LAZZARINI
Schafft.

Antrag Baukommission zu Handlungsoptionen

Sanierung + Erweiterung Schulhaus Obergasse | Zizers

Verfasser:
Kommission «Sanierung & Erweiterung Schulhaus Obergasse»
Christian Gredig
Grossburggerweg 1
7000 Chur

7000 Chur, 24. März 2022

Inhaltsverzeichnis

1 Ausgangslage 3
2 Antrag 3
2.1 Analyse der Handlungsoptionen 3
2.2 Antrag 3
2.3 Begründung 3
3 Anhang 4
3.1 Anhang 1 | Perimetervorschlag für Überarbeitung bestehendes Projekt 4
3.2 Anhang 2 | Kommunales räumliches Leitbild vom 09. November 2020 6

1 Ausgangslage

Im Rahmen des Auftrages aus der Vorstandsitzung vom 11. Oktober 2021 wurden die Handlungsoptionen geprüft, analysiert und mit dem Dokument «Optionen zur Überarbeitung / Neukonzeption beschrieben und anlässlich der Sitzung der Baukommission vom 09. März 2022 vorgestellt und besprochen.
An dieser Baukommissionssitzung haben die Vertreter der AC.AG, Frau Sebehate Rexhepi und Herr Georges Däscher ihre Vision zur Gestaltung des Schulcampus und zur Schaffung von Freiraum entlang der Obergasse, welche sich auf das kommunale räumliche Leitbild der Gemeinde Zizers stützt, der Baukommission vorgestellt.

2 Antrag

2.1 Analyse der Handlungsoptionen

Die Baukommission diskutiert die unterschiedlichen Handlungsoptionen aus der Dokumentation zu den Optionen zur Sanierung & Erweiterung des Schulhaus Obergasse eingehend. Es wird festgestellt, dass der Weg über die Machbarkeitsstudien zu ortsplanerischen Grundlagen sowohl bezüglich Ressourcen als auch Zeitbedarf sehr aufwendig ist und die mittelfristigen Bedürfnisse der Schule Zizers nicht bedienen kann. Ebenfalls kann die Option des Projektabbruchs aufgrund des ausgewiesenen Schulraumbedarfs und des kurz- bis mittelfristigen Investitionsbedarf bezüglich Unterhaltes und Brandschutzertüchtigungen aus Sicht der Baukommission nicht als Lösung definiert werden. Es bleiben die Option des Projektwettbewerbs im Perimeter der bestehenden ZöBA und die Weiterbearbeitung des bestehenden Projekts mit einem klaren Auftrag zur Überarbeitung aufgrund eines gestraften Raumprogrammes und eines neu zu definierenden Aussenbereichs entlang der Obergasse. Dafür ist der tragbare Kreditrahmen aus Sicht der Gemeinde festzulegen.

2.2 Antrag

Die Baukommission beantragt dem Gemeindevorstand was folgt:

