

**B O T S C H A F T**

ZUR

GEMEINDEVERSAMMLUNG VOM 23. September 2020

BETREFFEND

- **Jahresrechnung 2019 der Gemeinde sowie der Industriellen Betriebe Landquart (IBL)**
- **Teilrevision Ortsplanung «Papierfabrik/Mühlbach»**

Gemeindeversammlung:

Mittwoch, 23. September 2020 um 20:15 Uhr im Forum im Ried, Schulstrasse 78, Landquart



## **BERICHT DES GEMEINDEVORSTANDES ZUR RECHNUNG 2019**

Sehr geehrte Einwohnerinnen und Einwohner

Gemäss den Bestimmungen der Gemeindeverfassung unterbreiten wir Ihnen eine Kurzfassung der Rechnung 2019. Die Beratung und Verabschiedung findet anlässlich der Gemeindeversammlung vom Mittwoch, 23. September 2020, im Forum im Ried in Landquart statt.

Das Jahresergebnis 2019 fällt aufgrund von verschiedenen Faktoren viel erfreulicher aus als budgetiert, doch liegt es unter dem Vorjahr. Dieses positive Ergebnis hat dazu beigetragen, dass wir die nötigen und hohen Investitionen in die Infrastruktur grösstenteils selber finanzieren konnten. Die Erfolgsrechnung 2019 schliesst mit CHF 2.5 Mio. über dem Budget ab. Dies ist auf diverse Aufwandminderungen von CHF 0.9 Mio. und einzelne Ertragspositionen, welche Total CHF 1.5 Mio. über dem Budget liegen, zurück zu führen. Die Budgetabweichung beim Ertrag betrifft hauptsächlich die Steuern der juristischen Personen, welche CHF 1.6 Mio. höher als erwartet ausgefallen sind.

Die Ausgaben konnten meist innerhalb der Budgetwerte gehalten werden, was für eine gute Ausgabendisziplin in sämtlichen Bereichen spricht, sowie keine grossen, ausserordentliche Geschäftsfälle. Der Gemeindevorstand hat während dem Rechnungsjahr 2019 wiederum einige Nachtragskredite gesprochen. Die wesentlichen Aufwandpositionen gegenüber dem Budget sind im Bereich Sach- und übriger Betriebsaufwand minus CHF 0.30 Mio. und im Transferaufwand minus CHF 0.38 Mio. zu finden. Beim Sach- und übriger Betriebsaufwand wurde vor allem bei den Dienstleistungen Dritter und beim Betriebs- und Verbrauchsmaterial das Budget nicht ausgeschöpft. Beim Transferaufwand sind die Sozialhilfeleistungen im Bereich Gesetzliche wirtschaftliche Hilfe, welche unter Budget abschliessen, zu erwähnen. Die geplanten hohen Investitionen konnten nicht im budgetierten Umfang realisiert werden. Die Nettoinvestitionen belaufen sich auf CHF 8.5 Mio. Der Hauptanteil entfällt dabei auf die Sanierung des alten Primarschulhauses Igis sowie auf den Neubau Sporthalle Ried. In den Investitionen 2019 sind nebst verschiedenen Strassen- und Waldsanierungen für CHF 1.2 Mio. auch der Unterstand und die Remise beim Werkhof, sowie die noch nicht abgeschlossene Neugestaltung Umgebung Schulhaus Igis und der Container Rüti 3, welcher in diesem Jahr fertig gestellt wird, enthalten.

**Die Rechnung 2019 weist folgende Eckdaten aus:** (Werte in CHF)

- Ertragsüberschuss Erfolgsrechnung: 2'478'514.10 (Budget: 0.018 Mio.)
- Selbstfinanzierung 6'128'064.17 (Budget 3.591 Mio.)
- Nettosteuerertrag 25.3 Mio. (Budget 23.8 Mio.)
- Personalkosten 16.296 Mio. (Budget 16.329 Mio.)
- Passivzinsen 0.478 Mio. (Budget 0.515 Mio.)
- Gesamtaufwand 39.025 Mio. (Budget 39.956 Mio.)
- Gesamtertrag 41.503 Mio. (Budget 39.975 Mio.)
- Nettoinvestitionen 8.5 Mio. bzw. Selbstfinanzierungsgrad von 72%
- Bilanzsumme 75.2 Mio. (Vorjahr 71.8 Mio.)
- Eigenkapital inkl. Fonds/Spezialfinanzierungen 33.1 Mio. (Vorjahr 30.4 Mio.)

Die folgende Darstellung gibt Aufschluss über die Bruttosteuererträge im Vergleich zum Budget und den Vorjahresrechnungen in den verschiedenen Kategorien:

<b>Steuern in Mio. CHF</b>	Rechnung 2019	Budget 2019	Rechnung 2018	Rechnung 2017
Einkommens-/Vermögenssteuern natürlicher Personen	16.332	16.550	16.262	15.665
Ertrags- und Kapitalsteuern juristischer Personen	5.106	3.500	3.749	4.135
Liegenschaftssteuern	2.150	2.170	2.313	1.912
Grundstückgewinnsteuern	0.756	0.550	1.527	0.454
Handänderungssteuern	0.954	1.200	1.337	0.978
Erbschafts-/Schenkungssteuern	0.243	0.070	0.082	0.059
Erträge aus Verlustscheinen	0.078	0.090	0.094	0.157
<b>Total</b>	<b>25.619</b>	<b>24.130</b>	<b>25.364</b>	<b>23.360</b>

Der Gesamtsteuerertrag von CHF 25.6 Mio. liegt CHF 1.5 Mio. über dem Budget und CHF 0.3 Mio. über dem Vorjahr. Die Budgetabweichung betrifft hauptsächlich die juristischen Personen plus CHF 1.6 Mio. und die Erbschafts- und Schenkungssteuer plus CHF 0.2 Mio. Bei diesen Abweichungen handelt es sich um einmalige Effekte. Der Steuerertrag bei den natürlichen Personen liegt unter Budget und leicht über dem Vorjahr. Der Gemeindesteuerfuss wurde von 2005 bis 2016 insgesamt vier Mal von ursprünglich 120 Prozent auf 95 Prozent der einfachen Kantonssteuer gesenkt. Für das Jahr 2019 galt ebenfalls der Steuerfuss von 95 Prozent der einfachen Kantonssteuer.

<b>Investitionsjahr</b>	Ausgaben in Mio. CHF	Einnahmen in Mio. CHF	Nettoinvestitionen in Mio. CHF	Selbstfinanzierungsgrad in %
2019	9.566	1.012	8.554	= 72
2018	8.433	0.233	8.200	= 89
2017	5.647	0.237	5.410	> 100
2016	3.396	2.067	1.329	> 100
2015	2.550	0.224	2.326	> 100
2014	2.471	0.128	2.343	> 100
2013	2.676	0.654	2.022	> 100
2012	3.035	0.846	2.189	> 100
2011	5.924	1.269	4.655	= 25
2010	5.215	1.357	3.858	> 100
Durchschnitt pro Jahr	4.891	0.803	4.089	
Total 2010 – 2019	48.913	8.027	40.886	

Das Budget 2019 der Nettoinvestitionen lag bei CHF 11.4 Mio., die Minderausgabe beträgt CHF 2.8 Mio. Grössere Abweichungen zeigen sich beim Neubau Sporthalle Ried Budget CHF 3.8 Mio. - Ausgaben CHF 2.8 Mio., sowie bei den Sanierungen der Strassen Budget CHF 1.4 Mio. - Ausgaben CHF 0.6 Mio. Des Weiteren wurden die Altlastensanierung Schiessanlage und die Sanierung des Festplatzes noch nicht umgesetzt. Nebst den schon

oben erwähnten Investitionen konnte der Kreisel Papierfabriken abgeschlossen werden, die Bühnenbeleuchtung im Forum ersetzt und eine Stabhochsprung / Diskusanlage angeschafft werden.

### **Bilanz**

Die Bilanzsumme beträgt neu CHF 75.2 Mio., sie erhöht sich um CHF 3.4 Mio. Dies ist vorwiegend auf die aktivierten Nettoinvestitionen zurückzuführen. Das gesamte Eigenkapital beträgt nach Zuweisung des Ertragsüberschusses neu CHF 33.1 Mio. Die Darlehensschulden betragen wie im Vorjahr CHF 38 Mio.

### **Schlussbemerkungen**

Durch die guten Rechnungsabschlüsse in den letzten Jahren stehen die Finanzen der Gemeinde auf einer soliden Basis. Die günstigen Rahmenbedingungen (tiefe Zinssätze für Darlehensschulden, erhebliche Beiträge aus dem neuen Finanzausgleich / Ressourcenausgleich) sowie ein konstantes Steuersubstrat - inklusive einigen hohen einmaligen Einnahmen aus Spezialsteuern - haben zu dieser positiven Entwicklung beigetragen. Das Rechnungsergebnis 2019 zeigt sich wiederum sehr erfreulich und reiht sich somit in eine positive Entwicklung der Gemeindefinanzen der letzten Jahre ein.

Der Gemeindevorstand ist sich bewusst, dass der Zeitpunkt nach wie vor optimal ist um die teils dringend nötigen Investitionen in die Infrastruktur vorzunehmen und ist bestrebt, dies in nachhaltiger Art und Weise zu tun. Das Ziel dabei ist, die Investitionen mit einer möglichst hohen Selbstfinanzierung realisieren zu können, um die Zusatzverschuldung möglichst tief und den Steuerfuss trotz der Investitionsfolgekosten (Abschreibungen, Verzinsung) mittelfristig auf dem heutigen Niveau halten zu können

**GEMEINDEVORSTAND LANDQUART**

Igis, im Mai 2020

**Erfolgs- und Finanzierungsausweis**

Rechnung / 31.12.2019

1.1.2019 - 31.12.2019

	<b>Erfolgs- und Finanzierungsausweis</b>	<b>Rechnung 2019</b>	<b>Budget 2019</b>	<b>Rechnung 2018</b>
<b>ERFOLGSRECHNUNG</b>				
<b>Betrieblicher Aufwand</b>				
30	Personalaufwand	16'295'927.88	16'329'500	15'995'393.19
31	Sach- und übriger Betriebsaufwand	6'400'841.49	6'698'600	6'441'480.76
33	Abschreibungen Verwaltungsvermögen	3'427'932.23	3'503'300	3'217'363.00
35	Einlagen in Fonds und Spezialfinanzierungen	235'384.24	171'500	370'200.29
36	Transferaufwand	9'803'655.25	10'187'200	9'645'306.13
37	Durchlaufende Beiträge	0.00	0	0.00
	<b>Total Betrieblicher Aufwand</b>	<b>36'163'741.09</b>	<b>36'890'100</b>	<b>35'669'743.37</b>
<b>Betrieblicher Ertrag</b>				
40	Fiskalertrag	25'612'383.62	24'103'000	25'335'722.82
41	Regalien und Konzessionen	987'649.15	1'032'000	1'305'846.70
42	Entgelte	5'588'257.64	5'386'300	5'809'205.28
43	Verschiedene Erträge	742.50	10'000	3'622.50
45	Entnahmen aus Fonds und Spezialfinanzierungen	13'766.40	102'000	22'504.00
46	Transferertrag	5'901'533.55	5'740'300	6'260'366.65
47	Durchlaufende Beiträge	0.00	0	0.00
	<b>Total Betrieblicher Ertrag</b>	<b>38'104'332.86</b>	<b>36'373'600</b>	<b>38'737'267.95</b>
	<b>Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit</b>	<b>1'940'591.77</b>	<b>-516'500</b>	<b>3'067'524.58</b>
34	Finanzaufwand	477'866.30	515'000	542'982.00
44	Finanzertrag	992'459.43	1'050'000	1'231'297.35
	<b>Ergebnis aus Finanzierung</b>	<b>514'593.13</b>	<b>535'000</b>	<b>688'315.35</b>
	<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>2'455'184.90</b>	<b>18'500</b>	<b>3'755'839.93</b>
38	Ausserordentlicher Aufwand	0.00	0	0.00
48	Ausserordentlicher Ertrag	23'329.20	0	0.00
	<b>Ausserordentliches Ergebnis</b>	<b>23'329.20</b>	<b>0</b>	<b>0.00</b>
	<b>Gesamtergebnis Erfolgsrechnung</b> (+ = Ertragsüberschuss / - = Aufwandüberschuss)	<b>2'478'514.10</b>	<b>18'500</b>	<b>3'755'839.93</b>
<b>INVESTITIONSRECHNUNG</b>				
<b>Investitionsausgaben</b>				
50	Sachanlagen	9'566'005.48	12'160'000	8'433'386.75
51	Investitionen auf Rechnung Dritter	0.00	0	0.00
52	Immaterielle Anlagen	0.00	0	0.00
54	Darlehen	0.00	0	0.00
55	Beteiligungen, Grundkapitalien	0.00	0	0.00
56	Eigene Investitionsbeiträge	0.00	0	0.00
58	Ausserordentliche Investitionen	0.00	0	0.00
	<b>Total Investitionsausgaben</b>	<b>9'566'005.48</b>	<b>12'160'000</b>	<b>8'433'386.75</b>
<b>Investitionseinnahmen</b>				
60	Übertragung von Sachanlagen in das Finanzvermögen	0.00	0	0.00
61	Rückerstattungen	0.00	0	0.00
62	Abgang immaterielle Anlagen	0.00	0	0.00
63	Investitionsbeiträge	1'011'508.90	759'700	233'435.05
64	Rückzahlung von Darlehen	0.00	0	0.00
65	Übertragung von Beteiligungen	0.00	0	0.00
66	Rückzahlung eigener Investitionsbeiträge	0.00	0	0.00
68	Ausserordentliche Investitionseinnahmen	0.00	0	0.00
	<b>Total Investitionseinnahmen</b>	<b>1'011'508.90</b>	<b>759'700</b>	<b>233'435.05</b>
	<b>Ergebnis Investitionsrechnung</b>	<b>-8'554'496.58</b>	<b>-11'400'300</b>	<b>-8'199'951.70</b>
	Selbstfinanzierung	6'128'064.17	3'591'300	7'320'899.22
	<b>Finanzierungsergebnis</b> (+ = Finanzierungsüberschuss / - = Finanzierungsfehlbetrag)	<b>-2'426'432.41</b>	<b>-7'809'000</b>	<b>-879'052.48</b>

# RECHNUNG DER INDUSTRIELLEN BETRIEBE LANDQUART (IBL)

## Allgemeines

Die Industriellen Betriebe Landquart (IBL) sind seit dem 1. Januar 2000 eine selbständige Anstalt des öffentlichen Rechts mit eigener Rechtspersönlichkeit, Organisation und Rechnungslegung. Sie sind im Handelsregister eingetragen. Alleineigentümerin ist die Politische Gemeinde Landquart.

Die IBL zeichnen für die Ver- und Entsorgung in der Gemeinde Landquart verantwortlich. Versorgt wird die Gemeinde mit Wasser, Erdgas und über das Kommunikationsnetz mit Radio, TV, Internet und Telefon. Umweltgerecht entsorgt werden Abwasser und Abfall.

Nach Artikel 15, Absatz 2 des Gesetzes über die Industriellen Betriebe Landquart ist das Budget und die Jahresrechnung durch die Gemeindeversammlung, gestützt auf Art. 28 der Gemeindeverfassung, zu genehmigen. In diesem Sinne unterbreiten wir Ihnen die Rechnung 2019 zur Genehmigung.

## Erfolgsrechnung

Die Gesamtrechnung schliesst mit einem Ertragsüberschuss von CHF 310'085.30 (Vorjahr CHF 495'857.45) ab, somit um CHF 442'000 über dem Budget. Es handelt sich dabei auch in diesem Jahr um ein erfreuliches Rechnungsergebnis. Die einzelnen Budgetpositionen konnten beinahe überall eingehalten werden, was neben der Ertragsseite ebenfalls zu der bereits erwähnten Verbesserung gegenüber dem Budget beigetragen hat.

Der Aufwand schliesst im Vergleich zum Vorjahr gleich hoch ab, auf der Ertragsseite ist ein leichter Rückgang zu verzeichnen. Dies zeigt sich bei diversen Positionen, zu erwähnen wäre hier die Konzessionsgebühr im Kommunikationsnetz. Diese ist in den letzten Jahren rückläufig. Der Preisdruck beim Telekommunikationsmarkt ist gekennzeichnet durch die vielen Anbieter, was Auswirkungen auf die Preise hat. Es bestätigt sich, dass durch die Auslagerung des Erdgasbetriebes der Haushalt sich bei CHF 3.5 Mio. einpendelt.

Die Finanzkosten, welche alle Abteilungen beinhalten, liegen auf Budgethöhe. Die Konzession an die Gemeinde Landquart, welche aus den Wettbewerbs-Bereichen finanziert wird, wurde wie budgetiert auf CHF 0.3 Mio. festgelegt. Die Selbstfinanzierung beträgt CHF 837'424.30 (Vorjahr CHF 909'669.45) und übertrifft damit den budgetierten Wert klar.

## Investitionsrechnung

Die Investitionsrechnung weist einen Ausgabenüberschuss von CHF 2.253 Mio. aus. Dies bei Bruttoinvestitionen von CHF 2.812 Mio. In die Wasserversorgung mussten mit netto CHF 1.574 Mio. wiederum hohe Beträge investiert werden, doch im Vergleich zum Vorjahr CHF 1.319 Mio. weniger. Im Bereich Kommunikation konnte die dritte Etappe der Netzenerneuerung erfolgreich ausgeführt werden. Auf der Einnahmenseite wurden die budgetierten Einnahmen bei den Anschlussgebühren nicht erreicht, weil keine grösseren Bauten realisiert wurden. Auch gegenüber dem Vorjahr ist ein Rückgang zu sehen.

## **Bilanz**

Die Bilanzsumme liegt neu bei CHF 11.687 Mio. (Vorjahr CHF 11'248 Mio.). Das Eigenkapital konnte mit dem erfreulichen Jahresergebnis weiter gestärkt werden und ist neu auf Total CHF 4.097 Mio. angewachsen. Die langfristigen Darlehensschulden betragen per Ende 2019 wie im Vorjahr CHF 6.0 Mio.

## **Schlussbemerkungen**

Durch die gute Ertragslage der Abteilungen Kommunikation und Erdgasversorgung verzeichnet die IBL wiederum ein erfreuliches Jahresergebnis. Die Konzessionsabgabe an die Politische Gemeinde Landquart wurde durch den Überschuss aus diesen beiden, im Wettbewerb stehenden, Bereichen finanziert.

