

Revision Nutzungsplanung

Informationsveranstaltung Start Mitwirkungsverfahren



Ortsteil Igis
Mittwoch 6. März 2024

Inhalt

- 1. Ausgangslage**
- 2. Planungsprozess**
- 3. Technische Erläuterungen zu den Planungsinstrumenten**
- 4. Allgemeine Schwerpunkte Gesamtrevision**
- 5. Ortspezifische Schwerpunkte: Igis**
- 6. Mitwirkungsverfahren und weiteres Vorgehen**
- 7. Anschliessend Aperro und Möglichkeiten für Fragen**

1. Ausgangslage

1. Ausgangslage

1.1 Übergeordnete Grundlagen

Neues Bundesrecht (2014) und kantonales Recht (2019)

→ Gemeinde Landquart muss neue Vorgaben umsetzen

→ Revision Ortsplanung notwendig

Strategische Grundlage: Kommunales Räumliches Leitbild

1. Ausgangslage

1.2 Kommunale Grundlagen

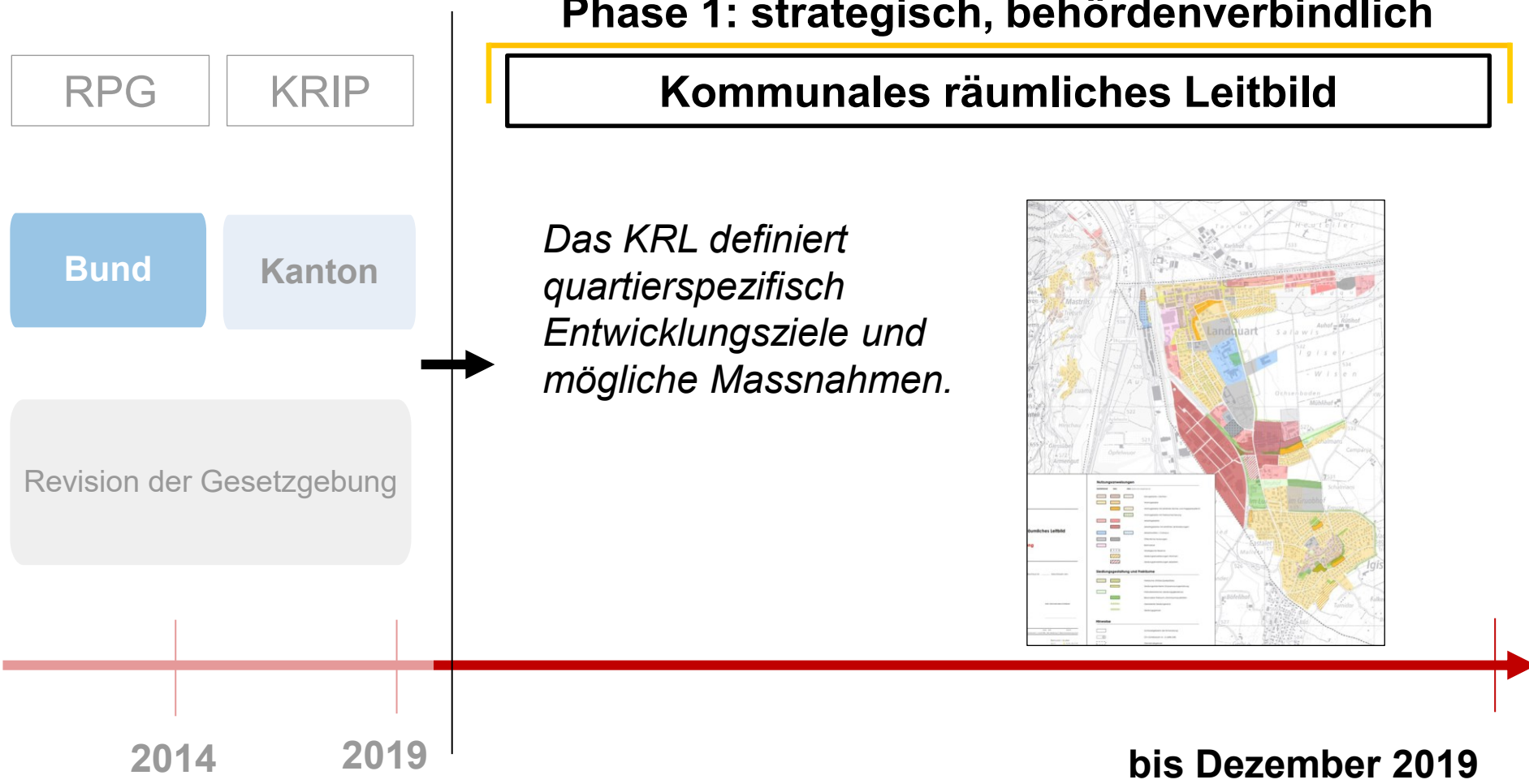
Hauptanliegen **Gemeinde Landquart: KRL**

- **Moderates Bevölkerungswachstum** von rund 1.0% pro Jahr
- **Mobilisierung und Erhöhung der vorhandenen Bauzonkapazitäten**, besonders an gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Lage
 - z.B. um Bahnhof Landquart, sowie an Bahnhofstrasse angrenzende Gebiete
- **Massnahmen zur qualitätsvollen Entwicklung**
 - Gebiete mit **erhöhter Dichte und Folgeplanpflicht**
 - **Erhalt und Aufwertung** der wichtigsten **Grün-, Frei- und Strassenräume**
- **Verbesserung des Verkehrssystems** für den motorisierten Individualverkehr, den öffentlichen Verkehr sowie den Fuss- und Veloverkehr

2. Planungsprozess

2. Planungsprozess

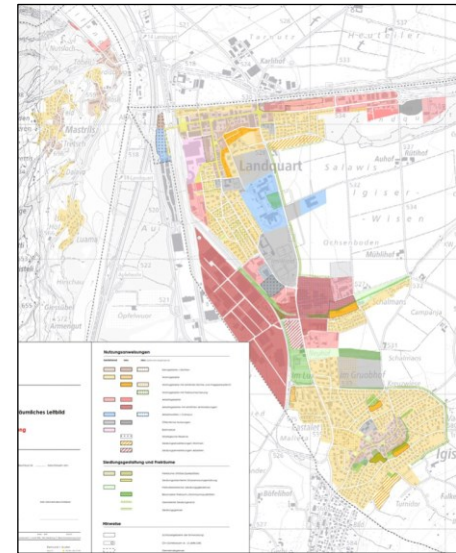
2.1 KRL



Phase 1: strategisch, behördenverbindlich

Kommunales räumliches Leitbild

Das KRL definiert quartierspezifisch Entwicklungsziele und mögliche Massnahmen.



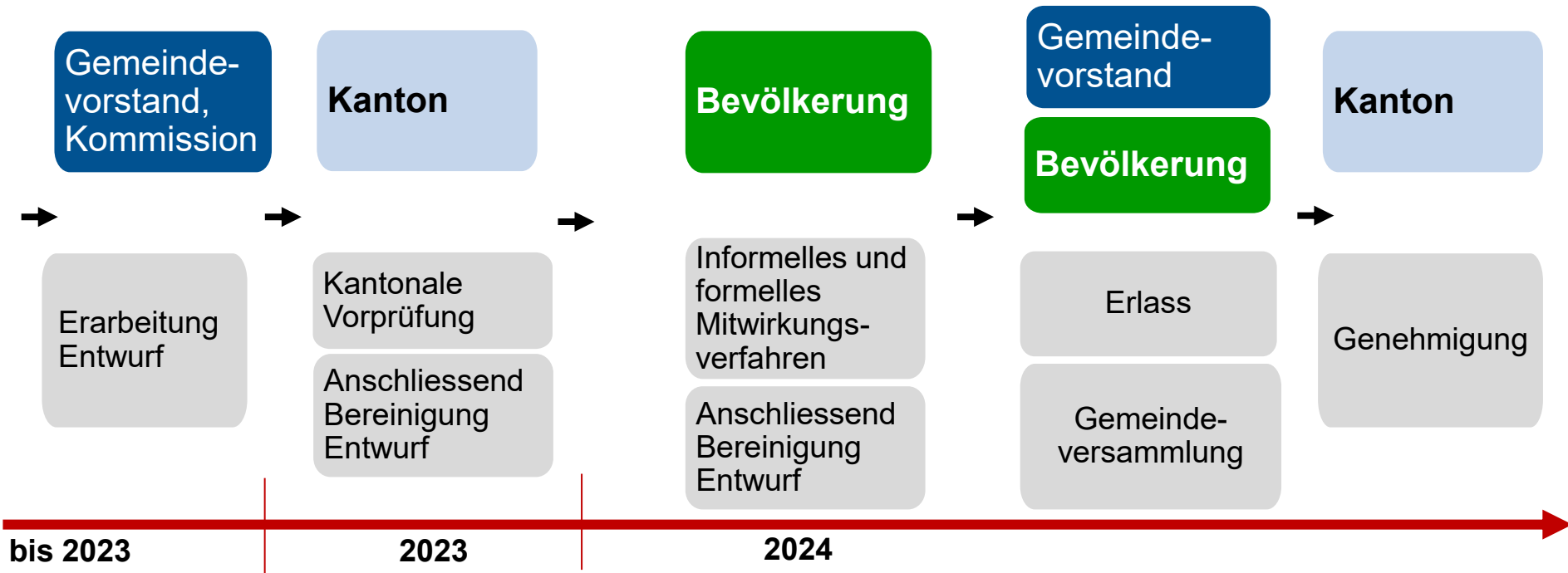
bis Dezember 2019

2. Planungsprozess

2.2 Nutzungsplanung

Phase 2: parzellenscharf, grundeigentümergebunden

Gesamtrevision Nutzungsplanung

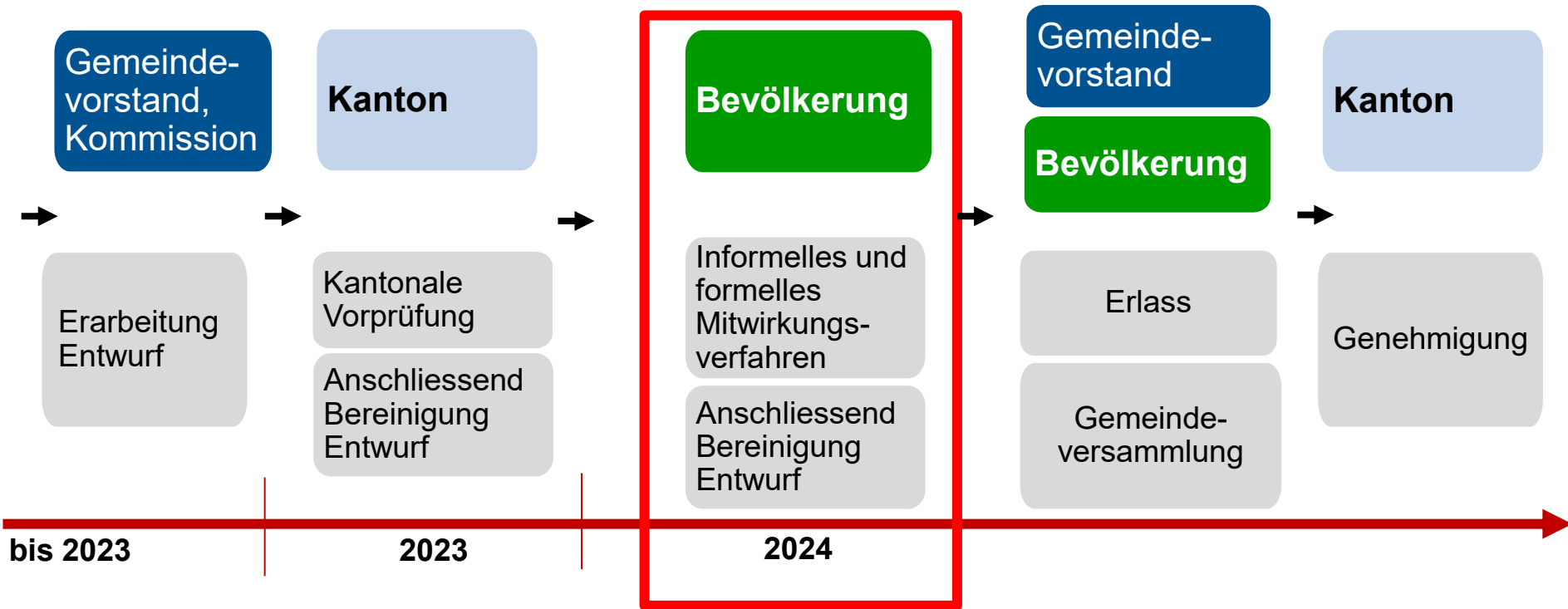


2. Planungsprozess

2.2 Nutzungsplanung

Phase 2: parzellenscharf, grundeigentümergebunden

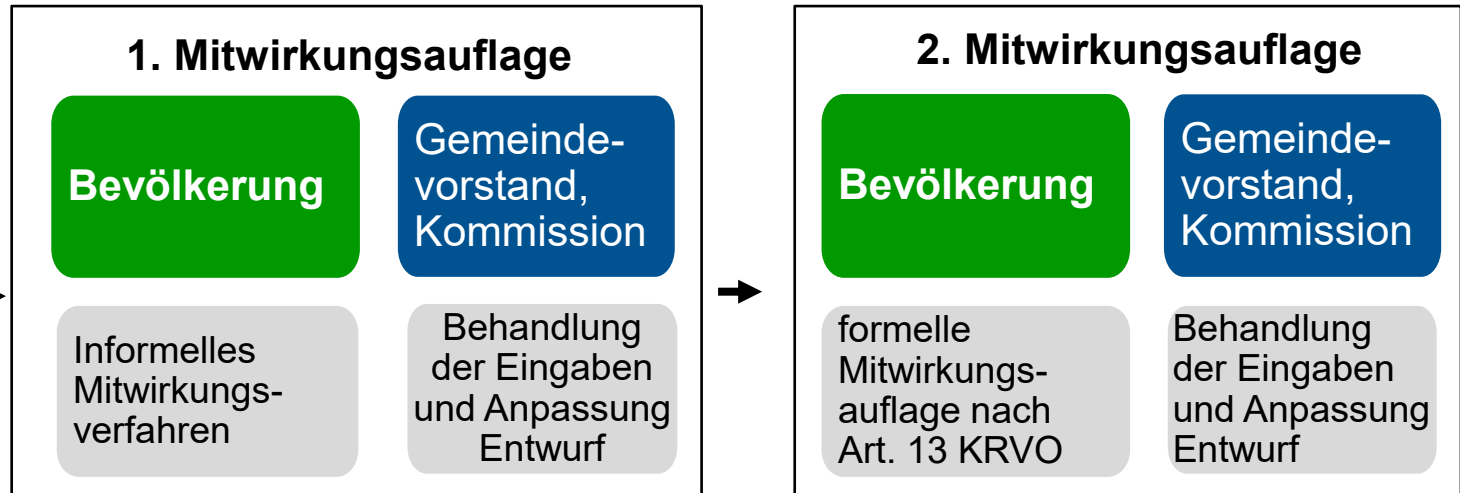
Gesamtrevision Nutzungsplanung



2. Planungsprozess

2.2 Nutzungsplanung

Ausgeprägte Mitwirkung zum Einbezug der Bevölkerung



2024

Informationsveranstaltungen öffentlich (5. / 6. / 7. März)

