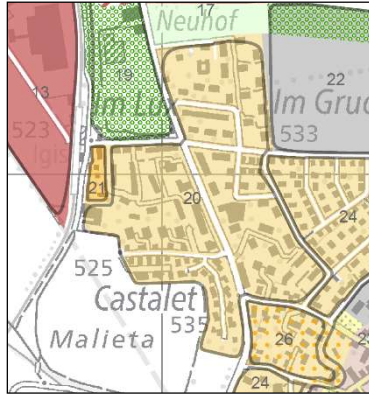
Eine herausragende Qualität des Gebiets ist die unmittelbar erlebbare Zäsur in der Siedlung zwischen Igis und dem Gebiet Papierfabriken mit den landwirtschaftlich geprägten Grünräumen. Diese Qualität ist im Rahmen einer Besiedlung zu erhalten (innere Gliederung).

Charakterisierung	Nutzung Zonierung ÖV-Gütekategorie Fläche total Beschäftigte (2016)	Landwirtschaft, Obstbau Zone für künftige bauliche Nutzung C ca. 5.6 ha keine Angaben	
Zielsetzung	• Erweiterung Arbeitsgebiet mit Folgeplanpflicht • Grünraum/Grünzäsur erhalten • Sicherstellen einer hochwertigen Bebauung (Übergang zu Bestand, Übergang zu Landschaft, angemessene Dichte). • Behutsamer Umgang mit dem ISOS (in Bezug auf die Siedlungserweiterung wie auch die Verkehrserschliessung)		
Handlungsanweisung	• Langfristige Entwicklung sicherstellen • Im Rahmen der nächsten Gesamtrevision Nutzungsplanung keine Massnahmen erforderlich. Langfristige Entwicklung nicht verhindern (Erschliessung etc.) • Bei einer Einzonung ist in einer Interessenabwägung darzulegen, warum das Interesse einer Einzonung das ISOS überwiegt.		
Priorisierung	☐ 1. Priorität	☐ 2. Priorität	☒ bei Bedarf
Zeithorizont	☐ kurzfristig	☒ mittelfristig	☒ langfristig

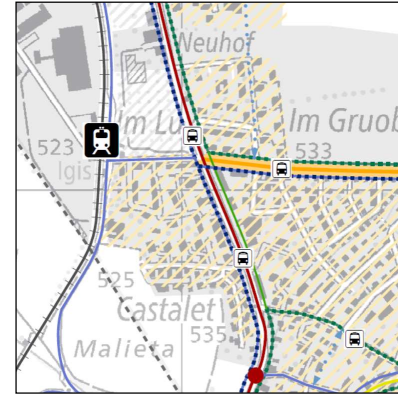
Nr. 20 Eichhof/Castalet



Orthofoto



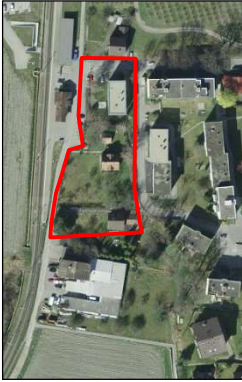
Leitbildplan Siedlung



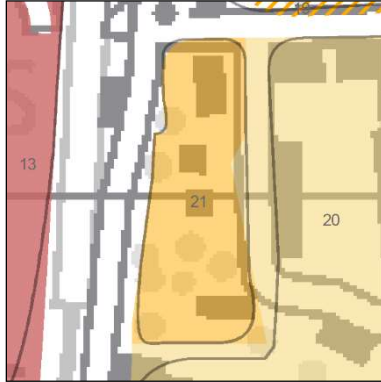
Leitbildplan Verkehr

Ausgangslage	Die Wohnüberbauungen im Gebiet Eichhof/Castalet basieren häufig auf Quartierplänen. Gemessen an den heute geltenden Bauvorschriften ist die Mehrheit der Gebiete ausgenutzt. Aufgrund der Parzellen- und Eigentumsstrukturen ist das Entwicklungspotential gering.		
Charakterisierung	Nutzung	Wohnen und Gewerbe, Freifläche	
	Zonierung	Wohnzone W3	
	ÖV-Güteklasse	C	
	Fläche total	ca. 0.4 ha	
	Einwohner (2017)	ca. 1'800	
	Beschäftigte (2016)	ca. 60	
	Bauzonenreserven	ca. 0.25 ha	
Zielsetzung	• Kontinuierliche Siedlungserneuerung • Mobilisierung der inneren Reserven • Fuss- und Veloverbindung zwischen Stationsstrasse und Papiermühleweg		
Handlungsanweisung	• Überprüfung Nutzungsplanung und Folgeplanungen		
Priorisierung	☐ 1. Priorität	☐ 2. Priorität	☒ bei Bedarf
Zeithorizont	☐ kurzfristig	☒ mittelfristig	☒ langfristig

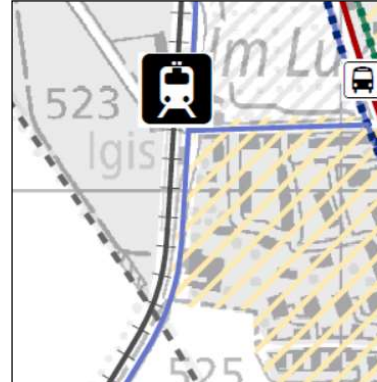
Nr. 21 Station Igis



Orthofoto



Leitbildplan Siedlung



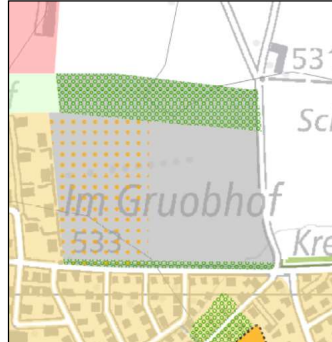
Leitbildplan Verkehr

Ausgangslage	Auf dem Areal bei der Station Igis befinden sich einzelne kleine Wohnhäuser und ein Mehrfamilienhaus. Das Areal eignet sich für Wohnbebauungen in verdichteter Bauweise. Auf angemessene Wohnqualität nach Art. 1 und 3 RPG ist zu achten.		
Charakterisierung	Nutzung Zonierung ÖV-Güteklasse Fläche total Einwohner (2017) Beschäftigte (2016) Bauzonenreserven	Wohnen und Gewerbe, Freifläche Wohnzone W3 C ca. 0.4 ha ca. 20 0 0 ha	
Zielsetzung	• Wohngebiet mit verdichteter Bauweise		
Handlungsanweisung	• Anpassung Nutzungsplanung: Erneuerung mittels Quartier-, Arealplan.		
Priorisierung	☐ 1. Priorität	☐ 2. Priorität	☒ bei Bedarf
Zeithorizont	☐ kurzfristig	☐ mittelfristig	☒ langfristig
Erläuterungen	Zusätzliches Einwohnerpotenzial durch Handlungsanweisungen: Bei AZ 1.0 total Einwohnerpotenzial von ca. 50 Pers. (+ 30 gegenüber 2017)		