Auch in den nächsten Jahren sind im Bereich der Wasserversorgung hohe Investitions- und Folgekosten zu erwarten. Nebst dem Ersatz der über 100-jährigen Hauptleitung von Seewis-Pardisla bis nach Landquart sowie der Sanierung des Grundwasserpumpwerks Viertellöser in Zizers, stehen laufende Ersatzinvestitionen in das Leitungsnetz im Zusammenhang mit Strassensanierungen an.

Die Strategie der IBL wird laufend überprüft und wo nötig werden entsprechende Massnahmen eingeleitet. Das Ziel der IBL bleibt es, der Einwohnerschaft und den Betrieben eine sichere Versorgung von hoher Qualität sowie eine saubere und umweltgerechte Entsorgung zu gewährleisten, beides zu möglichst günstigen Preisen. Um dies sicherzustellen, werden sowohl die verschiedenen Angebote als auch die Gebühren periodischen Prüfungen unterzogen. Wie bereits mit dem Budget 2020 angekündigt, werden sämtliche Gebühren der IBL im laufenden Geschäftsjahr einer detaillierten Überprüfung unterzogen.

**GEMEINDEVORSTAND LANDQUART**

Igis, im Mai 2020

**Erfolgs- und Finanzierungsausweis**

Rechnung / 31.12.2019

1.1.2019 - 31.12.2019

	<b>Erfolgs- und Finanzierungsausweis</b>	<b>Rechnung 2019</b>	<b>Budget 2019</b>	<b>Rechnung 2018</b>
<b>ERFOLGSRECHNUNG</b>				
<b>Betrieblicher Aufwand</b>				
30	Personalaufwand	0.00	0	0.00
31	Sach- und übriger Betriebsaufwand	1'521'265.85	1'822'200	1'594'516.90
33	Abschreibungen Verwaltungsvermögen	501'379.00	536'200	413'812.00
35	Einlagen in Fonds und Spezialfinanzierungen	0.00	0	0.00
36	Transferaufwand	1'269'161.52	1'319'400	1'311'710.43
37	Durchlaufende Beiträge	0.00	0	0.00
	<b>Total Betrieblicher Aufwand</b>	<b>3'291'806.37</b>	<b>3'677'800</b>	<b>3'320'039.33</b>
<b>Betrieblicher Ertrag</b>				
40	Fiskalertrag	0.00	0	0.00
41	Regalien und Konzessionen	769'018.45	794'000	754'020.55
42	Entgelte	2'903'079.43	2'819'900	3'115'271.34
43	Verschiedene Erträge	0.00	0	0.00
45	Entnahmen aus Fonds und Spezialfinanzierungen	0.00	0	0.00
46	Transferertrag	0.00	0	0.00
47	Durchlaufende Beiträge	0.00	0	0.00
	<b>Total Betrieblicher Ertrag</b>	<b>3'672'097.88</b>	<b>3'613'900</b>	<b>3'869'291.89</b>
	<b>Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit</b>	<b>380'291.51</b>	<b>-63'900</b>	<b>549'252.56</b>
34	Finanzaufwand	70'313.12	70'000	54'685.36
44	Finanzertrag	106.91	2'000	1'290.25
	<b>Ergebnis aus Finanzierung</b>	<b>-70'206.21</b>	<b>-68'000</b>	<b>-53'395.11</b>
	<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>310'085.30</b>	<b>-131'900</b>	<b>495'857.45</b>
38	Ausserordentlicher Aufwand	0.00	0	0.00
48	Ausserordentlicher Ertrag	0.00	0	0.00
	<b>Ausserordentliches Ergebnis</b>	<b>0.00</b>	<b>0</b>	<b>0.00</b>
	<b>Gesamtergebnis Erfolgsrechnung</b> (+ = Ertragsüberschuss / - = Aufwandüberschuss)	<b>310'085.30</b>	<b>-131'900</b>	<b>495'857.45</b>
<b>INVESTITIONSRECHNUNG</b>				
<b>Investitionsausgaben</b>				
50	Sachanlagen	2'812'062.93	3'200'000	3'955'165.58
51	Investitionen auf Rechnung Dritter	0.00	0	0.00
52	Immaterielle Anlagen	0.00	0	0.00
54	Darlehen	0.00	0	0.00
55	Beteiligungen, Grundkapitalien	0.00	0	0.00
56	Eigene Investitionsbeiträge	0.00	0	0.00
58	Ausserordentliche Investitionen	0.00	0	0.00
	<b>Total Investitionsausgaben</b>	<b>2'812'062.93</b>	<b>3'200'000</b>	<b>3'955'165.58</b>
<b>Investitionseinnahmen</b>				
60	Übertragung von Sachanlagen in das Finanzvermögen	0.00	0	0.00
61	Rückerstattungen	72'362.16	10'000	85'033.92
62	Abgang immaterielle Anlagen	0.00	0	0.00
63	Investitionsbeiträge	486'740.15	780'000	623'914.31
64	Rückzahlung von Darlehen	0.00	0	0.00
65	Übertragung von Beteiligungen	0.00	0	0.00
66	Rückzahlung eigener Investitionsbeiträge	0.00	0	0.00
68	Ausserordentliche Investitionseinnahmen	0.00	0	0.00
	<b>Total Investitionseinnahmen</b>	<b>559'102.31</b>	<b>790'000</b>	<b>708'948.23</b>
	<b>Ergebnis Investitionsrechnung</b>	<b>-2'252'960.62</b>	<b>-2'410'000</b>	<b>-3'246'217.35</b>
	Selbstfinanzierung	837'424.30	404'300	909'669.45
	<b>Finanzierungsergebnis</b> (+ = Finanzierungsüberschuss / - = Finanzierungsfehlbetrag)	<b>-1'415'536.32</b>	<b>-2'005'700</b>	<b>-2'336'547.90</b>

## **Bericht der Geschäftsprüfungskommission an die Gemeindeversammlung der Gemeinde Landquart**

Geschätzte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen der Gemeindeverfassung und gemäss dem Organisationsreglement der Geschäftsprüfungskommission haben wir die Jahresrechnungen der Gemeinde Landquart und der Industriellen Betriebe Landquart, bestehend aus Bestandesrechnung, laufende Rechnung, Investitionsrechnung, Geldflussrechnung, Kennzahlen samt zugehörigem Anhang für das am 31. Dezember 2019 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft. Zusätzlich haben wir die Geschäftsführung des Gemeindevorstandes durch Konsultation von Akten und Überprüfung von Beschlüssen kontrolliert. Auch wurden der Gemeindepräsident und einzelne Gemeindevorstandsmitglieder schriftlich und mündlich zu ausgewählten Geschäften befragt und einzelne Punkte mit den zuständigen Chefbeamten besprochen.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in den Jahresrechnungen der Gemeinde Landquart und der Industriellen Betriebe Landquart enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falschen Angaben in der Gemeinderechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Jahresrechnungen der Gemeinde Landquart und der Industriellen Betriebe Landquart von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Existenz und Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnungen der Gemeinde Landquart und der Industriellen Betriebe Landquart.

Wir sind der Auffassung, dass die erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für ein Prüfungsurteil bilden.

Bei der Prüfung der Tätigkeiten der gesamten Verwaltung und Behörden wird primär beurteilt, ob die Voraussetzungen für gesetzeskonforme Tätigkeiten gegeben sind.

### **Prüfungsurteil**

Im Sinne von Art. 45 Abs. 3 der Gemeindeverfassung hat die GPK die rechnerische Überprüfung der Jahresrechnungen der Gemeinde Landquart und der Industriellen Betriebe Landquart an die BDO AG, Chur, übertragen. Die fachkundige und unabhängige externe Revisionsgesellschaft hat uns am 30. April 2020 folgendes Prüfungsergebnis mitgeteilt:

«Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung 2019 der Gemeinde Landquart und der Industriellen Betriebe Landquart für das am 31. Dezember 2019 abgeschlossene Geschäftsjahr den kantonalen und kommunalen gesetzlichen Vorschriften.»

Aufgrund der Prüfungsergebnisse der externen Revisionsstelle BDO und gemäss unserer Beurteilung entsprechen die Jahresrechnungen der Gemeinde Landquart und der Industriellen Betriebe Landquart sowie die Tätigkeiten der gesamten Verwaltung und Behörden für das am 31. Dezember 2019 abgeschlossene Rechnungsjahr den kantonalen und kommunalen gesetzlichen Vorschriften.

### **Antrag**

Wir stellen den Antrag, die vorliegende Jahresrechnungen 2019 der Gemeinde Landquart und der Industriellen Betriebe Landquart, zu genehmigen.

### **Dank**

Wir danken dem Gemeindevorstand, den Mitarbeitenden der Gemeinde Landquart und der Industriellen Betriebe Landquart für die pflichtbewusste Erfüllung ihrer Aufgaben.

Landquart, 04. Mai 2020

### **Die Geschäftsprüfungskommission**



Vroni Senn (Präsidentin)



Lorenz Felix



Christa Baumann (Protokollführerin)

## **Geschätzte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger**

Der Gemeindevorstand unterbreitet Ihnen die Botschaft und Antrag zur Teilrevision des Zonenplans und des Baugesetzes.

### **A. TEILREVISION ORTSPLANUNG**

#### **1. Ausgangslage**

Zwischen den Ortsteilen Landquart und Igis befindet sich das Gebiet Papierfabrik/Mühlbach. Das Gebiet hat sich aus der frühen Industriellen Siedlung mit der Infrastruktur am Mühlbach heraus entwickelt und ist heute ein heterogenes Arbeitsgebiet. Es beheimatet zurzeit neben der Papierfabrik Landquart, welche Sicherheitspapier herstellt, verschiedene Betriebe der Produktion und Entwicklung. Mit den verschiedenen noch unüberbauten oder unternutzten Flächen und erneuerungsbedürftigen Gebäuden weist das Gebiet grosses Entwicklungspotenzial auf.

Am 3. Juni 2013 hat der Gemeindevorstand im Gebiet Papierfabrik/Mühlbach eine zweijährige Planungszone erlassen. Dies sollte der Gemeinde Zeit geben, die Bedingungen für eine qualitätsvolle und geordnete Entwicklung des Gebietes zu definieren, ohne dass in der Zeit Veränderungen vorgenommen werden, welche diese Entwicklung verhindern. Insbesondere aufgrund von laufenden Änderungen der übergeordneten Grundlagen konnte der Handlungsbedarf in diesem Gebiet nicht sofort geklärt werden und die Planungszone wurde mehrmals verlängert. Am 1. Juni 2019 ist diese ausgelaufen.

Mit der Genehmigung des kantonalen Richtplans, Teil Siedlung im April 2019 und der Beschlussfassung des kommunalen räumlichen Leitbilds im Dezember 2019 sind die Vorgaben des Kantons und die Entwicklungsabsichten der Gemeinde Landquart bekannt. Im kantonalen Richtplan ist das Arbeitsplatzgebiet Papierfabrik/Mühlbach Teil des strategischen Arbeitsgebietes im urbanen und suburbanen Raum «Landquart - Zizers, Teilgebiet Landquart Fabriken». Im kommunalen räumlichen Leitbild wird das Gebiet als Transformationsgebiet mit kurz- bis langfristigem Planungshorizont definiert, welches zu einem durchmischten, Gewerbe-, Industrie- und Dienstleistungsgebiet für mittlere bis grössere Unternehmen mit hoher Wertschöpfung und hoher Arbeitsplatzdichte entwickelt werden soll. Mit diesen übergeordneten Vorgaben erwachsen für die Gemeinden Pflichten auf Stufe Nutzungsplanung.

#### **2. Ziele der Teilrevision Ortsplanung**

Im Arbeitsplatzgebiet Papierfabrik/Mühlbach soll die Nutzungsplanung angepasst werden, um so eine qualitätsvolle und sorgfältige Entwicklung des Gebiets sicherzustellen. Mit der Revision werden einerseits die Rahmenbedingungen für das seit 2013 in der

Planungszone liegende Gebiet geklärt. Andererseits werden die Vorgaben, die der kantonale Richtplan an das strategische Arbeitsgebiet stellt, umgesetzt.

### **3. Bisheriger Ablauf der Planung**

Die Teilrevision der Ortsplanung Papierfabrik/Mühlbach wurde durch den Gemeindevorstand begleitet. Im Mai 2019 wurde die Teilrevision zur kantonalen Vorprüfung eingereicht und als genehmigungsfähig beurteilt. Die vorliegende Planung stellt gemäss Vorprüfungsbericht des Amtes für Raumentwicklung eine verbesserte Ausnützung der heute grossteils brachliegenden Industriezone sicher und schafft mittels Arealplanpflicht die Grundlage für die erforderliche städtebauliche Qualität. Sie entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung gemäss dem Bundesgesetz über die Raumplanung.

Vom 18. November 2019 bis am 18. Dezember 2019 wurde die Vorlage während 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Es gingen insgesamt zwei Einwendungen ein. Die Einwendungen wurden behandelt, hatten jedoch keine Änderung an der Teilrevision zur Folge.

Anschliessend wurden die Unterlagen zur Beschlussfassung vorbereitet. Der Beschluss erfolgt im Rahmen der Gemeindeversammlung vom 23. September 2020. Nach der Beschwerdeauflage werden die Unterlagen zur Genehmigung durch den Regierungsrat aufgearbeitet.

### **4. Änderung in bestehender Zonenordnung und Ergänzung Baugesetz**

Die Teilrevision der Nutzungsplanung sieht folgendes vor:

- Innerhalb des Revisionsperimeters werden für rund 11 ha Industriezone Nutzungsbeschränkungen vorgenommen. Neu sind in diesen Zonen Nutzungen, die einen grossen Landbedarf im Verhältnis zur Anzahl der damit verbundenen Arbeitsplätze aufweisen, nicht mehr zulässig.
- Zur Sicherstellung einer hochwertigen Entwicklung, die den Ansprüchen an das strategische Arbeitsgebiet entspricht, wird über rund 9 ha davon die Arealplanpflicht mit Rahmenbedingungen festgesetzt. Diese enthalten Anforderungen an Nutzung, Gestaltung und Erschliessung.
- Im Gebiet Mühlbach werden jeweils rund 1.2 ha Industriezone in die Campuszone sowie in die Wohnzone W4 umgezont. Dies ermöglicht die Realisierung eines neuen Wohn- und Arbeitsgebiets im Übergang zwischen den bestehenden Wohngebieten Schalmans und dem (dereinst erneuerten) Arbeitsgebiet Papierfabrik/Mühlbach.
- Geringfügige Anpassungen der Zonengrenzen auf die natürlichen Gegebenheiten (ÜG resp. Strasse).

### **Anpassung Zonenplan:**

Die bestehenden Industriezonen werden wie folgt umgezont:

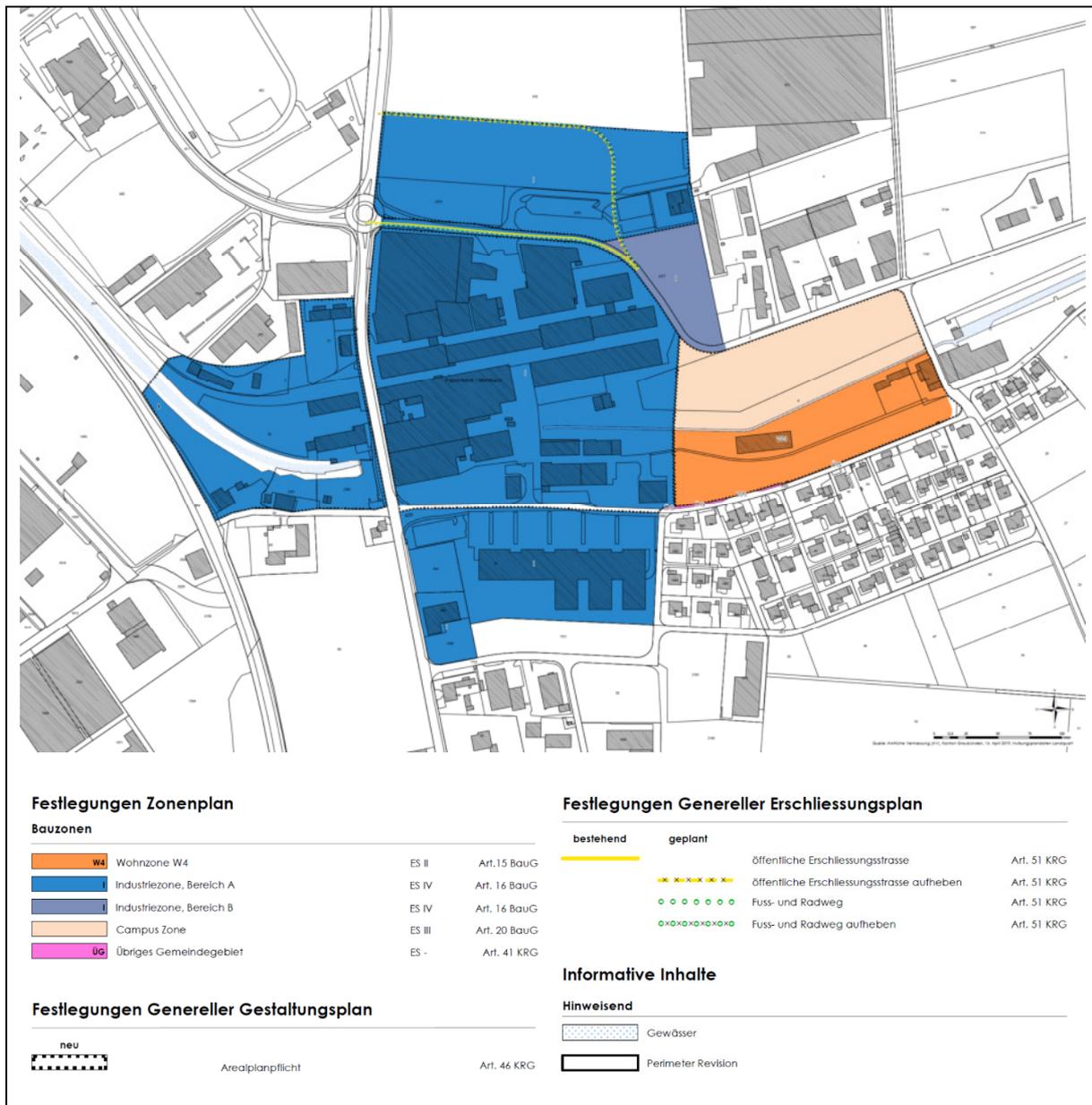
- Industriezone mit Nutzungsbeschränkung A und B;
- Campuszone;
- Wohnzone W4;
- Übriges Gemeindegebiet ÜG.