2. Planungsprozess

2.2 Nutzungsplanung

Informationen zur ersten Mitwirkungsauflage

- **Öffentliche Auflage der Revisionsunterlagen**
 - Vom 8. März bis 7. April 2024 (30 Tage)
 - Unterlagen auf Webseite der Gemeinde sowie bei Verwaltung aufgelegt
 - **Während dieser Zeit können dem Gemeindevorstand schriftliche Eingaben gemacht werden (Anregungen und Wünsche)**
- **Zusätzliche Sprechstunden:** Diskussion spezifischer Fragen und Anliegen möglich

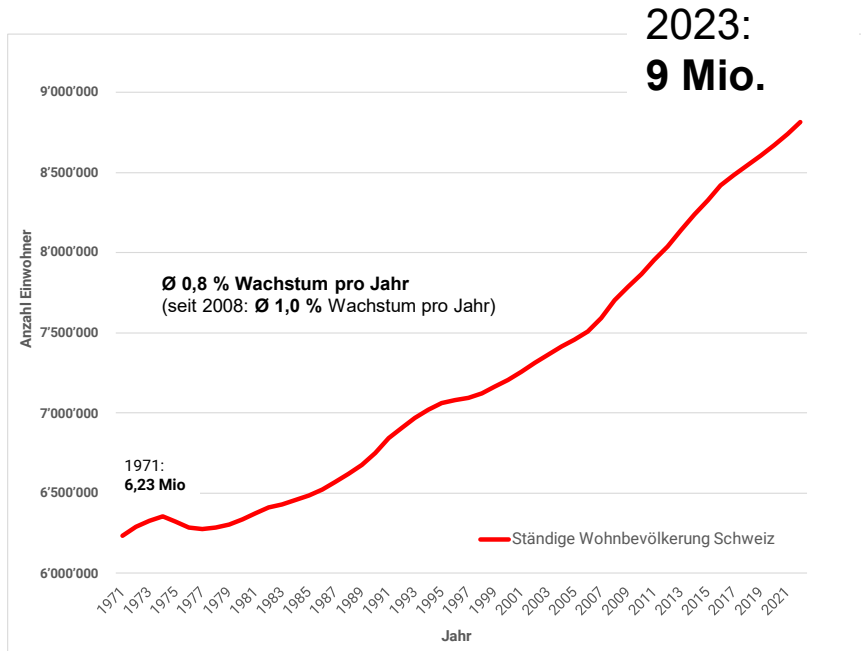
3. Grundlagen und Planungsinstrumente

3. Grundlagen und Planungsinstrumente

3.1 Bevölkerungswachstum

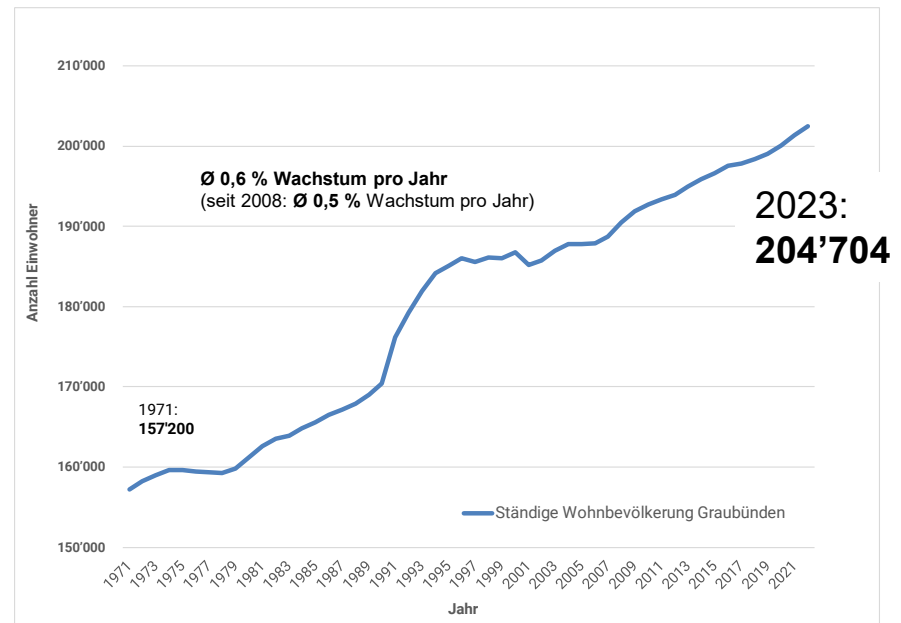
Vergangenheit

Schweiz



→ Seit 1971 ca. 0,8% Wachstum pro Jahr

Graubünden



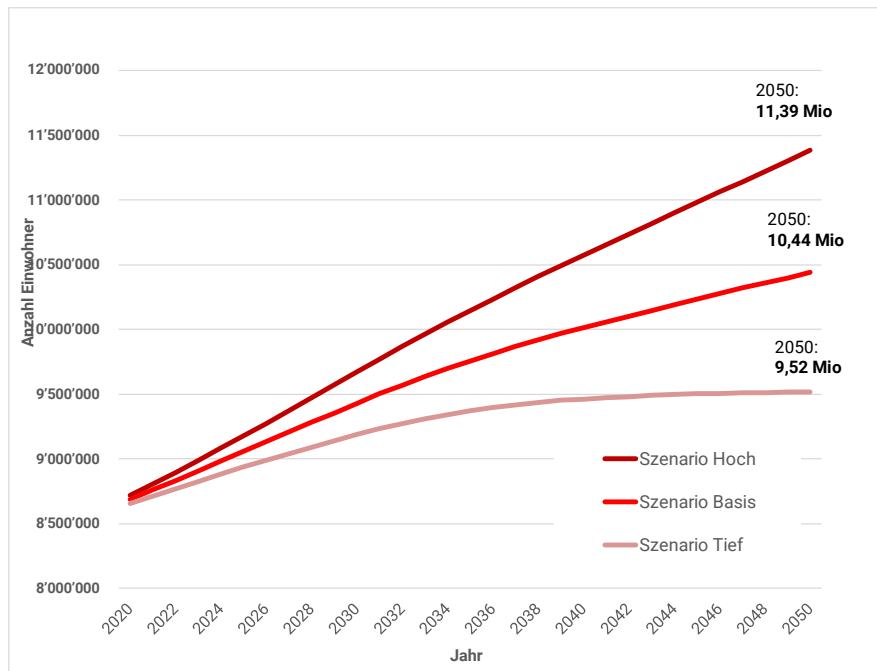
→ Seit 1971 ca. 0,6% Wachstum pro Jahr

3. Grundlagen und Planungsinstrumente

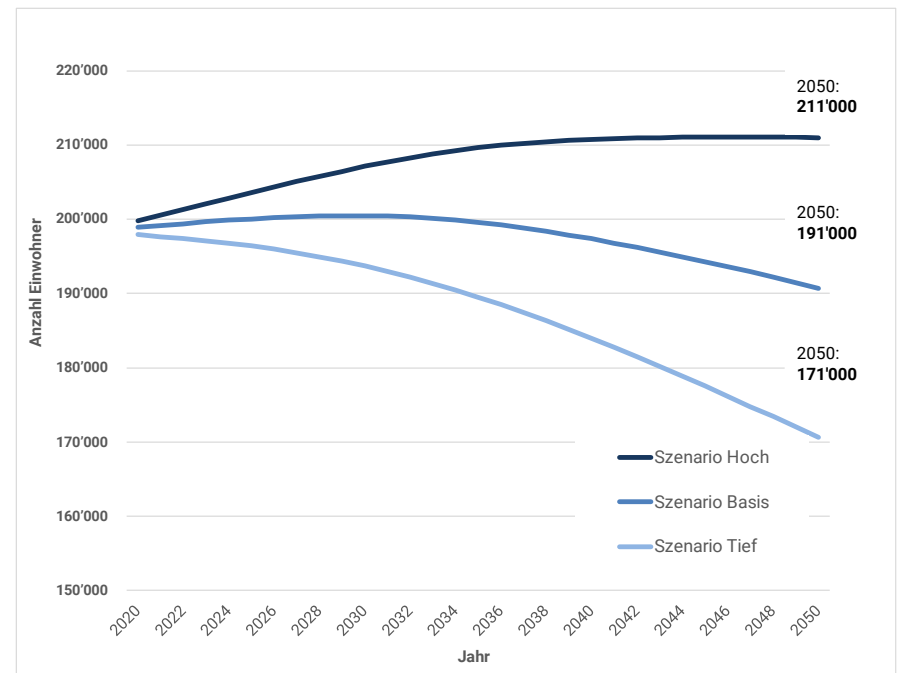
3.1 Bevölkerungswachstum

Prognose

Schweiz



Graubünden



→ Schweizweit weiterhin starkes Wachstum

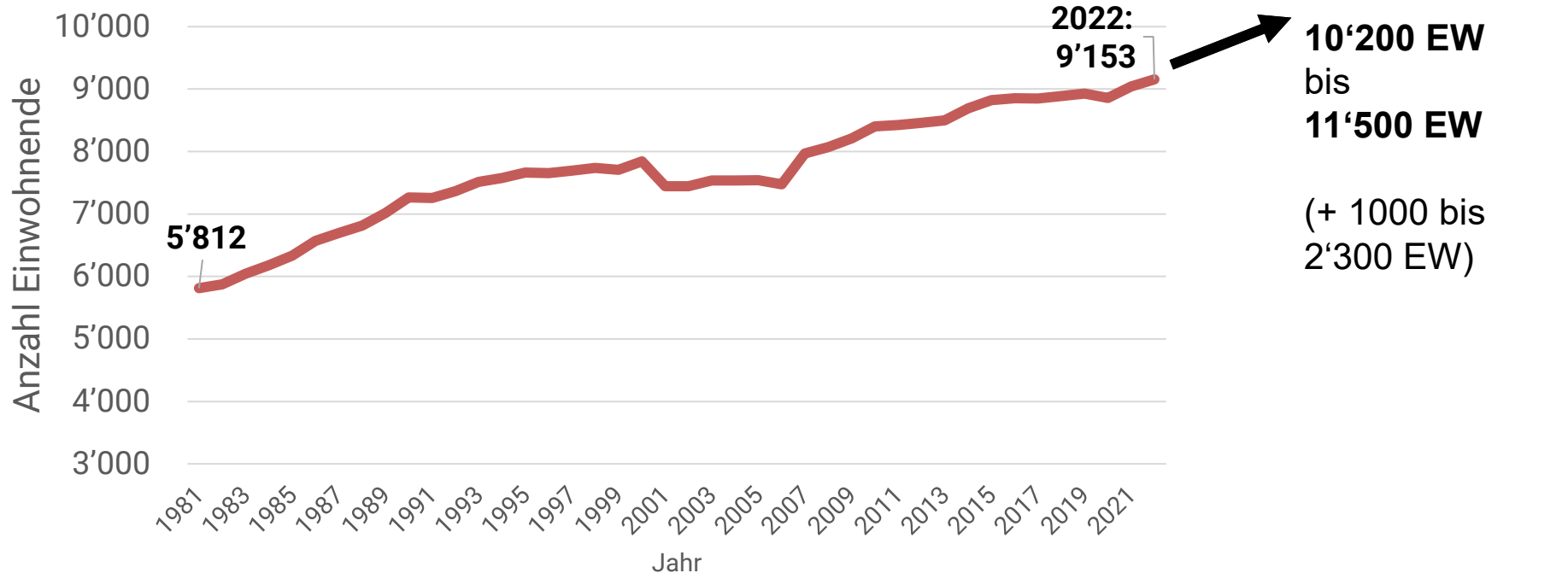
→ Allgemein: Grosse Unsicherheiten

→ Kanton Graubünden Stagnation, kommunal jedoch grosse Unterschiede

3. Grundlagen und Planungsinstrumente

3.1 Bevölkerungswachstum

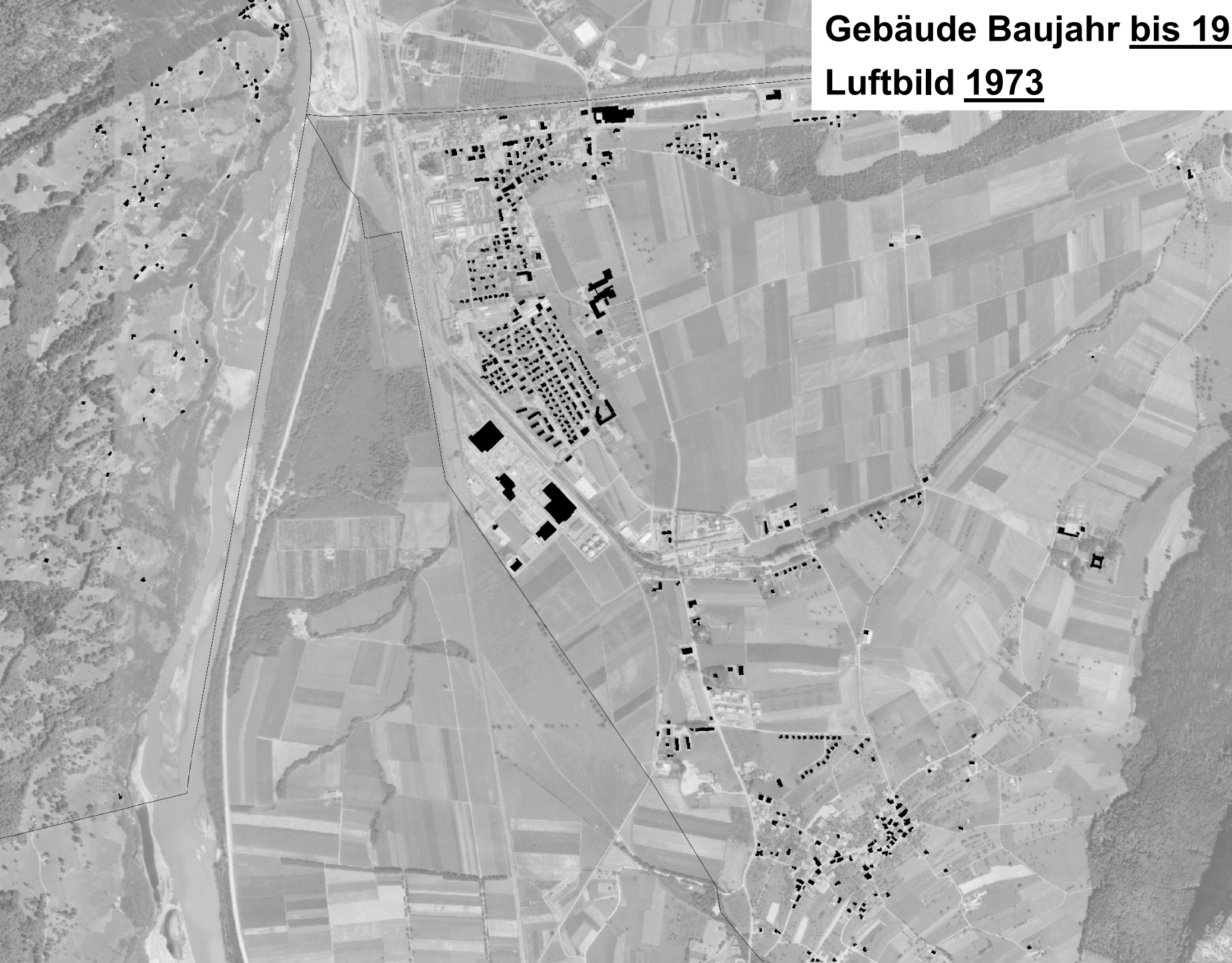
Landquart



- **Wachstum bis Ende 90er, danach kurz Stagnation**
- **In letzten 15 Jahren ca. 0,9 % Wachstum pro Jahr**
- **Prognose KRL: bis 2040 rund 11'250 EW (ca. 1% Wachstum pro Jahr ab 2016)**