Nr. 22 Gruobhof



Orthofoto



Leitbildplan Siedlung



Leitbildplan Verkehr

Ausgangslage	Das Gebiet war ursprünglich für den Bau einer Schulanlage vorgesehen.		
Charakterisierung	Nutzung	Landwirtschaftsfläche, Spielplatz, Riet	
	Zonierung	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, Zone für öffentliche Anlagen	
	ÖV-Güteklasse	C - D	
	Fläche total	ca. 9.1 ha	
Zielsetzung	• Erhalt des Gebietes in der Bauzone als langfristige Reserve für öffentliche Bauten und Anlagen / der Gemeinde Landquart • Sicherstellen einer hochwertigen Bebauung (Übergang zu Bestand, Übergang zu Landschaft, angemessene Dichte). • Eine teilweise Entwicklung für Wohnnutzung ist offen zu halten • Prüfung Weiterführung Baumreihe / Bepflanzung entlang Stationsstrasse (Hochstämme)		
Handlungsanweisung	• Langfristige Entwicklung sicherstellen • Im Rahmen der nächsten Gesamtrevision Nutzungsplanung keine Massnahmen erforderlich. Langfristige Entwicklung nicht verhindern (Erschliessung etc.)		
Priorisierung	☐ 1. Priorität	☐ 2. Priorität	☒ bei Bedarf
Zeithorizont	☐ kurzfristig	☒ mittelfristig	☒ langfristig

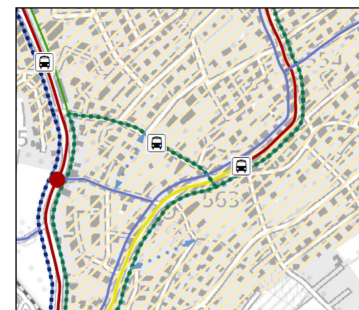
Nr. 23 Igis Kerngebiet



Orthofoto



Leitbildplan Siedlung



Leitbildplan Verkehr

Ausgangslage

Igis ist geprägt durch den Dorfkern mit den markanten öffentlichen Bauten. Einst landwirtschaftlich und gewerblich geprägt, ist inzwischen die Landwirtschaft weitgehend ausgesiedelt worden. Der Dorfkern ist fast vollständig von Wohnüberbauungen mit Mehrfamilien- und Einfamilienhäusern umschlossen. Wenige von den einst ortsbildprägenden Obstgärten und Bungerte sind noch erhalten.

Ein charakteristisches Merkmal von Igis Dorf war einst der Gürtel von Obstgärten, welcher das Dorf umgeben hat. Dieser ist in den letzten zwanzig Jahren grösstenteils der Wohnüberbauung geopfert worden. Es bestehen jedoch einige freie, ortsbildprägende Grünflächen. Neben dem Wert als letzte Reste der ehemaligen Siedlungsstruktur haben sie auch einen hohen Wert für die Wohnqualität und bieten Ausgleichsflächen zu den sonst dichten Strukturen.

Charakterisierung

Nutzung	Wohnen, Gewerbe, öffentliche Nutzungen
Zonierung	Kernzone, Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, Wohnzone W2
ÖV-Gütekategorie	D
Fläche total	ca. 11.4 ha
Einwohner (2017)	550
Beschäftigte (2016)	ca. 200
Bauzonenreserven	ca. 2.5 ha

Zielsetzung

- Die Bebauungsstruktur und die wertvollen Aussenräume sind zu erhalten.
- Behutsame Siedlungserneuerung
- Förderung einer Vielfalt der Nutzungen. Diese ist essentiell für eine gute Dorfentwicklung.
- Bebauungen am alten Dorfrand sind auf die Siedlungsgliederung und die Erhaltung echter Grünräume auszurichten (RPG Art. 1 und 3). Dies gilt auch für die Reserven für «Wohnen mit qualitativer Verdichtung und Folgeplanpflicht» am Rebhaldenweg
- Behutsamer Umgang mit dem ISOS

Handlungsanweisung

- Überprüfung und Anpassung der Grundordnung (Übergang Kernzone/Wohnzone W2/W3)
- Freiräume und behutsamen Umgang mit bestehender Substanz sichern durch Instrumente der Grundordnung, QP-, QGP, AP. Mindestanforderungen festlegen.
- Bei einer Anpassung der Nutzungsplanung ist in einer Interessenabwägung darzustellen, warum das Interesse der Anpassung der Nutzungsplanung das ISOS überwiegt.

Priorisierung

■ 1. Priorität □ 2. Priorität □ bei Bedarf

Zeithorizont	■ kurzfristig ■ mittelfristig ■ langfristig
Erläuterungen	Zusätzliches Einwohnerpotenzial durch Handlungsanweisungen: <i>Keine massgebende Steigerung</i>

