

Kanton Graubünden
Gemeinde Landquart

Bahnhofgebiet Landquart

Arealplan Bahnhofplatz Süd

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Inhaltsverzeichnis

Einleitung	3
1 Zweck des Arealplans	3
1.1 Anlass für die Arealplanung	3
1.2 Partizipative Planung	3
2 Allgemeines	4
2.1 Organisation	4
2.2 Ablauf der Planung, Übersicht	4
2.3 Die öffentliche Auflage und Vorprüfung	4
2.4 Ergebnis des Mitwirkungsverfahrens	4
2.5 Beschluss durch den Gemeindevorstand	5
3 Konzept	5
3.1 Planungsmittel, gesetzliche Grundlagen	5
3.2 Planungsvereinbarung	5
4 Der Arealplan	5
4.1 Äussere Bedingungen	5
4.2 Inhalt des Arealplans, Perimeter	6
4.3 Mass der Nutzung	6
4.4 Gebäudemasse Gestaltung	7
4.5 Vorbehalt der Eisenbahngesetzgebung	7
4.6 Verkehr	7
5 Abstimmung mit der übergeordneten Planung	7
6 Wechselwirkungen mit der Umwelt	8
6.1 Nicht ionisierende Strahlung	8
6.2 Immissionsschutz Luftverunreinigungen	8
7 Dokumente	8

Planungsbericht zum Arealplan Bahnhofplatz Süd in Landquart

Gemeinde Landquart

Einleitung

Die Gemeinde Igis hat in den letzten Jahren ihre Siedlungsplanung stark auf die Entwicklung des Arbeitsplatzgebietes Landquart ausgerichtet. Im Hinblick auf zentral gelegene, moderne Arbeitsplätze und deren Auswirkung auf das Kerngebiet Landquart hat die Gemeinde die Urbane Zone Landquart geschaffen. Die Urbane Zone wurde an ausgewählten Standorten in der Umgebung des Bahnhofs festgesetzt (Tardisland, Bahnhofstrasse/ Dahlienstrasse, Bahnhofplatz Süd).

Der Bahnhofplatz, insbesondere der südliche Bereich, steht im Rahmen der Entwicklung des Kerngebietes Landquart seit längerer Zeit im Fokus der Gemeinde. Das Potential des Standortes ist über die Jahre in verschiedenen Studien herauskristallisiert worden (Studie für ein Forschungszentrum der Hochschule Liechtenstein, Hotel am Bahnhof, Studien zu Geschäftshäusern mit unterschiedlichen baulichen Dimensionen).

Mit dem Business-Center-Landquart (BCL) soll kombiniert ein regionales Verwaltungszentrum des Kantons mit einem zentralen Sitz der Repower realisiert werden.

1 Zweck des Arealplans

Die Urbane Zone schafft an ausgewählten Arealen für besondere Bauvorhaben die Bedingungen für eine starke räumliche Verdichtung. Es besteht eine Folgeplanpflicht.

Der Arealplan Bahnhofplatz Süd beinhaltet besondere Anforderungen und Bestimmungen über die Art der Nutzung, das Mass der Nutzung und zur Gestaltung, welche in Abweichung von der Normalbauweise für eine verdichtete Bauweise notwendig sind (Folgeplanung).

1.1 Anlass für die Arealplanung

Die Urbane Zone wurde im Zusammenhang mit Revisionen des Quartierplans Bahnhofgebiet Landquart entwickelt. Als Folgeplanung wurde generell der Arealplan festgelegt. Davon ausgenommen wurde der Perimeter des Quartierplans Bahnhofgebiet Landquart, mit Teilrevisionen desselben als Folgeplanung (siehe Planungs- und Mitwirkungsbericht zur Zonenplanrevision mit Genehmigung vom 22. März 2011).

Somit wurde zunächst im Rahmen der Planung zum Projekt BCL eine Teilrevision des Quartierplans Bahnhofgebiet Landquart eingeleitet (parallel zum Baubewilligungsverfahren).

Die besonderen planerischen Bestimmungen zum Bahnhofplatz Süd wurden projektbezogen hergeleitet. Es sind Einsprachen gegen das Bauprojekt und den Quartierplan eingegangen. Die Einsprachen richteten sich materiell gegen gestalterische Elemente des Projekts (Projekt vom 30. Juni 2011).

In Folge dessen wurde über das Gebiet Bahnhofplatz Süd diese Arealplanung durchgeführt. Als Basis für den Arealplan wurde das Projekt BCL unter Berücksichtigung der Einwände überarbeitet.