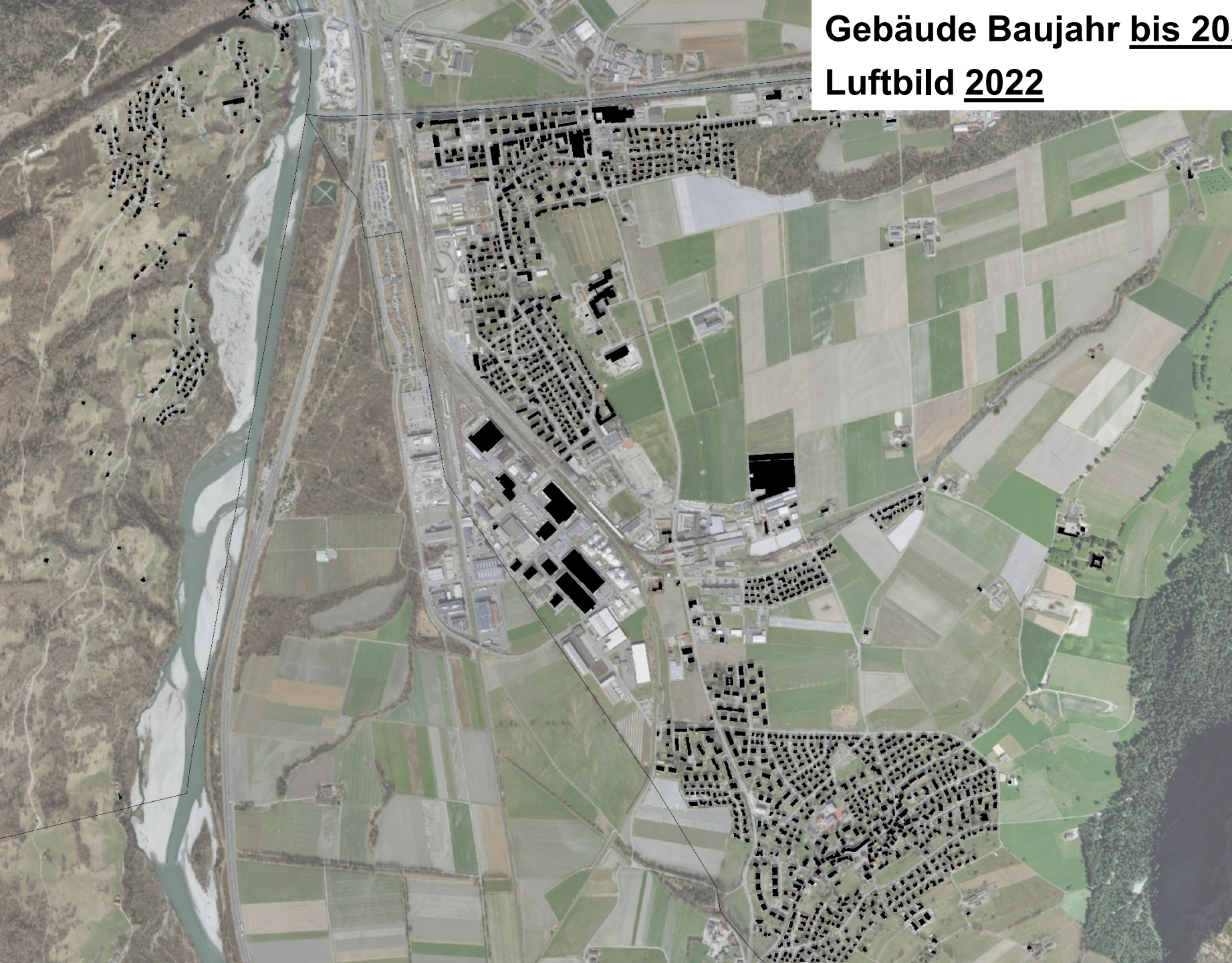
Gebäude Baujahr bis 1970

Luftbild 1973



Gebäude Baujahr bis 2023

Luftbild 2022



Gebäude Baujahr bis 1970

Luftbild 1973



Gebäude Baujahr bis 2023

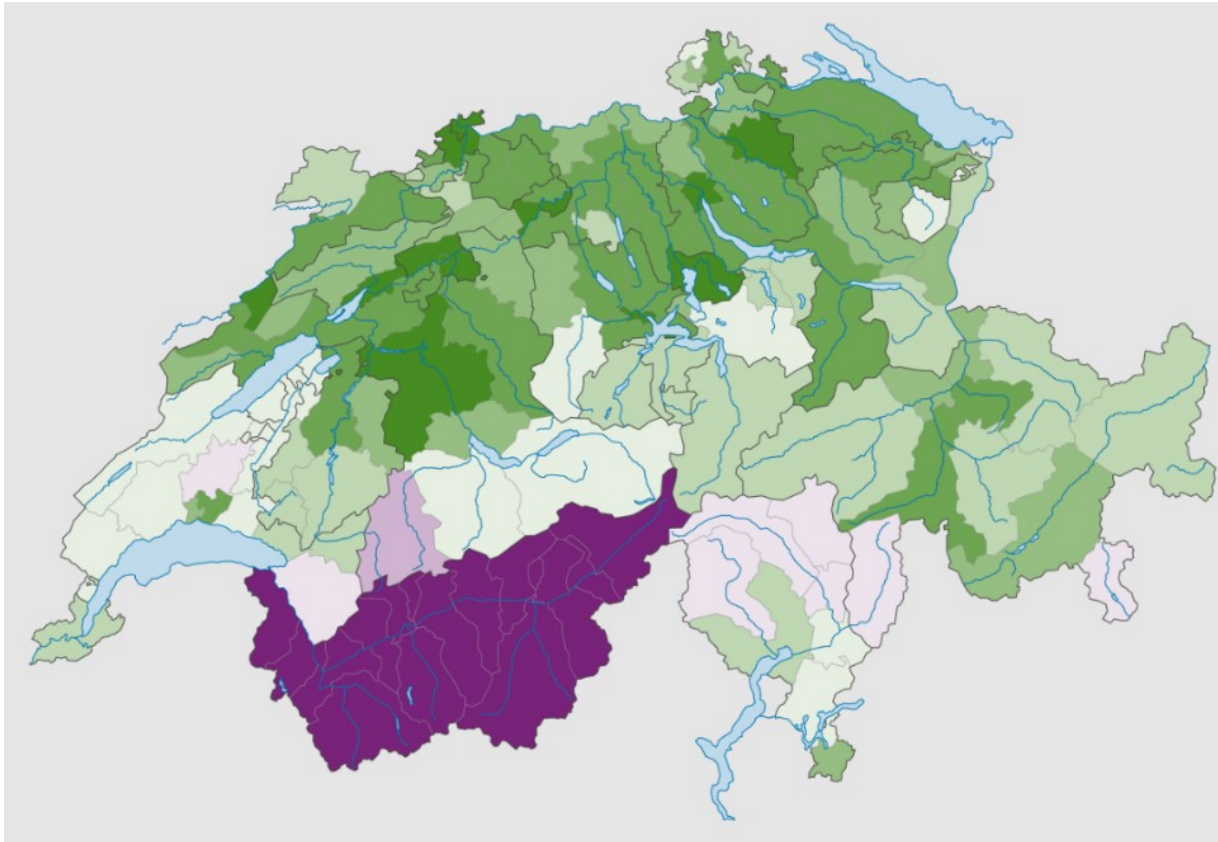
Luftbild 2022



3. Grundlagen und Planungsinstrumente

3.3 Vorgaben Bund und Kanton

Revision **Bundesgesetz** über die Raumplanung (RPG) März 2013



Quelle: *Bundesamt für Statistik*

Ja-Stimmen Anteil	
■ CH:	63%
■ GR:	61.5%
■ Landquart:	64.1%

3. Grundlagen und Planungsinstrumente

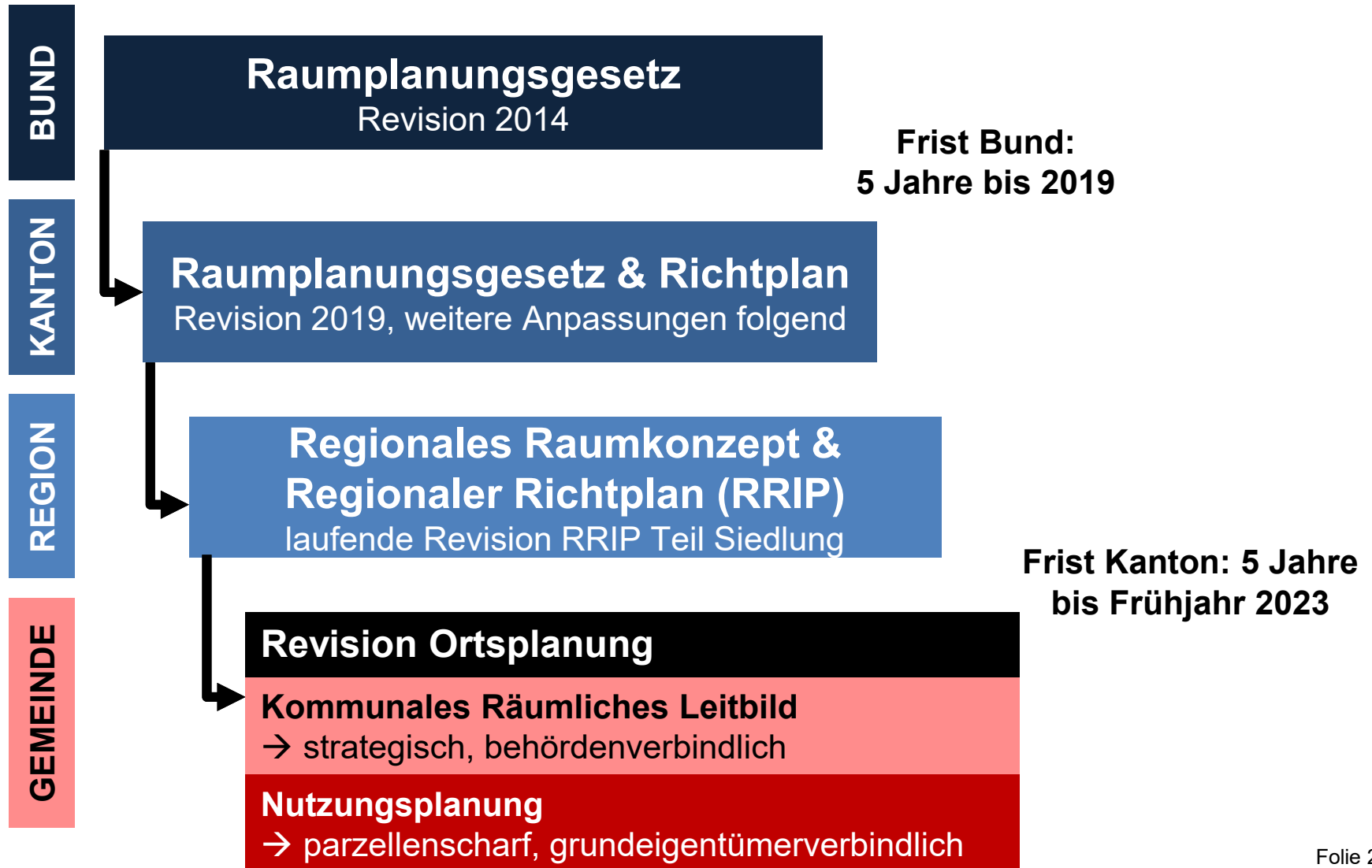
3.3 Vorgaben Bund und Kanton

Hauptanliegen revidierte Gesetzgebung **Bund**

- **Qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach Innen**
- **Baulandmobilisierung** (innere Reserven)
- Der Landwirtschaft genügend Flächen erhalten, insbesondere **Fruchtfolgeflächen**
- Planungsvorteile ausgleichen (**Mehrwertabschöpfung** von mind. 20%)
- Der **Bauzonenbedarf** für die nächsten **15 Jahre** ist festzulegen, **überdimensionierte Bauzonen sind zu reduzieren**

3. Grundlagen und Planungsinstrumente

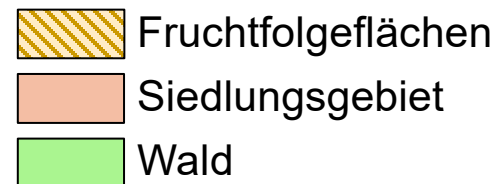
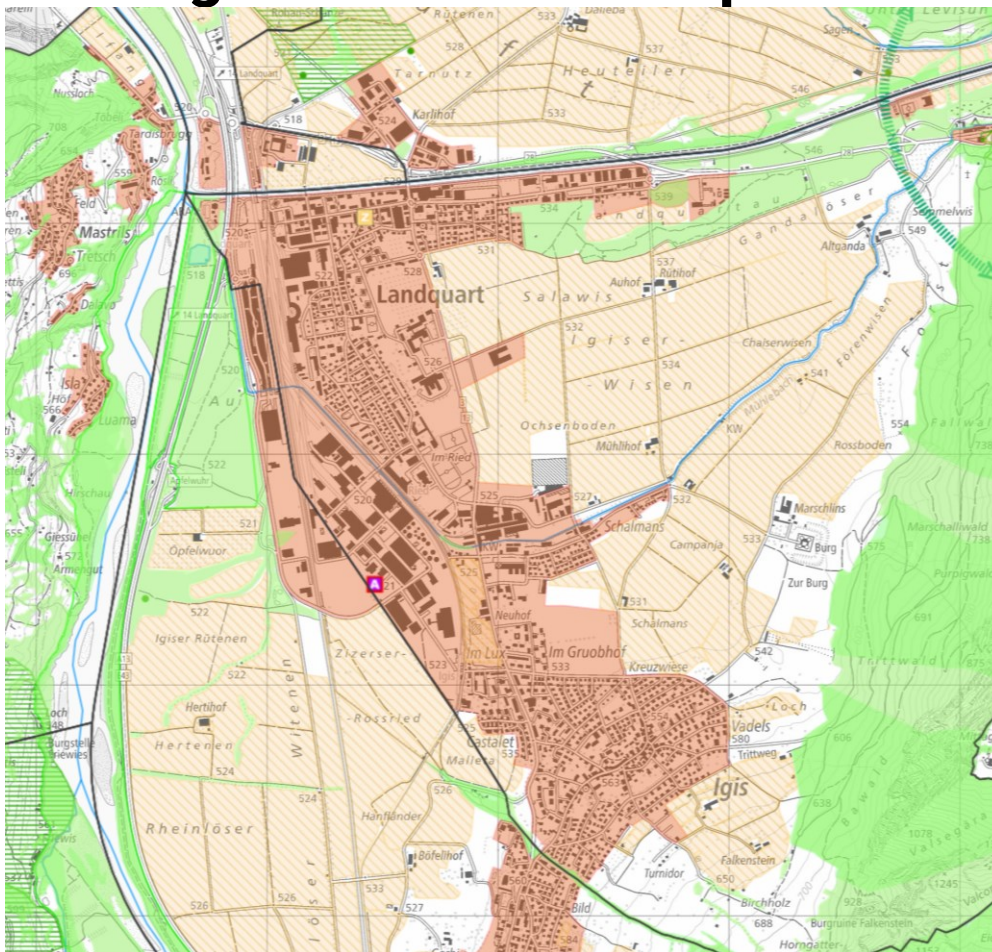
3.3 Vorgaben Bund und Kanton