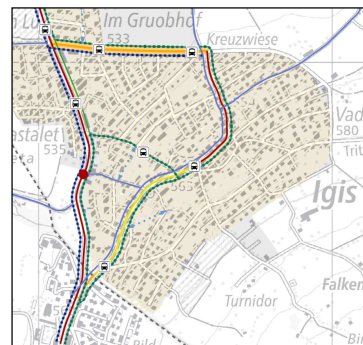
Nr. 24 Igis Wohnquartiere



Orthofoto



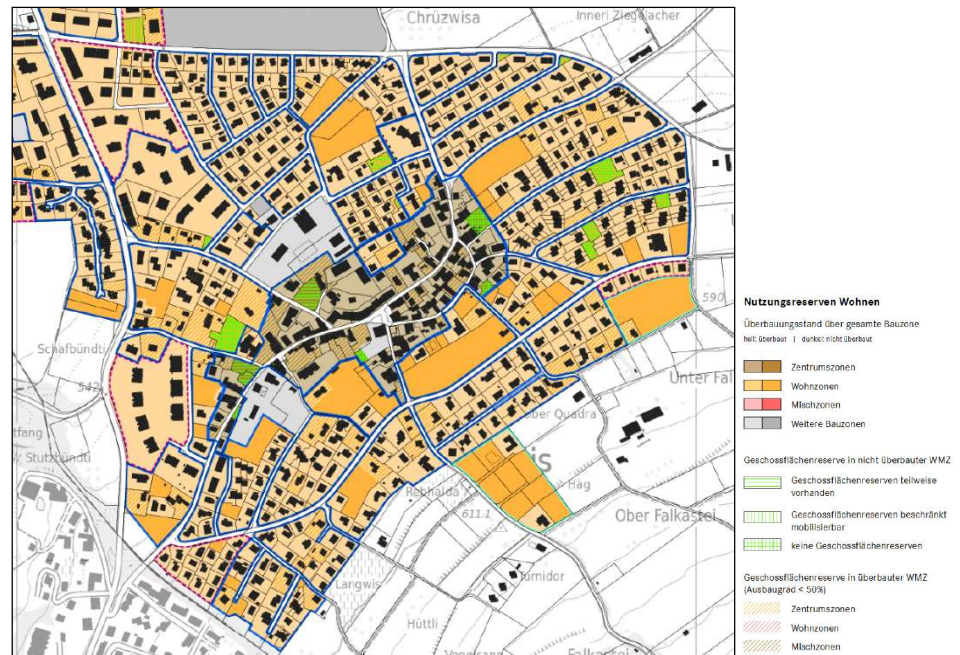
Leitbildplan Siedlung



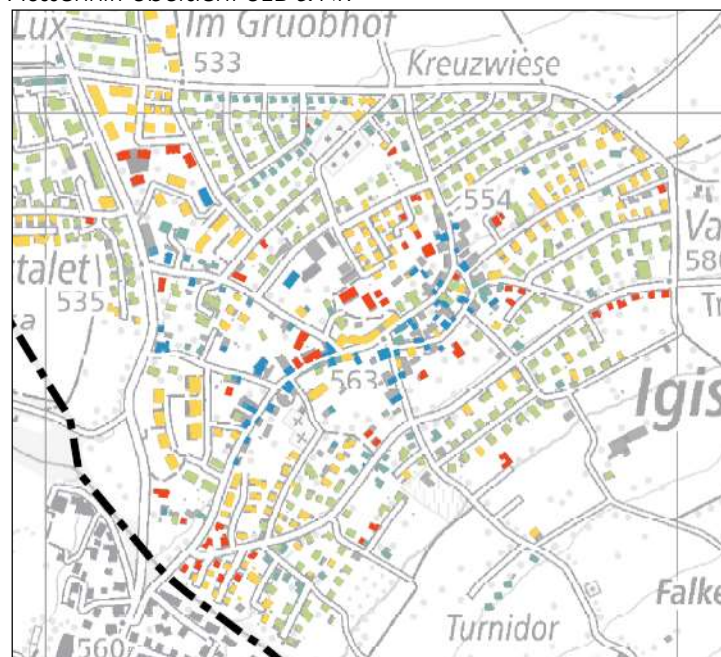
Leitbildplan Siedlung

Ausgangslage	Die älteren Siedlungsbereiche (am südlichen Siedlungsrand oder an der Stationsstrasse vgl. Abbildung in den Erläuterungen) verfügen über Ausnützungsreserven gemessen an den heute geltenden Bauvorschriften. Sie eignen sich besonders für eine sanfte Entwicklung und Erneuerung. Die Reserven sind bereits unter den gültigen baugesetzlichen Bestimmungen realisierbar. Die weitgehend überbauten Wohngebiete bei Igis Dorf sind gemessen an den heute geltenden Bauvorschriften in grossen Teilen mehr oder weniger ausgenützt. Aufgrund der Parzellen- und Eigentumsstrukturen ist das Entwicklungspotential eher gering und anspruchsvoll. Die Siedlung soll erneuerbar gehalten werden und massvoll entwickelt werden.		
Charakterisierung	Nutzung Zonierung ÖV-Güteklasse Fläche total Einwohner (2017) Bauzonenreserven	Wohnen, Gewerbe untergeordnet Wohnzonen W1, W2 und W3 D ca. 37.7 ha ca. 1'600 ca. 4.6 ha	
Zielsetzung	• Kontinuierliche Siedlungserneuerung • Mobilisieren der inneren Reserven (Baulücken schliessen) • Struktur erhalten • Gebiete mit «besonderen Frei-/Grünraumqualitäten» erhalten resp. im Rahmen von Gesamtentwicklungen für die Öffentlichkeit in Wert setzen (Grünraum, Spielplatz, Treffpunkt).		
Handlungsanweisung	• Prüfen Anpassung Nutzungsplanung (Mehrnutzung in untergeordnetem Mass zur Sicherstellung von Erneuerungsbedürfnissen). • Umgestaltung Stationsstrasse		
Priorisierung	■ 1. Priorität	□ 2. Priorität	□ bei Bedarf
Zeithorizont	■ kurzfristig	■ mittelfristig	■ langfristig

Erläuterungen



Ausschnitt Übersicht UEB & NR

**Gebäudealter**

- unbekannt
- vor 1919
- 1919 - 1945
- 1946 - 1970
- 1971 - 1990
- 1991 - 2010
- nach 2010

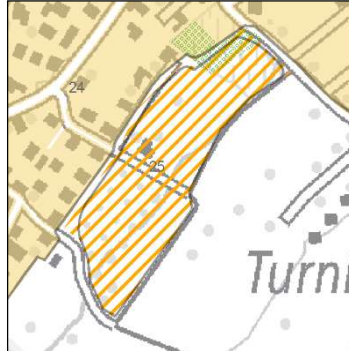
Gebäudealter

Zusätzliches Einwohnerpotenzial durch Handlungsanweisungen:
Keine massgebende Steigerung

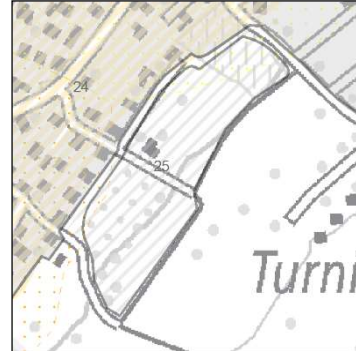
Nr. 25 Igis Rebhalde/Turnidor



Orthofoto



Leitbildplan Siedlung



Leitbildplan Verkehr

Ausgangslage	Das landwirtschaftlich genutzte Gebiet Rebhalde/Turnidor eignet sich aufgrund seiner Erschliessungsqualität und Nähe zum Ortskern sowie der hohen Wohnqualität für eine dereinstige Siedlungserweiterung (bei Bedarf).		
Charakterisierung	Nutzung Zonierung ÖV-Güteklasse Fläche total Einwohner (2017)	Landwirtschaft, Rebbau Landwirtschaftszone D ca. 2 ha 0	
Zielsetzung	- Mittel- bis langfristige Erweiterung des Siedlungsgebiets. - Sicherstellen einer hochwertigen Bebauung (Übergang zu Bestand, Übergang zu Landschaft, angemessene Dichte).		
Handlungsanweisung	Im Rahmen der nächsten Gesamtrevision Nutzungsplanung keine Massnahmen erforderlich. Langfristige Entwicklung nicht verhindern (Erschliessung etc.)		
Priorisierung	☐ 1. Priorität	☐ 2. Priorität	☒ bei Bedarf
Zeithorizont	☐ kurzfristig	☐ mittelfristig	☒ langfristig
Erläuterungen	Zusätzliches Einwohnerpotenzial durch Handlungsanweisungen: ca. 200 – 250 Einwohner (wenn ca. AZ 0.7)		

