

# Innenentwicklungs-Strategie für Landquart GR

## Diplomand



Silas Odermatt

**Aufgabenstellung:** Im Rahmen der vorliegenden Bachelorarbeit wurde für die Gemeinde Landquart eine Innenentwicklungs-Strategie erarbeitet. Die Aufgabe bestand darin, mit Hilfe der IRAP-Methodenanleitung "Innenentwicklungs-Strategie für Gemeinden" eine taugliche Siedlungsverdichtungs-Strategie in mehreren Szenarien zu entwickeln sowie deren raumplanerische Instrumentierung für ein Verdichtungsgebiet aufzuzeigen.

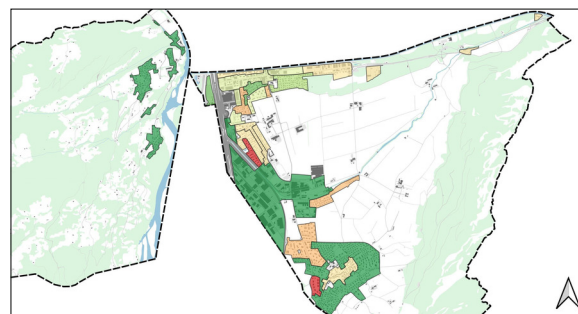
**Vorgehen:** In einem ersten Schritt wurden die relevanten raumplanerischen Grundlagen aufgearbeitet. Anschliessend wurden Wachstumsprognosen für die Bevölkerung und die Beschäftigten als Grundlage für die weiteren Berechnungen erstellt. Im nachfolgenden Schritt wurde die Gemeinde in 23 verschiedene Quartiere eingeteilt und jedes Quartier analysiert. In dieser Analyse wurden Potentiale und Eignung von heute unüberbauten Bauzonen ermittelt, die Verdichtungspotentiale und -eignungen der Quartiere analysiert und mögliche Verdichtungs-Hemmnisse in den Quartieren identifiziert. Aufgrund dieser Erkenntnisse wurden anschliessend drei mögliche Verdichtungsszenarien erarbeitet und daraus das Best-Szenario für eine Umsetzung definiert. Zum Abschluss wurden die verschiedenen Schritte zur Umsetzung anhand eines exemplarischen Verdichtungsgebiets aufgezeigt.

**Ergebnis:** Für die Gemeinde Landquart wird bis im Jahre 2050 ein Nutzerwachstum von knapp 3900 Einwohnern und Beschäftigten prognostiziert. Dieses Wachstum kann dabei zu knapp 50% durch die Mobilisierung der heute unbebauten Grundstücke innerhalb der bestehenden Bauzone aufgenommen werden. Die zweite Hälfte des Wachstums muss durch die Innenentwicklung abgedeckt werden. Die Analyse der 23 verschiedenen Quartiere hat gezeigt, dass die meisten ein Potential für Verdichtungen haben. Es hat sich jedoch auch gezeigt, dass nur 11 Quartiere auch für diese Verdichtungen geeignet sind. Die restlichen 12 Quartiere sind aus Gründen der Lage, der fehlenden öV-Erschliessung, der historischen oder zu neuen Bausubstanz der Gebäude oder der kleinteiligen Grundstücksstruktur nicht geeignet. Mit drei verschiedenen Szenarien (hohes Verdichtungspotential, gute ÖV-Erschliessung, reife Bausubstanz) werden anschliessend Stossrichtungen aufgezeigt, wie die Gemeinde die Innenentwicklung angehen kann. Aus den Erkenntnissen dieser drei Szenarien sind schliesslich die am besten für eine Verdichtung geeigneten Quartiere zu einem Best-Szenario zusammengefasst worden. Durch eine zeitliche Staffelung in der Umsetzung der Verdichtungsprojekte kann das Nutzerwachstum der Gemeinde Landquart fortlaufend in den verdichteten Quartieren aufgenommen werden. Anhand des exemplarischen Verdichtungsgebietes

"RhB-Werkstätte" an der Schulstrasse werden die notwendigen Massnahmen und planerischen Instrumente zur Umsetzung der Strategie aufgezeigt. Das Areal wird von der Rhätischen Bahn in den nächsten Jahren nicht mehr benötigt und soll nun anderweitig genutzt werden. Um diese neue Nutzung zu ermöglichen, ist jedoch eine Anpassung der Nutzungsplanung (Zonenplan und Baugesetz) notwendig. Ein Teil des Areals muss nämlich zuerst in eine Bauzone eingezont und der restliche Teil in eine geeignete Zone umgezont werden. Das Areal soll zukünftig in der Urbanen Zone liegen, welche eine hohe Ausnützung und vielfältige Nutzung zulässt. Dadurch ist jedoch auch ein Arealplan zu erstellen, wofür der Grundeigentümer zuerst ein

**vorhandenes Nutzerpotential (grün=hohes Potential, rot=tiefes Potential)**

Eigene Darstellung; Kartengrundlage: © AV, Kt. GR



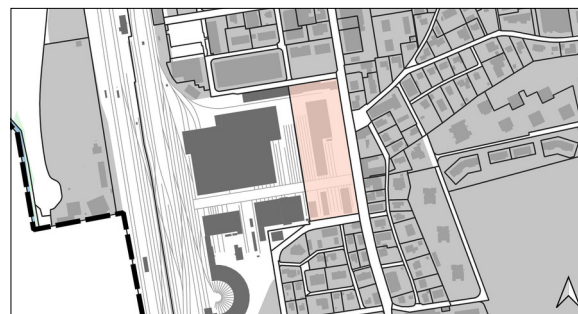
**mögliche Nutzerdichte des Best-Szenarios (grün=hohe Dichte, rot=tiefe Dichte)**

Eigene Darstellung; Kartengrundlage: © AV, Kt. GR



**Zonenplanänderung des Areals "RhB-Werkstätte" (grau = bestehende Bauzone, rot= neue Urbane Zone)**

Eigene Darstellung; Kartengrundlage: © AV, Kt. GR



## Referentin

Esther Casanova

## Korreferentin

Beatrice Dürr, EBP  
Schweiz AG, Zollikon,  
ZH

## Themengebiet

Raumplanung