### **Anpassung Genereller Gestaltungsplan:**

Mit Ausnahme des erwähnten Teils des Gewerbegebiets Obermühle (Parzelle Nr. 2077) wird im generellen Gestaltungsplan die Arealplanpflicht mit Mindestanforderungen definiert. Parzelle Nr. 2077 wird von der Arealplanpflicht ausgenommen, da in diesem Gebiet bereits weitgehend Klarheit zur Bebauungs- und Erschliessungsstruktur sowie den Schnittstellen zu den Nachbargrundstücken bestehen.

### **Anpassung Genereller Erschliessungsplan:**

Im generellen Erschliessungsplan wird die Erschliessung des Areals für den motorisierten Verkehr und den Fuss- und Veloverkehr angepasst.



## Anpassung Baugesetz:

Die Industriezone mit Nutzungsbeschränkung wird neu eingeführt und bedarf einer Ergänzung des Baugesetzes (Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Baugesetz sind **rot** dargestellt):

### Art. 16 Industriezone

*Die Industriezone ist für industrielle und gewerbliche Betriebe bestimmt. Zulässig sind auch Industrie- und gewerbebezogene Dienstleistungs- und Handelsbetriebe.*

*Es sind nur Wohnungen für Personal gestattet, dessen ständige Anwesenheit im Betrieb erforderlich ist.*

Technisch notwendige Aufbauten, wie Kamine, Liftschächte usw., dürfen die im Zonenschema vorgesehene maximale Gebäudehöhe überragen.

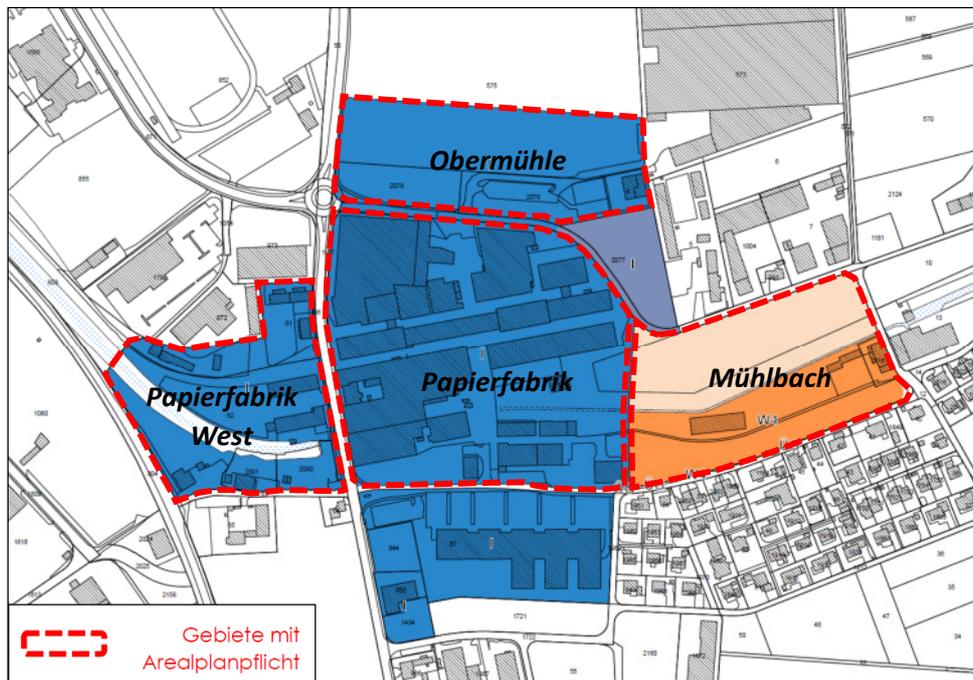
In der Industriezone mit Nutzungsbeschränkung sind Nutzungen, die einen grossen Landbedarf im Verhältnis zur Anzahl der damit verbundenen Arbeitsplätze aufweisen nicht zulässig. Dies sind namentlich:

- Im Bereich A: Lagerhallen, Verkaufsgeschäfte, Logistikbetriebe, Auto-garagen und dergleichen;
- Im Bereich B: Verkaufsgeschäfte des täglichen Bedarfs, Lagerhallen, sowie Logistikbetriebe und dergleichen.

Anhang zum Baugesetz:

*Rahmenbedingungen zu Gebieten mit Folgeplanungspflicht*

Im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung Papierfabrik/Mühlbach ist für die nachfolgenden Gebiete eine Arealplanpflicht mit Mindestanforderungen festgelegt worden.



*Arealplangebiet Obermühle:*

Das Arealplangebiet Obermühle befindet sich auf den (Teil-)Parzellen 4, 575, 2078 und 2079 und ist im Generellen Gestaltungsplan ausgewiesen. Folgende Rahmenbedingungen sind bei der Arealplanung zu berücksichtigen:

- *Der Siedlungsrand gegen Norden ist besonders gut auszugestalten (Begrünung).*
- *Die Fassaden gegen die Kantonsstrasse hin sowie gegen Norden sind besonders gut zu gestalten. Es sind strukturierte Fassaden vorzusehen. Die maximalen Gebäudehöhen sind festzulegen.*
- *Die Gebäudehöhen sind generell auf 15.0 m zu beschränken. In begründeten Fällen können einzelne Gebäudeteile eine Gebäudehöhe bis zu maximal 20.0 m aufweisen.*
- *Entlang des Obermühlewegs ist ein durchgängiges Trottoir zu erstellen (durch den Grundeigentümer).*
- *Die konzentrierte Erschliessung für das ganze Areal über den Obermühleweg ist sicherzustellen.*
- *Publikumsintensive Einrichtungen mit erheblichen Verkehrsauswirkungen (z.B. Multiplex) sind auszuschliessen.*
- *Werden im Rahmen der Arealplanung Planungsgrundsätze festgelegt, welche die Kantonsstrasseninteressen tangieren, so ist die Strassenbaupolizei des TBA frühzeitig in die Planung miteinzubeziehen.*

#### *Arealplangebiet Papierfabrik:*

*Das Arealplangebiet Papierfabrik befindet sich auf der Parzelle Nr. 1 und ist im Generellen Gestaltungsplan ausgewiesen. Folgende Rahmenbedingungen sind bei der Arealplanung zu berücksichtigen:*

- *Generell wird eine qualitativ hochstehende Bebauung in Bezug auf Siedlungsstruktur, Architektur, Einfügung in die Umgebung und Erschliessung angestrebt. Dies ist mit einem qualifizierten Verfahren (Testplanung, Studienauftrag oder ähnliches) zu erreichen.*
- *Die Fassaden gegen die Kantonsstrasse hin sind besonders gut zu gestalten. Es sind strukturierte Fassaden vorzusehen. Dabei ist dem Standort neben der Bushaltestelle als Ankunftsort Rechnung zu tragen.*
- *Die Gebäudehöhen sind generell auf 15.0 m zu beschränken. In begründeten Fällen können einzelne Gebäudeteile eine Gebäudehöhe bis zu maximal 20.0 m aufweisen.*
- *Der Mühlbach ist in die Gesamtentwicklung miteinzubeziehen. Es ist ein öffentlicher Fussweg entlang des Mühlbachs vorzusehen. Der Bereich ist als Grünkorridor, welcher in das Gebiet des Arealplans Mühlbach übergeht, auszugestalten. Zum Gebiet Mühlbach/Fabriken liegt ein Konzept zur Revitalisierung und Verlegung des Mühlbachs vor. Im Rahmen der Arealplanung ist das Konzept zu überprüfen und allen-falls mit der Überbauung umzusetzen.*
- *Werden im Rahmen der Arealplanung Planungsgrundsätze festgelegt, welche die Kantonsstrasseninteressen tangieren, so ist die Strassenbaupolizei des TBA frühzeitig in die Planung miteinzubeziehen.*

*Die Arealplanpflicht greift nicht für Erneuerungen oder Erweiterungen im Zusammenhang mit dem Betrieb der Papierfabrik. Solange der Betrieb der*

*Papierfabrik auf dem Grossteil des Areals aufrechterhalten ist, können auch einzelne Gebäude(-teile) anderweitig genutzt werden.*

#### *Arealplangebiet Papierfabrik West:*

*Das Arealplangebiet Papierfabrik West befindet sich auf den (Teil-)Parzellen 61, 62, 2080 und 2091 und ist im Generellen Gestaltungsplan ausgewiesen. Folgende Rahmenbedingungen sind bei der Arealplanung zu berücksichtigen:*

- Die Fassaden gegen die Kantonsstrasse hin sind besonders gut zu gestalten. Es sind strukturierte Fassaden vorzusehen. Dabei ist dem Standort neben der Bushaltestelle als Ankunftsort Rechnung zu tragen.*
- Die Gebäudehöhen sind generell auf 15.0 m zu beschränken. In begründeten Fällen können einzelne Gebäudeteile eine Gebäudehöhe bis zu maximal 20.0 m aufweisen.*
- Der Mühlbach ist in die Gesamtentwicklung miteinzubeziehen. Zum Gebiet Mühlbach/Fabriken liegt ein Konzept zur Revitalisierung und Verlegung des Mühlbachs vor. Im Rahmen der Arealplanung ist das Konzept zu überprüfen und allenfalls mit der Überbauung umzusetzen.*
- Es sind Möglichkeiten zum Erhalt der Hallen aufzuzeigen. Der Abbruch ist nur zulässig, falls nachgewiesen werden kann, dass durch die Beseitigung der Gebäude eine insgesamt bessere Lösung realisiert werden kann.*
- Die Verkehrserschliessung des Gebietes erfolgt grundsätzlich direkt über die Kantonsstrasse. Eine Erschliessung über das nördlich angrenzende Gebiet (KTN 972, 973, 1799) ist als Option offen zu halten, falls dereinst eine derartige Erschliessung notwendig würde. Dazu sind auch die entsprechenden Abklärungen und Vereinbarungen mit dem nördlichen Nachbarn zu treffen.*
- Publikumsintensive Einrichtungen mit erheblichen Verkehrsauswirkungen (z.B. Multiplex) sind auszuschliessen.*
- Werden im Rahmen der Arealplanung Planungsgrundsätze festgelegt, welche die Kantonsstrasseninteressen tangieren, so ist die Strassenbaupolizei des TBA frühzeitig in die Planung miteinzubeziehen.*

#### *Arealplangebiet Mühlbach:*

*Das Arealplangebiet Mühlbach befindet sich auf der Parzelle 9 und ist im Generellen Gestaltungsplan ausgewiesen. Folgende Rahmenbedingungen sind bei der Arealplanung zu berücksichtigen:*

- Generell wird eine qualitativ hochstehende Bebauung in Bezug auf Siedlungsstruktur, Architektur, Einfügung in die Umgebung, Integration des Mühlbachs und Erschliessung angestrebt.*
- Dazu ist die Anordnung von Wohnen und Arbeiten so zu regeln, dass ein guter Übergang entsteht.*

- *Der Mühlbach ist in die Gesamtentwicklung zu integrieren, muss öffentlich zugänglich und vom „Mühlbachweg“ begleitet sein. Zum Gebiet Mühlbach/Fabriken liegt ein Konzept zur Revitalisierung und Verlegung des Mühlbachs vor. Im Rahmen der Arealplanung ist das Konzept zu überprüfen und allenfalls mit der Überbauung umzusetzen.*
- *Das Gebäude der Holzschleife auf KTN 2116 ist zu erhalten.*
- *Im Bereich Süd muss von der Geschossigkeit abgewichen werden. Der Übergang zwischen dem südlichen Quartier und dem Arealplangebiet ist gut zu gestalten und von der Geschossigkeit her anzupassen resp. zu regeln.*
- *Die Verkehrserschliessung des Gebietes erfolgt grundsätzlich über den Obermühleweg.*
- *Die Parkierung erfolgt konzentriert und (abgesehen von Besucherparkplätzen) unter Terrain.*
- *Publikumsintensive Einrichtungen mit erheblichen Verkehrsauswirkungen (z.B. Multiplex) sind auszuschliessen.*
- *Im Bereich der Campuszone sind für einen guten Übergang in die Wohnnutzung primär emissionsarme Betriebe anzusiedeln (die Werte der LSV sind einzuhalten).*
- *Es ist sicherzustellen, dass das Gebiet sowohl als Wohn- wie auch als Gewerbegebiet entwickelt wird. Eine Realisierung der Wohnnutzung ohne Realisierung der Gewerbenutzung ist nicht zulässig. Die Etappierung ist zweckmässig zu gestalten.*
- *Werden im Rahmen der Arealplanung Planungsgrundsätze festgelegt, welche die Kantonsstrasseninteressen tangieren, so ist die Strassenbaupolizei des TBA frühzeitig in die Planung miteinzubeziehen.*

#### Anhang zur Botschaft:

##### **Verbindliche Unterlagen:**

- Zonenplan, GGP und GEP Papierfabrik/Mühlbach, Mst. 1:1'000 vom 28.02.2020.
- Änderung Baugesetz Landquart, Art. 16 Industriezone inklusive Anhang vom 28.02.2020.

##### **Orientierende Unterlagen:**

- Planungs- und Mitwirkungsbericht vom 28.02.2020.

## **5. Auswirkungen der Revision**

### **Nutzerdichte**

Durch die Teilrevision wird die realisierbare Bruttogeschossfläche für Gewerbe nicht verändert. Durch die neuen Zonenvorschriften wird aber die künftige Nutzungsdichte des Gebietes in dem Sinne optimiert, dass Betriebe mit einem hohen Flächenverbrauch nicht mehr zugelassen sind.

## **Einwohnerkapazität**

Mit der Umzonung von rund 1.2 ha in die Wohnzone W4 wird die Einwohnerkapazität um rund 150 Personen erhöht. Durch die Vergrößerung der Wohnzone kann damit ein Teil des künftigen im kommunalen räumlichen Leitbild ausgewiesenen Bedarfs an Wohnfläche kurzfristig gedeckt werden. Durch die angestrebte, hohe Arbeitsplatzdichte im restlichen Bereich des Gebietes Papierfabrik/Mühlbach kann ein Teil der Arbeitsplätze, welche aufgrund der Umzonung von der Industriezone in die Wohnzone verloren gehen, kompensiert werden.

## **Integration Mühlbach**

Der Mühlbach, welcher von Osten nach Westen quer durch das Gebiet verläuft, wird sorgfältig in die Gesamtentwicklung des Areals integriert werden. So muss er öffentlich zugänglich sein und vom «Mühlebachweg» begleitet. Der Mühlbach sowie die bestehende Uferbepflanzung tragen zu einer hohen Wohn- und Arbeitsplatzqualität bei.

## **6. Zusammenfassung und Schlussbemerkung**

Mit der Revision wird der Wohn- und Arbeitsstandort Landquart gestärkt. Es werden die Grundlagen für qualitativ hochwertige neue Wohn- und Arbeitsräume geschaffen. Dabei wird mit den Anforderungen an Nutzung, Gestaltung und Erschliessung - insbesondere mit der Offenlegung und Zugänglichmachung des Mühlbachs - den Bedürfnissen der Öffentlichkeit in hohem Masse Rechnung getragen.

Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung sollen die Ziele der Gemeinde für das Gebiet Papierfabrik/Mühlbach gemäss dem kommunalen räumlichen Leitbild in Abstimmung mit den übergeordneten Vorgaben nutzungsplanerisch und parzellenscharf umgesetzt werden.

Der Gemeindevorstand unterstützt die nutzungsplanerische Umsetzung vollumfänglich und empfiehlt Ihnen, der Teilrevision zuzustimmen.

Der Rekapitulationspunkt lautet

**Wollen Sie, geschätzte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger, der Teilrevision des Zonenplans sowie der Anpassung des Baugesetzes zustimmen?**

Igis, im Mai 2020

Gemeindevorstand Landquart

# Zonenplan, GGP und GEP 1:1'000

Papierfabrik / Mühlbach  
Gemeindeversammlung

Von der Gemeindeversammlung genehmigt am:

Zur Gemeindefebung:

Der Anwalt:

Von der Regierung genehmigt am:

Der Regierungsrat:

Der Kantonsrat:

052-514 0000  
28. Februar 2020  
Merkmal: ...  
R+K  
Büro für Raumplanung AG

## Festlegungen Zonenplan

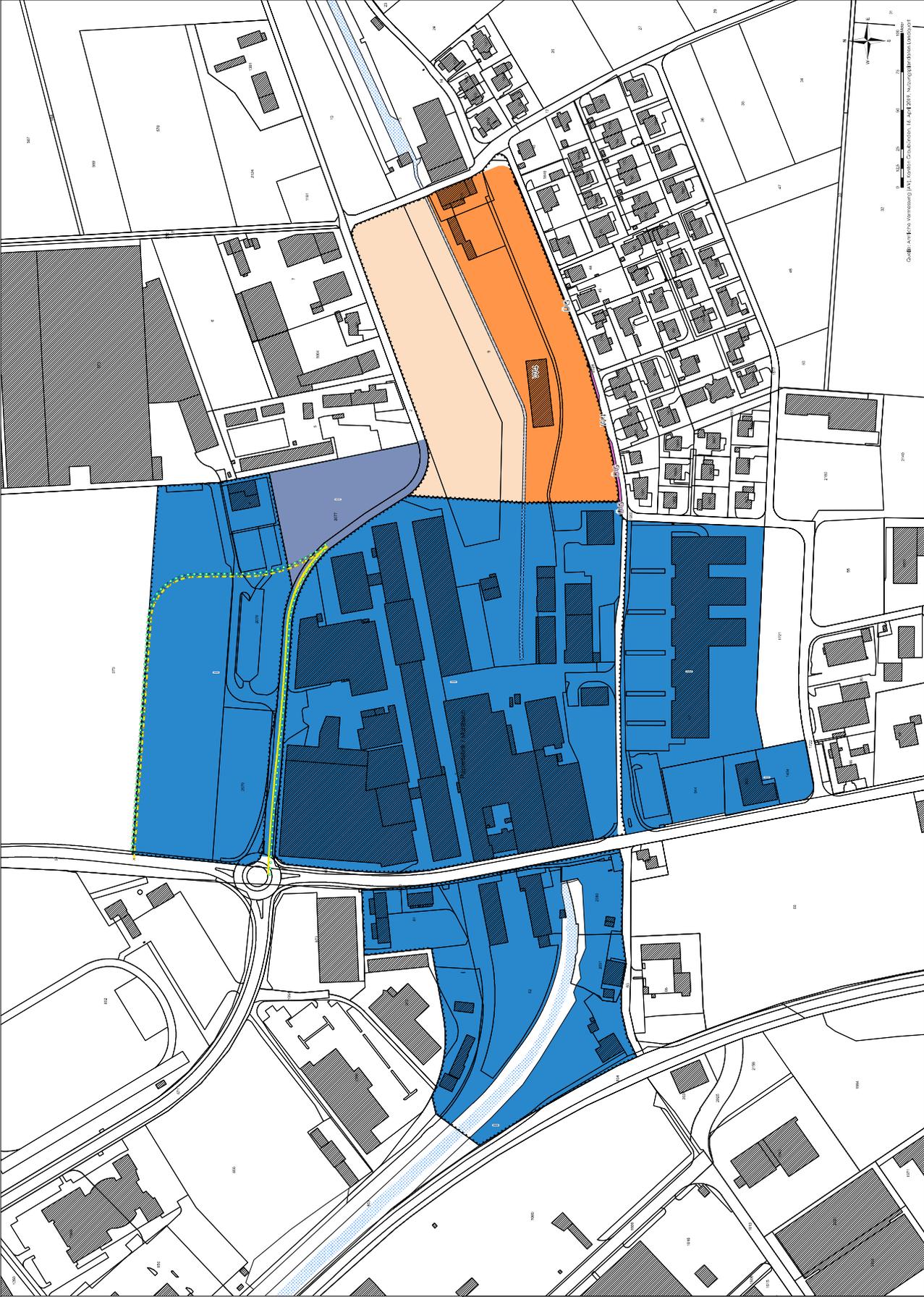
Bauzonen	Bestimmungen
Wohnzone W4	Art. 15 Bstg
Industrielle Zone A	Art. 16 Bstg
Industrielle Zone B	Art. 16 Bstg
Commerz Zone	Art. 20 Bstg
Urbane Gemeindegebiet	Art. 41 Bstg

## Festlegungen Genereller Erschliessungsplan

Linienstand	Bestimmungen
Strassen	Art. 64 Bstg
Öffentliche Erschliessungsstrasse	Art. 51 Bstg
Öffentliche Erschliessungsstrasse zu Fuss	Art. 51 Bstg
Trasse und Rohweg	Art. 51 Bstg
Trasse und Rohweg zu Fuss	Art. 51 Bstg

## Informative Inhalte

Grundbesitz	...
Bestimmte Revision	...