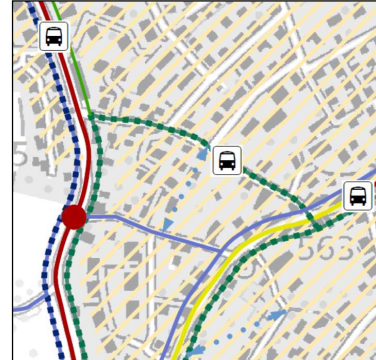
Nr. 26 Bündtenen



Orthofoto



Leitbildplan Siedlung



Leitbildplan Verkehr

Ausgangslage	Das zwischen der Kantonsstrasse und dem Ortskern liegende Quartier Bündtenen mit Gebäuden aus ganz unterschiedlichen Bauepochen weist grosse Nutzungsreserven in Form von nicht überbauten oder stark unternutzten Bauzonen auf. Darüber hinaus sind verschiedene Gebäude in einem erneuerungsbedürftigen Zustand.	
Charakterisierung	Nutzung Zonierung ÖV-Güteklasse: Fläche total Einwohner (2017): Beschäftigte (2016)	Wohnen, Gewerbe untergeordnet Wohnzone W3 D ca. 2 ha ca. 80 keine Angaben
Zielsetzung	- Kontinuierliche Siedlungserneuerung - Mobilisierung der inneren Reserven - Option: Wohnen mit qualitativer Verdichtung und Folgeplanpflicht	
Handlungsanweisung	- Prüfen Anpassung Nutzungsplanung (Mehrnutzung bei erhöhten Qualitäten ermöglichen) - Im Rahmen von Umstrukturierungen oder Neubauten Erstellung öffentlicher Fussweg prüfen.	
Priorisierung	☐ 1. Priorität ☒ 2. Priorität ☐ bei Bedarf	
Zeithorizont	☒ kurzfristig ☒ mittelfristig ☐ langfristig	

Erläuterungen



Gebäudealter



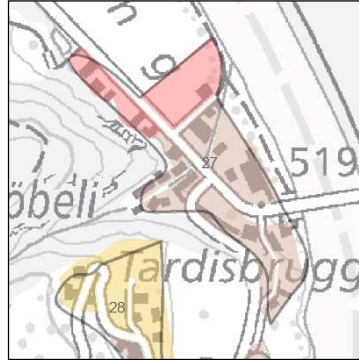
Ausschnitt Übersicht UEB & NR

Zusätzliches Einwohnerpotenzial durch Handlungsanweisungen:
Bei Option: + ca. 80 Einwohner

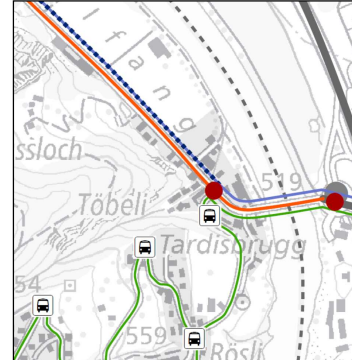
Nr. 27 Mastrils Tardisbrücke / Tobel



Orthofoto



Leitbildplan Siedlung



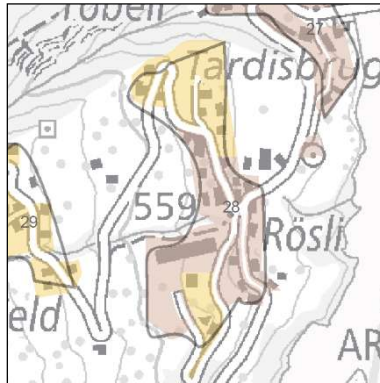
Leitbildplan Verkehr

Ausgangslage	Als Anknüpfungspunkt von Mastrils im Tal bei der Tardisbrücke eignet sich das Areal für eine Zentrums-kernentwicklung.			
Charakterisierung	Nutzung Zonierung ÖV-Güteklasse: Fläche total Einwohner (2017): Beschäftigte (2016):	Wohnen, Gewerbe Dorfzone, Gewerbezone, Gewerbe-Wohnzone B/C ca. 2.7 ha ca. 80 ca. 15		
Zielsetzung	• Kontinuierliche Siedlungserneuerung (Kerngebiet, Arbeitsgebiet)			
Handlungsanweisung	• Erneuern, Umwandeln. Siedlungserneuerung mit Priorität.			
Priorisierung	☐ 1. Priorität	☒ 2. Priorität	☐ bei Bedarf	
Zeithorizont	☐ sofort	☐ kurzfristig	☒ mittelfristig	☐ langfristig
Erläuterungen	Zusätzliches Einwohnerpotenzial durch Handlungsanweisungen: <i>keines resp. sehr untergeordnet</i>			

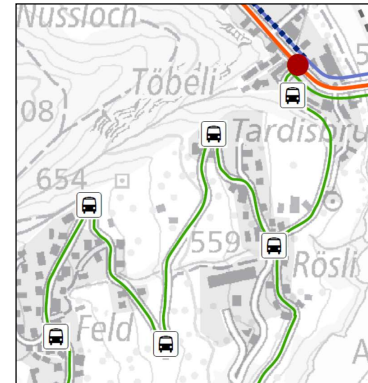
Nr. 28 Mastrils beim Schulhaus



Orthofoto



Leitbildplan Siedlung



Leitbildplan Verkehr

Ausgangslage	Im Umfeld des Schulhauses sollen Bedingungen für eine massvolle Entwicklung und Erneuerung geschaffen werden.			
Charakterisierung	Nutzung	Wohnen, Gewerbe, Schule		
	Zonierung	Dorfzone, Wohnzone, Zone für öffentliche Bauten und Anlagen		
	ÖV-Gütekategorie:	C		
	Fläche total	ca. 3.6 ha		
	Einwohner (2017)	ca. 50		
	Beschäftigte (2016)	ca. 10		
	Bauzonenreserven:	ca. 0.6 ha		
Zielsetzung	Kerngebiet mit angelagerten Wohngebieten, Gebiete mit öffentlichem Nutzungscharakter.			
Handlungsanweisung	- Status plus, umsichtig entwickeln und erneuern. - Auszonungen am Rand prüfen			
Priorisierung	☐ 1. Priorität	☒ 2. Priorität	☐ bei Bedarf	
Zeithorizont	☐ sofort	☐ kurzfristig	☒ mittelfristig	☐ langfristig

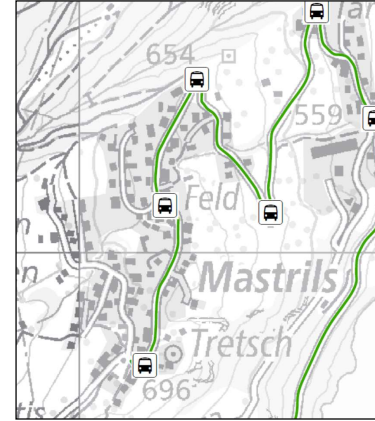
Nr. 29 Mastrils Winterweg, Feld, Ober Hüser



