

Quartierplan Bahnhofgebiet Landquart

Revision Teil Nord-Ost

Planungs und Mitwirkungsbericht

Arealplan

Planungs- und Mitwirkungsbericht zum Arealplan Bahnhof Nord-Ost in Landquart

Gemeinde Igis

1 Allgemeines

1.1 Ausgangslage

Die Geschäftsleitung der ÖKK in Landquart hat im Laufe des Jahres 2007 an verschiedenen Besprechungen mit der Gemeinde Igis angekündigt, dass sie auf dem Block Bahnhofstrasse, Seilbruckstrasse und Dahlienstrasse die Erweiterung ihres Hauptsitzes planen. Mittelfristig sollen die Arbeitsplätze auf rund dreihundert anwachsen.

Das Planungsgebiet ist Teil des Quartierplans "Bahnhofgebiet Landquart", vom 15. September 1992. Bebauungsbestimmungen auf der Stufe Richtplan überlagern sich dort mit Bestimmungen des generellen Gestaltungsplans vom 12. März 2000.

Das Architekturbüro Bearth und Deplazes hat im Auftrag der ÖKK konzeptionelle Studien zum Städtebau und zur Architektur des geplanten Hauptsitzes erarbeitet. Die Art der vorgesehenen Nutzung und Struktur der Bebauung erforderten eine Revision des Quartierplans "Bahnhofgebiet Landquart".

Der Gemeindevorstand von Igis hat am 12. Dezember 2007 die Einleitung der Teilrevision "Quartierplan Bahnhofgebiet Landquart" beschlossen. Während der öffentlichen Auflage des Einleitungsbeschlusses sind keine Eingaben eingegangen, damit wurde die Teilrevision ausgearbeitet.

1.2 Organisation

Die Teilrevision des Quartierplans Bahnhof Landquart erfolgt als Kooperative Planung zwischen der Gemeinde und der ÖKK.

Die ÖKK wird von den Herren Schena und Stalder vertreten. Das Architekturbüro Bearth und Deplazes aus Chur ist seitens der ÖKK mit städtebaulichen Studien und der Architektur beauftragt.

Die Federführung der Teilrevision hat der Gemeindevorstand Igis, vertreten durch den Präsidenten Ernst Nigg und A. Florin, Vorstand des Bauamtes.

Als juristischer Berater wurde seitens der Gemeinde Dr. P.C. Conrad bestimmt, der Planungsbeauftragte ist Max Brunner, Dipl. Architekt ETH (Einleitungsbeschluss vom 12. Dezember 2007).

2. Die Aufgabenstellung

Die ÖKK ist bereits an der Bahnhofstrasse Landquart angesiedelt. Die Erweiterung des Geschäftssitzes beinhaltet sowohl ein kurzfristiges, als auch ein langfristiges Szenario, was den Ausbau der Arbeitsstellen und den räumlichen Bedarf betrifft.

Das Büro Dearth und Deplazes empfiehlt aufgrund detaillierter Studien den Hauptsitz in einem neuen Gebäude unterzubringen und auf die Ergänzung des bestehenden Gebäudes mit weiteren gleich gekörnten Baukörpern zu verzichten. Für den bestehenden Geschäftssitz soll eine neue Nutzung gesucht werden.

3. Konzept

Die Revision des Quartierplans Bahnhof, Teil „Nord-Ost“ erfolgt in zwei Stufen. In einer ersten Stufe soll der unmittelbare Ausbau des Hauptsitzes ermöglicht werden und in der zweiten Stufe soll die langfristige Entwicklung des Geschäftssitzes abgesichert werden.

Die Geschäftsleitung der ÖKK hat ihre Entscheide von überblickbaren Verfahren und Massnahmen abhängig gemacht. Die erste Stufe der Entwicklung baut auf der bestehenden Grundordnung auf, die weitere Entwicklung bedarf einer Änderung der Zonenordnung.

3.1 Planungsmittel

Erste Stufe / Arealplan

Die erforderliche Dienstleistungsnutzung soll an der Bahnhofstrasse konzentriert werden. Dazu werden mittels Arealplan 1000 m² BGF von der W6 am Fluss in die Kernzone verschoben.

Zweite Stufe / Änderung der Grundordnung

Die Gemeinde Igis schafft mit der laufenden Teilrevision ihres Zonenplans neu die "urbane Zone Landquart".

Diese bezweckt auf ausgewählten Arealen für besondere Bauvorhaben eine starke räumliche Verdichtung für "urbane Nutzungen".

Der Endausbau der ÖKK als zentral situierter Arbeitsort mit zugehörigem "städtischem" Wohnen erfordert diese neue Zone mit Quartiergestaltungsplan.