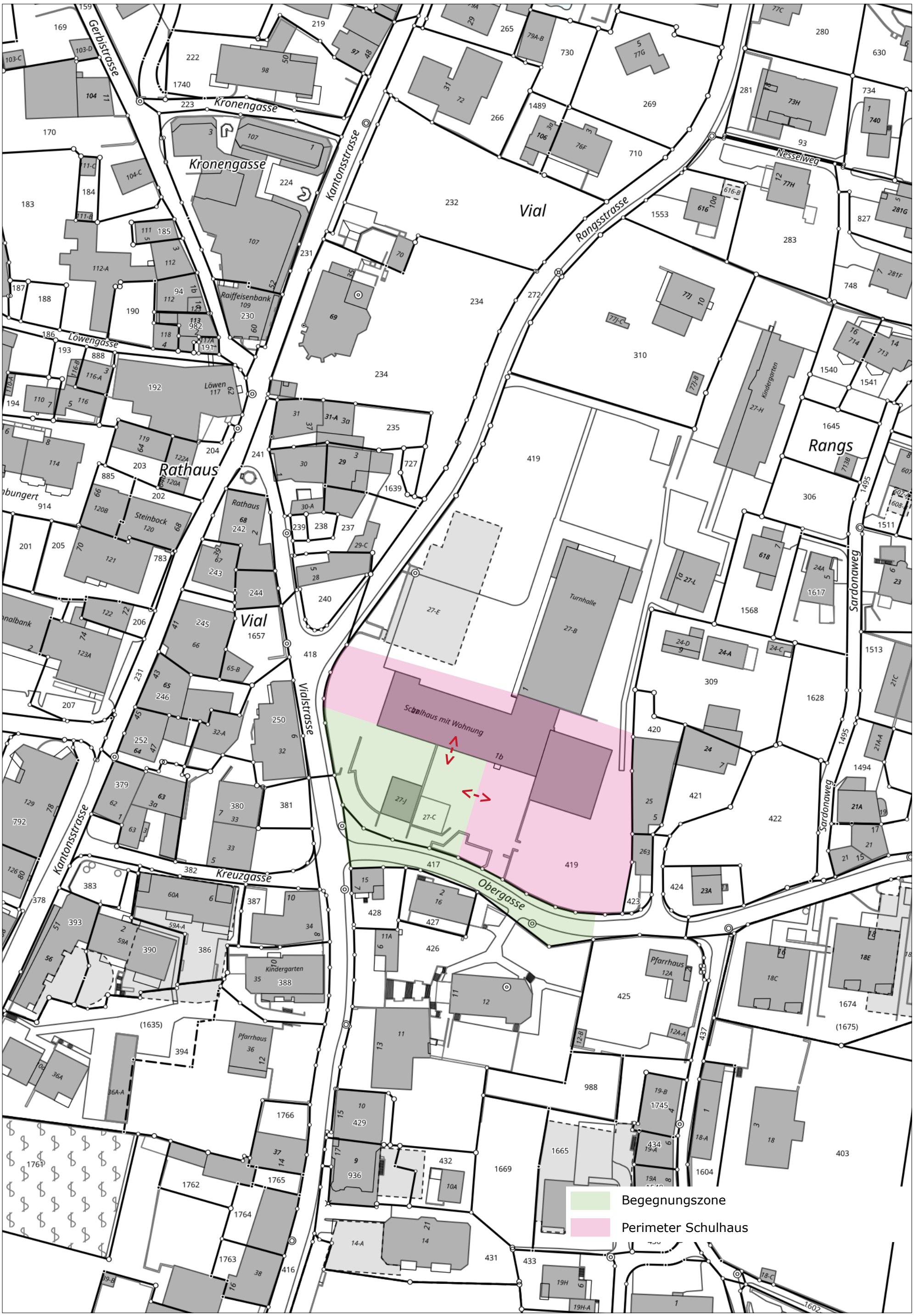
1. das vorliegende Vorprojekt, welches als Basis zur Kreditvorlage an der Gemeindeversammlung Zizers vom 13.04.2021 vorgestellt wurde, zu überarbeiten.
2. die maximale Höhe des Baukredites aus Sicht der finanziellen Tragbarkeit für das Projektes «Um- und Neubau Primaschulanlage Obergasse» von der Finanzplanungskommission aufgrund der vorliegenden Kostenschätzung ermitteln zu lassen und als Projektanforderung zu definieren.
3. die Kommission « «Sanierung & Erweiterung Schulhaus Obergasse» zu beauftragen, das Raumprogramm unter Berücksichtigung, dass nur zwei Klassenzüge geführt werden, zu straffen und das Projekt mit den finanziellen Projektanforderungen abzustimmen.
4. einen Rahmenkredit, abhängig vom effektiven Projektauftrag, mindestens aber von CHF 120'000.- für die Projektüberarbeitung.