Die Überprüfung der planerischen Grundlagen in diesem Zusammenhang hat ergeben, dass ein Verzicht auf den Arealplan einer rechtlichen Überprüfung nicht standhält.

Mit dem Arealplan werden nun die besonderen Bestimmungen für eine verdichtete Bauweise am Bahnhofplatz Süd auf Stufe der Grundordnung geregelt und der formelle Mangel bezüglich Folgeplanung in der Urbanen Zone ist damit behoben.

1.2 Partizipative Planung

Das Projekt für ein Bürocenter am Bahnhofplatz ist in einer günstigen Zusammenarbeit zwischen Nachfragern (Repower, Kantonale Verwaltung), der Projektentwicklerin (Implenia Development AG, Chur) und der Landeigentümer (RhB, Gemeinde) entstanden (kooperative Planung).

Der Beitrag der Gemeinde an das Projekt besteht in der Schaffung des rechtlichen Rahmens und in der Durchsetzung von erhöhten Anforderungen, welche die verdichtete Bauweise im Siedlungsgebiet mit sich bringt.

2 Allgemeines

2.1 Organisation

Die Arealplanung Bahnhofplatz Süd erfolgt durch den Gemeindevorstand Landquart, vertreten durch den Präsidenten Ernst Nigg und A. Florin, Vorstand des Bauamtes.

Mit der Planung wurde eine Arbeitsgemeinschaft mit Max Brunner, Dipl. Architekt ETH, Zürich und Christoph Zindel, STW AG für Raumplanung in Chur, beauftragt. Die juristische Beratung hat Dr. Gieri Caviezel, Rechtsanwalt und Notar, Chur, wahrgenommen.

Die kooperative Planung ist mit der Implen Development AG in Chur, als Projektentwickler erfolgt. Beauftragter Architekt ist Andreas Hagmann, von Jüngling und Hagmann Architekten in Chur. Baurechtsgeber ist die Rhätische Bahn AG in Chur.

2.2 Ablauf der Planung, Übersicht

Teilrevision Zonenplan Igis und Totalrevision Baugesetz. Beschluss vom 27. Juni 2010 und Genehmigung durch die Regierung des Kantons Graubünden, vom 22. März 2011.

- a) Entwicklung einer Projektidee für die Ansiedlung von Arbeitsplätzen am Standort Bahnhof Landquart im Frühsommer 2010 (Gemeinde und Repower, Rhätische Bahn).
Ab Spätsommer 2010 Ausarbeitung des BCL durch die Implen Development AG. Einbezug des Kantons für die Kombination des Projektes mit einem regionalen Verwaltungszentrum.
- b) Frühsommer 2011. Einleitungsbeschluss für die Teilrevision des Quartierplans Bahnhofgebiet Landquart (Folgeplanung Urbane Zone Landquart/ Bahnhofgebiet).
- c) Sommer 2011. Zeitgleiche Auflage des Bauprojektes BCL und des Quartierplans 'Teilrevision Bahnhofplatz Süd'.
Oktober 2011. Sistierung der Quartierplan Teilrevision. Überarbeitung des Projekts infolge Einsprachen gegen das Bauprojekt und die Quartierplan Teilrevision.
- d) November 2011, Arealplan Bahnhofplatz Süd auf Basis des überarbeiteten Projekts BCL.

2.3 Die öffentliche Auflage und Vorprüfung

Der Gemeindevorstand hat am 02. Dezember 2011 beschlossen, für den Arealplan Bahnhofplatz Süd die öffentliche Mitwirkungsaufgabe durchzuführen. Diese hat vom 9. Dezember 2011 bis zum 9. Januar 2012 stattgefunden.

Gleichzeitig hat das Amt für Raumentwicklung ARE die Vorprüfung zum Arealplan Bahnhofplatz Süd vorgenommen.

2.4 Ergebnis des Mitwirkungsverfahrens

Im Mitwirkungsverfahren haben das ARE und die Rhätische Bahn AG RhB zum Arealplan Stellung genommen.

Das ARE hat Präzisierungen zur Legaldefinition der Bereiche und Baustandorte empfohlen. Weiter wurde eine Beschränkung bezüglich industrieller Nutzungen mit erheblichen Emissionen für den Bereich Bahnhofplatz Süd angeregt. Der Vorstand hat den Arealplan entsprechend überarbeitet (Legende Plan und Planungsbericht).