Orthofoto



Leitbildplan Siedlung



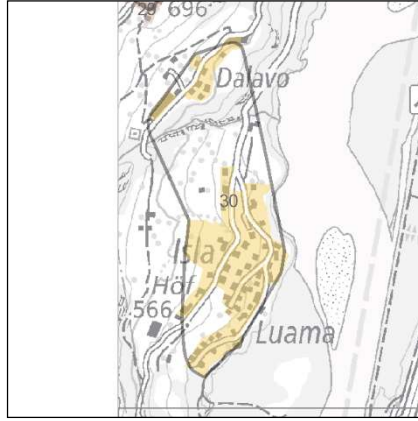
Leitbildplan Verkehr

Ausgangslage	Das Raumgefüge im Bereich der Kirche ist zu erhalten. Die Siedlung ist massvoll zu entwickeln. Erneuerungen der Siedlung sind erwünscht.			
Charakterisierung	Nutzung	Wohnen, Gewerbe		
	Zonierung	Dorfzone, Wohnzone, Zone für öffentliche Bauten und Anlagen		
	ÖV-Güteklasse:	E		
	Fläche total	keine Angaben		
	Einwohner (2017)	ca. 220		
	Beschäftigte (2016)	ca. 20		
	Bauzonenreserven (ohne Parkplatzzone, ohne Zone Kleinbauten): ca. 0.6 ha			
Zielsetzung	Cluster mit Kern- und Wohngebieten.			
Handlungsanweisung	- Status plus, umsichtig entwickeln und erneuern. - Auszonungen am Rand prüfen			
Priorisierung	☐ 1. Priorität	☒ 2. Priorität	☐ bei Bedarf	
Zeithorizont	☐ sofort	☐ kurzfristig	☒ mittelfristig	☐ langfristig

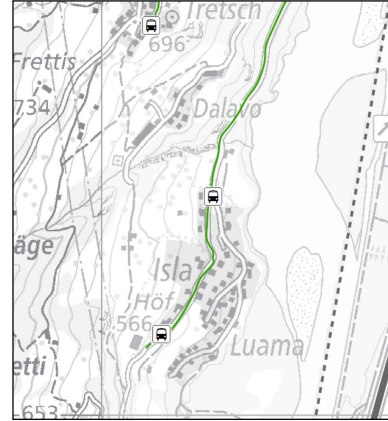
Nr. 30 Mastrils Dalavo und Isla Fiigahalda



Orthofoto



Leitbildplan Siedlung



Leitbildplan Siedlung

Ausgangslage	Wohngebiete mit inhomogener Struktur. Das Wohngebiet ist massvoll zu entwickeln.			
Charakterisierung	Nutzung	Wohnen, Gewerbe		
	Zonierung	Wohnzone		
	ÖV-Güteklasse:	E		
	Fläche total	ca.10.7 ha		
	Einwohner (2017)	ca. 160		
	Bauzonenreserven (ohne Parkplatzzone, ohne Zone Kleinbauten): ca. 0.9 ha			
Zielsetzung	• Erneuerung ermöglichen			
Handlungsanweisung	• Überprüfung Nutzungsplanung • Auszonungen am Rand prüfen			
Priorisierung	☐ 1. Priorität	☒ 2. Priorität	☐ bei Bedarf	
Zeithorizont	☐ sofort	☐ kurzfristig	☒ mittelfristig	☐ langfristig

5. Auswirkungen (Konzept)

5.1 Einwohnerkapazität

Wie bereits im Analyseteil dargelegt, weisen die rechtskräftigen Bauzonen Kapazität für zusätzliche EinwohnerInnen auf (vgl. «Übersicht Bauzonenkapazität» und Kap. 2.4.1). Einwohnerkapazitäten:

Gemäss Übersicht Bauzonenkapazität

Nicht überbaute Bauzonen (50% bis 2030)	450 Einwohner*
Kapazität in überbauter WMZ (10% bis 2030)	100 Einwohner*
Total	550 Einwohner*

Bei einer Mobilisierung von 70% bis 2030 bedeutet dies eine Kapazität von 630 Einwohnern. Auch innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets bestehen noch Reserven. Geht man in den Wohn- und Mischzonen von Igis und Landquart von einer Dichtesteigerung von +5% bis 2030 aus, dann sind dies zusätzliche Reserven von rund 400.

Bei erhöhter Mobilisierung (M.)

Nicht überbaute Bauzonen (70% M. bis 2030)	650 Einwohner*
Kapazität in überbauter WMZ (+5% Einwohner in Igis und Landquart bis 2030)	400 Einwohner*
Total	1050 Einwohner*

*Werte auf 50 gerundet

Das vorliegende KRL zeigt die Strategie auf, mit der die zusätzlich erforderliche Kapazität von rund 300 - 600 Einwohnern bis 2030 und darüber hinaus bis 2040 geschaffen werden soll. In der nachfolgenden Tabelle ist die Abschätzung der zusätzlich generierten Einwohnerpotenziale zusammengefasst. Insgesamt soll kurzfristig (d.h. innert der nächsten 5 Jahren) eine zusätzliche Kapazität von rund 640 Einwohnern geschaffen werden. Auch bei den neu geschaffenen Kapazitäten (insbesondere bei Massnahmen im überbauten Gebiet) kann nicht von 100% Mobilisierung ausgegangen werden. Daher zeigt die Strategie auch auf, wie mittelfristig zusätzliche Kapazitäten geschaffen werden sollen (für rund 390 Einwohner). Darüber hinaus sieht die Strategie vor, dass in den drei neuen Wohngebieten Ziegelei, Sonnmatt Süd sowie Rebhalde/Turnidor langfristig, d.h. bis 2040 zusätzliche Kapazitäten von insgesamt rund 850 Einwohnern geschaffen werden soll.