## Kanton Graubünden



---

## Baugesetz

---

### Gemeindeversammlung

**Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen BauG sind ROT dargestellt.**

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am:

Der Gemeindepräsident:

Der Aktuar:

Von der Regierung genehmigt am:

RB Nr.:

Der Regierungspräsident:

Der Kanzleidirektor:

403-04  
28. Februar 2020



Büro für Raumplanung AG

Remund + Kuster

Aeuli 3  
7304 Maienfeld  
Graubünden

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

## Art. 16 Industriezone

Industriezone Die Industriezone ist für industrielle und gewerbliche Betriebe bestimmt. Zulässig sind auch Industrie- und gewerbebezogene Dienstleistungs- und Handelsbetriebe.

Es sind nur Wohnungen für Personal gestattet, dessen ständige Anwesenheit im Betrieb erforderlich ist.

Technisch notwendige Aufbauten, wie Kamine, Liftschächte usw., dürfen die im Zonenschema vorgesehene maximale Gebäudehöhe überragen.

In der Industriezone mit Nutzungsbeschränkung sind Nutzungen, die einen grossen Landbedarf im Verhältnis zur Anzahl der damit verbundenen Arbeitsplätze aufweisen nicht zulässig. Dies sind namentlich:

- Im Bereich A: Lagerhallen, Verkaufsgeschäfte, Logistikbetriebe, Autogaragen und dergleichen;
- Im Bereich B: Verkaufsgeschäfte des täglichen Bedarfs, Lagerhallen, sowie Logistikbetriebe und dergleichen.

## **Anhang zum Baugesetz**

- Rahmenbedingungen zu Gebieten mit Folgeplanungspflicht

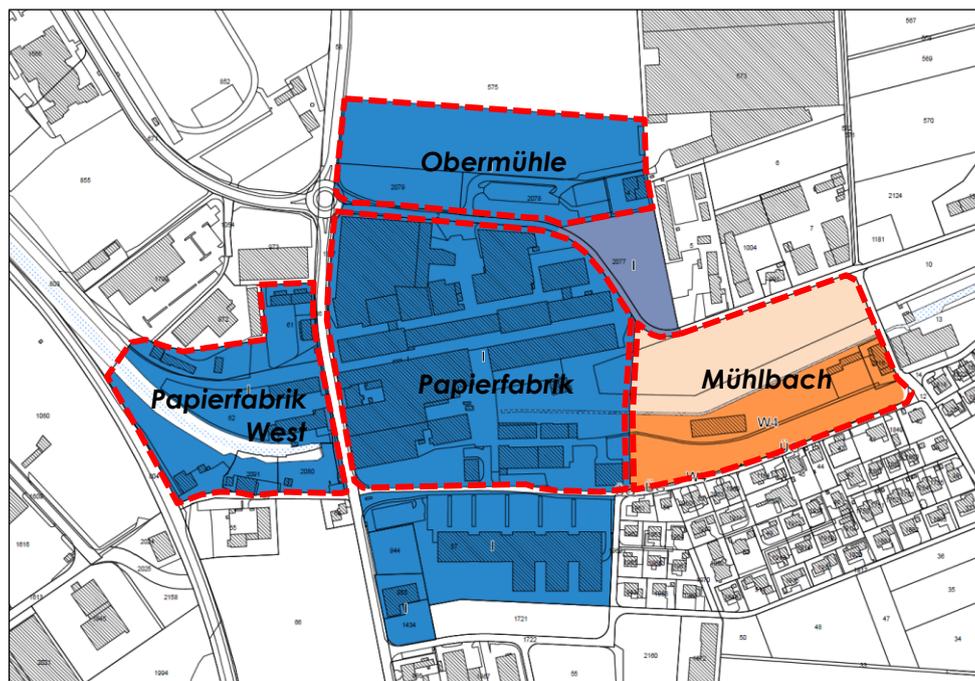
## Rahmenbedingungen zu Gebieten mit Folgeplanungspflicht

Papierfabrik /  
Mühlbach

Im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung Papierfabrik/Mühlbach ist für die nachfolgenden Gebiete eine Arealplanpflicht mit Mindestanforderungen festgelegt worden.



Gebiete mit  
Arealplanpflicht



Arealplangebiet  
Obermühle

Das Arealplangebiet Obermühle befindet sich auf den (Teil-)Parzellen 4, 575, 2078 und 2079 und ist im Generellen Gestaltungsplan ausgewiesen. Folgende Rahmenbedingungen sind bei der Arealplanung zu berücksichtigen:

- Der Siedlungsrand gegen Norden ist besonders gut auszugestalten (Begrünung).
- Die Fassaden gegen die Kantonsstrasse hin sowie gegen Norden sind besonders gut zu gestalten. Es sind strukturierte Fassaden vorzusehen. Die maximalen Gebäudehöhen sind festzulegen.
- Die Gebäudehöhen sind generell auf 15.0 m zu beschränken. In begründeten Fällen können einzelne Gebäudeteile eine Gebäudehöhe bis zu maximal 20.0 m aufweisen.
- Entlang des Obermühlewegs ist ein durchgängiges Trottoir zu erstellen (durch den Grundeigentümer).
- Die konzentrierte Erschliessung für das ganze Areal über den Obermühleweg ist sicherzustellen.
- Publikumsintensive Einrichtungen mit erheblichen Verkehrsauswirkungen (z.B. Multiplex) sind auszuschliessen.
- Werden im Rahmen der Arealplanung Planungsgrundsätze festgelegt, welche die Kantonsstrasseninteressen tangieren, so ist die Strassenbaupolizei des TBA frühzeitig in die Planung miteinzubeziehen.

#### Arealplangebiet Papierfabrik

Das Arealplangebiet Papierfabrik befindet sich auf der Parzelle Nr. 1 und ist im Generellen Gestaltungsplan ausgewiesen. Folgende Rahmenbedingungen sind bei der Arealplanung zu berücksichtigen:

- Generell wird eine qualitativ hochstehende Bebauung in Bezug auf Siedlungsstruktur, Architektur, Einfügung in die Umgebung und Erschließung angestrebt. Dies ist mit einem qualifizierten Verfahren (Testplanung, Studienauftrag oder ähnliches) zu erreichen.
- Die Fassaden gegen die Kantonsstrasse hin sind besonders gut zu gestalten. Es sind strukturierte Fassaden vorzusehen. Dabei ist dem Standort neben der Bushaltestelle als Ankunftsort Rechnung zu tragen.
- Die Gebäudehöhen sind generell auf 15.0 m zu beschränken. In begründeten Fällen können einzelne Gebäudeteile eine Gebäudehöhe bis zu maximal 20.0 m aufweisen.
- Der Mühlbach ist in die Gesamtentwicklung miteinzubeziehen. Es ist ein öffentlicher Fussweg entlang des Mühlbachs vorzusehen. Der Bereich ist als Grünkorridor, welcher in das Gebiet des Arealplans Mühlbach übergeht, auszugestalten. Zum Gebiet Mühlbach/Fabriken liegt ein Konzept zur Revitalisierung und Verlegung des Mühlbachs vor. Im Rahmen der Arealplanung ist das Konzept zu überprüfen und allenfalls mit der Überbauung umzusetzen.
- Werden im Rahmen der Arealplanung Planungsgrundsätze festgelegt, welche die Kantonsstrasseninteressen tangieren, so ist die Strassenbaupolizei des TBA frühzeitig in die Planung miteinzubeziehen.

Die Arealplanpflicht greift nicht für Erneuerungen oder Erweiterungen im Zusammenhang mit dem Betrieb der Papierfabrik. Solange der Betrieb der Papierfabrik auf dem Grossteil des Areals aufrechterhalten ist, können auch einzelne Gebäude(-teile) anderweitig genutzt werden.

#### Arealplangebiet Papierfabrik West

Das Arealplangebiet Papierfabrik West befindet sich auf den (Teil-)Parzellen 61, 62, 2080 und 2091 und ist im Generellen Gestaltungsplan ausgewiesen. Folgende Rahmenbedingungen sind bei der Arealplanung zu berücksichtigen:

- Die Fassaden gegen die Kantonsstrasse hin sind besonders gut zu gestalten. Es sind strukturierte Fassaden vorzusehen. Dabei ist dem Standort neben der Bushaltestelle als Ankunftsort Rechnung zu tragen.
- Die Gebäudehöhen sind generell auf 15.0 m zu beschränken. In begründeten Fällen können einzelne Gebäudeteile eine Gebäudehöhe bis zu maximal 20.0 m aufweisen.
- Der Mühlbach ist in die Gesamtentwicklung miteinzubeziehen. Zum Gebiet Mühlbach/Fabriken liegt ein Konzept zur Revitalisierung und Verlegung des Mühlbachs vor. Im Rahmen der Arealplanung ist das Konzept zu überprüfen und allenfalls mit der Überbauung umzusetzen.
- Es sind Möglichkeiten zum Erhalt der Hallen aufzuzeigen. Der Abbruch ist nur zulässig, falls nachgewiesen werden kann, dass durch die Beseitigung der Gebäude eine insgesamt bessere Lösung realisiert werden kann.
- Die Verkehrserschliessung des Gebietes erfolgt grundsätzlich direkt über

die Kantonsstrasse. Eine Erschliessung über das nördlich angrenzende Gebiet (KTN 972, 973, 1799) ist als Option offen zu halten, falls dereinst eine derartige Erschliessung notwendig würde. Dazu sind auch die entsprechenden Abklärungen und Vereinbarungen mit dem nördlichen Nachbarn zu treffen.

- Publikumsintensive Einrichtungen mit erheblichen Verkehrsauswirkungen (z.B. Multiplex) sind auszuschliessen.
- Werden im Rahmen der Arealplanung Planungsgrundsätze festgelegt, welche die Kantonsstrasseninteressen tangieren, so ist die Strassenbaupolizei des TBA frühzeitig in die Planung miteinzubeziehen.

#### Arealplangebiet Mühlbach

Das Arealplangebiet Mühlbach befindet sich auf der Parzelle 9 und ist im Generellen Gestaltungsplan ausgewiesen. Folgende Rahmenbedingungen sind bei der Arealplanung zu berücksichtigen:

- Generell wird eine qualitativ hochstehende Bebauung in Bezug auf Siedlungsstruktur, Architektur, Einfügung in die Umgebung, Integration des Mühlbachs und Erschliessung angestrebt.
- Dazu ist die Anordnung von Wohnen und Arbeiten so zu regeln, dass ein guter Übergang entsteht.
- Der Mühlbach ist in die Gesamtentwicklung zu integrieren, muss öffentlich zugänglich und vom „Mühlbachweg“ begleitet sein. Zum Gebiet Mühlbach/Fabriken liegt ein Konzept zur Revitalisierung und Verlegung des Mühlbachs vor. Im Rahmen der Arealplanung ist das Konzept zu überprüfen und allenfalls mit der Überbauung umzusetzen.
- Das Gebäude der Holzschleife auf KTN 2116 ist zu erhalten.
- Im Bereich Süd muss von der Geschossigkeit abgewichen werden. Der Übergang zwischen dem südlichen Quartier und dem Arealplangebiet ist gut zu gestalten und von der Geschossigkeit her anzupassen resp. zu regeln.
- Die Verkehrserschliessung des Gebietes erfolgt grundsätzlich über den Obermühleweg.
- Die Parkierung erfolgt konzentriert und (abgesehen von Besucherparkplätzen) unter Terrain.
- Publikumsintensive Einrichtungen mit erheblichen Verkehrsauswirkungen (z.B. Multiplex) sind auszuschliessen.
- Im Bereich der Campuszone sind für einen guten Übergang in die Wohnnutzung primär emissionsarme Betriebe anzusiedeln (die Werte der LSV sind einzuhalten).
- Es ist sicherzustellen, dass das Gebiet sowohl als Wohn- wie auch als Gewerbegebiet entwickelt wird. Eine Realisierung der Wohnnutzung ohne Realisierung der Gewerbenutzung ist nicht zulässig. Die Etappierung ist zweckmässig zu gestalten.
- Werden im Rahmen der Arealplanung Planungsgrundsätze festgelegt, welche die Kantonsstrasseninteressen tangieren, so ist die Strassenbaupolizei des TBA frühzeitig in die Planung miteinzubeziehen.

**Kanton Graubünden**



**Teilrevision Ortsplanung  
Papierfabrik/Mühlbach**

**Planungs- und Mitwirkungsbericht**

**Gemeindeversammlung**

---

403-04  
28. Februar 2020

---

 **Büro für Raumplanung AG**

**Remund + Kuster**

Aeuli 3 ■ Tel 081 302 75 80  
7304 Maienfeld ■ info@rkplaner.ch  
Graubünden ■ www.rkplaner.ch

## Impressum

<b>Auftrag</b>	403-04 Planungszone Papierfabrik
<b>Auftraggeber</b>	Gemeinde Landquart
<b>Auftragnehmer</b>	Remund + Kuster Büro für Raumplanung AG Aeuli 3 7304 Maienfeld  055 415 00 15 info@rkplaner.ch www.rkplaner.ch
<b>Bearbeitung</b>	Michael Ruffner, Marina Grob, Laura Lacher
<b>Qualitätsmanagement</b>	 zertifiziertes Qualitätssystem ISO 9001 / Reg. Nr. 15098

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Zusammenfassung</b> .....	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Ausgangslage</b> .....	<b>5</b>
2.1	Anlass .....	5
2.2	Organisation und Verfahren .....	7
2.2.1	Organisation .....	7
2.2.2	Ablauf der Planung .....	7
2.3	Vorgeschichte Planungszone .....	10
2.4	Grundlagen .....	11
2.5	Bestandteile der Revision.....	11
<b>3.</b>	<b>Rahmenbedingungen</b> .....	<b>12</b>
3.1	Situation .....	12
3.2	Übergeordnete Planungen .....	13
3.2.1	Kantonaler Richtplan .....	13
3.2.2	Planungen Region Landquart.....	13
3.3	Rechtskräftige Nutzungsplanung.....	14
3.4	Kommunales Räumliches Leitbild Landquart.....	15
3.5	Erschliessung.....	15
3.6	Gewässerraumausscheidung Mühlbach .....	16
<b>4.</b>	<b>Konzept</b> .....	<b>17</b>
4.1	Bebauungskonzept .....	17
4.2	Erschliessungskonzept .....	18
<b>5.</b>	<b>Revisionsinhalte</b> .....	<b>19</b>
5.1	Anpassung Zonenplan/Genereller Gestaltungsplan/Baugesetz19	
5.2	Anpassung Genereller Erschliessungsplan.....	24
<b>6.</b>	<b>Auswirkungen</b> .....	<b>25</b>
6.1	Nutzungsdichte .....	25
<b>7.</b>	<b>Bedarfsnachweis</b> .....	<b>26</b>
<b>Anhang</b>	.....	<b>28</b>

## 1. Zusammenfassung

Im Arbeitsplatzgebiet Papierfabrik/Mühlbach soll die Nutzungsplanung angepasst werden, um so eine qualitätsvolle und sorgfältige Entwicklung des Gebiets sicherzustellen. Mit der Revision werden einerseits die Rahmenbedingungen für das seit 2013 in der Planungszone liegende Gebiet geklärt. Gleichzeitig werden die Vorgaben, die der Kantonale Richtplan KRIP an das strategische Arbeitsgebiet stellt, umgesetzt.

Die Zonenplanrevision sieht folgendes vor:

- Innerhalb der Industriezonen werden Bereiche mit Nutzungsbeschränkungen definiert.
- Innerhalb des Revisionsperimeters werden für rund 11 ha Industriezone Nutzungsbeschränkungen vorgenommen. Neu sind in diesen Zonen Nutzungen, die einen grossen Landbedarf im Verhältnis zur Anzahl der damit verbundenen Arbeitsplätze aufweisen, nicht mehr zulässig.
- Zur Sicherstellung einer hochwertigen Entwicklung, die den Ansprüchen an das strategische Arbeitsgebiet entsprechen, wird über rund 9 ha davon die Arealplanpflicht mit Rahmenbedingungen festgesetzt. Diese enthalten Anforderungen an Nutzung, Gestaltung und Erschliessung.
- Im Gebiet Mühlbach werden jeweils rund 1.2 ha Industriezone in die Campuszone sowie in die Wohnzone W4 umgezont. Dies ermöglicht die Realisierung eines neuen Wohn- und Arbeitsgebiets im Übergang zwischen den bestehenden Wohngebieten Schalmans und dem (der-einst erneuerten) Arbeitsgebiet Papierfabrik/Mühlbach.
- Geringfügige Anpassungen der Zonengrenzen auf die natürlichen Gegebenheiten (ÜG resp. Strasse).