Die RhB hat darauf hingewiesen, dass ein Vorbehalt bezüglich eidgenössische Eisenbahngesetzgebung zu vermerken sei. Auch dieser Anregung ist der Vorstand gefolgt.

2.5 Beschluss durch den Gemeindevorstand

Der Gemeindevorstand hat den Arealplan Bahnhofplatz Süd am 9. Februar 2012 verabschiedet und reicht diesen zur Genehmigung durch die Regierung des Kantons Graubünden ein.

Die Beschwerdeauflage findet vom 17. Februar bis zum 17. März 2012 statt.

3 Konzept

Der Quartierplan Bahnhofgebiet Landquart ist in Ergänzung mit dem Baugesetz Igis die Grundlage der baulichen Entwicklung im Bahnhofsviertel, vom Bahnhofplatz bis zur Schulstrasse/ Dahlienstrasse. Mit dem Arealplan Bahnhofplatz Süd werden die Grundlagen für eine verdichtete Bauweise in der Grundordnung geschaffen.

Dies erfordert parallel eine Teilrevision für den Quartierplan Bahnhofgebiet Landquart. Das Reglement zum Quartierplan wird mit dem Teilbereich 'Bahnhofplatz Süd' ergänzt. Die Ergänzung des Reglements enthält quartierplanspezifische und formale Anpassungen an die neuen Verhältnisse, Präzisierungen und Ergänzungen zu den Quartierplanbereichen und Regeln bezüglich der Erschliessung, Anbindung an das Verkehrssystem, Pflichtparkplätze und Veloabstellplätze.

3.1 Planungsmittel, gesetzliche Grundlagen

Baugesetz Igis, beschlossen am 27. Juni 2010, mit Genehmigung vom 22. März 2011 (Urbane Zone).
Genereller Gestaltungsplan Kerngebiet Landquart, beschlossen am 12. März 2000, mit Genehmigung vom 10. Juli 2001.

Quartierplan Bahnhofgebiet Landquart, Gemeinde Igis und Rhätische Bahn vom 15. September 1992.
Parkplatzverordnung der Gemeinde Igis, vom 19. Mai 2011.

Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG)
Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO).
Kantonale Umweltschutzverordnung (KUSV).
Eisenbahngesetz (EBG) und Eisenbahnverordnung (EBV) des Bundes.

3.2 Planungsvereinbarung

Die Gemeinde Igis (heute Landquart) und die Implen Development AG haben eine kooperative Planung vereinbart (Verwaltungsrechtlicher Vertrag nach Art. 4 KRG vom 11. August 2011).

4 Der Arealplan

Die neue Urbane Zone in Landquart umfasst bisher drei übersichtliche Areale an erstklassiger Verkehrslage im Siedlungskern. Diese Areale sind für eine intensive Nutzung vorgesehen. Am Bahnhofplatz Süd sollen damit rund zweihundert Büroarbeitsplätze angesiedelt werden.

Die räumlichen Verhältnisse sind stark eingeschränkt. Es gilt, am Bahnhofplatz eine Baumasse einzufügen, welche über die Normalbauweise hinausgeht.

Basis für die Arealplanung ist ein kompakter, sorgfältig ausgeformter Baukörper. Dieser ist in Überarbeitung des vorangegangenen Projekts entstanden, welches bezüglich seiner räumlichen Masse beanstandet wurde (Einsprachen zum Bauprojekt und zur Revision des Quartierplans). Das nun den Bestimmungen im Arealplan zugrunde liegende Projekt stellt nach Auffassung des Projektteams die maximal mögliche Anpassung dar, um einerseits den Einsprechern gerecht zu werden und andererseits im vorgesehenen Umfang Arbeitsplätze zu schaffen.

4.1 Äussere Bedingungen

Die Urbane Zone am Bahnhofplatz wird südlich und westlich durch den Gleisbogen begrenzt. Sie umfasst den Parkplatz vor dem Coop - Grossverteiler und eine Bautiefe entlang des Perrons bis zum Bahnhofgebäude.

Im südlichen Ende des Areals befindet sich ein Mehrzweckgebäude der Rhätischen Bahn. Das Mehrzweckgebäude muss erhalten bleiben (Schalttechnik und Personalräume). Der Perron soll nicht überbaut werden und die Zufahrt entlang des Gleisbogens zu den Rampen soll erhalten bleiben.