2.3 Begründung

- Der Bedarf an Schulraum ist aufgrund der demographischen Entwicklung der Schülerzahlen ausgewiesen. Eine zeitnahe Umsetzung des Schulhausprojektes ist aufgrund dieser Entwicklung erforderlich.
- Das vorliegende Raumprogramm entspricht einem detailliert ausgearbeiteten Bedürfnis der Schule unter Berücksichtigung von maximal drei Klassenzügen. Die Kürzung auf zwei Klassenzüge kann von der Schule unterstützt werden, die heute geplanten Doppelnutzungen von einzelnen Räumen ist dabei kritisch zu prüfen.
- Die vorgeschlagenen Freiräume nach dem kommunalen räumlichen Leitbild für Zizers können auch im Rahmen der Überarbeitung des vorliegenden Vorprojektes geschaffen werden. (Anhang 1)
- Die Ausarbeitung eines Projektwettbewerbs innerhalb des Perimeters der ZöBA kann Varianten für die Platzierung des Schulhauses ergeben. Die heutige Anordnung der Gebäude im Campus mit der umschlossenen Raumbildung zwischen bestehendem Schulhaus, Lärchensaal, Kindergarten und Parzelle 310 wird aber für den Schulbetrieb als ideale Abgrenzung zwischen Schulareal und öffentlichem Raum geschätzt und bildet bereits heute eine Freifläche, wie sie im kommunalen räumlichen Leitbild vorgeschlagen wird.
- Die heutigen Aussenräume vor dem Lärchensaal werden heute als Sport-, Pausen- und Spielplätze genutzt. Mit der Bebauung der Freiflächen im Perimeter ist der Ersatz der Aussenfläche, auch in der neu geschaffenen Freifläche entlang der Obergasse, nicht möglich.
- Mit der vorgeschlagenen Überarbeitung des Bauprojektes, auch in Zusammenhang mit der Überprüfung der Nutzung und Bebauung des südlichen Freiraums entlang der Obergasse können sowohl gestalterische als auch monetäre Varianten ausgearbeitet werden und damit dem Antrag aus der Gemeindeversammlung Rechnung getragen werden.
- Die bestehende Bausubstanz hat einen Reparatur- und Unterhaltsstau welcher kurz- bis mittelfristig behoben werden muss und bezüglich Brandschutzes sind zeitnah zur Aufrechterhaltung des Schulbetriebs kostenintensive Massnahmen umzusetzen. Daher ist eine zeitnahe Umsetzung des Projektes zu priorisieren.
- Die Überarbeitung des vorliegenden Vorprojektes nutzt die bisher investierten Planungskredite effizient und berücksichtigt die Prämisse des haushälterischen Umgangs mit den öffentlichen Mitteln.
- Für die Schaffung der Freifläche entlang der Obergasse ist die Verlegung der hier vorhandenen Nutzungen festzulegen. Das vorliegende Projekt erlaubt diesbezüglich eine Etappierung und schafft keine zwingenden Abhängigkeiten.

3 Anhang

3.1 Anhang 1 | Perimetervorschlag für Überarbeitung bestehendes Projekt



Katasterplan	Massstab 1:1000	
Das Urheberrecht an diesem Plan und den dargestellten Daten gehört der GeoGR und den Dateneigentümern. Die Darstellung basiert auf den der GeoGR gelieferten Daten. Die Daten haben keine rechtliche Gültigkeit. Verbindliche Auskünfte erteilen ausschliesslich die zuständigen Dienststellen des Dateneigentümers. Angaben zum Dateneigentümer und zum Nachführungsstand sind unter www.geogr.ch nachzulesen.	Druckdatum: 08.02.2022	

3.2 Anhang 2 | Kommunales räumliches Leitbild vom 09. November 2020

Kanton Graubünden

Gemeinde Zizers

Kommunales räumliches Leitbild

Bericht

550-04
9. November 2020

R+K Büro für Raumplanung AG

Remund + Kuster
Aeuli 3
7304 Maienfeld
Tel 081 302 75 80
info@rkplaner.ch
www.rkplaner.ch