Mit der Revision wird der Wohn- und Arbeitsstandort Landquart gestärkt. Es werden die Grundlagen für qualitativ hochwertige neue Wohn- und Arbeitsräume geschaffen. Dabei wird mit den Anforderungen an Nutzung, Gestaltung und Erschliessung (insbesondere mit der Offenlegung und Zugänglichmachung des Mühlbachs) den Bedürfnissen der Öffentlichkeit in hohem Masse Rechnung getragen.

## 2. Ausgangslage

### 2.1 Anlass

Gebiet mit viel  
Entwicklungspotenzial

Das Gebiet Papierfabrik/Mühlbach ist ein heterogenes Arbeitsgebiet zwischen den Ortsteilen Landquart und Igis, welches sich aus der frühen industriellen Siedlung mit der Infrastruktur am Mühlbach heraus entwickelt hat. Es beheimatet heute neben der noch produzierenden Papierfabrik verschiedene Betriebe der Produktion und Entwicklung, so beispielsweise auch die Firma Cedes. Mit den verschiedenen noch unüberbauten oder unternutzten Flächen und erneuerungsbedürftigen Gebäuden weist das Gebiet grosses Entwicklungspotenzial auf. Die Gemeinde strebt für das Arbeitsplatzgebiet eine qualitätsvolle und sorgfältige Entwicklung an, wobei auch Wohnen in untergeordneter Masse zugelassen werden soll. Im Rahmen der vorliegenden Revision sollen die Voraussetzungen dafür nutzungsplanerisch umgesetzt werden.

Planungszone seit 2013

Bereits am 3. Juni 2013 hat der Gemeindevorstand im Gebiet Papierfabrik/Mühlbach eine zweijährige Planungszone erlassen, da sich zu dieser Zeit verschiedene Veränderungen abzeichneten. Insbesondere aufgrund von laufenden Änderungen der übergeordneten Grundlagen (zum Beispiel der Kantonale Richtplan Siedlung) konnte der Handlungsbedarf in diesem Gebiet nicht sofort geklärt werden und die Planungszone wurde mehrmals verlängert. Am 1. Juni 2019 ist diese ausgelaufen.

 Perimeter Revision

 Perimeter  
Planungszone



Quelle: Orthofoto Swisstopo (maps.gr.ch)

Basis KRL

Seit April 2019 ist mit der Genehmigung des revidierten Kantonalen Richtplans, Teil Siedlung (KRIP-S) weitgehend klar, welche Vorgaben auf Stufe Kanton gelten. Die kommunale Strategie zur räumlichen Entwicklung ist damit zu überprüfen. Das heisst für die Gemeinde Landquart, dass das vor der Revision des KRIP erarbeitete Leitbild der Entwicklung und Erneuerung

überarbeitet und ergänzt werden muss.

Die Gemeinde hat mit dieser Überarbeitung bereits begonnen, so dass jetzt ein Entwurf des sogenannten «Kommunalen Räumlichen Leitbilds» (KRL) vorliegt. Darin ist auch die Entwicklung im Gebiet Papierfabrik/Mühlbach in Abstimmung mit der Gesamtgemeindeentwicklung aufgezeigt. Der Entwurf des KRL wurde im Mai 2019 zusammen mit der vorliegenden Revision dem Kanton zur Prüfung eingereicht.

Auftrag aus KRIP

Das Arbeitsplatzgebiet Papierfabrik/Mühlbach ist im kantonalen Richtplan als strategisches Arbeitsgebiet bezeichnet. Damit erwachsen für die Gemeinden Pflichten auf Stufe Nutzungsplanung.

Revisionsziele

Im Rahmen der vorliegenden Revision sollen die Ziele der Gemeinde gemäss Entwurf KRL in Abstimmung mit den übergeordneten Vorgaben nutzungsplanerisch und parzellenscharf festgesetzt werden.

## 2.2 Organisation und Verfahren

### 2.2.1 Organisation

Projektorganisation Die Revision der Ortsplanung wird durch den Gemeindevorstand begleitet.

Die technische und fachliche Begleitung erfolgt durch Remund + Kuster, Büro für Raumplanung AG, Aeuli 3, 7304 Maienfeld.

#### 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

### 2.2.2 Ablauf der Planung

#### Entwurf

- Erstellung Entwurf aufgrund Grundsätze der Entwicklung (gemäss KRL, vom Gemeindevorstand verabschiedet).
- Besprechung Gemeindevorstand.

#### Kantonale Vorprüfung (Art. 12 KRVO)

- Mai 2019
- Die Teilrevision wurde zur kantonalen Vorprüfung eingereicht.
  - Bereinigung aufgrund Vorprüfungsergebnissen. Die Behandlung der Prüfergebnisse durch den Gemeindevorstand Landquart ist im Anhang ersichtlich.

#### Öffentliche Auflage / Mitwirkung (Art. 13 KRVO)

- November /  
Dezember 2019
- Nach Bereinigung aufgrund Vorprüfung erfolgte das Mitwirkungsverfahren (30 Tage öffentliche Auflage) zur Anpassung der Nutzungsplanung.

Im Rahmen der öffentlichen Mitwirkungsaufgabe sind zwei Einwendungen eingegangen.

In einer der Einwendungen wurde beantragt, dass die Planung auf die vorgesehene Erstellung der Doppelspur aus dem Bahnhof Landquart Richtung Zizers sowie auf eine mögliche Einfahrt ab Streckengleis Seite Chur abzustimmen sei. Da die vorliegende Planung nicht im Widerspruch zu den vorgesehenen Ausbauten der Gleisanlagen steht, wurden an der Teilrevision der Ortsplanung keine Änderungen vorgenommen.

In der anderen Einwendung sollten Flächen aus der Industriezone mit Nutzungseinschränkungen, Bereich A entlassen, eventualiter auf die Nutzungseinschränkungen gemäss neuem Artikel 16 des Baugesetzes verzichtet werden. Weiter wurde im Sinne einer dichten Bebauung des Areals die Streichung oder Abschwächung der Einschränkung des Abbruchs der Hallen beantragt. Die Einschränkung, nach welcher im Arealplangebiet Papierfabrik West publikumsintensive Einrichtungen mit erheblichen Verkehrsauswirkungen ausgeschlossen werden, sollte aufgrund der idealen Lage des Areals ebenfalls gestrichen werden. Des Weiteren wurde die Streichung der Anweisung für eine «qualitative hochstehende Bebauung» im Arealplangebiet Papierfabrik beantragt.

Mit der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung Papierfabrik/Mühlbach werden die übergeordneten Zielsetzungen und Entwicklungsabsichten auf Stufe der Nutzungsplanung grundeigentümergebunden festgelegt. Durch die Nutzungseinschränkungen sind Nutzungen, welche im Verhältnis zur Anzahl der damit verbundenen Arbeitsplätze einen grossen Landverbrauch aufweisen und damit im Widerspruch zu einem haushälterischen Umgang mit dem Boden stehen, künftig nicht mehr zulässig. Zudem wird mittels Festlegung der Arealplanpflicht mit gebietsspezifischen Rahmenbedingungen eine hochwertige Entwicklung, die den Ansprüchen an das strategische Arbeitsgebiet entspricht, sichergestellt.

Das Gebiet ist aufgrund der Papier- und Maschinenfabrik, welche seit Ende des 19. Jahrhunderts Sitz in Landquart hat und damit als wichtiger Zeitzeuge gilt, identitätsstiftend für die Gemeinde Landquart. Mit dem Erhalt der Hallen soll ein Teil der Geschichte des Areals auch künftig bewahrt werden. Das Gebiet gilt durch den öffentlichen Verkehr als mittelmässig bis gering erschlossen (ÖV-Gütekategorie C-D). Es kann vom Gebiet darum nicht behauptet werden, dass es sich um ein Gebiet an besterschlossenster Lage handelt. Die übergeordneten Gesetzgebungen und Planungsinstrumente verlangen, dass die Siedlungsentwicklung primär auf die gut mit dem ÖV erschlossenen Lagen gerichtet werden soll. Kleinere, «gewerbeeigene» Verkaufsgeschäfte, welche nur geringfügige verkehrliche Auswirkungen zur Folge haben, sind auch weiterhin möglich.

Das Gebiet Papierfabrik/Mühlbach weist aufgrund verschiedener noch unüberbauten oder unternutzten Flächen sowie erneuerungsbedürftigen Gebäuden ein grosses Entwicklungspotenzial auf. Eine qualitätsvolle und sorgfältige Entwicklung mit hohen gestalterischen Qualitäten steht dabei im Vordergrund.

Der Antrag, dass die Parzellenummer KTN 912 durch die Nummer KTN 972 zu ersetzen sei, wurde berücksichtigt. Es handelt sich dabei um ein formelles Versehen.

**Beschlussfassung Gemeindeversammlung (Art. 48 KRG)**

- September 2020
- Nach der Auswertung der Mitwirkungsbeiträge werden die Unterlagen bereinigt und zur Beschlussfassung vorbereitet.
  - Gemeindeversammlung am 23. September 2020

**Volksabstimmung bei fakultativem Referendum**

- (noch offen)
- Gegen den Beschluss der Gemeindeversammlung kann innert 30 Tagen nach der amtlichen Veröffentlichung des Beschlusses das fakultative Referendum (gemäss Art. 34 Verfassung der Gemeinde Landquart) ergriffen werden.
  - Volksabstimmung

**Öffentliche Auflage Beschluss (Art. 101 KRG)**

- (noch offen)
- Gegen den Beschluss besteht die Beschwerdemöglichkeit an den Regierungsrat innert 30 Tagen.

**Genehmigung und Publikation (Art. 49 KRG)**

- (noch offen)
- Die Unterlagen werden zur Genehmigung durch den Regierungsrat aufgearbeitet.

**Rekurs (Art. 102 KRG)**

- (noch offen)
- Gegen den Genehmigungsentscheid besteht die Beschwerdemöglichkeit an das Verwaltungsgericht.

## 2.3 Vorgeschichte Planungszone

Bereits im Richtplan 2007 bestand die Absicht, das Gebiet zu transformieren und mit einer hohen Qualität und Dichte zu überbauen.

Verkauf von Parzellen  
mit Nutzungspotential

Anfangs des Jahres 2013 fanden im Gebiet Fabriken/Mühlbach verschiedene Handänderungen statt. Zu dieser Zeit war der Richtplan «Industrielle Entwicklung – Siedlungserneuerung» für die strategische Planung der Gemeinde massgebend. Dieser Richtplan bezeichnete das Gebiet als Umwandlungsgebiet. Es sollte eine qualitätsvolle und sorgfältige Entwicklung erreicht werden.

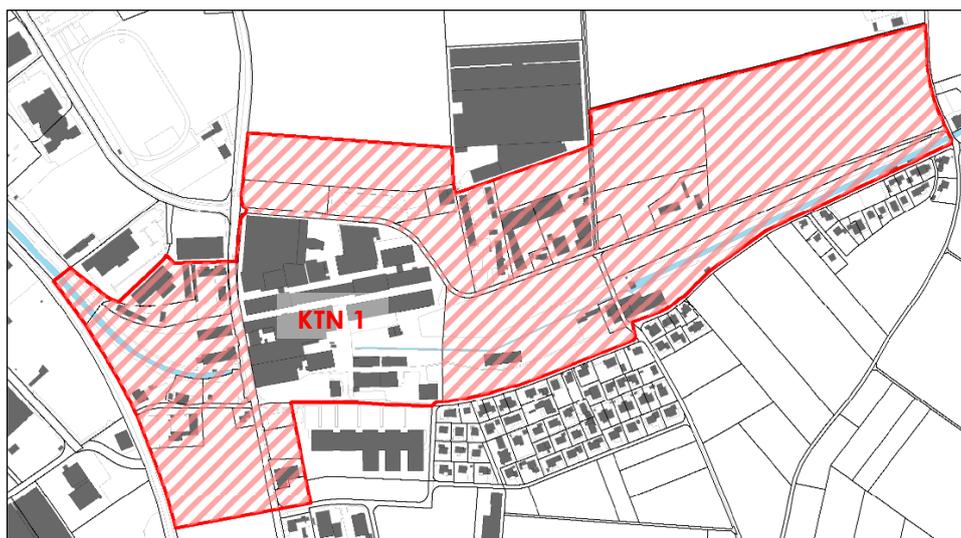
Erlass 2013

Am 3. Juni 2013 hat der Gemeindevorstand die Planungszone erlassen. Grund dafür waren die Verlegung des Mühlbachs, welche im Zuge des Kraftwerkprojekts «Klus» auch im Gebiet der Planungszone zur Diskussion stand, Planungsabsichten im Gebiet der Holzschleife von Seiten Gemeinde, das Strassenprojekt Verbindung Tardis - Deutsche Strasse sowie einige weitere Rahmenbedingungen, welche zu einem zwischenzeitlichen Bauverbot Anlass gaben.

Entlassung  
Parzelle Nr. 1

Im Juni 2014 hat der Gemeindevorstand die Parzelle Nr. 1 aus der Planungszone erlassen. Für die Fixierung des künftigen Verlaufs des Mühlbachs wurde im südlichen Teil der Parzelle Nr. 1 ab der Grenze zur Parzelle Nr. 57 auf einer Tiefe von 12 Metern und ab der Grenze zur Parzelle Nr. 2028 auf einer Tiefe von 8 Metern ein Bauverbot bis 31. Dezember 2023 vereinbart. (Vereinbarung vom 18.06.2014 zwischen Gemeinde und Landquart AG).

-  Perimeter  
Planungszone  
2014
-  Grundstücke  
innerhalb der  
Planungszone



Quelle: R+K, Hintergrund AV (maps.gr.ch)

Verlängerung

Die Planungszone wurde in den Jahren 2015, 2016, 2017 sowie 2018 verlängert.

## 2.4 Grundlagen

- Gemeindevorstandsbeschluss vom 3. Juni 2013
- Vereinbarung vom 18. Juni 2014 zwischen der Gemeinde Landquart und der Landquart AG
- Verfügung Departement für Volkswirtschaft und Soziales vom 24. April 2015
- Verfügung Departement für Volkswirtschaft und Soziales vom 18. Mai 2016
- Verfügung Departement für Volkswirtschaft und Soziales vom 8. Juni 2017
- Unterlagen zum Auflageprojekt Verbindung Tardisland – Deutsche Strasse, 2007
- Leitbild zur Entwicklung und Erneuerung der Siedlung (LEES) 2017
- Kantonaler Richtplan KRIP (mit Richtplananpassung in den Bereichen Raumordnungspolitik und Siedlung, Genehmigung durch den Bundesrat am 4. April 2019)
- Eichenberger Revital SA 2014, Entwicklungskonzept Igiser Mühlbach
- Eichenberger Revital SA 2016, Entwicklungskonzept Igiser Mühlbach, Ergänzung im Bereich Papierfabriken Landquart, Parzelle 9 «Alte Mühle»

## 2.5 Bestandteile der Revision

Verlängerung Die Teilrevision der Ortsplanung umfasst folgende verbindlichen Unterlagen:

- Zonenplan
  - Genereller Gestaltungsplan
  - Genereller Erschliessungsplan
  - Baugesetz Art. 16, inkl. Anhang
- } dargestellt im Änderungsplan

Der vorliegende Bericht ist orientierend.

### 3. Rahmenbedingungen

#### 3.1 Situation

**Lage** Das Gebiet Mühlbach befindet sich zwischen dem Ortsteil Igis und den Wohngebieten von Landquart, an dessen Übergang das Gebiet «Im Ried» mit dem Forum und den Schul- und Sportanlagen liegt.



Quelle: Orthofoto Swisstopo (maps.gr.ch)

**Nutzung und Eigentum** Die meisten Parzellen innerhalb der Planungszone sind in privatem Eigentum. Ausnahme bildet das am nördlichen Rand gelegene Grundstück Nr. 575, welches sich im Eigentum des Kantons Graubünden befindet.

Innerhalb der Industriezonen befinden sich verschiedene Wohnnutzungen, meist in Form von Dienstwohnungen, es bestehen aber auch Mehrfamilienhäuser (Parzelle Nr. 61).

**Bestehende Gebäude mit historischer Bedeutung** Die Holzschleife ist im Bündner Bautenverzeichnis enthalten. Die Bauten werden als gestalterisch und historisch besonders wichtige eingestuft.



Papier- und Maschinenfabrik um 1880



Papier- und Maschinenfabrik ca. Anfang 1900

## 3.2 Übergeordnete Planungen

### 3.2.1 Kantonaler Richtplan

Es sind die Anforderungen des revidierten kantonalen Richtplans (KRIP) zu berücksichtigen. Insbesondere sind dies die folgenden Vorgaben.

Arbeitsgebiet mit strategischer Bedeutung

Das Gebiet der Papierfabriken/Mühlbach ist im KRIP als strategisches Arbeitsgebiet im urbanen und suburbanen Raum bezeichnet (Teilgebiet Landquart Fabriken). Strategische Arbeitsgebiete sind auf Arbeitsnutzungen mit einer hohen Wertschöpfungswirkung auszurichten. Für strategisch bedeutende exportorientierte Unternehmensansiedelungen sind grössere zusammenhängende Flächen an bestgeeigneten Lagen bereitzustellen. Strategische Arbeitsgebiete haben einen langfristigen Entwicklungshorizont. Sie erfüllen die Anforderungen nach Art. 30 Abs. 1 bis Bst. a RPV.

Festlegungen  
Nutzung

Das Gebiet ist auf die Nutzungen „Dienstleistung, Gewerbe und Industrie“ auszurichten. Dabei ist „Wohnen in untergeordnetem Mass zulässig“ und es ist auf eine „hochwertige Gestaltung“ hinzuwirken.

Diese Vorgaben sind in der Nutzungsplanung umzusetzen.