						Einwohnerpotenzial			
Nr.	Bezeichnung	Fläche	max. AZ	Wohn- anteil	Einwohner (2017)	Berechnungs- resultat	kurzfr.	mittelfr.	langfr.
1	Tardis	kein Einwohnerpotenzial							
2	Bahnhofstrasse/Schulstrasse				1570		100	160	
3	Ziegelei	40'000 m²	1.5	0.60	0	524			500
4	Werkstätten RhB und Umgebung	12'000 m²	2.0	0.33	0	115.2	150		
5	Industrie u. Gewerbegebiet Prättigauerstr.	kein Einwohnerpotenzial							
6	Sonn matt				370				
6	Sonn matt (Erweiterung)	22'200 m²	0.7	0.9	0	203			200
7	Oberbrugg (Wohngebiet)	32'500 m²			510				
7	Oberbrugg (Wohngebiet neu)	6'800 m²	1.0	0.6		59	75		
7	Oberbrugg (Wohngebiet mit Verdichtung)	21'000 m²	1.0	0.9		275	75	75	
8	Plantahof	kein Einwohnerpotenzial							
9	Siedlung Schulstrasse	202'000 m²			1280		60	70	
10	Werkhof	kein Einwohnerpotenzial							
11	Im Ried	kein Einwohnerpotenzial							
12	Industrie Nord	kein Einwohnerpotenzial							
13	Industrie Süd	kein Einwohnerpotenzial							
14	Landquart Fabriken	kein Einwohnerpotenzial							
15	Gewerbegebiet Obermühle	kein Einwohnerpotenzial							
16	Mühlbach (Süd, Wohnen)	12'000 m²	0.9	0.9		141	150		
17	Gewerbegebiet Verschnals	kein Einwohnerpotenzial							
18	Luxwiese/Schalmans	9'000 m²			240				
19	Neuhof (Erweiterung Arbeitsgebiet)	kein Einwohnerpotenzial							
20	Gruobhof/Eichhof/Castelet	150'000 m²							
20	Station Igis	4'000 m²	1	0.9	20	52			30
21	Gruoben	kein Einwohnerpotenzial							
22	Igis Kerngebiet	114'000 m²			550				
23	Igis Wohnquartiere	337'000 m²			1600				
24	Igis Rebhalde/Turnidor (Erweiterung)	20'000 m²	0.7	0.8	0	163			150
25	Igis Bündtenen (Option)	20'000 m²	0.7	0.8	80	163		80	
26	Mastrils Tardisbrücke / Tobel	27'000 m²			80				
27	Mastrils beim Schulhaus	36'000 m²			50				
28	Mastrils Winterweg, Feld, Ober Hüser				220				
29	Mastrils Dalavo und Isla Fiigahalda				160				
Total (gerundet)							610	390	880

Annahmen:

Ausbaugrad

0.8

GF pro EW [m²]

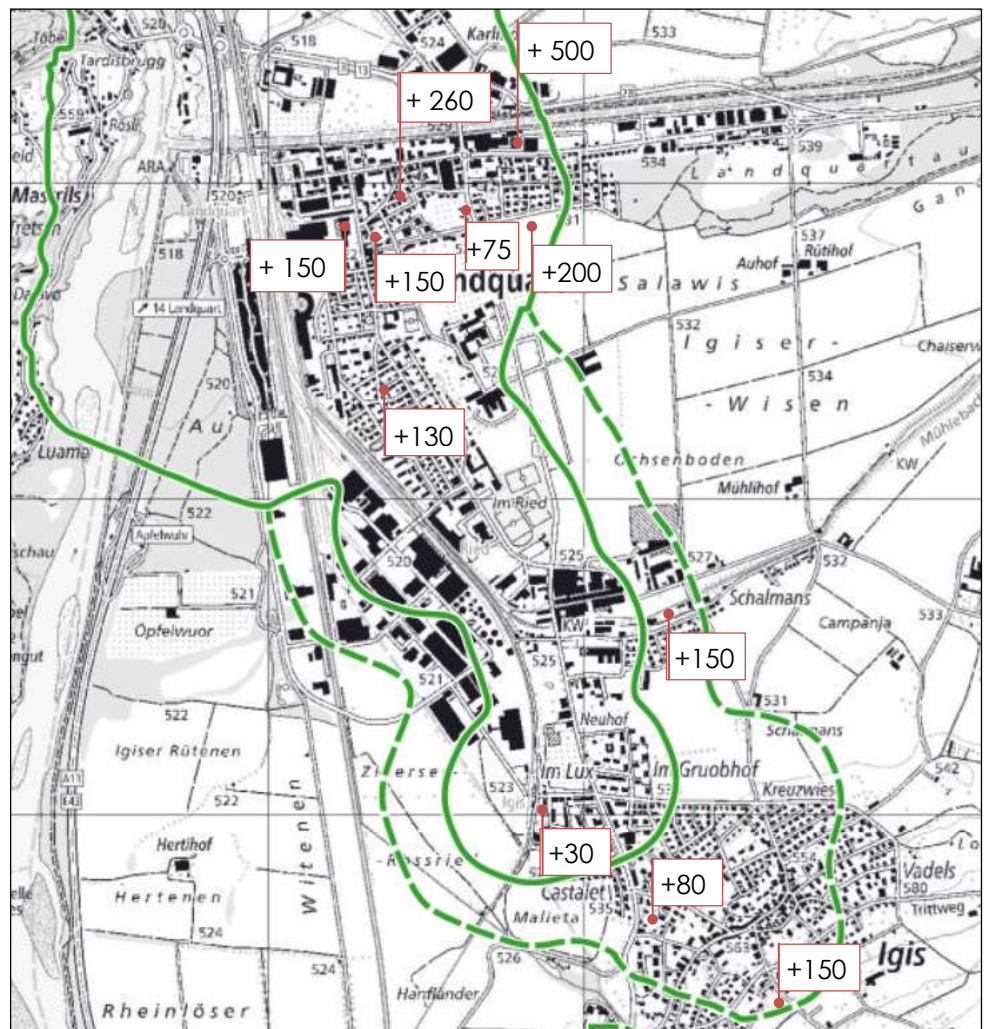
55

5.2 Verkehrsauswirkungen

Die neuen zusätzlichen Einwohner werden mehrheitlich an gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Lagen generiert. In Igis sowie im Gebiet Mühlbach sieht das KRL einen Ausbau der Buslinien und somit eine Verbesserung des öffentlichen Verkehrs vor. Durch eine Optimierung der Zugänglichkeit der ÖV-Haltestellen soll der Modal-Split zusätzlich zugunsten des öffentlichen Verkehrs beeinflusst werden.

Das Verkehrswachstum, das mit dem Bevölkerungswachstum um rund 1% pro Jahr wächst, wird in den Verkehrsabschätzungen auf Stufe Region (regionales Gesamtverkehrskonzept) berücksichtigt.

-  Güteklasse A-C;
Gute bis sehr gute
Erschliessung
-  Güteklasse D;
Durchschnittliche
Erschliessung



Hintergrund: maps.geo.gr.ch (ÖV-Güteklassen 2025)