Impressum

Auftrag	Kommunales räumliches Leitbild Gemeinde Zizers
Auftraggeber	Gemeindevorstand Zizers Rathaus Vialstrasse 2 7205 Zizers
Auftragnehmer	Remund + Kuster Büro für Raumplanung AG Aeuli 3 7304 Maienfeld 055 415 00 15 info@remund-kuster.ch www.remund-kuster.ch
Bearbeitung	Michael Ruffner, Jakob Müller
Titelbild	Foto Remund + Kuster
Qualitätsmanagement	SQS zertifiziertes Qualitätssystem ISO 9001 / Reg. Nr. 15098

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung 4
1.1 Ausgangslage 4
1.2 Aufgabe 4
1.3 Bestandteile KRL 5

2. Organisation und Verfahren 5
2.1 Organisation 5
2.2 Verfahren 6

3. Leitsätze 7
3.1 Positionierung innerhalb der Region 7
3.2 Bevölkerungsentwicklung 7
3.3 Siedlungsentwicklung 8
3.4 Siedlungsqualität und Siedlungsgestaltung 9
3.5 Verkehrsentwicklung 9
3.6 Landschaften und Freiräume 10
3.7 Landwirtschaft 10

4. Leitbildplan 11

5. Quartiersteckbriefe, Themenblätter 15

6. Grundlagen, Statistiken, Analysen 34
6.1 Gemeinde Zizers 34
6.2 Siedlungsstrukturen heute 35
6.3 Siedlungswachstum 35
6.4 Positionierung Gemeinde Zizers 37
6.5 Statistik Gemeinde 38
6.5.1 Bevölkerungsstatistik 38
6.5.2 Beschäftigtenstatistik 39
6.6 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen Bundesebene 40
6.7 Kantonale Planungen 41
6.8 Regionale Planungen 42

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage

Gesamtrevision mit vorangehendem Entwicklungskonzept

Die rechtskräftige Nutzungsplanung der Gemeinde Zizers stammt aus dem Jahr 2011 und wurde bereits verschiedentlich angepasst. In den kommenden Jahren soll eine Gesamtrevision vorgenommen werden. Grundlage dafür bildet das kommunale räumliche Leitbild (KRL).

Die Gemeinden sind aufgrund der überarbeiteten Kapitel 2 (Raumordnungspolitik) und Kapitel 5 (Siedlung) des kantonalen Richtplans angehalten, ihre strategische Ausrichtung der Siedlungsentwicklung in einem KRL festzuhalten. Das KRL ist innerhalb einer Frist von zwei Jahren ab Erlass der kantonalen Richtplanung zu erstellen. Die Anpassungen des kantonalen Richtplans (KRIP) wurden am 20. März 2018 durch die Regierung des Kantons Graubünden erlassen und am 10. April 2019 vom Bundesrat genehmigt.

Bund	Revision eidgenössisches Raumplanungsgesetz	01.05.2014
Kanton	Raumplanungsgesetz für den Kt. GR	01.04.2019
	Raumkonzept, Kantonaler Richtplan	20.04.2018
Region	Raumkonzept	bis April 2020
	Reg. Richtplanung bis April 2023	bis April 2023
Gemeinde	Räumliches Leitbild	bis April 2020
	Überarbeitung Datenblatt Revision	bis April 2020
	Ortsplanung	bis April 2023

1.2 Aufgabe

Ziele und Grundsätze

KRL

Der Gemeindevorstand hat im Jahr 2018 die Erarbeitung des KRL in Angriff genommen. Das KRL ist ein kommunales, behördenverbindliches Führungs- und Strategieinstrument, welches die gesamträumlichen Fragen der nächsten rund 20 bis 25 Jahre koordinieren soll. Es ist kein statisches Planungsinstrument, sondern kann gegebenenfalls auf die sich ändernden Bedürfnisse angepasst werden.