Für die Platzierung des neuen Baukörpers bleibt so noch wenig Raum zwischen dem Mehrzweckgebäude und dem Park mit den zwei markanten Buchen. Notwendig sind eine kompakte Bauweise und die Möglichkeit, über die Erhöhung der Geschosshöhe mehr Nutzungsfläche unterbringen zu können.

Der Architekt A. Hagmann hat sich für einen liegenden, sechs- bis siebengeschossigen Baukörper unmittelbar auf der Zonengrenze zum Park entschieden. Der Raum der Werkstättestrasse soll nach Süden so weit wie möglich offen gehalten werden. Die Gebäudeseite zum Gleisbogen wird abgestuft.

4.2 Inhalt des Arealplans, Perimeter

Der Perimeter des Arealplans umfasst die südliche Hälfte des Bahnhofplatzes. Er wird im Norden durch die Bahnhofstrasse, im Osten durch die Front der Gebäude Bahnhofplatz 2 und Coop, im Süden und Westen durch die Gleisanlagen begrenzt. Die dichte Überbauung der Urbanen Zone ist unmittelbar mit Freiflächen auszugleichen. So ist ein Teil des Freihaltebereichs Bahnhofplatz Inhalt des Arealplans. Weiter unterscheidet dieser zwischen Bereichen der Nutzung und legt innerhalb dieser Bereiche (mit Ausnahme des Bereichs Perrondach) die Baustandorte für Hochbauten fest:

a) Baubereich Bahnhofplatz Süd, Baustandort Bahnhofplatz Süd

Im Bereich Bahnhofplatz Süd gilt eine Arbeitsplatznutzung; der Baustandort Süd bezeichnet die maximale Ausdehnung des Gebäudes im Grundriss. Ausserhalb des Baustandes sind Tiefbauten im Bereich Bahnhofplatz Süd zulässig. Eine industrielle Nutzung mit erheblichen Emissionen ist ausgeschlossen.

b) Bereich Mehrzweckgebäude RhB, Baustandort Mehrzweckgebäude RhB

Der Bereich Mehrzweckgebäude RhB bezeichnet den Nutzungsbereich der Rhätischen Bahn für eigene, zu erhaltende Anlagen. Der Baustandort Mehrzweckgebäude RhB entspricht der Grundfläche des bestehenden Gebäudes.

c) Bereich Perrondach

Der Bereich Perrondach dient der Erstellung von Überdachungen zum notwendigen Schutz und zur Abdeckung der Bahninfrastrukturen ohne anrechenbare Geschossflächen. Auf die Festlegung konkreter Baustandorte in diesem Bereich wird verzichtet.

d) Freihaltebereich Bahnhofplatz

Der Platz und die Parkanlage mit Bäumen sind Ausgleich zur verdichteten Bebauung. Tiefbauten sind zulässig. Einrichtungen auf dem Platz und im Park sind gestalterisch dem Freihaltebereich absolut unterzuordnen.

4.3 Mass der Nutzung

Das Mass der Nutzung für die Bereiche Bahnhofplatz Süd und Mehrzweckgebäude RhB wird in absoluten Zahlen festgelegt:

Bereich Bahnhofplatz Süd	6390 m ² aGF.
Bereich Mehrzweckgebäude RhB	660 m ² aGF ¹⁾

¹⁾ Vorbehalt der eidgenössischen Eisenbahngesetzgebung.

Nach Art. 19 BauG Igis setzt der Gemeindevorstand die Ausnützungsziffer AZ bzw. das Mass der Nutzung in der Urbanen Zone zwischen 1.2 und 2.0 fest. Die festgesetzten Werte für die Nutzungsbe-
reiche im Arealplan wurden wie folgt berechnet:

Zonenfläche Urbane Zone:	3784 m ²
--------------------------	---------------------

Maximal anrechenbare Geschossfläche: 7568 m²

Business Center + RhB Mehrzweck = höchstens 7568 m² anrechenbare Geschossfläche.
Das Gebäude RhB Mehrzweck wird mit AZ 2.0 angerechnet.

Anrechenbare Zonenfläche für das Gebäude RhB Mehrzweck: 330 m².
Verbleibende anrechenbare Zonenfläche: 3454 m².

Anrechenbare Geschossfläche Projekt BCL: 6369 m².
Effektive bauliche Dichte BC 6369/ 3454 = 1.844.

Die AZ für das BCL beträgt 1.85. Dies entspricht 6390 m² anrechenbarer Geschossfläche (aGF).