Reglement

Das Vorgehen und die einschlägigen Bestimmungen sind im "Reglement vom 15. September 1992 mit Ergänzung vom 16. Oktober 2008" festgehalten.

Vereinbarung

Die Gemeinde Igis und die ÖKK haben eine kooperative Planung vereinbart (Verwaltungsrechtlicher Vertrag nach Art. 4, KRG vom 23. Oktober 2008).

4. Umfang der Genehmigungsvorlage

Die beantragte Genehmigung bezieht sich auf den Arealplan, die erste Stufe der Teilrevision "Quartierplan Bahnhof Nord - Ost".

5. Die Vorprüfung und öffentliche Auflage/ Mitwirkung

5.1 Die öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage hat in der Zeit vom 1. bis zum 19. Oktober 2008 stattgefunden; die Eingabefrist für Anträge und Wünsche ist am 22. Oktober abgelaufen.

Im Rahmen der öffentlichen Auflage sind keine Eingaben oder Anregungen eingegangen.

5.2 Hinweise aus der Vorprüfung

Im November 2008 hat die Gemeinde Igis den Arealplan an das Amt für Raumentwicklung zur Prüfung eingereicht. Die Amtsstelle hat dazu mit Brief vom 10. Dezember 2008 Stellung genommen.

In den Bemerkungen "zum Inhalt des Arealplans" werden Bestimmungen zum Arealplan vermisst. Weiter wird die Fragestellung aufgeworfen, inwiefern die Bestimmungen nach Arealplan vom Baugesetz abweichen.

5.3 Erläuterungen zum Arealplan

Wir weisen auf das "Reglement vom 15. September 1992 mit Ergänzung vom 16. Oktober 2008" hin, welches in sich als Bericht gedacht ist und die Regeln für beide Stufen der Planung enthält.

Ausschnitt aus dem Reglement, Seiten 11/ 12/ 13 :

C. Nutzungskonzept/Folgeplanung

Um dem ausgewiesenen Bedürfnis einer einheitlichen Überbauung mit Siedlungserneuerung im Rahmen einer Gebietsplanung zu entsprechen, erfolgt die Planfestsetzung in zwei Stufen.

1. In der ersten Stufe werden Art und Mass der Nutzung mit Arealplan nach Art. 46 KRG und dem darauf abgestimmten Quartierplan optimiert.
2. Parallel dazu erfolgt in einer zweiten Stufe die Umzonung des Teilbereichs "Nord-Ost" in die im Zusammenhang mit der Teilrevision der Ortsplanung Landquart geschaffenen "urbane Zone Landquart".
3. Mit Rechtskraft der Umzonung ist der auf erster Stufe erlassene Arealplan aufgehoben, und der Quartierplan entfaltet seine ganze, auch auf die Umzonung abgestimmte Wirkung.

D. Stufe 1 - Arealplan/Quartierplan

1. Arealplan

Der Arealplan "Nord-Ost" bildet die Grundlage für eine konzentrierte Siedlungserneuerung mit städtebaulichem Charakter.

Nach Art. 46 Abs. 2 KRG sind Abweichungen von der Regelbauweise zulässig. Art und Mass der Nutzung werden auf räumlich begrenzter Fläche geändert. Es wird eine konzentrierte Überbauung mit Freiflächen angestrebt, deren Verwirklichung mit einem AZ-Bonus von 20% belohnt wird. Überwiegende nachbarliche Interessen stehen dem nicht entgegen.

Dabei wird in dem im Plan definierten Mass bauliche Ausnützung (AZ) von der W6 in die Kernzone transferiert, was dem Generellen Gestaltungsplan für die Kernzone Landquart entspricht und die Möglichkeit von Freiflächen schafft.

2. Quartierplan

Der Quartierplan bestimmt die Lage und Gestaltung von Bauten und regelt die Erschliessung des Gebietes. Er ist auf die zweite Stufe (Zonenplanänderung) abgestimmt.

E. Stufe 2 - Nutzungsplan/Baugesetz

In einem parallelen Verfahren wird die Nutzungsplanung revidiert.

Dabei wird eine neue Zone mit der dazugehörenden baugesetzlichen Bestimmung erlassen. In der Zone "urbane Zone Landquart" kann das maximale Mass der Nutzung zwischen einer Ausnützung von 1.5 und 2.0 variieren und hängt von der geplanten Überbauungsstruktur, der Gestaltung der einzelnen Baukörper und deren Nutzung im öffentlichen Interesse (Arbeitsplätze, Nachhaltigkeit etc.) ab.