Anforderungen  
Erweiterungen Wohn-  
und Mischzonen

Für die Erweiterung von Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) im urbanen Raum stellt der KRIP folgende Anforderungen:

- Das Gebiet muss mindestens die ÖV-Güteklasse C erreichen.
- Es ist eine Mindestdichte von AZ 0.8 zu erreichen.

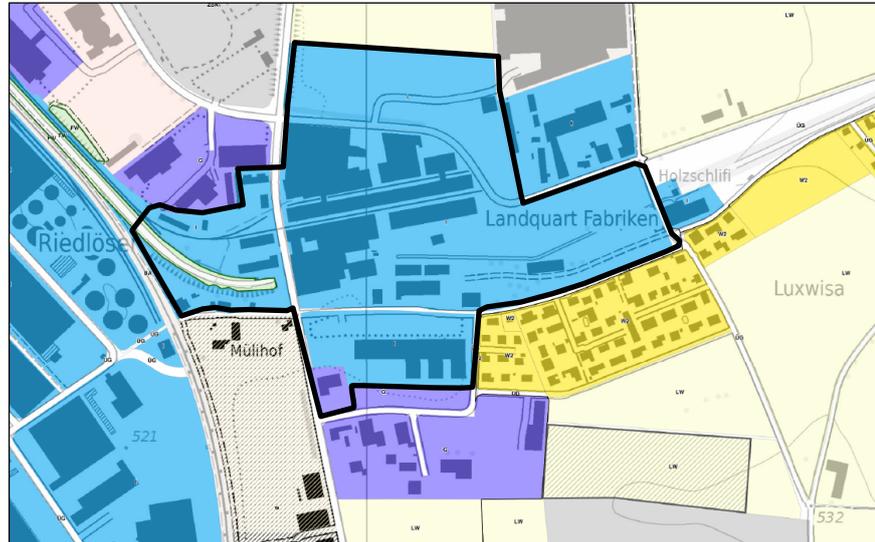
### 3.2.2 Planungen Region Landquart

Die Region Landquart erarbeitet zurzeit das regionale Raumkonzept. Der Entwurf wurde im April 2019 zur Prüfung beim Kanton eingereicht. Das regionale Raumkonzept ist mit dem kommunalen räumlichen Leitbild abgestimmt. Insbesondere ist die Erweiterung der WMZ im momentanen Entwurf vorgesehen. Am 10. September 2019 wurde das regionale Raumkonzept von der Präsidentenkonferenz beschlossen.

### 3.3 Rechtskräftige Nutzungsplanung

Zonierung Das Gebiet innerhalb des Revisionsperimeters liegt der Industriezone.

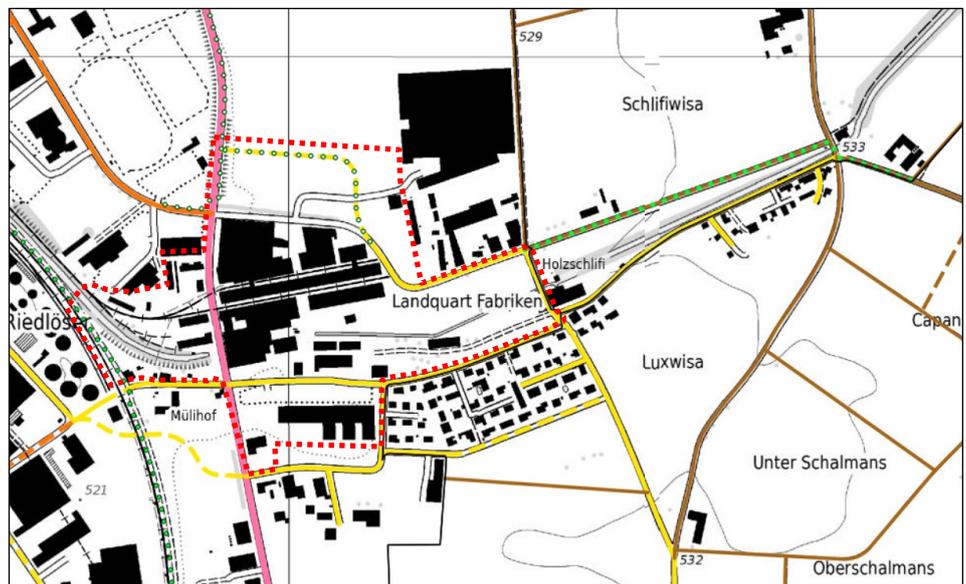
- Industriezone  
(Erschliessungsetappen I und II)
- Gewerbezone
- Wohnzone W2
- Perimeter Revision



Ausschnitt Zonenplan (map.geo.gr.ch)

Genereller Erschliessungsplan Der Generelle Erschliessungsplan enthält für das Gebiet neben den bestehenden Erschliessungen eine geplante Erschliessungsstrasse mit Fussweg.

- Best. neu**
- Kant. Hauptstrasse
- Erschliessungsstrasse
- Fussweg
- Meliorationsstrasse
- Perimeter Revision



Ausschnitt Erschliessungsplan (map.geo.gr.ch)

Genereller Gestaltungsplan Der Generelle Gestaltungsplan erhält keine Festlegungen für den Revisionsperimeter.

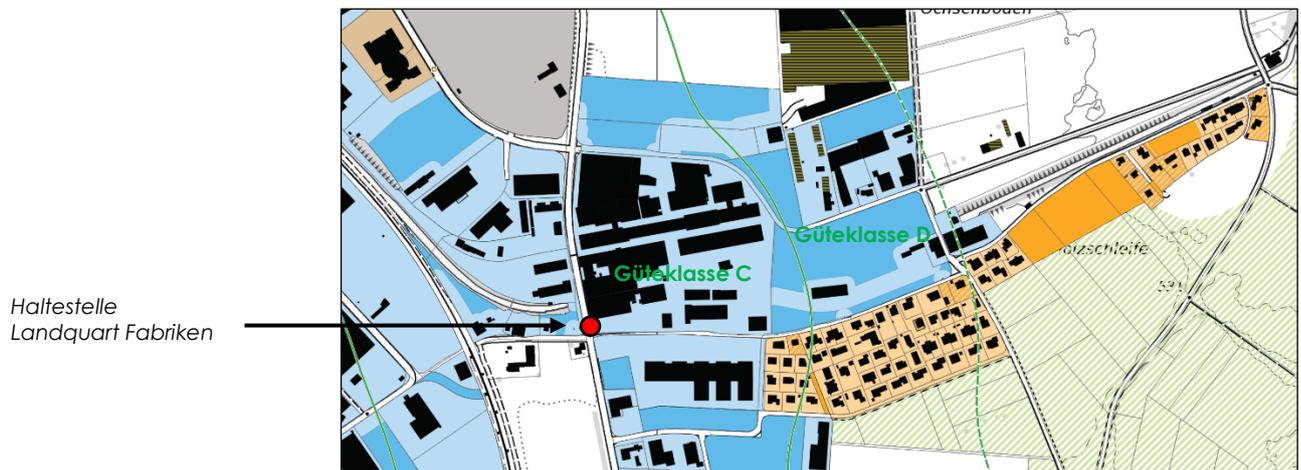
### 3.4 Kommunales Räumliches Leitbild Landquart

Die vorliegende Teilrevision ist mit dem KRL abgestimmt.

### 3.5 Erschliessung

ÖV Das Gebiet ist rund 2 km vom Bahnhof Landquart entfernt (was rund 25 Minuten Fussweg bedeutet). Die Station Ried ist rund 10 Minuten Fussweg entfernt. Mit dem Bus ist das Gebiet durch die Haltestelle Landquart Fabriken erschlossen (7 Minuten Fahrzeit bis Bahnhof Landquart, vier Verbindungen pro Stunde). Die Haltestelle Fabriken ist direkt angrenzend an das Gebiet Papierfabrik und damit in wenigen Fusswegminuten erreichbar.

Das Areal weist die Erschliessungsgüteklasse C respektive D auf.

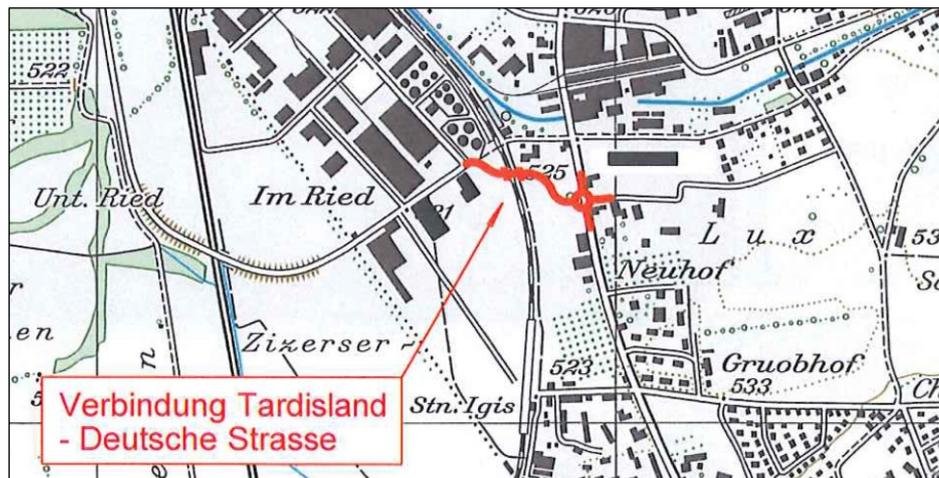


Ausschnitt Grundlagen Richtplan (map.geo.gr.ch)

Verbindung Tardisland  
– Deutsche Strasse

Dem technischen Bericht (2007) zur Verbindung Tardisland – Deutsche Strasse ist zu entnehmen: «Im Herbst 2005 hat die Firma Cedes AG ihren neuen Firmensitz am Papiermühleweg östlich der Deutschen Strasse bezogen. Weitere Industrie- und Gewerbebetriebe werden in dieser Gegend entstehen. Damit wird die Realisierung der Verbindung der Betriebe östlich der Deutschen Strasse mit dem Industriegebiet Tardis mit der direkten Verbindung zur A 3 aktuell. Diese direkte Verbindung soll primär der regionalen Verkehrsentslastung des Dorfgebietes Igis und des Niveau-Bahnüberganges Sägenstrasse in Landquart dienen.»

Die neue Strasse würde rund 60 m südlich der bestehenden Wegunterführung das Trasse der RhB unterqueren.

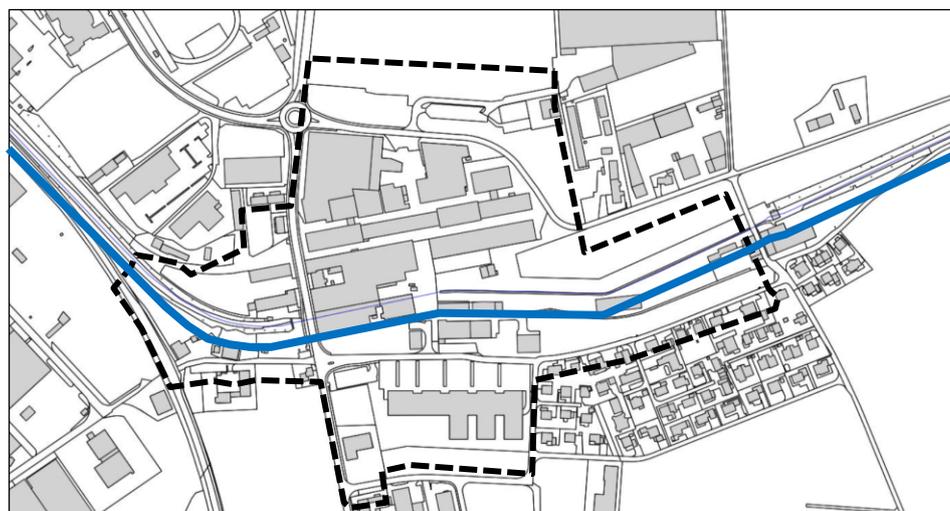


Ausschnitt Übersichtsplan, 2007

### 3.6 Gewässerraumauscheidung Mühlbach

Mühlbach Von Osten nach Westen quer durch das Gebiet Papierfabrik / Mühlbach verläuft der Mühlbach.

- Verlauf Mühlbach
- Perimeter Revision



Übersicht Verlauf Mühlbach (map.geo.gr.ch)

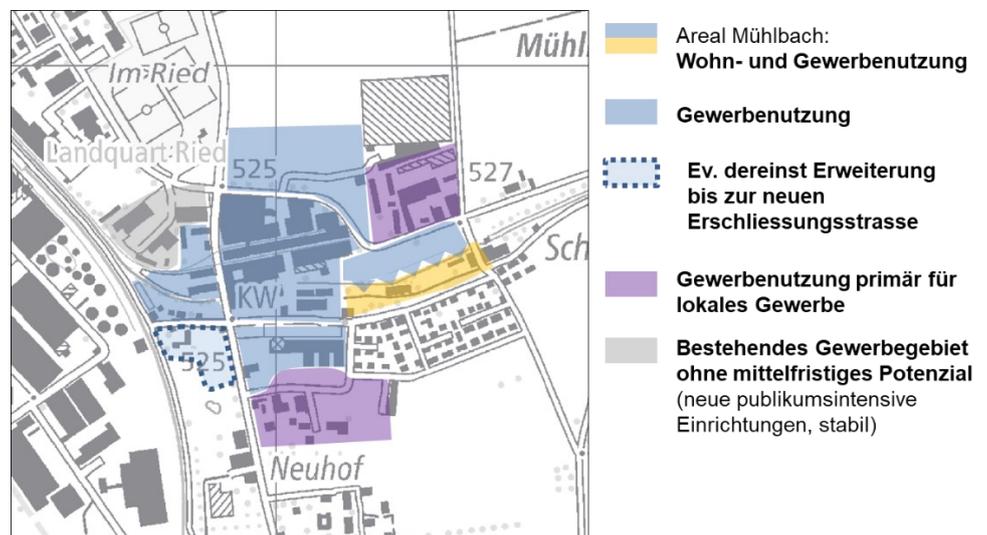
Gewässerraum Die Gemeinde Landquart hat im Rahmen einer Teilrevision der Ortsplanung die gemäss übergeordneter Gewässerschutzgesetzgebung geforderte Gewässerraumauscheidung vorgenommen. Dabei wurde auch der Gewässerraum des Mühlbachs ausgeschieden. Die Gemeindeversammlung hat der Teilrevision der Ortsplanung zur Gewässerraumauscheidung an der Gemeindeversammlung am 20. Juni 2019 zugestimmt und diese zuhanden der Urnenabstimmung verabschiedet. Die Teilrevision des Zonenplans und die Anpassung des Baugesetzes ist an der Urnenabstimmung vom 20. Oktober 2019 angenommen worden. Die Ausscheidung des Gewässerraums des Mühlbachs ist darum nicht Teil der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung Papierfabrik/Mühlbach.

## 4. Konzept

### 4.1 Bebauungskonzept

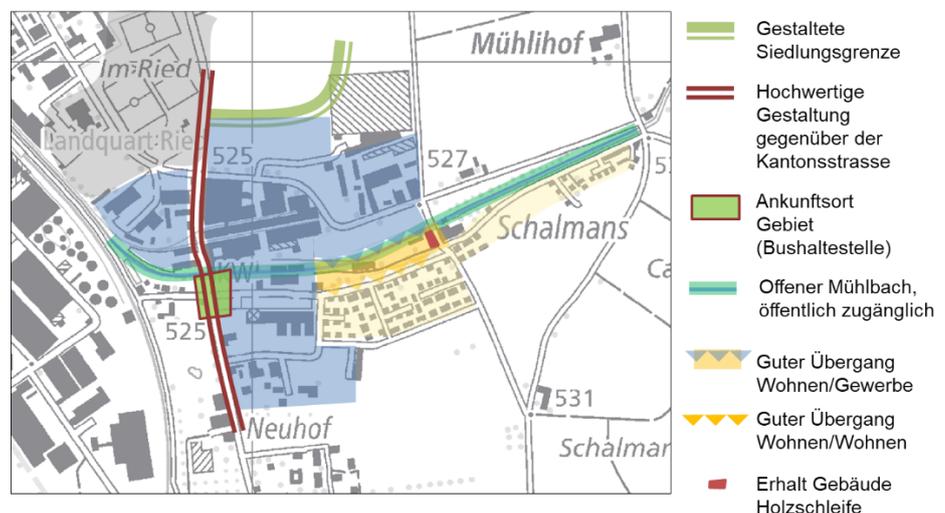
#### Nutzung

Das Konzept sieht eine Gewerbenutzung mit Produktion und allenfalls Forschung und Entwicklung vor. Im Bereich zwischen dem bestehenden Wohngebiet Verschnals und dem Mühlbach soll das Wohngebiet als Übergang zum Gewerbegebiet erweitert werden. Dabei ist auf eine gute Verbindung der Wohn- und der Gewerbenutzungen zu achten. Die genaue Ausgestaltung soll dereinst zusammen mit den Bauwilligen im Rahmen eines Arealplans definiert werden.



#### Gestaltung

Im Rahmen der Erneuerung des Gebiets Mühlbach/Fabriken besteht die Chance für eine gestalterische Aufwertung. Insbesondere gegenüber der Kantonsstrasse und gegen Norden bei der Siedlungsgrenze ist auf eine hochwertige Gestaltung mit strukturierten Fassaden und Fokus auf den Strassenraum als öffentlichen Raum hinzuwirken.