Insgesamt werden am Bahnhofplatz Süd 7050 m² anrechenbare Geschossfläche festgesetzt.
Mit diesen Festlegungen gilt die zulässige Geschossfläche für die Urbane Zone am Bahnhofplatz Landquart als 'konsumiert'.

4.4 Gebäudemasse Gestaltung

Das überarbeitete BCL ist als liegendes Gebäude an der Südseite des Bahnhofplatzes konzipiert, als Kontrapunkt zum Wohnhochhaus an der Nordseite des Platzes. Die sechs- und siebengeschossige Auslegung des Gebäudes ermöglicht einen grösseren Abstand zu den benachbarten Liegenschaften Coop und Bahnhofplatz 2, als minimal zulässig. Dadurch erweitert sich der freie Raum nach Süden. Der höchste Gebäudeteil ist nun westseitig. Die Höhenstaffelung des Projekts ergibt mit der gestuften Abwicklung des Gebäudes auf der Südseite eine differenzierte Konturierung des gesamten Baukörpers. Die Gesamtwirkung des Volumens ist schlüssig. Mit Einzügen des Sockels bei den Eingängen kann die Modellierung des Gebäudes noch gesteigert werden.

Im Arealplan werden die Gebäudeabstufungen mit differenzierten Geschossezahlen und Höhenangaben festgesetzt (max. 7 Geschosse, Höhe 25.00m, max. 6 Geschosse, Höhe 21.80m, max. 5 Geschosse, Höhe 18.20m).

Die Baugestaltungslinie legt die Lage der Gebäudefront zum Bahnhofplatz zwingend fest (auf der Zonengrenze).

Der Bereich ohne Dachaufbauten und ohne begehbaren Aussenbereich dient dem Schutz der Einwohner am Bahnhofplatz 2. Die Kontur des Baukörpers soll nicht unkontrolliert verändert werden können und es sollen sich keine Personen auf diesem Teil des Daches aufhalten. Im südlichen Aussenbereich gibt es eine Option für eine Dachterrasse.

4.5 Vorbehalt der Eisenbahngesetzgebung

Vorbehalten ist die Plangenehmigung nach Eisenbahngesetz und Eisenbahnverordnung des Bundes für Bauten und Anlagen, die dem Bau und Betrieb der Eisenbahn dienen (Eisenbahnanlagen/ Bereiche Mehrzweckgebäude RhB und Perrondach).

4.6 Verkehr

Die Verkehrserschliessung wird im Quartierplan Bahnhofgebiet Landquart, Teil Bahnhofplatz Süd geregelt (Parkierung, Zufahrt Tiefgarage BCL, Ersatz der Veloabstellplätze für den Bahnhofbereich).

5 Abstimmung mit der übergeordneten Planung

Der Arealplan ist eine Folgeplanung der Teilrevision Zonenplan und der Totalrevision Baugesetz von 2011.

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

KRIP 2000	Arealplan Bahnhofplatz Süd
Landquart = Zentrumskernegebiet und Arbeitsplatzgebiet von kantonaler Bedeutung	Gezielte Ansiedlung einer Arbeitsplatznutzung mittels Förderung der verdichteten Bauweise am Bahnhofplatz.
Öffentlicher Verkehr	Das BCL hat am Bahnhof Landquart die bestmögliche Anbindung an den öffentlichen Verkehr. Dieser Sachverhalt ist mit ein Auslöser für das Projekt.

6 Wechselwirkungen mit der Umwelt

6.1 Nicht ionisierende Strahlung

Das geplante Objekt liegt ausserhalb der 1uT Grenzlinie.

6.2 Immissionsschutz Luftverunreinigungen

Aufgrund der Anzahl Pflichtparkplätze für die vorgesehene Nutzung (102) ergibt sich keine Meldepflicht wegen erheblicher Luftverunreinigungen und auch keine Pflicht für ausgleichende Massnahmen (Auskunft ANU / Kantonale Umweltschutzverordnung KUSV).

7 Dokumente

Arealplan Bahnhofplatz Süd, M 1 : 500,

Planungs- und Mitwirkungsbericht vom 9. Februar 2012.

Gemeinde Landquart, den 9. Februar 2012

Planungsleiter:

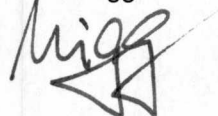
Max Brunner



Für die Gemeinde Igis,

Der Präsident:

Ernst Nigg



Der Aktuar:

Florian Niggli