3. Grundlagen und Planungsinstrumente

3.3 Vorgaben Bund und Kanton

Auszug Kantonaler Richtplan

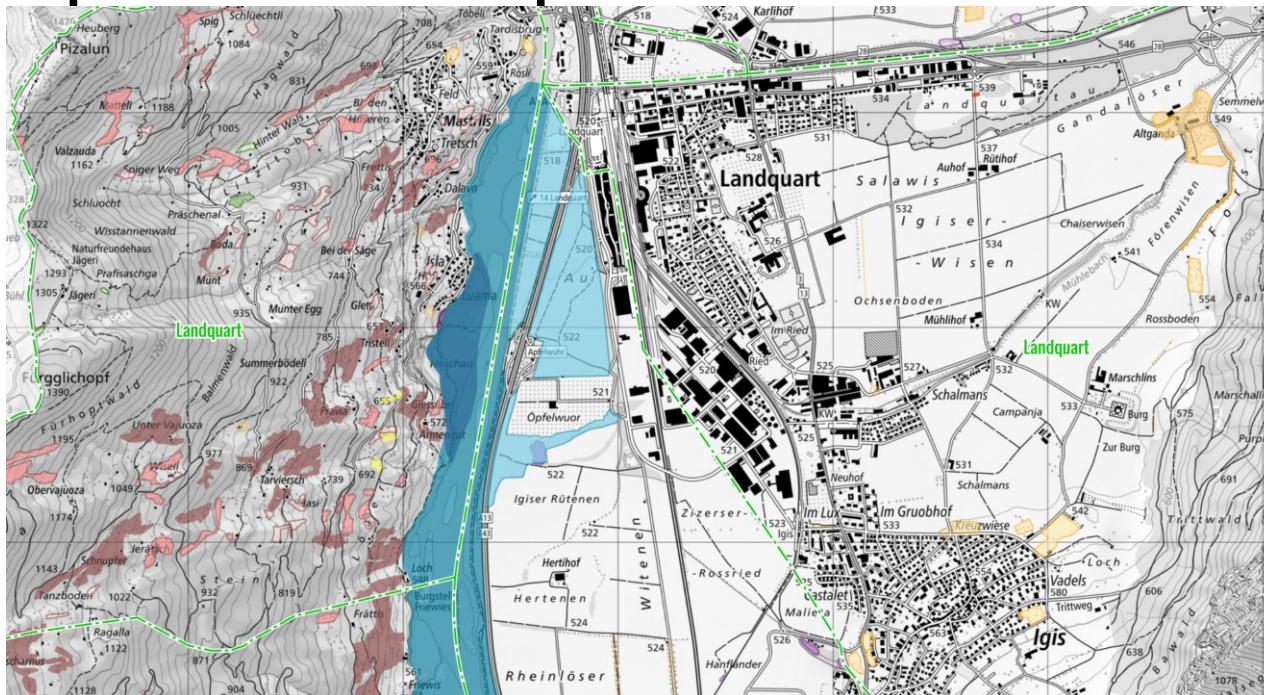


- Bereits weitgehend vorgegeben, wo bauliche Entwicklung stattfinden kann
- Erweiterung Siedlungsgebiet (und Einzonungen Bauzonen) nur noch in Ausnahmefällen möglich und wenn regional abgestimmt

3. Grundlagen und Planungsinstrumente

3.3 Vorgaben Bund und Kanton

Bsp. Kantonales Biotopinventar



Quelle www.geogr.ch

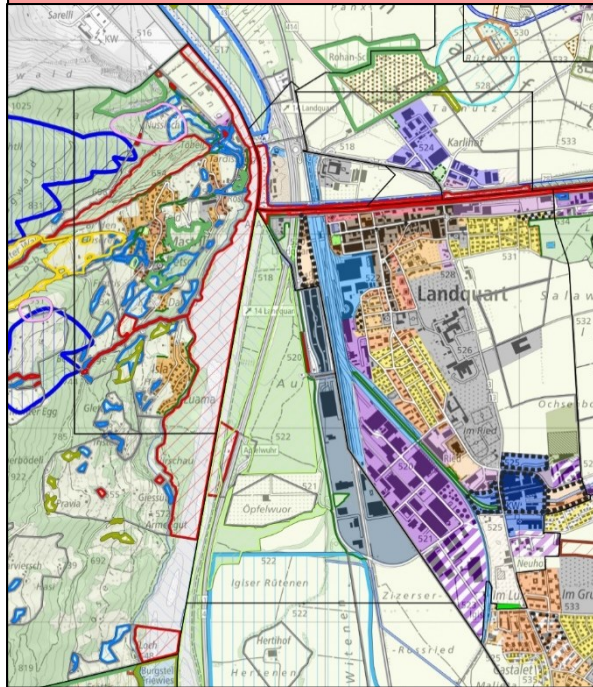
Auftrag kantonaler Richtplan:

Mindestens Biotope von nationaler und kantonaler Bedeutung als **Schutzzonen** ausscheiden, lokale Gebiete ergänzend

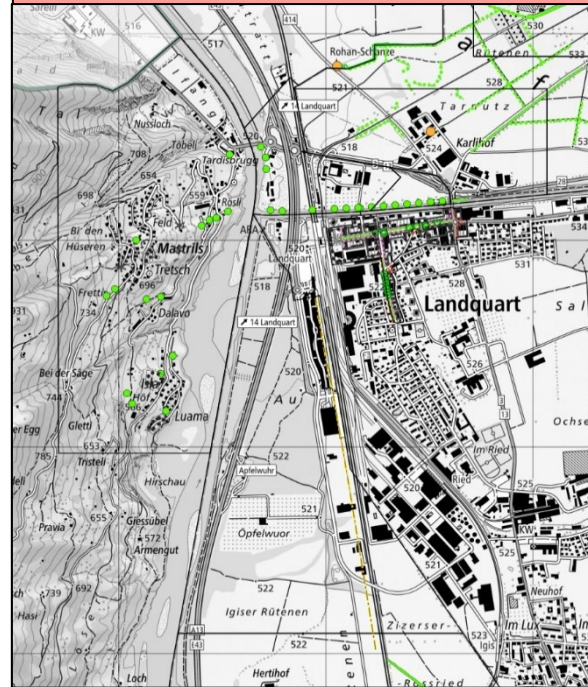
3. Grundlagen und Planungsinstrumente

3.4 Bestandteile kommunale Nutzungsplanung

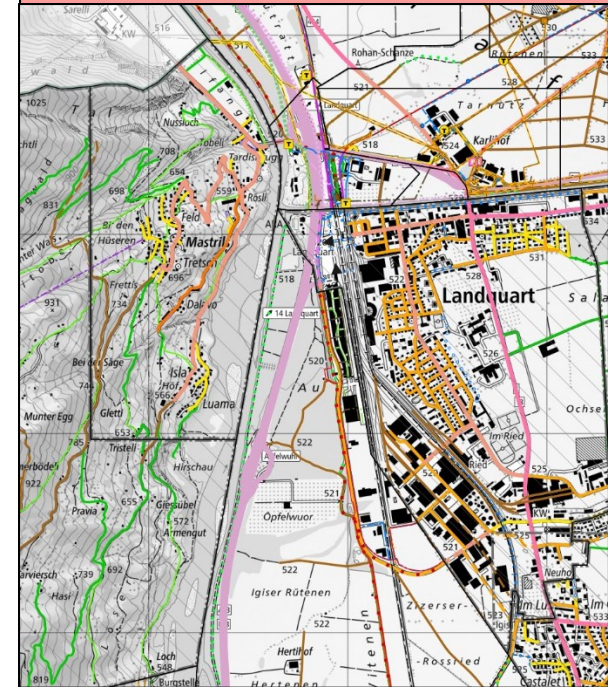
Zonenplan



Genereller Gestaltungsplan GGP



Genereller Erschließungsplan GEP



Baugesetz

Bilder: rechtskräftige Nutzungsplanung, www.geogr.ch

4. Allgemeine Schwerpunkte Ortsplanungsrevision

4. Allgemeine Schwerpunkte

4.1 Ziele und Schwerpunkte

- Wachstum: Qualität vor Quantität
- Qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach Innen
- Entwicklung an zentralen und gut erschlossenen Standorten
- Charakter der Ortsteile erhalten
- Kapazitäten öffentliche Infrastrukturen berücksichtigen
- Übergeordnete Vorgaben liberal und mit Augenmass umsetzen (z.B. Mehrwertabschöpfung, Mobilisierung)

4. Allgemeine Schwerpunkte

4.1 Ziele und **Schwerpunkte**

- Mehrwertabgabe
- Baulandmobilisierung
- «Keine» Einzonung Wohn-, Misch- & Zentrumszonen am Siedlungsrand
- Zusammenführung Baugesetze Igis / Landquart und Mastrils
- Umsetzung übergeordnete Inventare (Biotope, Landschaften, Wald etc.)
- Entwicklungsschwerpunkte planerisch vorbereiten

4. Allgemeine Schwerpunkte

4.2 Baulandmobilisierung

Wichtigste Vorgaben Gesetz und Richtplan Kanton

- **Neu eingezonte Grundstücke sind** innert Frist von 8 Jahren zu überbauen (*Art. 19c KRG*)
 - Erfüllt wenn zulässige Dicht zu min. 80% ausgeschöpft (KRIP)
 - Sanktionierung bei nicht fristgemässer Umsetzung (*Art. 19d KRG*)

→ zwingende Vorgabe Kanton

4. Allgemeine Schwerpunkte

4.2 Baulandmobilisierung

Wichtigste Vorgaben Gesetz und Richtplan Kanton

- **Für bestehende Bauzonen können** die Gemeinden Bauverpflichtungen anordnen (*Art. 19g KRG*)
 - Mobilisierung als **Voraussetzung** für zukünftige Einzonungen
 - **Kanton forderte** im Rahmen der Vorprüfung **konsequente Mobilisierung** der bestehenden Reserven

Sicht Gemeindevorstand

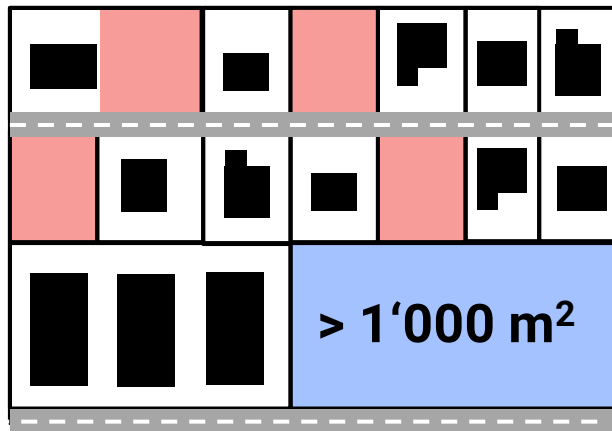
- Mobilisierung aller Reserven derzeit unverhältnismässig
- Mobilisierung mit Augenmass

4. Allgemeine Schwerpunkte

4.2 Baulandmobilisierung

Konkrete Umsetzung

- **Grundsatz: Mobilisierung** von Reserven in Wohn-, Misch und Zentrumszonen (WMZ) **falls > 1'000 m²**
- **Kleinere WMZ- Reserven** werden **vorerst nicht mobilisiert** (Ausnahme Mastrils)



Rechenbeispiel:

1'000 m² in Wohnzone W3, AZ = 0.6

600 m² anrechenbare Geschossfläche

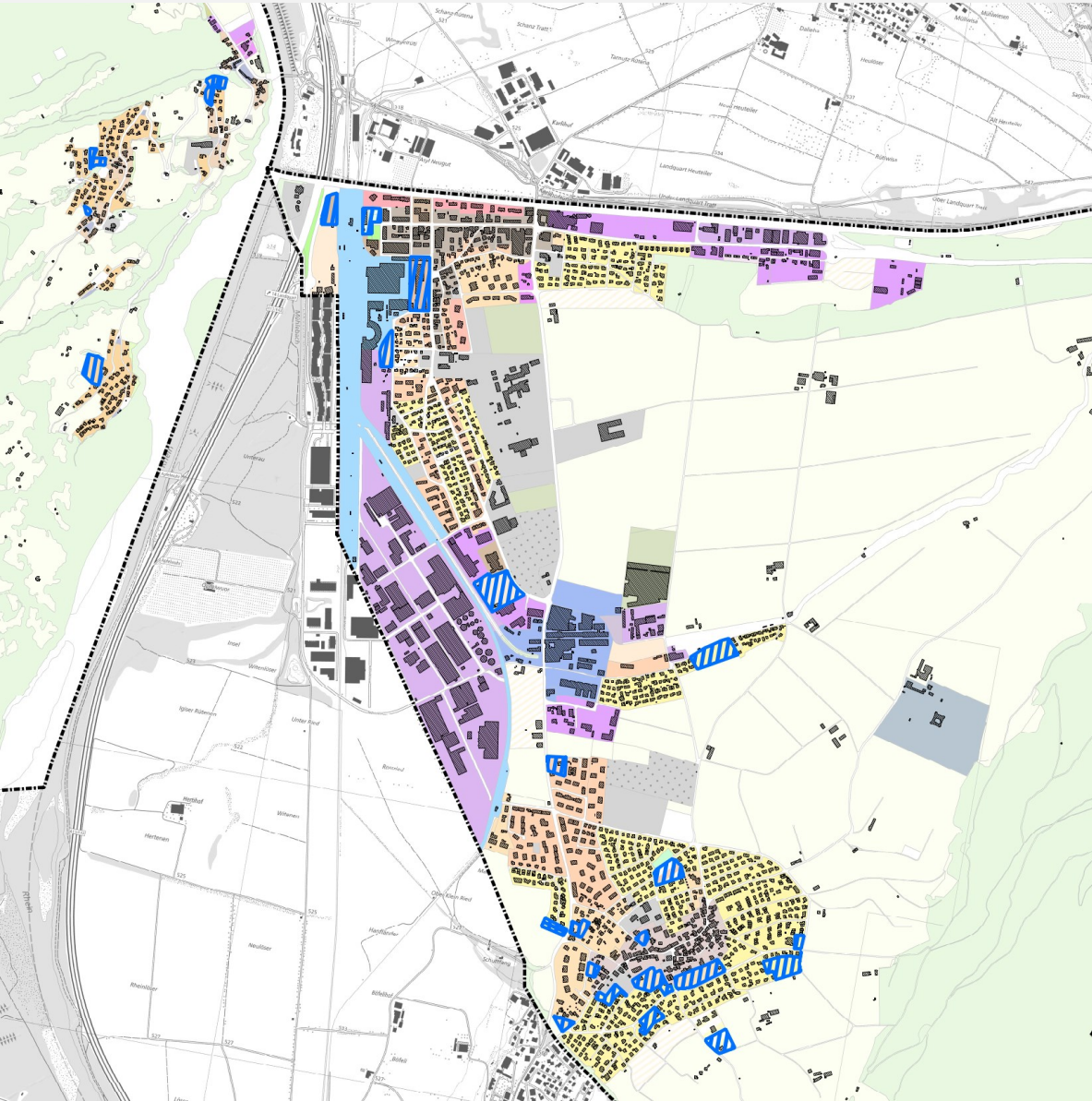
→ 6 x 4.5-Zimmerwohnungen

→ **ca. 12 bis 20 zusätzliche Einwohnende**

→ **schafft massgeblichen Beitrag zur Siedlungsentwicklung nach Innen** Folie 32

4. Allgemeine Schwerpunkte

4.2 Baulandmobilisierung



Übersicht Mobilisierung
Reserven

4. Allgemeine Schwerpunkte

4.3 Mehrwertabgabe

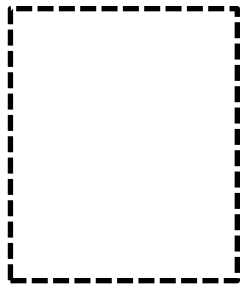
- Das **Bevölkerungswachstum** erfordert, dass **Bauzonkapazitäten** geschaffen werden
- **Aufzonungen und Umzonungen notwendig** (zukünftig auch Einzonungen)
- **Führen zu:**
 - Monetärem Mehrwert für die Grundeigentümer
 - Belastungen für die Gemeinde (Ausbau Strassen, Schulinfrastrukturen, Ver- und Entsorgung)

Gemäss Bundesrecht ist ein Teil des Mehrwerts der Allgemeinheit zurückzugeben → **Mehrwertabgabe**

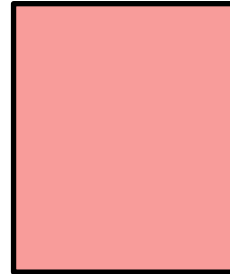
4. Allgemeine Schwerpunkte

4.3 Mehrwertabgabe

Einzonung: Pflicht, nach unten kein Spielraum



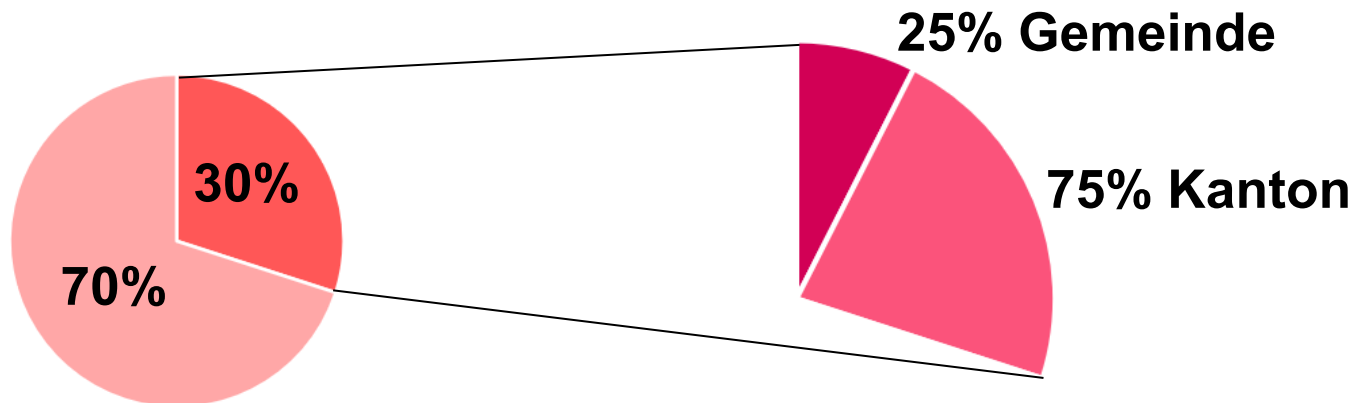
Land wird neu einer Bauzone zugewiesen



Mehrwertabgabe falls Wertsteigerung > CHF 20'000.-



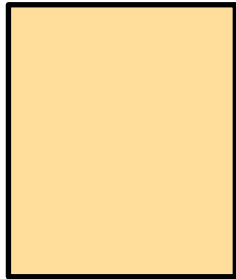
→ Im Regelfall Abgabe von 30% (davon 75% an Kanton)



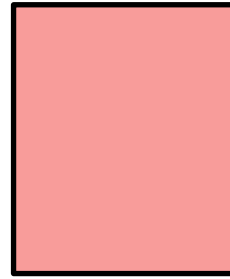
4. Allgemeine Schwerpunkte

4.3 Mehrwertabgabe

Weitere Abgabetatbestände (Auf- oder Umzonung)

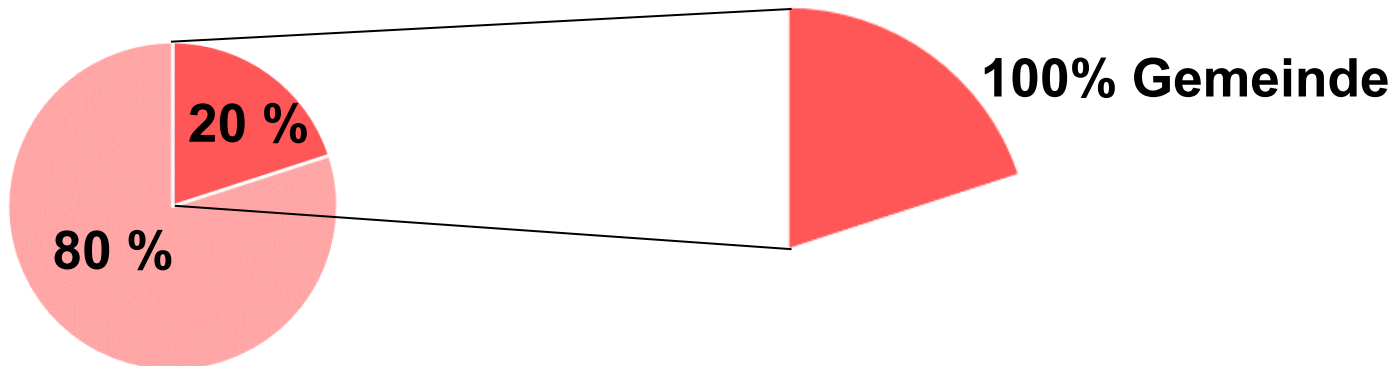


Land erfährt Auf-
oder Umzonung



**Mehrwertabgabe falls
Wertsteigerung > CHF 20'000.-**

→ Mehrwertabgabe **im Ermessen der Gemeinde**, gesamter Betrag geht an Gemeinde



4. Allgemeine Schwerpunkte

4.3 Mehrwertabgabe

- Vorgegebene Verwendungsmöglichkeit:
Finanzierung von Massnahmen der Raumplanung.
 - Mögliche Verwendung:
 - Aufwertung des **öffentlichen Raums**
 - Schaffung und Aufwertung **siedlungsinterne Grünräumen**
 - **Sport-, Freizeitanlagen und kulturelle Einrichtungen**
 - weitere **Massnahmen im Sinne der Öffentlichkeit**
- **In Zukunft soll die gesamte Bevölkerung von planerischen Mehrwerten profitieren.**

4. Allgemeine Schwerpunkte

4.3 Mehrwertabgabe

Vertiefung und Umsetzung Inhalte KRL im Rahmen der Nutzungsplanung

Absicht zur Aufwertung des öffentlichen Raums



4. Allgemeine Schwerpunkte

4.3 Mehrwertabgabe

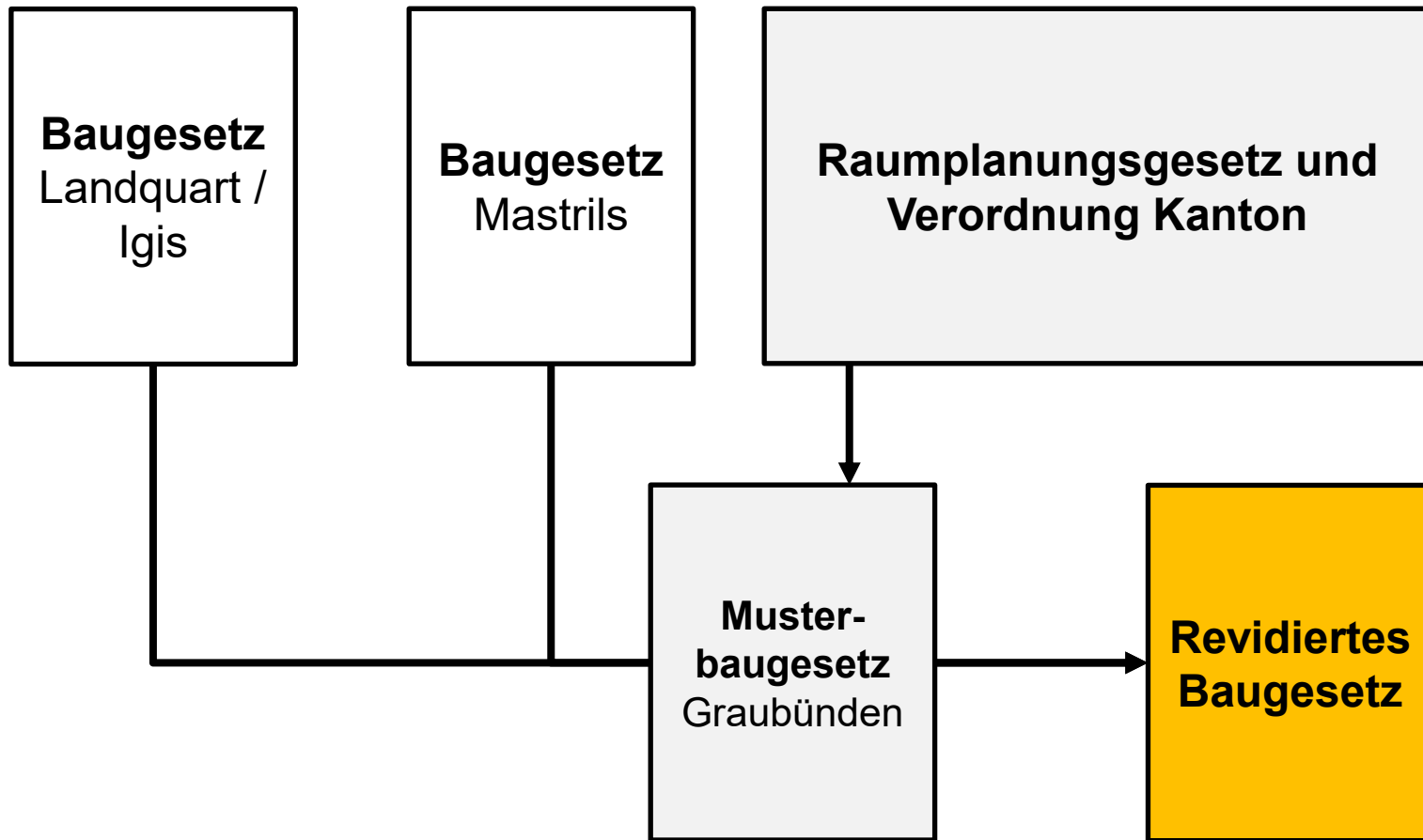
Vertiefung und Umsetzung Inhalte KRL im Rahmen der Nutzungsplanung

Absicht zur Aufwertung des öffentlichen Raums



4. Allgemeine Schwerpunkte

4.4 Zusammenführung Baugesetz



4. Allgemeine Schwerpunkte

4.4 Zusammenführung Baugesetz

Ziele / Systematik

- Baugesetz Mastrils in Baugesetz Landquart Igis integrieren
 - soweit möglich: vereinfachen und zusammenführen
 - Besonderheiten Ortsteil Mastrils beibehalten
- Musterbaugesetz mit kant. Vorgaben als Grundgerüst
 - **Auswirkungen neue Vorgaben wo zweckmässig kompensieren**

4. Allgemeine Schwerpunkte

4.4 Zusammenführung Baugesetz

Beispiel Mindestausschöpfung Nutzungsmass

- **Vorgabe Kanton:**
«Neue Bauten, Erweiterungen und neubauähnliche Umgestaltungen bestehender Bauten werden grundsätzlich nur bewilligt, wenn max. Ausnützungsziffer zu mindestens 80% ausgeschöpft wird.»
- **Regelung Gemeinde Landquart:**
Ausnahmen möglich, wobei Bauten so zu platzieren, dass Mindestausschöpfung später auf der unbebauten Grundstücksfläche noch sinnvoll möglich ist.