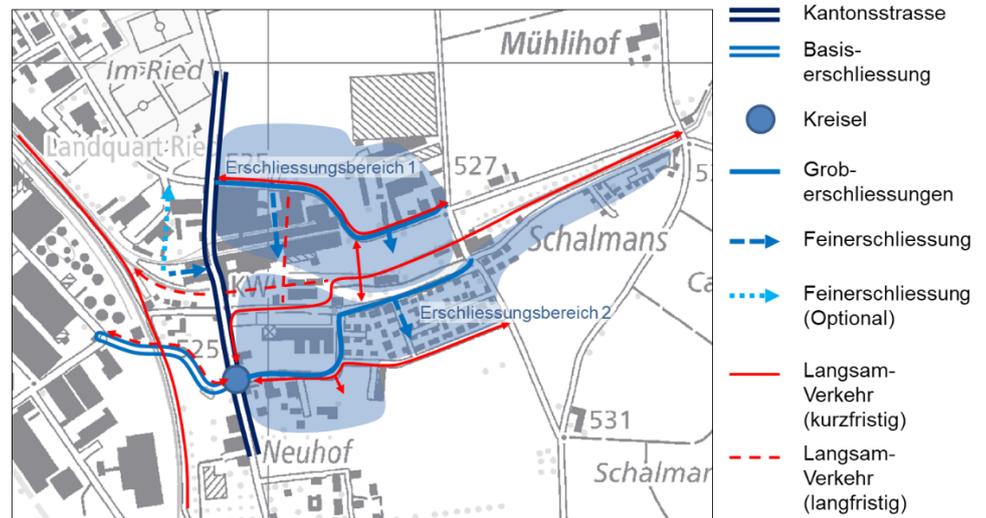


## 4.2 Erschliessungskonzept

### Erschliessung

Das Gebiet ist hinsichtlich der Erschliessung auf drei Bereiche aufgeteilt. Die Gebiete Obermühle und Mühlbach sowie der Hauptteil des Gebiets Papierfabrik sind dem Erschliessungsbereich 1 zugeordnet und werden über den Obermühlweg an die Kantonsstrasse angeschlossen. Die Industrie- und Gewerbegebiete südlich davon sind zusammen mit den Wohnquartieren über die bestehende Freihofstrasse und einen neu zu gestaltenden Knoten auf der Kantonsstrasse erschlossen (Erschliessungsbereich 2). Das Gebiet Fabriken West soll direkt an die Kantonsstrasse angeschlossen werden mit der Option, die Erschliessung bei Bedarf dereinst über die Schulstrasse zu regeln.

Das neue Industriegebiet soll ein gutes Langsamverkehrsnetz aufweisen. Hier ist insbesondere der neue Mühlbachweg von Bedeutung.



## 5. Revisionsinhalte

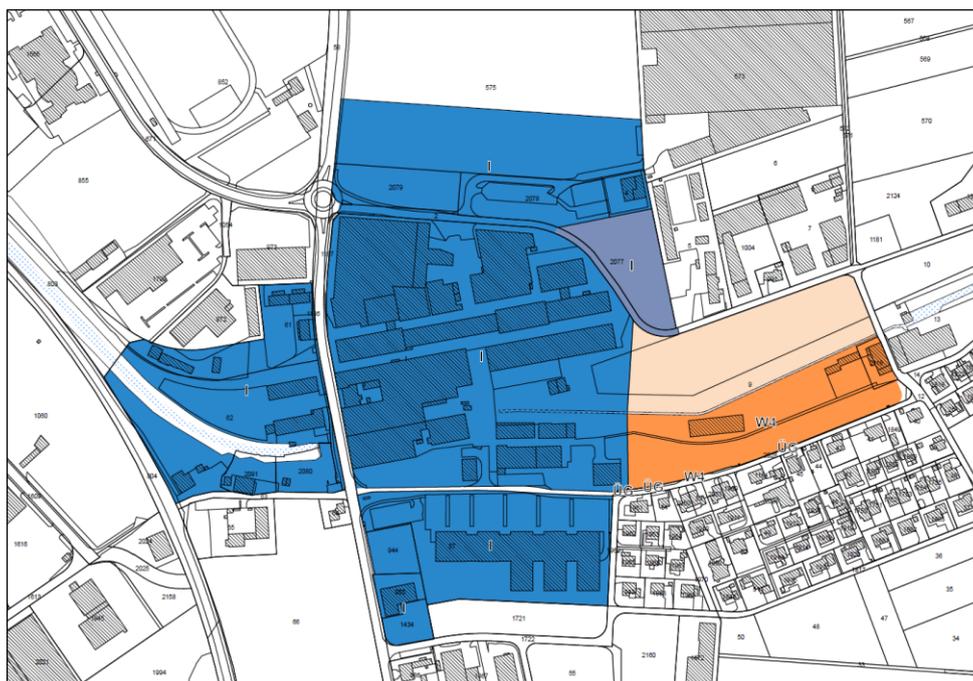
### 5.1 Anpassung Zonenplan/Genereller Gestaltungsplan/Baugesetz

Anpassung  
Zonierung

Die bestehenden Industriezonen werden wie folgt umgezont:

- Industriezone mit Nutzungsbeschränkung A und B;
- Campuszone;
- Wohnzone W4;
- Übriges Gemeindegebiet ÜG.

-  Industriezone mit Nutzungsbeschränkung, Bereich A
-  Industriezone mit Nutzungsbeschränkung, Bereich B
-  Campuszone
-  Wohnzone W4
-  Übriges Gemeindegebiet ÜG



Änderungen Grundnutzung

Die Industriezone mit Nutzungsbeschränkung wird neu eingeführt und bedarf einer Ergänzung des Baugesetzes:

Ergänzung  
Industriezone mit  
Nutzungs-  
beschränkung

*Art. 16 Industriezone (Baugesetz Igis)*

*Die Industriezone ist für industrielle und gewerbliche Betriebe bestimmt. Zulässig sind auch Industrie- und gewerbebezogene Dienstleistungs- und Handelsbetriebe.*

*Es sind nur Wohnungen für Personal gestattet, dessen ständige Anwesenheit im Betrieb erforderlich ist.*

*Technisch notwendige Aufbauten, wie Kamine, Liftschächte usw., dürfen die im Zonenschema vorgesehene maximale Gebäudehöhe überragen.*

*In der Industriezone mit Nutzungsbeschränkung sind Nutzungen, die einen grossen Landbedarf im Verhältnis zur Anzahl der damit verbundenen*

*Arbeitsplätze aufweisen nicht zulässig. Dies sind namentlich:*

- *Im Bereich A: Lagerhallen, Verkaufsgeschäfte, Logistikbetriebe, Autogaragen und dergleichen;*
- *Im Bereich B: Verkaufsgeschäfte des täglichen Bedarfs, Lagerhallen, sowie Logistikbetriebe und dergleichen.*

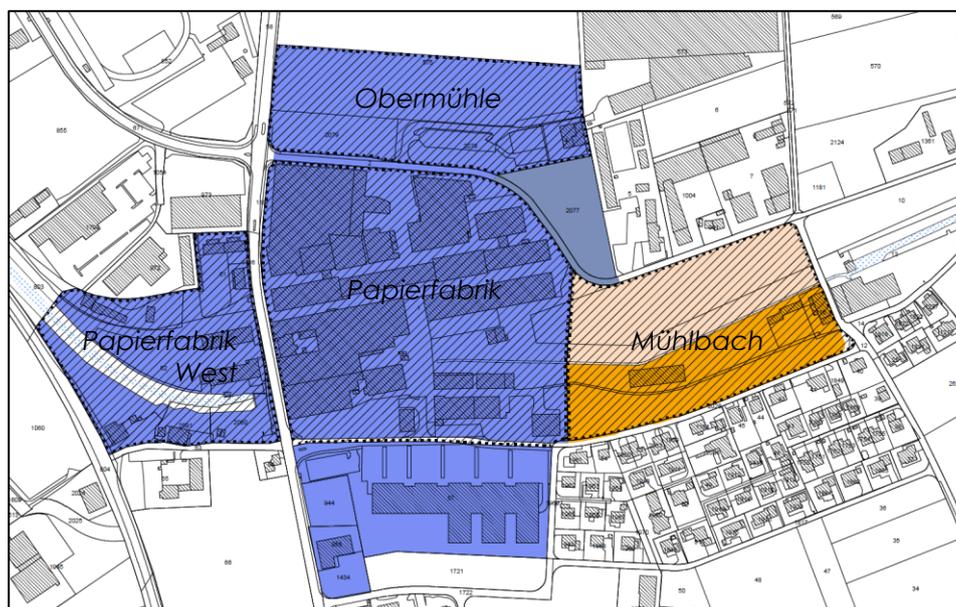
**Bereiche** Der Bereich A umfasst die gesamte Industriezone im Revisionsperimeter, mit Ausnahme der Parzelle KTN Nr. 2077 im Gewerbegebiet Obermühle, welche dem Bereich B zugeordnet ist.

Da in diesem Bereich ein ortsansässiges Autogaragen-Unternehmen eine Betriebserweiterung für unterschiedliche Nutzungen (Werkstatt, Büros, Ausstellungsraum) plant, wird diese Nutzung am Rand des Perimeters zugelassen.

**Arealplanpflicht**  
(Festlegung im  
Generellen  
Gestaltungsplan)

Mit Ausnahme des erwähnten Teils des Gewerbegebiets Obermühle (Parzelle Nr. 2077) wird die Arealplanpflicht mit Mindestanforderungen definiert. Parzelle Nr. 2077 wird von der Arealplanpflicht ausgenommen, da in diesem Gebiet bereits weitgehend Klarheit zur Bebauungs- und Erschliessungsstruktur sowie den Schnittstellen zu den Nachbargrundstücken bestehen.

 Arealplanpflicht



Änderungen Grundnutzung und Genereller Gestaltungsplan

Rahmenbedingungen  
zu Gebieten mit  
Folgeplanungspflicht

Im Anhang des Baugesetzes werden zu den vier Arealplanpflichtgebieten (abgeleitet aus dem Bebauungs- und Erschliessungskonzept (Kapitel 4)) folgende Rahmenbedingungen definiert:

### **Arealplangebiet Obermühle**

Das Arealplangebiet Obermühle befindet sich auf den (Teil-)Parzellen 4, 575, 2078 und 2079 und ist im Generellen Gestaltungsplan ausgewiesen. Folgende Rahmenbedingungen sind bei der Arealplanung zu berücksichtigen:

- Der Siedlungsrand gegen Norden ist besonders gut auszugestalten (Begrünung).
- Die Fassaden gegen die Kantonsstrasse hin sowie gegen Norden sind besonders gut zu gestalten. Es sind strukturierte Fassaden vorzusehen. Die maximalen Gebäudehöhen sind festzulegen.
- Die Gebäudehöhen sind generell auf 15.0 m zu beschränken. In begründeten Fällen können einzelne Gebäudeteile eine Gebäudehöhe bis zu maximal 20.0 m aufweisen.
- Entlang des Obermühlwegs ist ein durchgängiges Trottoir zu erstellen (durch den Grundeigentümer).
- Die konzentrierte Erschliessung für das ganze Areal über den Obermühlweg ist sicherzustellen.
- Publikumsintensive Einrichtungen mit erheblichen Verkehrsauswirkungen (z.B. Multiplex) sind auszuschliessen.
- Werden im Rahmen der Arealplanung Planungsgrundsätze festgelegt, welche die Kantonsstrasseninteressen tangieren, so ist die Strassenbaupolizei des TBA frühzeitig in die Planung miteinzubeziehen.

### **Arealplangebiet Papierfabrik**

Das Arealplangebiet Papierfabrik befindet sich auf der Parzelle Nr. 1 und ist im Generellen Gestaltungsplan ausgewiesen. Folgende Rahmenbedingungen sind bei der Arealplanung zu berücksichtigen:

- Generell wird eine qualitativ hochstehende Bebauung in Bezug auf Siedlungsstruktur, Architektur, Einfügung in die Umgebung und Erschliessung angestrebt. Dies ist mit einem qualifizierten Verfahren (Testplanung, Studienauftrag oder ähnliches) zu erreichen.
- Die Fassaden gegen die Kantonsstrasse hin sind besonders gut zu gestalten. Es sind strukturierte Fassaden vorzusehen. Dabei ist dem Standort neben der Bushaltestelle als Ankunftsort Rechnung zu tragen.
- Die Gebäudehöhen sind generell auf 15.0 m zu beschränken. In begründeten Fällen können einzelne Gebäudeteile eine Gebäudehöhe bis zu maximal 20.0 m aufweisen.
- Der Mühlbach ist in die Gesamtentwicklung miteinzubeziehen. Es ist ein öffentlicher Fussweg entlang des Mühlbachs vorzusehen. Der Bereich ist als Grünkorridor, welcher in das Gebiet des Arealplans Mühlbach übergeht, auszugestalten. Zum Gebiet Mühlbach/Fabriken liegt ein Konzept zur Revitalisierung und Verlegung des Mühlbachs vor. Im Rah-

men der Arealplanung ist das Konzept zu überprüfen und allenfalls mit der Überbauung umzusetzen.

- Werden im Rahmen der Arealplanung Planungsgrundsätze festgelegt, welche die Kantonsstrasseninteressen tangieren, so ist die Strassenbaupolizei des TBA frühzeitig in die Planung miteinzubeziehen.

Die Arealplanpflicht greift nicht für Erneuerungen oder Erweiterungen im Zusammenhang mit dem Betrieb der Papierfabrik. Solange der Betrieb der Papierfabrik auf dem Grossteil des Areals aufrechterhalten ist, können auch einzelne Gebäude(-teile) anderweitig genutzt werden.

### **Arealplangebiet Papierfabrik West**

Das Arealplangebiet Papierfabrik West befindet sich auf den (Teil-)Parzellen 61, 62, 2080 und 2091 und ist im Generellen Gestaltungsplan ausgewiesen. Folgende Rahmenbedingungen sind bei der Arealplanung zu berücksichtigen:

- Die Fassaden gegen die Kantonsstrasse hin sind besonders gut zu gestalten. Es sind strukturierte Fassaden vorzusehen. Dabei ist dem Standort neben der Bushaltestelle als Ankunftsort Rechnung zu tragen.
- Die Gebäudehöhen sind generell auf 15.0 m zu beschränken. In begründeten Fällen können einzelne Gebäudeteile eine Gebäudehöhe bis zu maximal 20.0 m aufweisen.
- Der Mühlbach ist in die Gesamtentwicklung miteinzubeziehen. Zum Gebiet Mühlbach/Fabriken liegt ein Konzept zur Revitalisierung und Verlegung des Mühlbachs vor. Im Rahmen der Arealplanung ist das Konzept zu überprüfen und allenfalls mit der Überbauung umzusetzen.
- Es sind Möglichkeiten zum Erhalt der Hallen aufzuzeigen. Der Abbruch ist nur zulässig, falls nachgewiesen werden kann, dass durch die Beseitigung der Gebäude eine insgesamt bessere Lösung realisiert werden kann.
- Die Verkehrserschliessung des Gebietes erfolgt grundsätzlich direkt über die Kantonsstrasse. Eine Erschliessung über das nördlich angrenzende Gebiet (KTN 972, 973, 1799) ist als Option offen zu halten, falls dereinst eine derartige Erschliessung notwendig würde. Dazu sind auch die entsprechenden Abklärungen und Vereinbarungen mit dem nördlichen Nachbarn zu treffen.
- Publikumsintensive Einrichtungen mit erheblichen Verkehrsauswirkungen (z.B. Multiplex) sind auszuschliessen.
- Werden im Rahmen der Arealplanung Planungsgrundsätze festgelegt, welche die Kantonsstrasseninteressen tangieren, so ist die Strassenbaupolizei des TBA frühzeitig in die Planung miteinzubeziehen.

### **Arealplangebiet Mühlbach**

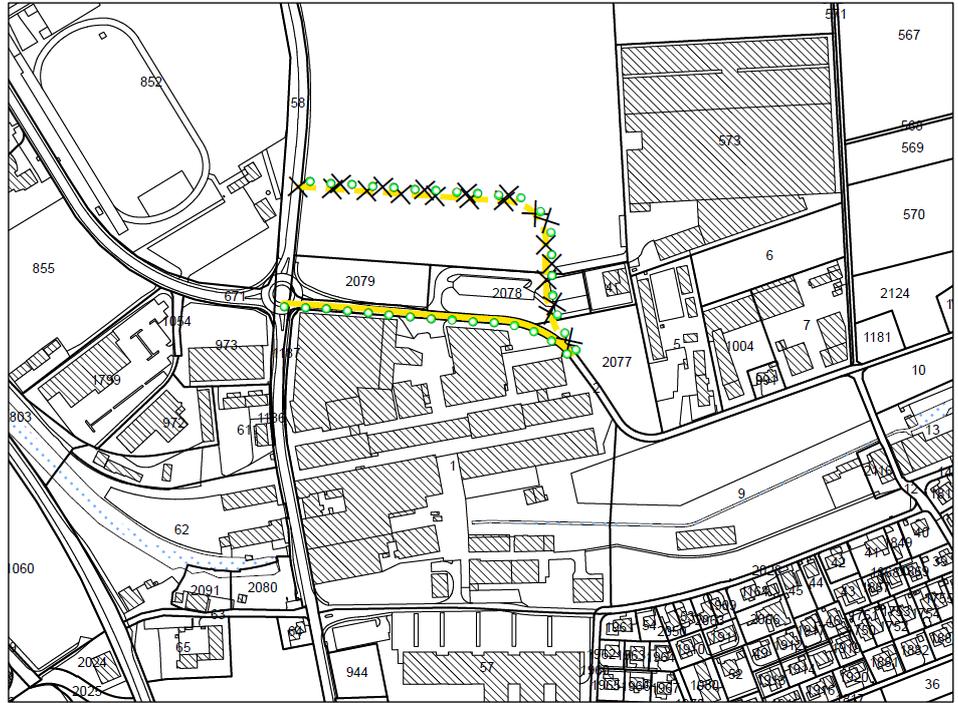
Das Arealplangebiet Mühlbach befindet sich auf der Parzelle 9 und ist im Generellen Gestaltungsplan ausgewiesen. Folgende Rahmenbedingungen sind bei der Arealplanung zu berücksichtigen:

- Generell wird eine qualitativ hochstehende Bebauung in Bezug auf Siedlungsstruktur, Architektur, Einfügung in die Umgebung, Integration des Mühlbachs und Erschliessung angestrebt.
- Dazu ist die Anordnung von Wohnen und Arbeiten so zu regeln, dass ein guter Übergang entsteht.
- Der Mühlbach ist in die Gesamtentwicklung zu integrieren, muss öffentlich zugänglich und vom „Mühlbachweg“ begleitet sein. Zum Gebiet Mühlbach/Fabriken liegt ein Konzept zur Revitalisierung und Verlegung des Mühlbachs vor. Im Rahmen der Arealplanung ist das Konzept zu überprüfen und allenfalls mit der Überbauung umzusetzen.
- Das Gebäude der Holzschleife auf KTN 21 16 ist zu erhalten.
- Im Bereich Süd muss von der Geschossigkeit abgewichen werden. Der Übergang zwischen dem südlichen Quartier und dem Arealplangebiet ist gut zu gestalten und von der Geschossigkeit her anzupassen resp. zu regeln.
- Die Verkehrserschliessung des Gebietes erfolgt grundsätzlich über den Obermühleweg.
- Die Parkierung erfolgt konzentriert und (abgesehen von Besucherparkplätzen) unter Terrain.
- Publikumsintensive Einrichtungen mit erheblichen Verkehrsauswirkungen (z.B. Multiplex) sind auszuschliessen.
- Im Bereich der Campuszone sind für einen guten Übergang in die Wohnnutzung primär emissionsarme Betriebe anzusiedeln (die Werte der LSV sind einzuhalten).
- Es ist sicherzustellen, dass das Gebiet sowohl als Wohn- wie auch als Gewerbegebiet entwickelt wird. Eine Realisierung der Wohnnutzung ohne Realisierung der Gewerbenutzung ist nicht zulässig. Die Etappierung ist zweckmässig zu gestalten.
- Werden im Rahmen der Arealplanung Planungsgrundsätze festgelegt, welche die Kantonsstrasseninteressen tangieren, so ist die Strassenbaupolizei des TBA frühzeitig in die Planung miteinzubeziehen.