Mit dem KRL legt der Gemeindevorstand Zizers unter Einbezug der Bevölkerung die Leitlinien der zukünftigen Gemeindeentwicklung in verschiedenen Themenbereichen und für verschieden Quartiere fest. Die Umsetzung der Handlungsanweisungen wird in der Ortsplanungsrevision vertieft geprüft und grundeigentümerverbindlich in der Nutzungsplanung (Zonenplan, Genereller Gestaltungsplan, Genereller Erschliessungsplan oder Baugesetz) festgesetzt.

1.3 Bestandteile KRL

Aufbau

Das KRL besteht aus dem vorliegenden Textteil mit integriertem Leitbildplan.

Im Kapitel 3 werden die Leitsätze der Gemeinde Zizers beschrieben. Danach folgt im Kapitel 4 der Leitbildplan, welcher verortete Festlegungen macht. Zugehörig dazu finden sich im Kapitel 5 Quartiersteckbriefe mit spezifischen Zielsetzungen und Handlungsanweisungen. Im Anhang (Kapitel 6) befinden sich raumplanerische Grundlagen sowie Statistiken und Analysen der Gemeinde Zizers.

2. Organisation und Verfahren

2.1 Organisation

Im Amtsblatt vom August 2018 erfolgte eine Ausschreibung zur Mitarbeit in der Kommission KRL. Aufgrund der eingegangenen Rückmeldungen wurden alle Teilnehmer in die Kommission aufgenommen. Die Kommission wurde mit den folgenden Mitgliedern besetzt:

- Peter Lang — Gemeindepräsident
- Johann Peng — Gemeindeschreiber
- Yvonne Bannwart — Einwohnerin
- Hanspeter Brigger — Einwohner
- Claudio Casal — Einwohner
- Georges Däscher — Einwohner
- Schorsch Flütsch — Einwohner
- Brigitte Monsch — Einwohnerin
- Mario Nikolic — Einwohner
- Daniel Peng — Einwohner
- Aldo Vinzens — Einwohner
- Michael Wyss — Vertreter „Stiftung Gott hilft“
- Tiziano Zinsli — Einwohner
- Thomas Zinsli — Einwohner

Die fachliche Begleitung erfolgte durch
Remund + Kuster, Büro für Raumplanung AG
Aeuli 3, 7304 Maienfeld

- Michael Ruffner
- Jakob Müller

2.2 Verfahren

21. Juni 2018	Gemeindeversammlung und Information KRL
14. November 2018	Startsitzung und Vorgehensbesprechung mit Gemeinde
August 2018	Öffentliche Ausschreibung im Amtsblatt zur Bildung einer Kommission
05. Februar 2019	1. Sitzung Kommission, Information Vorgehen, Erarbeitung und Ziele KRL
19. März 2019	2. Workshop Kommission, Grundsatzdiskussion über verschiedene Themen wie bspw. Wachstum, Verdichtung, Freiräume und Verkehr.

Diskussionen anhand verschiedener Posten

30. April 2019	3. Workshop Kommission, Diskussion über Leitziele der Gemeinde.
21. Mai 2019	4. Workshop Kommission, Input zum Thema Siedlungsqualität
11. Juni 2019	5. Workshop Kommission, Diskussion über Entwicklungsabsichten der verschiedenen Quartiere Zizers
20. August 2019	6. Workshop Kommission, Diskussion Entwurf KRL, Verabschiedung zu Handen des Gemeindevorstands
20. Januar 2020	Orientierung / Bevölkerungsinformation
Ab 21. Januar 2020	30-tägige öffentliche Mitwirkungsauflage mit paralleler kantonaler Vorprüfung durch das Amt für Raumentwicklung ARE
August 2020	Behandlung Mitwirkungen und kantonale Prüfung, Bereinigung KRL mit Kommission
19. November 2020	Verabschiedung KRL durch Gemeindevorstand

3. Leitsätze

3.1 Positionierung innerhalb der Region

Die Gemeinde Zizers entwickelt sich als eigenständiger, attraktiver Wohn- und Arbeitsort weiter.