Über das jeweilige maximale Mass der Nutzung entscheidet der Gemeindevorstand im nachfolgenden Verfahren, wobei Bauberatung obligatorisch ist.

Mit dem Arealplan wird der notwendige Nutzungstransfer über die Zonen-grenze von der W6 in die Kernzone Landquart ermöglicht (1000 m2 BGF), welche die Verdichtung der Dienstleistung an der Bahnhofstrasse bewirkt.

Wird mit der zweiten Stufe die "urbane Zone Landquart" eingeführt, entfällt der Arealplan. Baubestimmungen und Erschliessung werden dann im Quartierplan Teil "Nord-Ost" festgesetzt.

5.4. Die Elemente des Arealplans

Erläuterungen zu den Planinhalten und Abweichungen von der Grundordnung.

Die Planfestsetzungen sind abgestimmt mit Studien von Bearth und Deplazes auf Projektstufe.

5.4.1 Verdichtung Dienstleistung Baufenster Hülle H=18m, Nutzungsübertragung

Das Baufeld beinhaltet ein kompaktes Verwaltungsgebäude mit Innenhof. Darin werden auch die zusätzlichen 1000 m2 BGF aus der W6 realisiert. Das Baufenster enthält insbesondere nordseitig Spielraum für die Ausgestaltung des Baukörpers, soll also nicht zwingend vollflächig überbaut werden. Die Festsetzung der Höhe von 18 Metern als Hülle bedeutet, dass darüber keine Attika aufgebaut werden können - in Abweichung von den normalen Bestimmungen des Baugesetzes.

5.4.2 Wohnen am Fluss Baufenster Hülle H= 18m

Entlang der Landquart kann ein Wohnbau errichtet werden (Höhe maximal 18 Meter - keine weiteren Attika - Aufbauten).

5.4.3 Freihalteflächen

Die Freihalteflächen sind frei von Hochbauten zu halten (Gliederung des Areals). An der Bahnhofstrasse gewinnt der öffentliche Strassenraum eine ansprechende Ausweitung.

Das freie Feld in der Mitte des Areals hat bereits die Masse für den Freiraum, welcher für die verdichtete Überbauung (Stufe 2) gefordert wird.

5.5 Hinweise

5.5.1 Erschliessung

Das Areal wird zentral über die Dahlienstrasse an den Verkehr angebunden. Die Baufenster im Arealplan sind auf die Festlegungen im Plan Erschliessung Teil Nord- Ost abgestimmt (zweite Stufe).

Die Erschliessung ist so angelegt, dass die Verkehrsanforderungen auch für die zweite Stufe erfüllt werden können.

5.5.2 Die Planungsvereinbarung

Die gemeinsamen Planungsziele, das Verfahren und die Kostenteilung sind vertraglich festgehalten worden.

6. Abstimmung mit der übergeordneten Planung

Die Gemeinde Igis betreibt aktiv die Siedlungserneuerung für den Arbeits- und Industriestandort Landquart. Die konzeptionellen Ideen sind im Richtplan Industrie von 2007 festgehalten. Dieser basiert wiederum auf dem Kantonalen Richtplan 2000.

Das vorliegende Planungsvorhaben steht zu den Festlegungen des Kantonalen Richtplanes (KRIP 2000) wie folgt:

KRIP 2000

Landquart = Zentrums-kerngebiet und Arbeitsplatzgebiet von Kantonalen Bedeutung

Öffentlicher Verkehr

Arealplan Bahnhof Nordost

Jede Planungsmassnahme soll die Vielfalt des Arbeitsplatzgebietes und damit die Entwicklung eines Kompetenzzentrums Landquart als übergeordnetes Ziel verfolgen.

Den Arbeitsstandort Landquart ist erstklassig an den öffentlichen Verkehr angebunden - insbesondere die Bahnhofstrasse. Die intensive Nutzung an dieser Lage löst keine besondere Belastung durch zusätzlichen Individualverkehr aus.

7. Beschluss des Gemeindevorstands

Der Vorstand hat den Arealplan am 19. Dezember 2008 nach Art.48, Abs.2 des KRG erlassen. Die Beschwerdeauflage hat vom 8. Januar bis 8. Februar 2009 stattgefunden.

Der Vorstand reicht folgende Dokumente für die Genehmigung des Arealplans - Quartierplangebiet Bahnhof ein:

Quartierplan Bahnhof, Teilrevision, Situation-Übersicht, M 1: 1000

Quartierplan Bahnhof, Arealplan, M 1:200

Reglement vom 15. September 1992 mit Ergänzung vom 16. Oktober 2008

Verwaltungsrechtlicher Vertrag nach Art. 4, KRG vom 23. Oktober 2008

Gemeinde Igis, 09. Februar 2009