4. Allgemeine Schwerpunkte

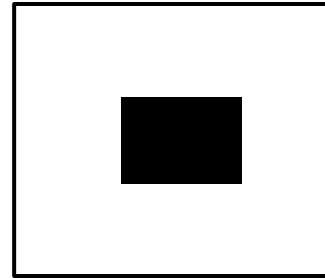
4.4 Zusammenführung Baugesetz

Beispiel Mindestausschöpfung Nutzungsmass

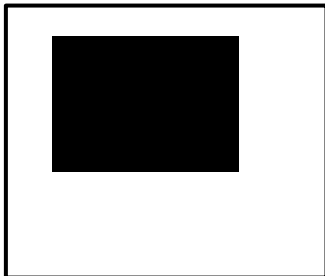
Bestand: 0% Ausnützung



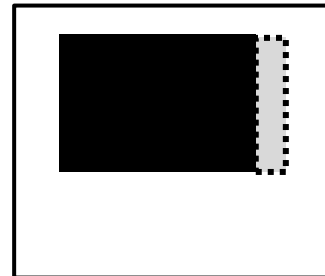
Neubau: 40% Ausnützung



Bestand: 65% Ausnützung



Erweiterung Anbau: 70% Ausnützung



4. Allgemeine Schwerpunkte

4.4 Zusammenführung Baugesetz

Beispiel Ausnutzungsziffer

- **Bisher kommunal** geregelt, **neu kantonal** geregelte Messweise

→ **Neue Messweise bringt Verschärfungen mit sich**
(Bsp: Baugesetz Landquart / Igis)

- Aussenwände sind neu anrechenbar
- Räume bereits ab niedriger Raumhöhe anrechenbar

→ **Faktisch kann weniger gebaut werden als vorher**

4. Allgemeine Schwerpunkte


4.4 Zusammenführung Baugesetz

Beispiel Ausnutzungsziffer

Kompensation:

- Landquart / Igis: AZ wird um 10 - 15% erhöht
- Mastrils: geringere Auswirkungen zudem Parzellen vielerorts noch unternutzt → **keine Anpassung**

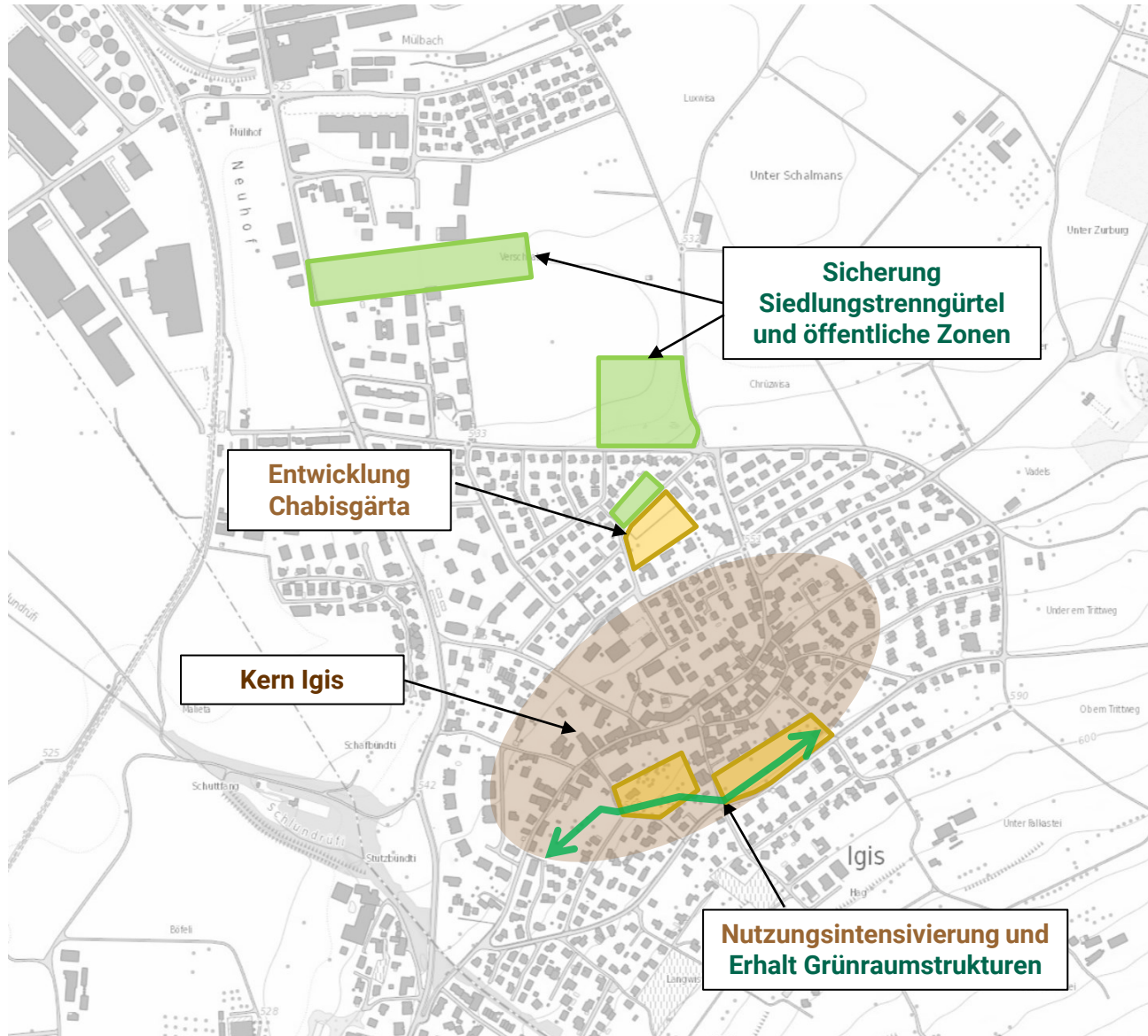
Zone	W1	W2	W3	W4	W5	W6
AZ bisher	0.3	0.40	0.5	0.7	0.9	1.1
AZ neu	0.3	0.45	0.6	0.8	1.0	1.2



5. Ortsspezifische Schwerpunkte: Igis

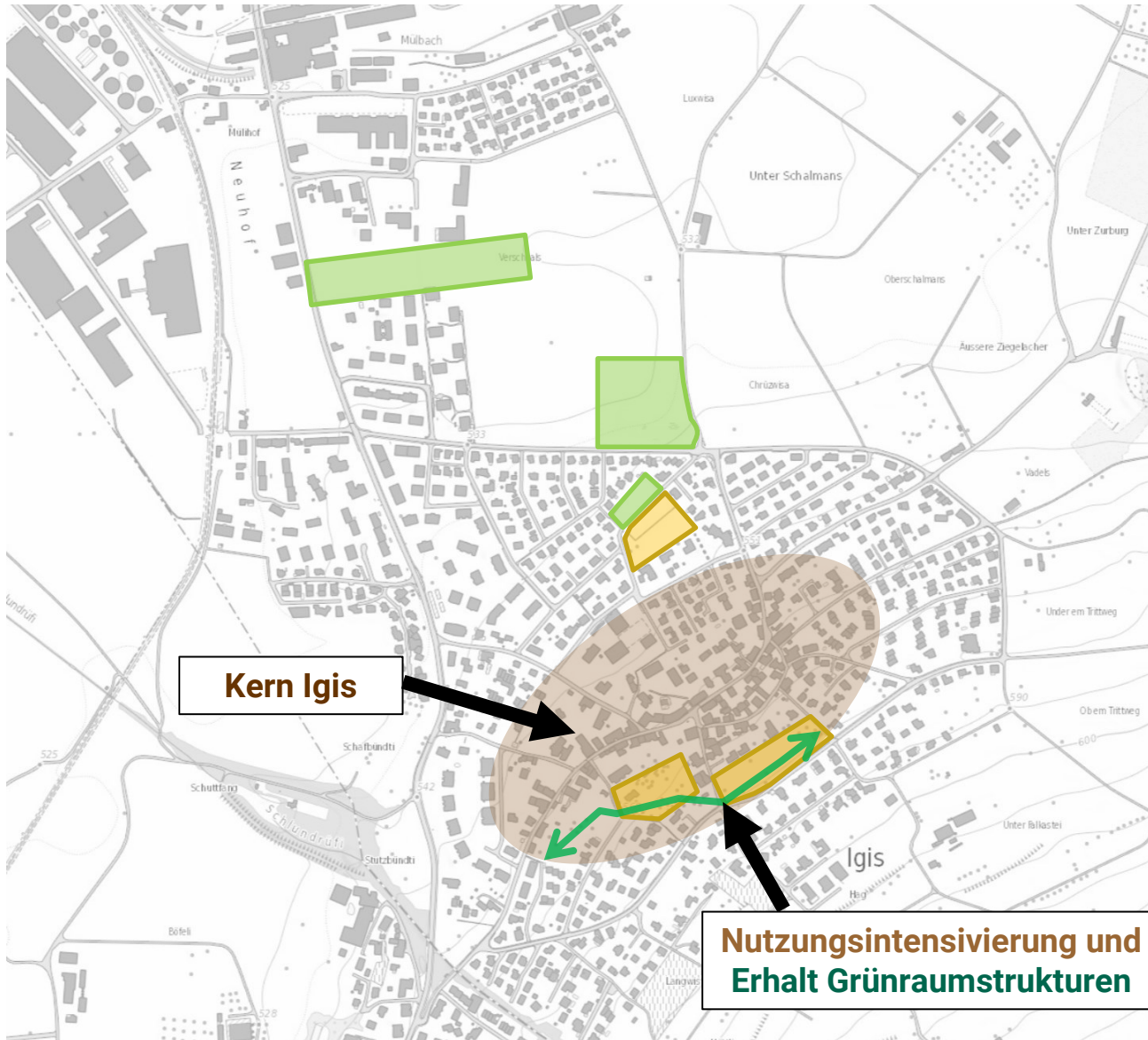
5. Schwerpunkte Igis

Übersicht



5. Schwerpunkte Igis

Übersicht



5. Schwerpunkte Igis

5.1 Kern Igis



5. Schwerpunkte Igis

5.1 Kern Igis

Ziele

- Qualitäten Kern Igis bewahren
 - Typische Baustruktur entlang der engen Strassen und Gassen
 - Prägende Grün- und Freiräume um den Kern herum
 - Sanfte Erneuerung ermöglichen
-
- **Bestimmungen beibehalten, bisherige Vollzugsfragen klären und soweit möglich vereinfachen**
 - **Qualitäten planerisch sichern**

5. Schwerpunkte Igis

5.1 Kern Igis

KRL: Vorhandene Grünraumstrukturen um Kern

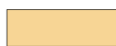
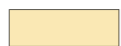


Besondere Freiraum-/Grünraumqualitäten

In diesen Gebieten ist den bestehenden Freiraumqualitäten speziell erhöhte Sorge zu tragen.

→ Erhalt der gesamten Fläche oder einer Teilfläche

→ Vernetzung dieser Freiflächen ist anzustreben.



Wohngebiete



Wohngebiete mit erhöhter Dichte und Folgeplanpflicht

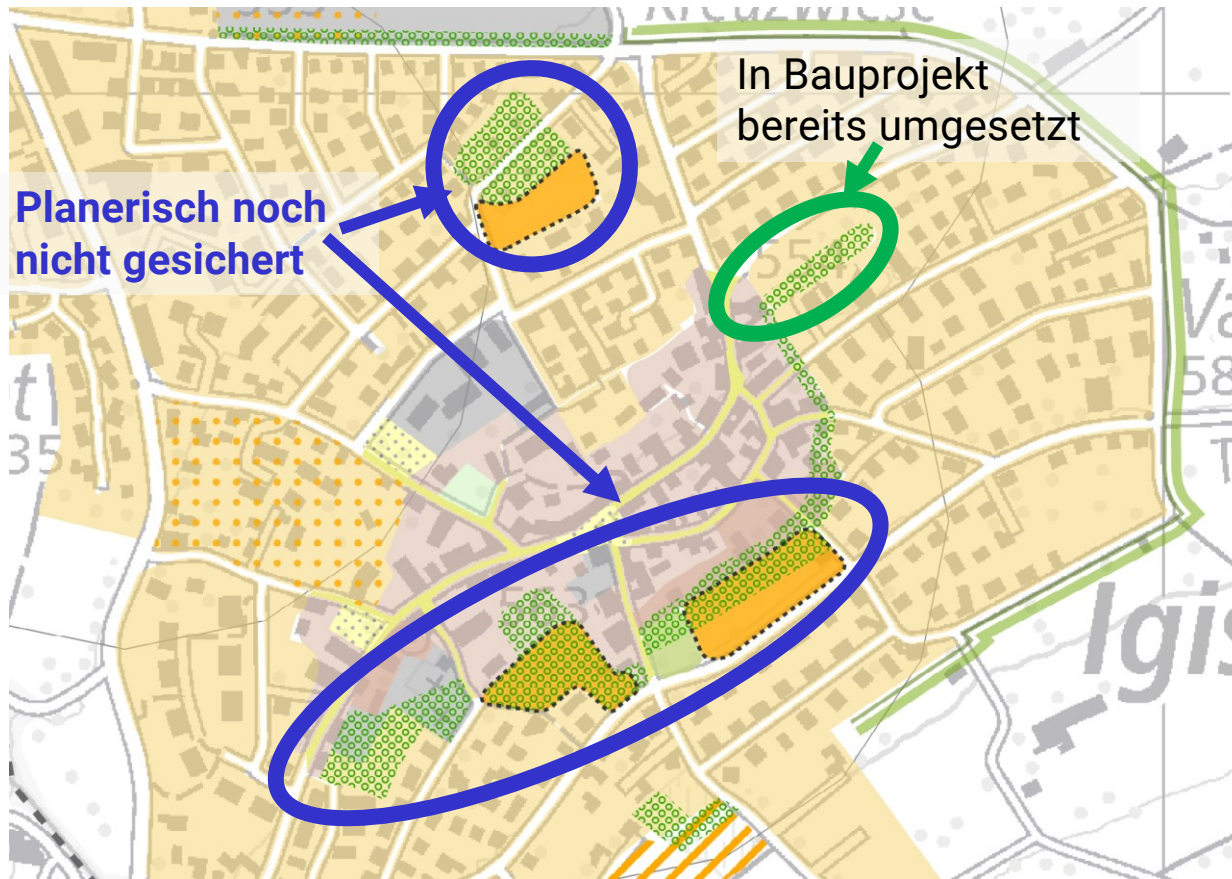


Besondere Freiraum-/Grünraumqualitäten

5. Schwerpunkte Igis

5.1 Kern Igis

KRL: Vorhandene Grünraumstrukturen um Kern

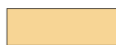
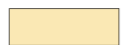


Besondere Freiraum-/Grünraumqualitäten

In diesen Gebieten ist den bestehenden Freiraumqualitäten speziell erhöhte Sorge zu tragen.

→ Erhalt der gesamten Fläche oder einer Teilfläche

→ Vernetzung dieser Freiflächen ist anzustreben.