Anhang

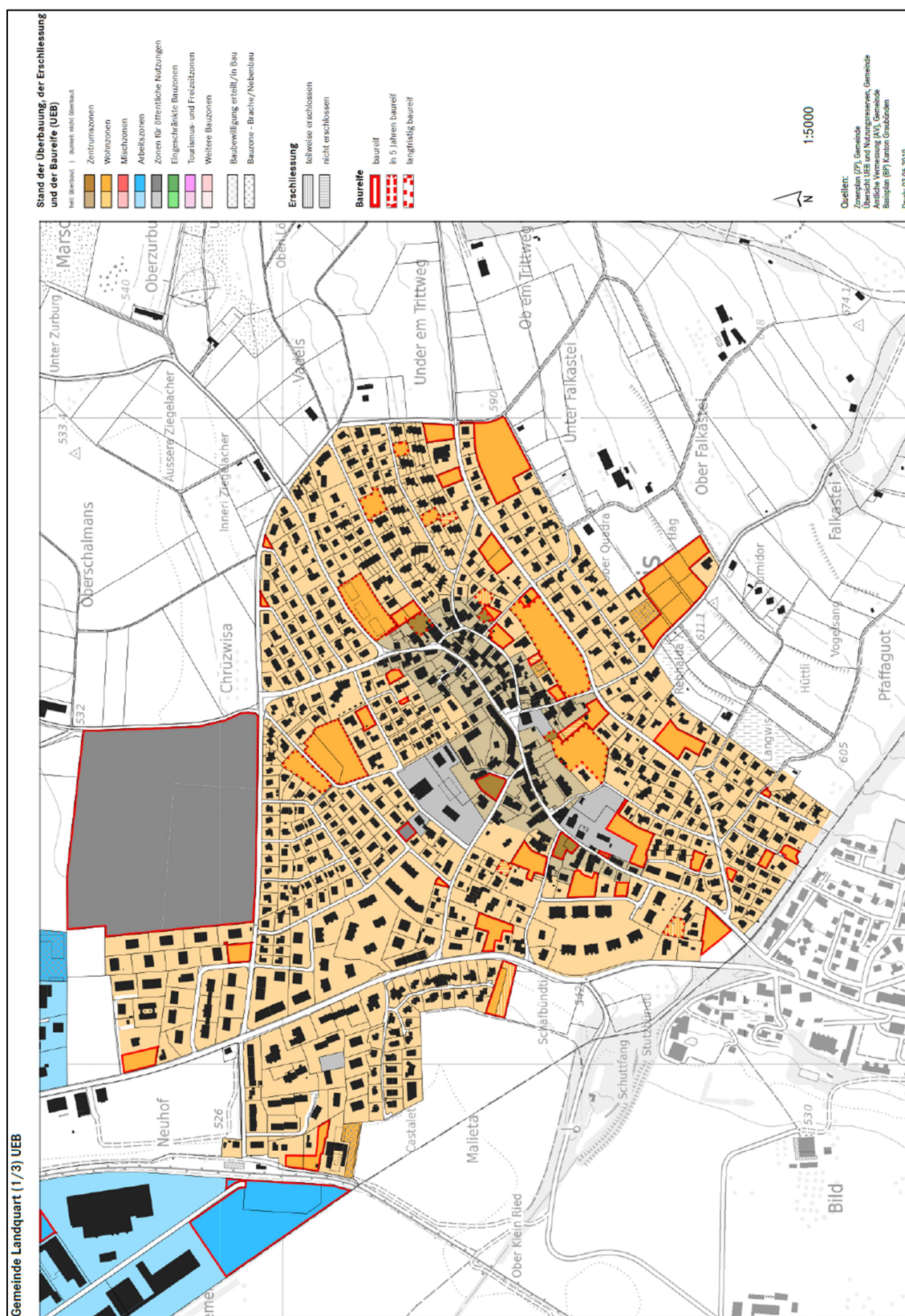
- A)** SWOT-Analyse
- B)** Pläne zur Berechnung der Bauzonenkapazitäten

SWOT-Analyse

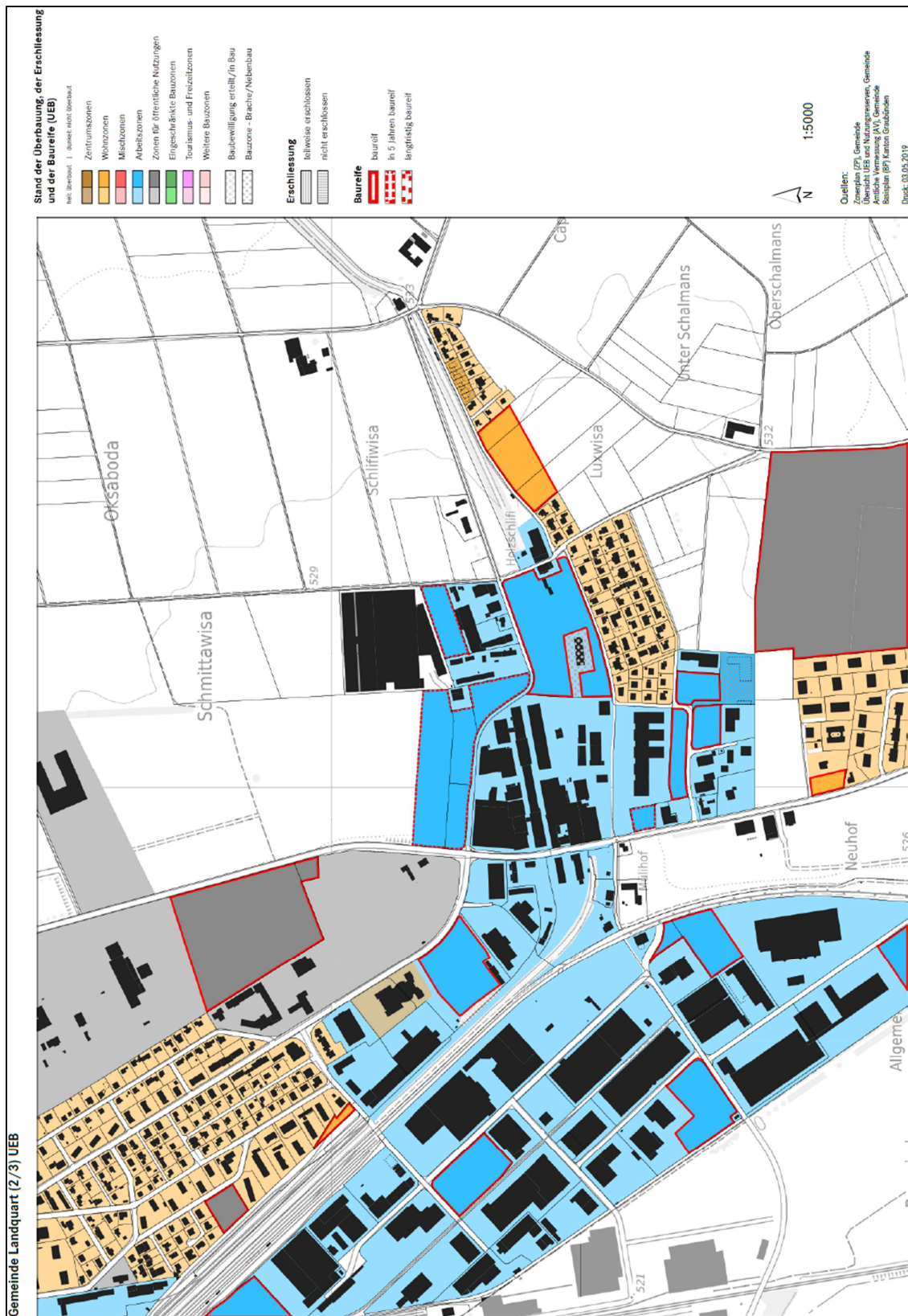
Die Beurteilung der vorhandenen Qualitäten und Probleme, sowie der Chancen/Visionen und Risiken/Befürchtungen wurde im Rahmen des Workshops mit dem Gemeindevorstand (10.09.2018) diskutiert.