## 5.2 Anpassung Genereller Erschliessungsplan

Der Generelle Erschliessungsplan ist wie folgt anzupassen:

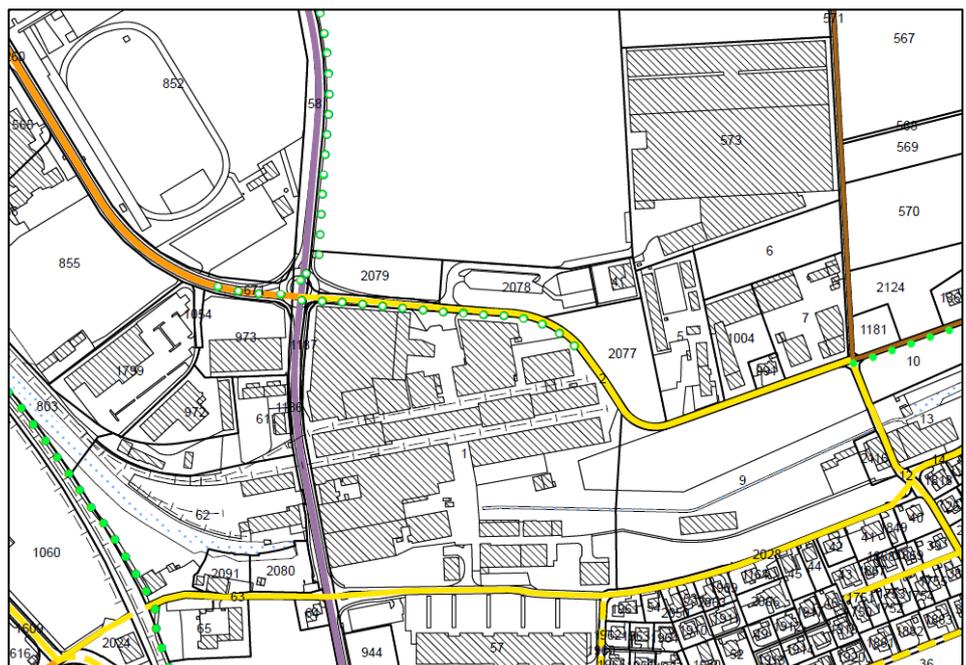
GEP - Änderungen



Legende



GEP - Zustand Neu



## 6. Auswirkungen

### 6.1 Nutzungsdichte

Nutzungsdichte Arbeitsgebiete	Durch die Teilrevision wird die realisierbare Bruttogeschossfläche für Gewerbe nicht verändert. Durch die neuen Zonenvorschriften wird aber die künftige Nutzungsdichte in dem Sinne optimiert, dass Betriebe mit einem hohen Flächenverbrauch nicht mehr zugelassen sind.
Nutzungsdichte Wohngebiet	<p>Durch die Zuweisung von rund 1.2 ha zur Wohnzone W4 mit Ausnützungsziffer (AZ) 0.7 und der möglichen AZ-Erhöhung von 20% ergibt sich eine AZ von 0.84 im südlichen Gebiet des Teilareals Mühlbach. Bei einem Wohnanteil von 90% ergibt sich ein Bruttogeschossfläche von rund 9'100 m<sup>2</sup>.</p> <p>Zusätzlich kann innerhalb der Campuszone, welche im Grundsatz eine Arbeitszone ist, 20% der Bruttogeschossfläche für Wohnen genutzt werden. Bei einer AZ von 0.8 auf eine Fläche von rund 12'200 m<sup>2</sup> ergibt dies eine zusätzliche BGF von rund 1'900 m<sup>2</sup>.</p> <p>Die AZ von 0.84 liegt über der gemäss KRIP geforderten Mindestdichte von AZ 0.8. Die Dichte begründet sich an diesem Standort einerseits durch die Schaffung eines verträglichen Übergangs zwischen dem bestehenden Wohngebiet und dem neuen Arbeitsgebiet.</p>
Einwohnerkapazität	Durch die Umzonung von rund 1.2 ha in die Wohnzone W4 wird die Einwohnerkapazität um rund 150 Personen erweitert.

## 7. Bedarfsnachweis

Bedarfsnachweis  
gemäss KRL

Im Rahmen des KRL Landquart (Stand Mitwirkung und Prüfung ARE vom Mai 2019) wurde ein umfassender Bedarfsnachweis für die Vergrösserung der WMZ-Flächen erstellt. Nachfolgend wird der Bedarfsnachweis gekürzter Form sinngemäss wiedergegeben (grau hinterlegte Abschnitte).

Bevölkerungs-  
wachstum

Gemäss dem kommunalen räumlichen Konzept (KRL) strebt die Gemeinde Landquart eine moderate, auf die Infrastrukturen der Gemeinde angepasste Einwohnerentwicklung an. So wird entgegen der Bevölkerungsprognosen des Kantons Graubünden ein durchschnittliches, jährliches Wachstum von 1.0% angestrebt. Bis 2030 bedeutet dies ein Wachstum von rund 1'300 Personen auf rund 10'200 Einwohner.

Kapazitätsreserven

Die rechtskräftigen Bauzonen der Gemeinde Landquart weisen nachfolgende Kapazität für zusätzliche EinwohnerInnen auf:

### 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 der unbebauten Bauzonen 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

Künftiger Bedarf

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

## Massnahmen KRL

Das kommunale räumliche Konzept der Gemeinde Landquart (Stand Vorprüfung, Mai 2019) zeigt als umfassende Entwicklungsstrategie auf, mit welchen Massnahmen die zusätzlich erforderliche Kapazität von rund 300 - 600 Einwohnern bis 2030 und darüber hinaus bis 2040 geschaffen werden soll. Insgesamt **kann mit diesen Massnahmen kurzfristig (d.h. innert der nächsten 5 Jahren) eine zusätzliche Kapazität von rund 610 Einwohnern geschaffen** werden. Auch bei den neu geschaffenen Kapazitäten (insbesondere bei Massnahmen im überbauten Gebiet) kann nicht von einer Mobilisierung von 100% ausgegangen werden. Daher zeigt das KRL auch auf, wie mittelfristig zusätzliche Kapazitäten geschaffen werden sollen (für rund 390 Einwohner). Darüber hinaus definiert die Strategie Gebiete, in welchen langfristig, d.h. bis 2040 zusätzliche Kapazitäten von insgesamt rund 880 Einwohnern geschaffen werden sollen.

## Gebiet Mühlbach

Als eine der oben erwähnten, kurzfristigen Massnahmen sieht das KRL vor, dass der südliche Teil des Mühlbach-Areals in ein Wohngebiet transformiert wird. Durch die Vergrösserung der Wohnzone kann somit ein Teil des künftigen Kapazitätsbedarfs (rund 150 Einwohner) kurzfristig gedeckt werden.

Der nördliche Teil des Areals soll gleichzeitig in ein durchmischtes Dienstleistungs-, Gewerbe- und Industriegebiet mit hoher Wertschöpfung und hoher Arbeitsplatzdichte sowie einem Wohnanteil von untergeordnetem Masse transformiert werden. Durch die angestrebte, hohe Arbeitsplatzdichte kann ein Teil der Arbeitsplätze, welche aufgrund der Umzonung von der Industriezone in die Wohnzone verloren gehen, kompensiert werden.

Der südliche Teil des Mühlbach-Areals, welcher in ein Wohngebiet transformiert wird, weist die Güteklasse C respektive D auf. Die Bushaltestelle Landquart Fabriken ist in rund 3 bis 5 Fusswegminuten erreichbar. Von dort gelangt man in rund 7 Minuten Fahrzeit zum Bahnhof Landquart (vier Verbindungen pro Stunde).

Mit der Umzonung von der Industrie- in die Wohnzone kann ein guter Übergang von der Arbeitsnutzung im Norden zur Wohnnutzung im Süden des Areals geschaffen werden. Der Mühlbach sowie die bestehende Uferbepflanzung unterstützen diesen Übergang zusätzlich und tragen zu einer hohen Wohnqualität bei.

## Anhang

- Vorprüfungsbericht des Amtes für Raumentwicklung vom 7. August 2019 und Behandlung durch den Gemeindevorstand Landquart

## Vorprüfungsbericht des Amtes für Raumentwicklung vom 7. August 2019 und Behandlung durch Gemeindevorstand

### Vorprüfungsbericht ARE

### Behandlung durch den Gemeindevorstand



Amt für Raumentwicklung Graubünden  
 Uffizi per il svilup dal territori dal chantun Grischun  
 Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni

Telefon +41 (0)81 257 23 23 | Telefax +41 (0)81 257 21 42 | Internet: www.ara.gr.ch | E-Mail: info@ara.gr.ch

Amt für Raumentwicklung GR, Grabenstrasse 1, 7001 Chur

A+  
 Gemeindevorstand Landquart  
 Postfach 15  
 7206 Igis

Chur, 7. August 2019  
 OP 2019/0302 Wi

**Gemeinde Landquart**  
**Teilrevision der Ortsplanung – Papierfabrik/Mühlbach**  
**Vorprüfungsbericht**

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident  
 Sehr geehrte Dame, sehr geehrter Herr

Mit Schreiben vom 6. Mai 2019 hat uns das Büro für Raumplanung Remund + Kuster in Ihrem Auftrag den Entwurf der Teilrevision Papierfabrik/Mühlbach zur Durchführung des kantonalen Vorprüfungsverfahrens im Sinne von Art. 12 der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO) zugesandt. Im Rahmen der kantonalen Vernehmlassung haben sich folgende Fachstellen zur Vorlage geäußert: Tiefbauamt (TBA), Amt für Natur und Umwelt (ANU) sowie das Amt für Energie und Verkehr (AEV).

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen sowie basierend auf unserer eigenen Beurteilung drängen sich zur Vorlage die folgenden Ausführungen auf:

#### 1. Raumplanerische Beurteilung

Aus raumplanerischer Sicht ist die vorliegende Planung nicht zu beanstanden. Die Planung ist kohärent mit dem derzeit zur Stellungnahme vorliegenden kommunalen räumlichen Leitbild (KRL). Mit der Baugesetz-Anpassung wird ein verbesserte Ausnützung der heute grossteils brachliegenden Industriezone sichergestellt. Zudem wird mittels Arealplanpflicht die rechtliche Grundlage für die erforderliche städtebauliche Qualität geschaffen. Mit diesen Vorgaben entspricht die Planung den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung, wie sie in Art. 1 und 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) umschrieben werden (insbesondere Art. 1 II und 3 II a<sup>33</sup> RPG).

Auch der vorliegende Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB) legt hinreichend die Planungsabsichten dar sowie – weitestgehend – die nach Art. 47 der eidg. Verordnung über die Raumplanung (RPV) aufzuzeigende Übereinstimmung mit den übergeordneten Bestimmungen. Der kant. Richtplanung Siedlung (KRIP-S) gibt jedoch vor, dass Umzonungen bestehender Arbeitsgebiete zu vermeiden sind

Kenntnisnahme.

Vorprüfungsbericht ARE	Behandlung durch den Gemeindevorstand
<p>Gemeinde Landquart   Teilrevision Papierfabriken/Mühlbach   Vorprüfungsbericht vom 7. August 2019   2</p> <p>(vgl. Kap. 5.2.3, Zif. B, Umzonungen von bestehenden Arbeitsgebieten vermeiden, S. 57). Im Hinblick auf die Genehmigung ist daher im PMB aufzuzeigen, ob trotz der Umzonung von ca. 1.17 ha Industriezone in die Wohnzone 4 der Bedarf an Industrie- und Gewerbebezonen langfristig gedeckt ist. Zugleich ist der Bedarf für eine Vergrößerung der Wohnzone im PMB darzulegen.</p>	<p>Berücksichtigen. Im Rahmen des Kommunalen Räumlichen Leitbild Landquart (KRL) wurde bereits ein umfassender Bedarfsnachweis erstellt. Der Planungs- und Mitwirkungsbericht der vorliegenden Planung wird mit dem Bedarfsnachweis gemäss KRL (in abgekürzter Form) ergänzt.</p>
<p><b>2. Gewässerraum</b></p> <p>Der Mühlbach und dessen Gewässerraum waren Gegenstand der Vorprüfungsvorlage «Gewässerraum». In der hier vorliegenden Teilrevision wird der Gewässerraum nicht dargestellt. Sollte die Teilrevision Gewässerraum noch nicht beschlossen sein, wenn die hier zu prüfenden Teilrevision beschlossen wird, wäre der Gewässerraum für den Mühlbach hier festzulegen.</p> <p>Des Weiteren ist die Umsetzung des seit längerem diskutierten Konzepts zur Revitalisierung resp. Verlegung des Mühlbaches auf Stufe der Nutzungsplanung in diesem Abschnitt zu prüfen. Die Verlegung würde den Planungsspielraum für die Gemeinde im Bereich der Arbeitsplatzgebiete erhöhen.</p>	<p>Teilweise berücksichtigen. Die Gemeinde Landquart hat die Gewässerraumausscheidung im Rahmen einer parallelen Teilrevision der Ortsplanung vorgenommen. Dabei wurde auch der Gewässerraum des Mühlbaches ausgeschieden. Die Ausscheidung des Gewässerraums des Mühlbaches ist darum nicht Teil der vorliegenden Planung. Dies wird mittels eines neuen Kapitels zur Gewässerraumausscheidung im Planungs- und Mitwirkungsbericht so erläutert. Die Rahmenbedingungen zu den betroffenen Arealplangebietern werden insofern ergänzt, dass das bestehende Konzept zur Revitalisierung und Verlegung des Mühlbaches im Rahmen der Arealplanung zu überprüfen und allenfalls mit der Überbauung umzusetzen ist.</p>
<p><b>3. Verkehr</b></p> <p>Das Erschliessungskonzept sieht die Verkehrserschliessung der Gebiete Obermühle und Mühlbach sowie des Hauptteiles des Gebietes Papierfabrik über den Obermühlweg (kommunale Erschliessungsstrasse) vor. Die Verkehrserschliessung der Industriezone südlich davon ist, zusammen mit den anschliessenden Wohnquartieren, über die bestehende Freihofstrasse und einen neu zu gestaltenden Verkehrsknoten (Kreisverkehrsanlage) auf der Kantonsstrasse vorgesehen. Die vorgesehene Verkehrserschliessung dieser Gebiete wird vom TBA ausdrücklich begrüsst.</p> <p>Das Arealplangebiet Fabriken West soll direkt an die Kantonsstrasse angeschlossen werden mit der Option, die Erschliessung bei Bedarf dereinst über die Schulstrasse zu regeln. Gestützt auf die kantonale Strassengesetzgebung sowie die einschlägige VSS-Norm 40 050 «Grundstückzufahrten» ist die Verkehrserschliessung des Gebietes grundsätzlich primär rückwärtig, d.h. über die Schulstrasse (kommunale Sammelstrasse) zu planen.</p> <p>Die Verkehrserschliessung ist im Rahmen der Arealpflicht vertieft zu untersuchen. Wir empfehlen, die Strassenbaupolizei des TBA (Patrick Bargetzi: 081 257 37 07 oder patrick.bargetzi@tba.gr.ch) frühzeitig in diese Planung mit einzubeziehen.</p> <p>In Rahmen der Arealplanung werden verschiedene Planungsgrundsätze festgesetzt, welche die Kantonsstrasseninteressen tangieren (Verkehrserschliessung, Gestaltung Strassenraum, Haltstellen des öffentlichen Verkehrs etc.) und im Rahmen der Folgeplanung, gestützt auf die kantonale Strassengesetzgebung, eine Zusatzbewilligung des Tiefbauamtes Graubünden bedingen. Wir empfehlen daher, auch hier die Strassenbaupolizei des TBA frühzeitig in die Arealplanung einzubeziehen.</p>	<p>Kenntnisnahme / teilweise berücksichtigen. Die Rahmenbedingungen zu den betroffenen Arealplangebietern werden insofern angepasst, dass im Rahmen der Arealplanung die Strassenbaupolizei des TBA in die Planung einzubeziehen ist, wenn Kantonsstrassen von den Planungsgrundsätzen tangiert sind.</p>
<p><b>4. Zusammenfassung</b></p> <p>Die vorliegende Planung ist grundsätzlich genehmigungsfähig, sofern der PMB entsprechend ergänzt wird. Zudem ist der Gewässerraum entweder im Zuge dieser Teilrevision oder der zum Gewässerraum festzulegen. In diesem Zusammenhang wird der Gemeinde empfohlen, die Umsetzung des Revitalisierungskonzepts Mühlbach zumindest in diesem Abschnitt in die Planung zu integrieren. Ferner</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

**Vorprüfungsbericht ARE****Behandlung durch den Gemeindevorstand**

Gemeinde Landquart | Teilrevison Papierfabriken/Mühlbach | Vorprüfungsbericht vom 7. August 2019 3

sollte die Planung in Absprache mit der Strassenbaupolizei des TBA weitergeführt werden.

Für Fragen zum vorliegenden Bericht sowie selbstverständlich auch für Ihre weitergehenden oder anderweitigen Planungsfragen wenden Sie sich bitte an mich (Tel. 081 257 23 07 oder [linus.wild@are.gr.ch](mailto:linus.wild@are.gr.ch)). Wir danken Ihnen für die gute Zusammenarbeit und grüssen Sie freundlich.

**Abteilung Nutzungsplanung**



Linus Wild, Kreisleiter

– 2 Dossiers Vorprüfungsakten

**Kopie (inkl. 1 Dossier Vorprüfungsakten):**

– Remund + Kuster, Aeuli 3, 7304 Maienfeld

**Kopie (per E-Mail, ohne Beilage):**

– Gemeinde Landquart

– Remund + Kuster

– Amt für Natur und Umwelt

– Amt für Energie und Verkehr

– Tiefbauamt