Wohngebiete



Wohngebiete mit erhöhter Dichte und Folgeplanpflicht



Besondere Freiraum-/Grünraumqualitäten

5. Schwerpunkte Igis

5.1 Kern Igis

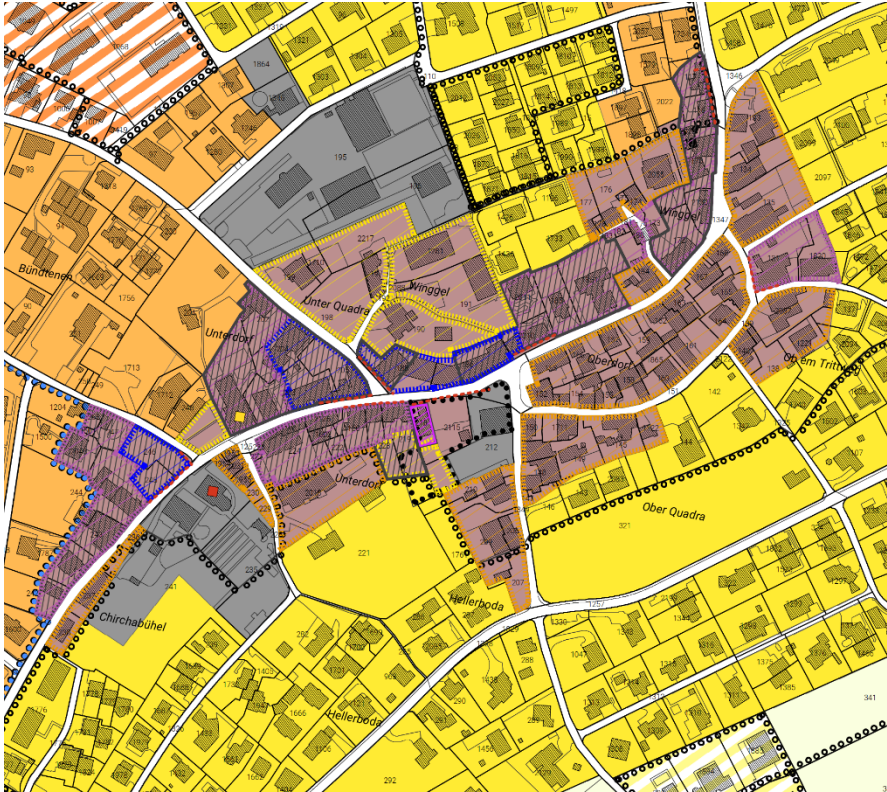
Luftbild: Vorhandene Grünraumstrukturen um Kern



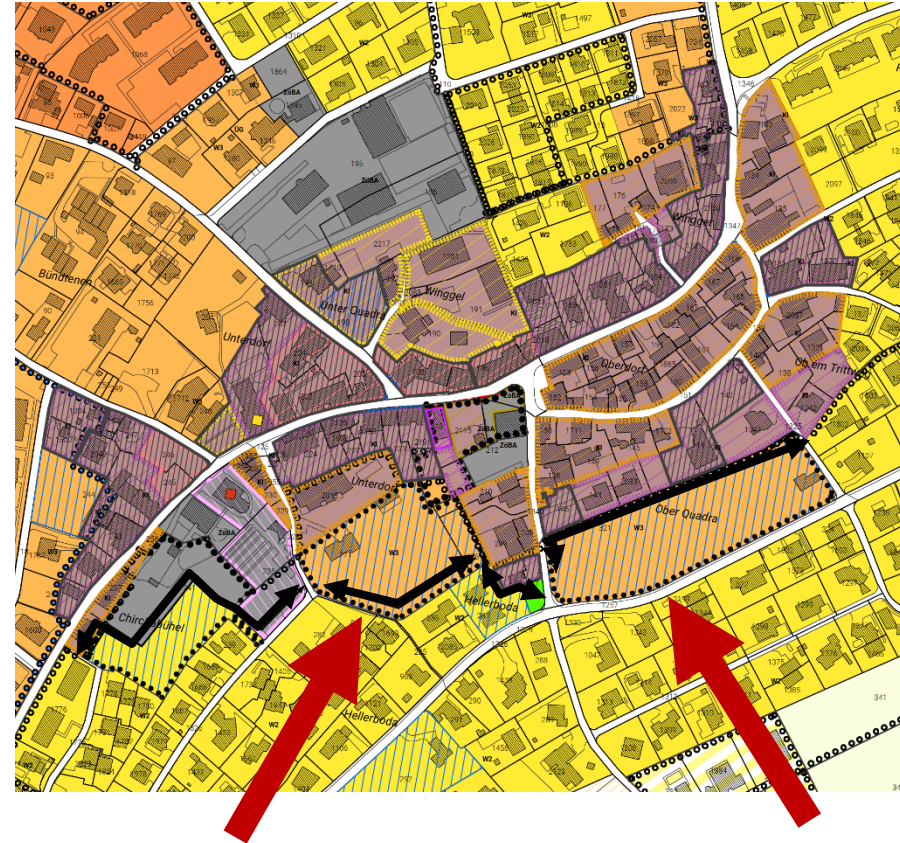
5. Schwerpunkte Igis

5.1 Kern Igis

Zonenplan & GGP **rechtskräftig**



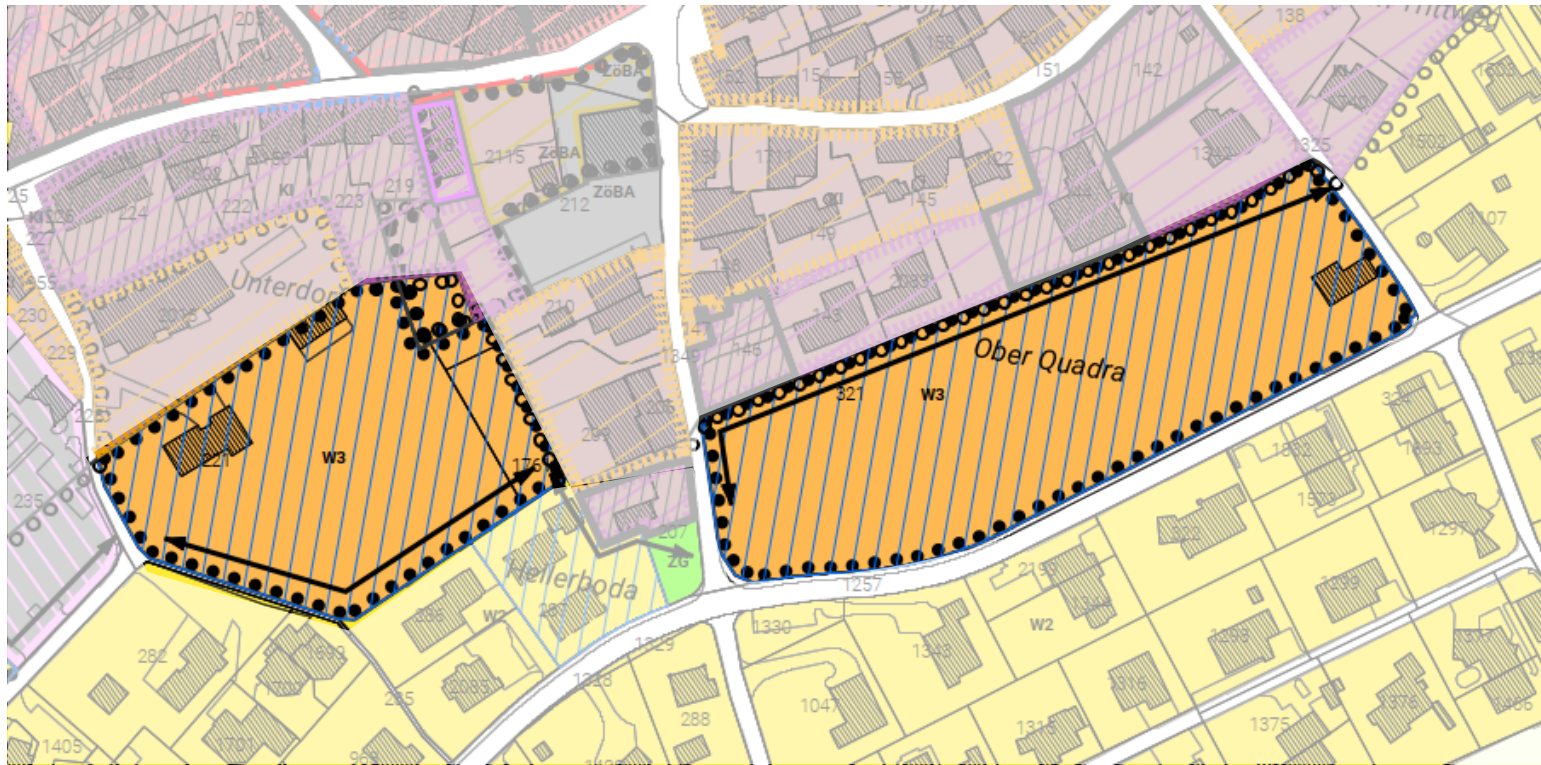
Zonenplan & GGP **Entwurf**



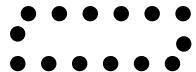
5. Schwerpunkte Igis

5.1 Kern Igis

Zonenplan & GGP Entwurf



Aufzoning Wohnzone W2 in Wohnzone W3



Festlegung **Quartierplanpflicht** → Sicherstellung Qualität



Sicherung Grüngürtel / Integration in Entwicklung

5. Schwerpunkte Igis Übersicht



5. Schwerpunkte Igis

5.2 Chabisgärten

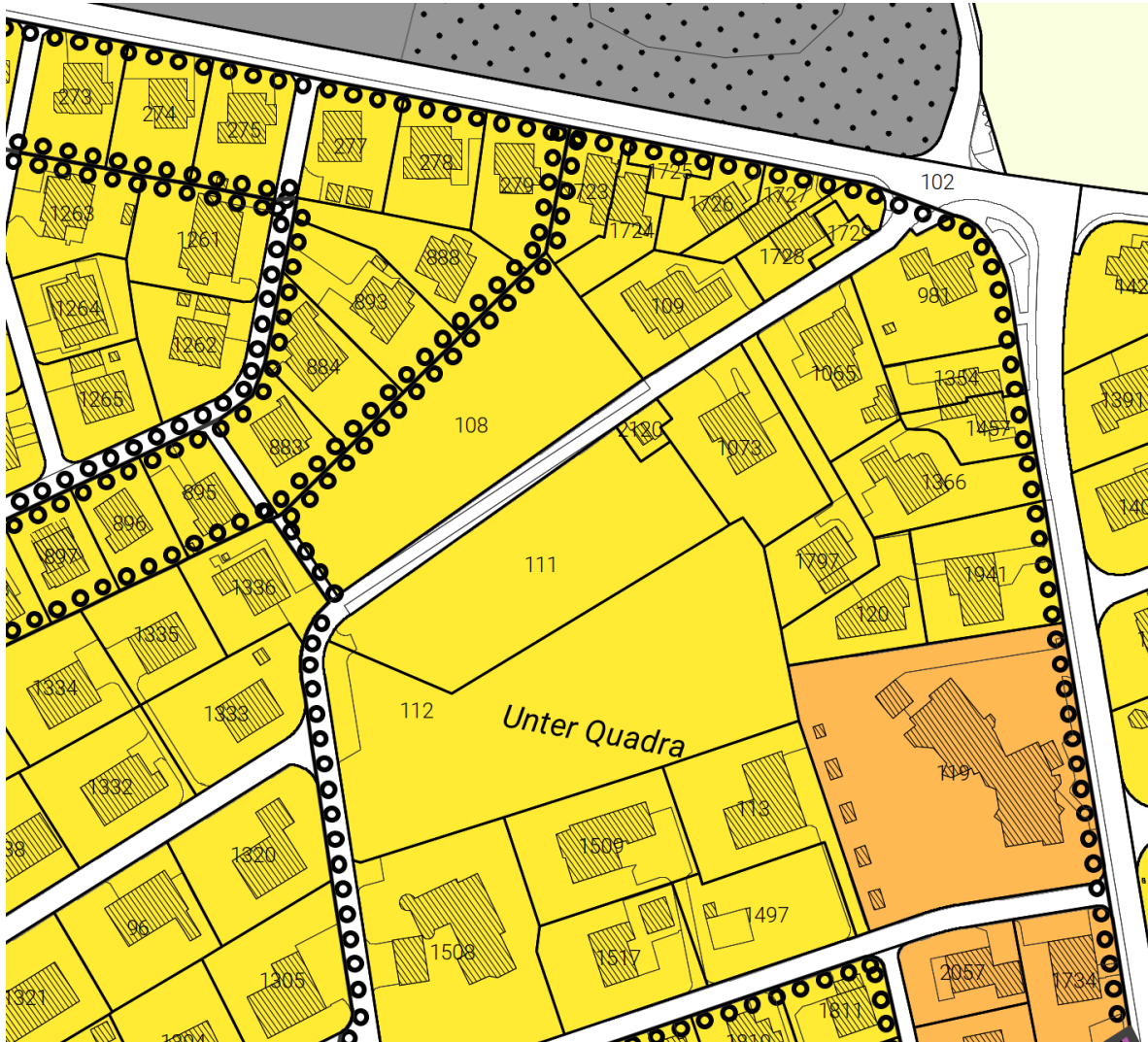
Luftbild: Vorhandene Chabisgärten / Grünräume



5. Schwerpunkte Igis

5.2 Chabisgärten

Zonenplan & GGP rechtskräftig

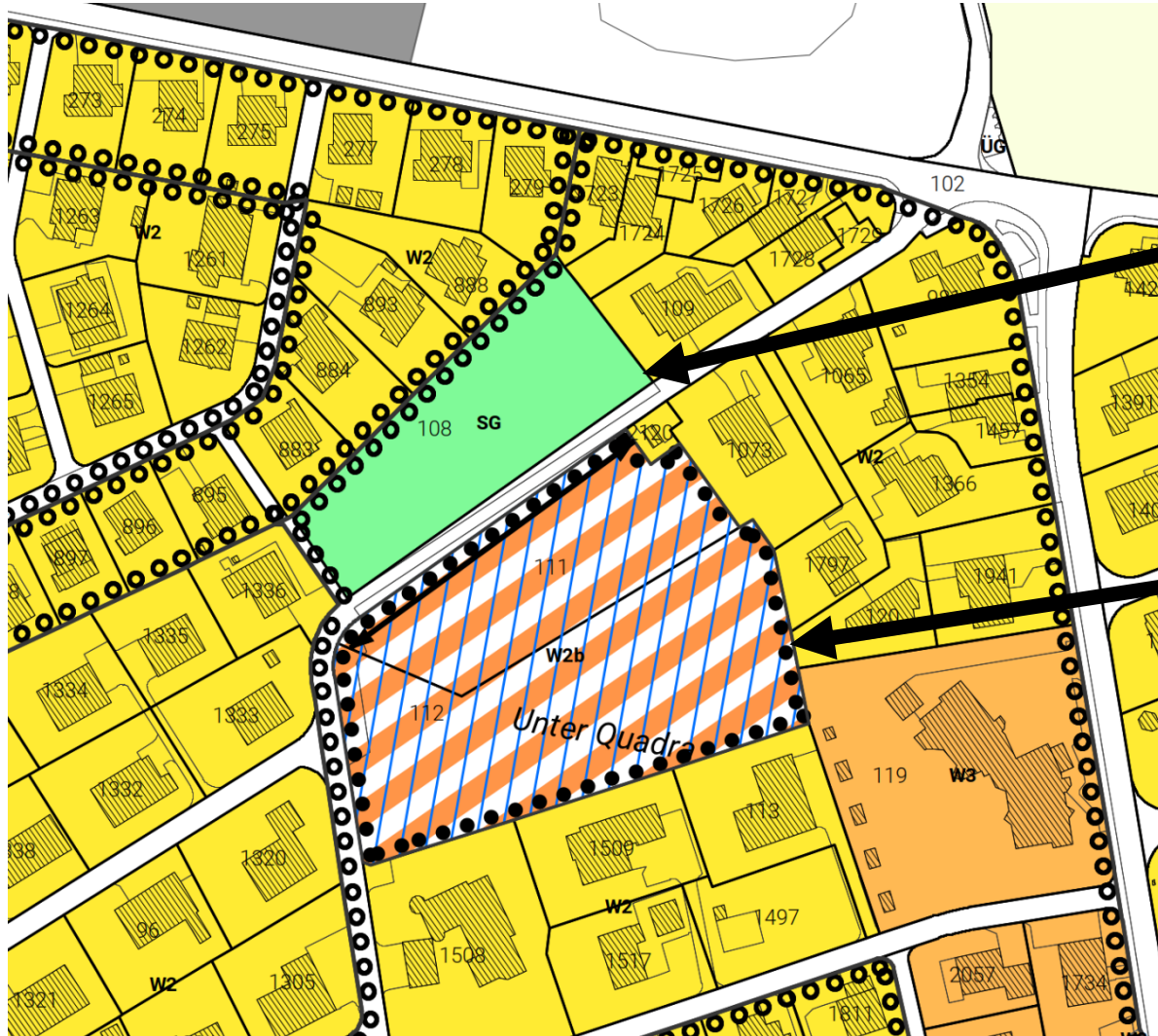


- Gärten / Grünraum liegen innerhalb Bauzone
- Müssten zukünftig überbaut werden
→ Gärten gehen verloren