Vorhandene Qualitäten	• Öffentlicher Verkehr, insbesondere im Zentrum Landquart • Grösse der Gemeinde, gute Versorgung, Einkaufsmöglichkeiten, «Urbanes Dorf» • Entwicklung Bahnhofstrasse in den letzten Jahren (ÖKK) • Dorfkern Igis, «dörflicher Charakter» • Gute Siedlungsstruktur (Stimmige Quartiere (EFH, MFH), Abtrennung Industrie) • Nahe an attraktiven Naherholungsgebieten (insbesondere Mastrils und Igis), wertvolle Biotope • Einrichtungen: Bibliothek/Outlet/Plantahof
Probleme/ Schwierigkeiten/ Herausforderungen	• Bahnhofstrasse, Bahnhofplatz (Gestaltung & Nutzung), leere Gewerberäume • Gebiet Papierfabrik (jetzt und ungewisse Zukunft) • Plantahofstall (Lage) • Kernzone Igis (Differenzen Ziele Gemeinde/Eigentümer/Investoren) • Lehmabbaugebiet (Verkehr, Naturbelastung) • Zukunft Ziegelei • Demografie • Verkehr (insbesondere Schnittpunkt Nachbargemeinden, Autobahnanschluss)
Chancen/Visionen	• Bahnhofstrasse = belebte Flaniermeile • Bahnhofsbereich: Nutzung für Tourismus • Campus für Bildung, F+E in Bahnhofsnähe • Nutzung Entwicklungspotenziale Tardis • Gebiet Fabriken als neue Denkfabrik • Ziegelei am Ortseingang in modernes Quartier umwandeln • Mehr Angebote Naherholung (z.B. Badensee) und Kultur (z.B. Schloss Marschlins) • Andere Wahrnehmung in der Schweiz, Imagewandel (von «Industriedorf» zu «Regionalzentrum mit urbanen Qualitäten»)
Gefahren/ Befürchtungen	• Entwicklung Bahnhofstrasse (Abwärtsspirale) • Alte Quartiere/Liegenschaften (Rheinstrasse, Weiherstrasse, Ziegelgut), Problem Stockwerkeigentum, zu viele günstige Wohnungen (inkl. Konsequenzen Einwohnerstruktur) → «Heruntergekommenes Dorf» • Verkehrsbelastungen (MIV), Lärm • Zusammenarbeit (Region, Gemeinde, Bürgergemeinde) • Zu starkes Wachstum, hohe Kosten Infrastruktur

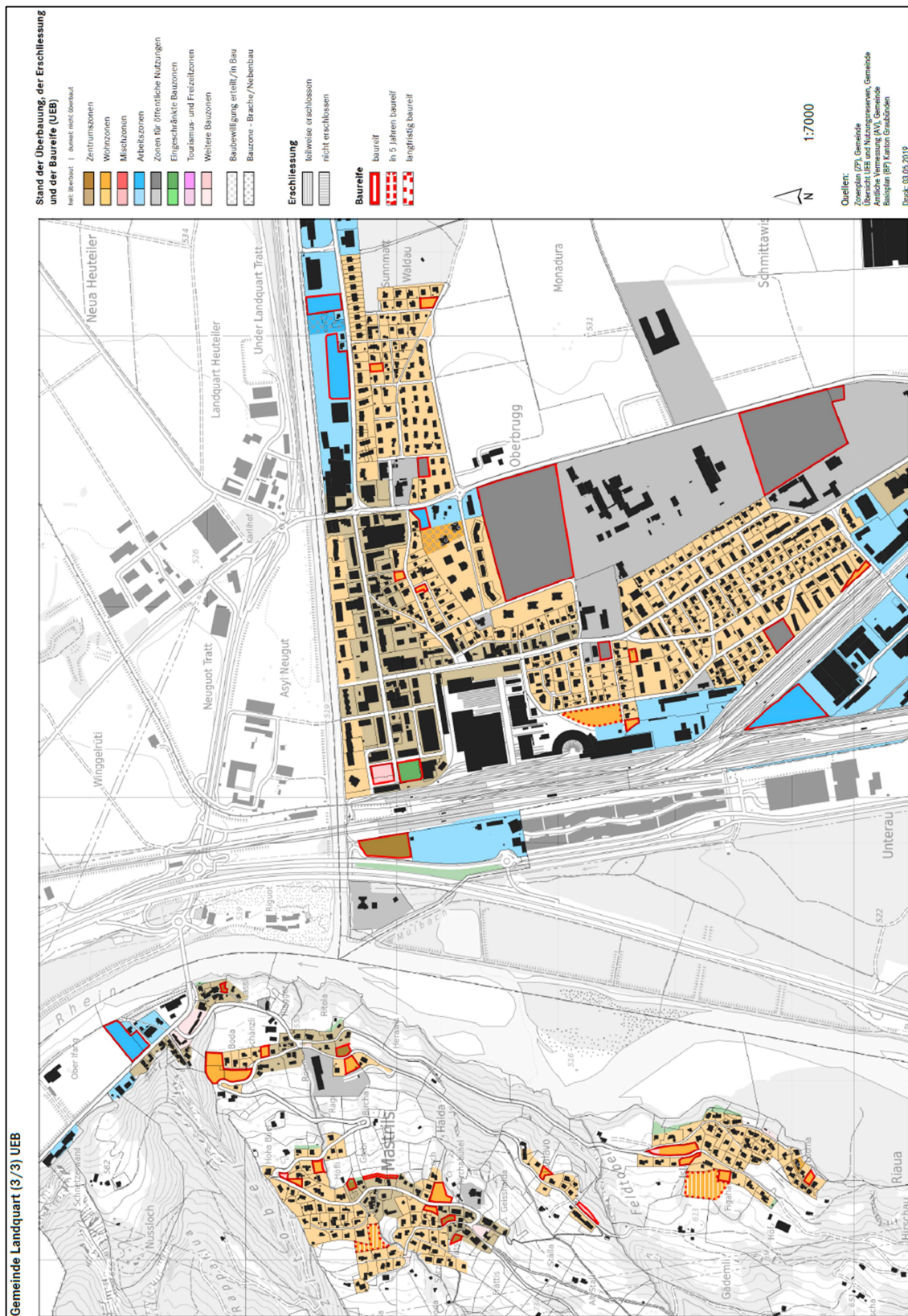
Pläne zur Berechnung der Bauzonenkapazitäten



Stand der Überbauung, Erschliessung und Baureife (UEB) Mai 2019, Landquart
R+K, Plangrundlage Basisplan (BP) Kanton Graubünden



Stand der Überbauung, Erschliessung und Baureife (UEB) Mai 2019, Landquart R+K, Plangrundlage Basisplan (BP) Kanton Graubünden



Stand der Überbauung, Erschliessung und Baureife (UEB) Mai 2019, Landquart R+K, Plangrundlage Basisplan (BP) Kanton Graubünden