Neben attraktiven Wohnlagen am Hang und der Nähe zu vielseitigen Naherholungsgebieten besitzt die Gemeinde auch gut erschlossene Arbeitsplatzgebiete mit vielfältigen Gewerbebetrieben.

Die Gemeinde setzt sich für den Erhalt der bestehenden Infrastrukturen (Bildung, Gesundheit, Versorgung, Dienstleistung, Freizeit) ein.

Die bestehenden Einrichtungen sind für eine Versorgung der Bevölkerung notwendig. Ein Verlust dieser kann zu einer Schmälerung der Qualität und Attraktivität des Ortes führen. Die bestehenden Infrastrukturen sind langfristig zu erhalten.

3.2 Bevölkerungsentwicklung

Die Gemeinde strebt ein durchschnittliches Bevölkerungswachstum von 1% pro Jahr an.

Im Zeitraum zwischen 2004 und 2018 ist die Bevölkerung von rund 3‘016 Einwohnern auf 3‘448 gewachsen. Die Gemeinde Zizers spricht sich für ein gleichbleibendes Wachstum aus. Bei 1 % pro Jahr in den nächsten 15 Jahren (bis 2033) würde die Bevölkerung auf rund 4‘000 Einwohner (+ ca. 550 Einwohner) wachsen.

Das Bevölkerungswachstum der Gemeinde Zizers wird prioritär durch die Mobilisierung von unüberbauten Bauzonen, Umnutzungen oder Verdichtungen aufgefangen.

Bei der vollständigen Mobilisierung (Überbauung) aller unüberbauten Flächen bestünde ein Potential von ca. 1‘050 Einwohnern. Es ist jedoch davon auszugehen, dass nur ein Teil dieser Flächen in den nächsten Jahren aktiviert (überbaut) wird. Mit zusätzlichen Umzonungen oder Verdichtungen kann das Bevölkerungswachstum der nächsten Jahre aufgefangen werden.

3.3 Siedlungsentwicklung

Die Siedlungsentwicklung erfolgt prioritär innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets. Die Gemeinde prüft gebietsspezifische Anpassungen innerhalb der Ortsplanung.

Die Siedlungsentwicklung soll prioritär innerhalb der bestehenden Siedlungsgrenzen erfolgen. Im Rahmen der Ortsplanung sind Massnahmen zu prüfen. Gebietsspezifische Zielsetzungen steuern die Entwicklung gezielter. Eine Prüfung und Umsetzung erfolgt innerhalb der Revision der Ortsplanung.

Bei ausgewiesenem Bedarf werden für die langfristige Siedlungsentwicklung Flächen am nordöstlichen Siedlungsrand ausgewiesen.

Die Flächen am nordöstlichen Siedlungsrand eignen sich aufgrund der Lage durch den öffentlichen Verkehr sowie der kompakten Siedlungsgrenzen für eine Erweiterung des Siedlungsgebiets. Eine Einzonung dieser Flächen kann nur erfolgen, wenn die planungsrechtlichen Gegebenheiten dies zulassen, der Bedarf ausgewiesen ist und sowohl Mobilisierung als auch Nutzungen der inneren Potentiale lanciert sind.

Die Gemeinde setzt sich bei Bedarf aktiv und mit Mitteln gemäss dem kantonalen Raumplanungsgesetz für eine Mobilisierung der unüberbauten Bauzonen ein.

Die Gemeinde Zizers setzt sich bei Bedarf aktiv für eine Mobilisierung der unüberbauten Bauzonen ein. Dabei können Massnahmen gemäss dem kantonalen Raumplanungsgesetz (KRG) getroffen werden. Dies sind beispielsweise Bauverpflichtungen oder Kaufrechte.

Die Arbeitsplatzgebiete (Tardis, Plätzli, Oberau) sollen langfristig erhalten bleiben und nicht für weitere Nutzungen geöffnet werden.