5. Schwerpunkte Igis

5.2 Chabisgärten

Zonenplan & GGP Entwurf



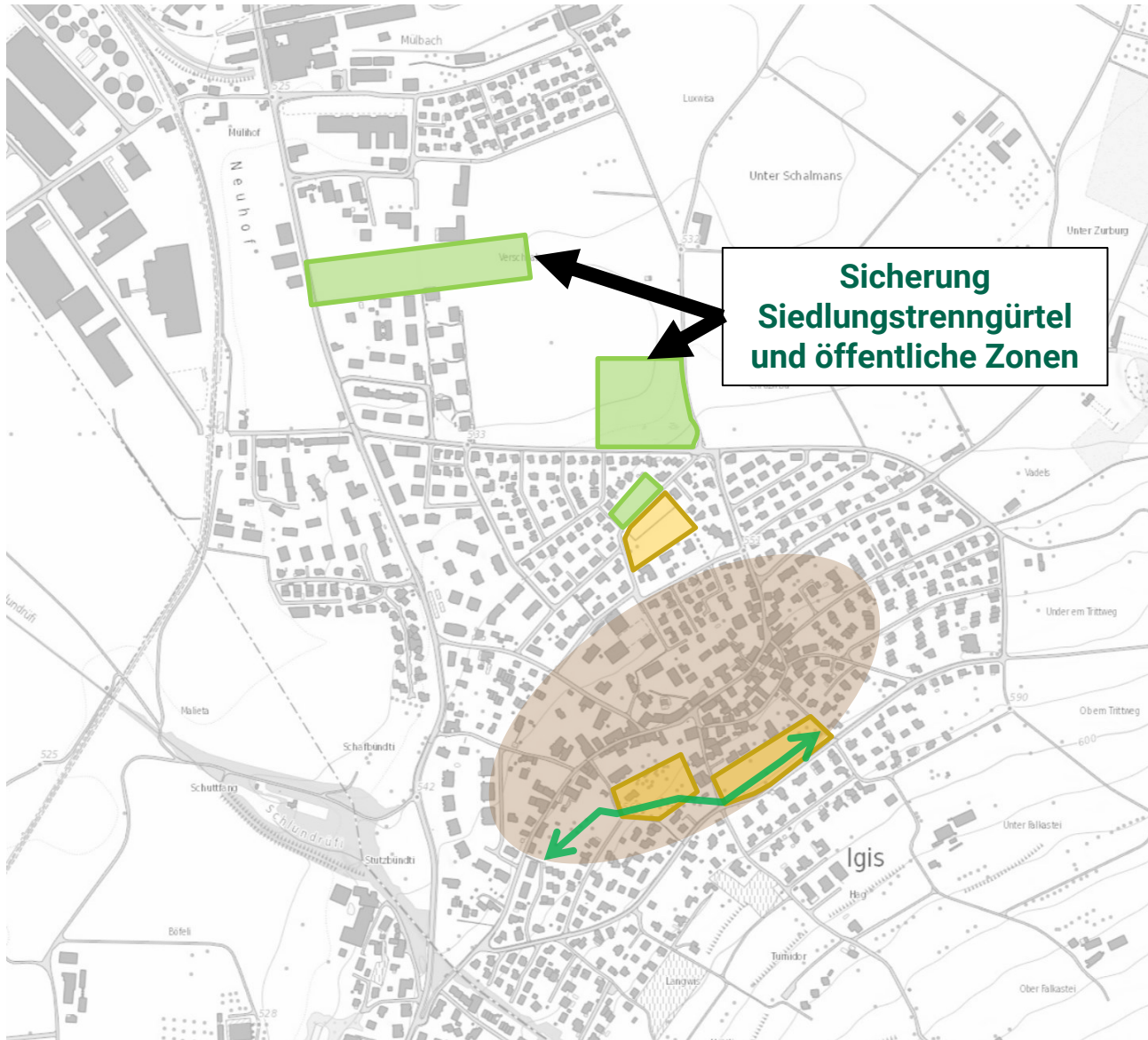
Teil der Gärten soll erhalten werden

In anderem Teil soll dafür verdichtet gebaut werden

→ Quartierplanpflicht zur Sicherstellung hohe Qualität

5. Schwerpunkte Igis

Übersicht



5. Schwerpunkte Igis

5.3 Siedlungstrenngürtel und öffentliche Zonen

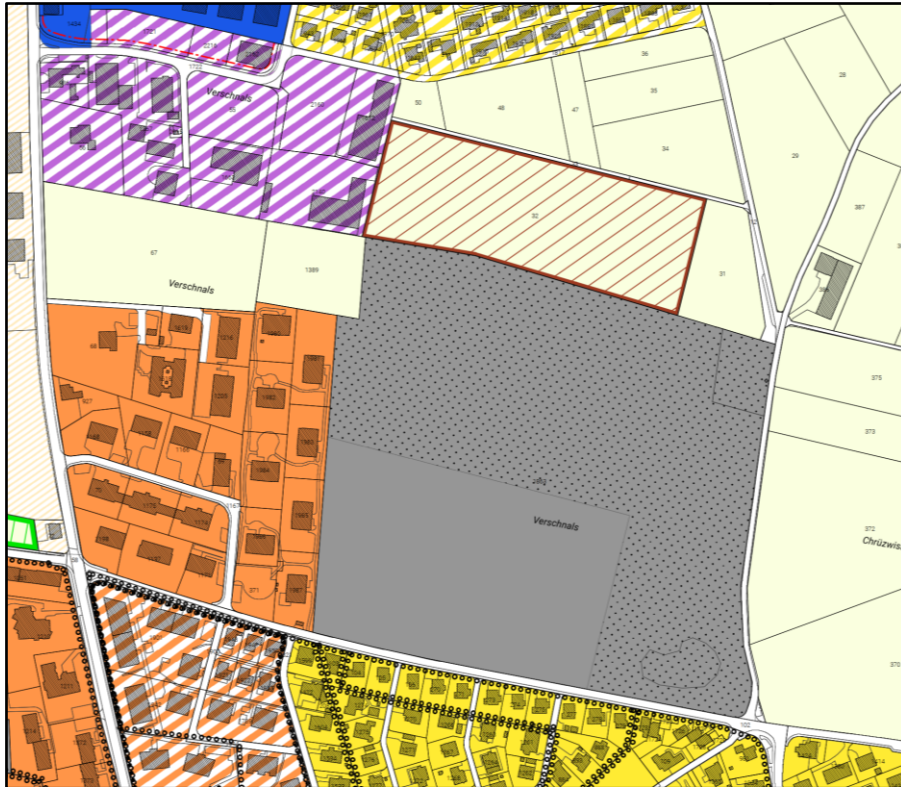
Rückmeldung kant. Vorprüfung

- Umfassender Bestand an Zonen für öffentliche Nutzungen
 - Dimensionierung ist zu prüfen
-
- **Die bestehenden öffentlichen Zonen wurden überprüft**
 - **Es besteht potenzial zur Redimensionierung**

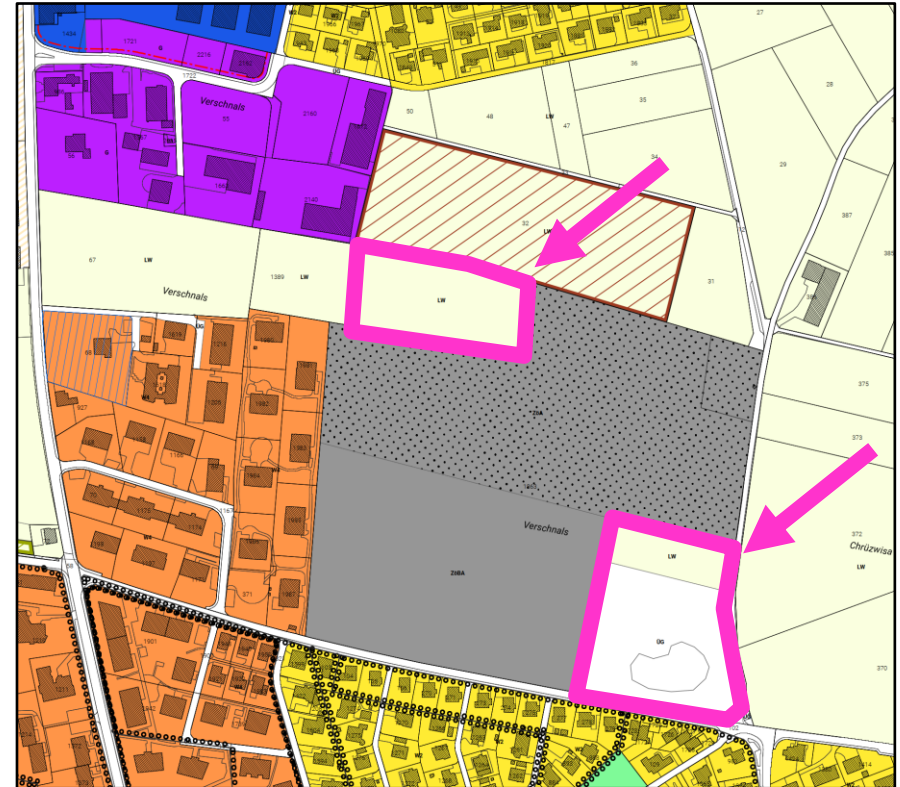
5. Schwerpunkte Igis

5.3 Siedlungstrenngürtel und öffentliche Zonen

Zonenplan & GGP rechtskräftig



Zonenplan & GGP Entwurf



→ Reduktion total rund 2.1 ha

5. Schwerpunkte Igis

5.3 Siedlungstrenngürtel und öffentliche Zonen



**Sicherstellung
Trenngürtel
Siedlungen**

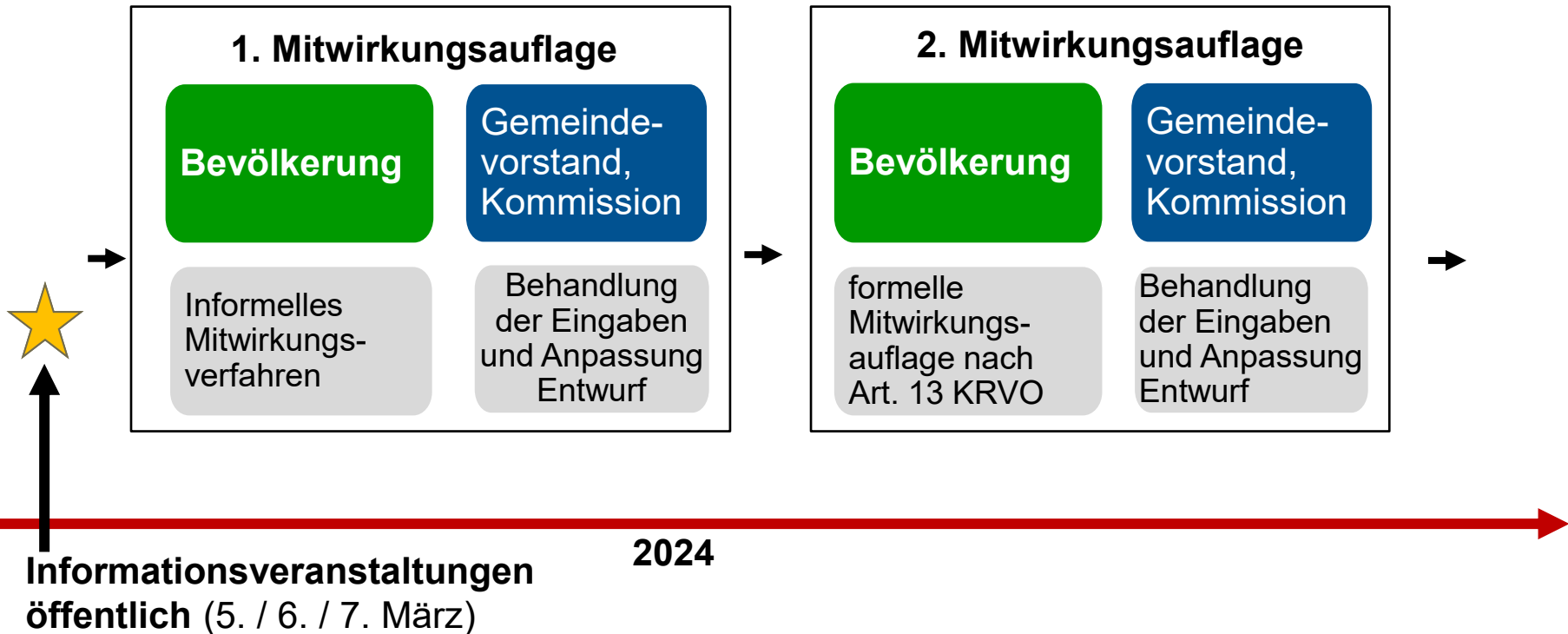
**Riedfläche
(Naturschutz)**

Luftbild swisstopo

6. Mitwirkungsverfahren und weiteres Vorgehen

6. Mitwirkungsverfahren

6.1 Übersicht



→ 1. (informelle) Mitwirkungsaufgabe vom 8. März bis 7. April 2024

6. Mitwirkungsverfahren

6.2 Erste Mitwirkungsaufgabe und Sprechstunden

1. (informelle) Mitwirkungsaufgabe vom 8. März bis 7. April 2024

- Unterlagen werden auf Webseite der Gemeinde aufgeschaltet und können bei der Gemeindeverwaltung zu üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden
- **Während dieser Zeit können dem Gemeindevorstand schriftliche Eingaben gemacht werden** (Anregungen und Wünsche)

Per Post:

Gemeindevorstand Landquart
Postfach 15
7206 Igis

Per Mail:

info@landquart.ch

→ **Wichtig: nur schriftliche Eingaben innert Frist werden behandelt**

6. Mitwirkungsverfahren

6.2 Erste Mitwirkungsauflage und **Sprechstunden**

Sprechstunden: Diskussion spezifischer Fragen und Anliegen möglich

- **Mittwoch, 13. März 2024** von 18:00 Uhr bis 22:00 Uhr
- **Samstag, 16. März 2024** von 09:00 Uhr bis 13:00 Uhr
- **Montag, 25. März 2024** von 16:00 Uhr bis 20:00 Uhr
- **Vorgängige Anmeldung** über Gemeindeverwaltung, Frau Karin Ambühl, 081 307 36 23, notwendig
- **Anliegen voranmelden**

→ **Wichtig: Sprechstunde ist noch keine Eingabe**, schriftliche Eingabe nach Sprechstunde nicht vergessen

6. Mitwirkungsverfahren

6.3 Fragen und Diskussionen

- Bestehen allgemeine Fragen zum Verfahren und Prozess?
- Diskussion spezifischer Fragen bei vorbereiteten Posten

Besten Dank für die Aufmerksamkeit



Bitte nehmen Sie am Apéro teil