Die Gemeinde Zizers besitzt grosse Arbeitsplatzgebiete. Diese sind für die Gemeinde wichtig, da sie viele Arbeitsplätze beinhalten. Die Arbeitsplatzgebiete machen flächenmässig rund 1/3 der Bauzonen aus. Eine Öffnung der Arbeitsplatzstandorte für Wohnnutzungen oder Mischnutzungen (Wohnen + Gewerbe) wird nicht angestrebt.

3.4 Siedlungsqualität und Siedlungsgestaltung

Die Gemeinde setzt sich für eine Attraktivitätssteigerung des Zentrums ein.

Im Zentrum ist die Aufenthaltsqualität für Fussgänger und Bewohner zu erhöhen. Dazu gehören ansprechende Gestaltungen des öffentlichen Raums oder Orte zum Verweilen. Eine hohe Attraktivität kann zu einem lebendigen und intakten Dorfzentrum führen. Das Angebot an Gewerbe, Dienstleistungen und Gastronomie ist zu fördern.

Die Gemeinde stellt bei Verdichtungsvorhaben erhöhte Anforderungen an die Qualitäten in Bezug auf Gestaltung, Volumen sowie Aussenräume, Erschliessung und Einordnung ins Ortsbild.

Die Siedlungsqualität ist ein zentrales Thema der künftigen Entwicklung. Es soll ein partnerschaftlicher Dialog zwischen Bauherrschaft und Gemeinde stattfinden, damit qualitativ hochstehend und nachhaltig gebaut wird. Die Gemeinde setzt sich für eine hohe Qualität mit definierten Anforderungen (beispielsweise in einer Folgeplanung (Quartierplanung, Arealplanung) oder im Baugesetz) aktiv ein. Durch die Forderung der Siedlungsqualität sollen zudem in der Bevölkerung die Akzeptanz für die Innenentwicklung vergrössert werden.

3.5 Verkehrsentwicklung

Der Verkehr im Dorf soll mit geeigneten Massnahmen siedlungsverträglich abgewickelt werden. Es sind auch neue Ansätze zu prüfen.

Die Kantonsstrasse in Zizers ist sehr stark befahren. Damit der Durchgangsverkehr verringert wird, sind Massnahmen zur Erhöhung des Durchfahrtswiderstands zu prüfen. Neue Ansätze wie Tempobeschränkungen, Lichtsignale, ein Einbahnsystem oder eine Umfahrungsstrasse sind zu untersuchen. Zudem sind überregionale Verkehrsanpassen wie beispielsweise die Signalisation anzupassen, der Tourismusverkehr zu lenken, oder das LKW–Fahrverbot durchzusetzen. Verbesserungen des Angebots sowie der Rahmenbedingungen für den öffentlichen Verkehr sind anzustreben.

Der Langsamverkehr (Fussverkehr/Veloverkehr) innerhalb der Gemeinde soll mit geeigneten Massnahmen gestärkt werden.

Für Fussgänger, Velofahrer und Benutzer von weiteren Fortbewegungsmitteln steht im Strassenraum teilweise wenig Raum zur Verfügung. Zur Steigerung der Attraktivität dieser Verkehrsteilnehmer sind Massnahmen wie beispielsweise die Erstellung von neuen Verbindungen, Verbreiterung von Trottoirs und die Sicherheit zu erhöhen. Darunter fällt auch die Schulwegsicherung.

3.6 Landschaften und Freiräume

Bestehende und neue Freiräume innerhalb des Siedlungsgebiets sind zu erhalten und zu sichern.

Auch innerhalb der Siedlung sind Freiräume und Erholungsflächen für die Bevölkerung wichtig. Diese sind zu erhalten und zu sichern.

Die umliegenden und vielfältigen Naturlandschaften, welche als Naherholungsgebiete dienen, sind zu erhalten.

Die Naherholungsgebiete ausserhalb der Siedlung sind wichtig für die Erholung und somit langfristig zu erhalten. Bereiche oder Anlagen für den Aufenthalt sollen gefördert werden.

Für die Erholungs- und Freizeitflächen Bannholz sind Infrastrukturergänzungen zu prüfen.

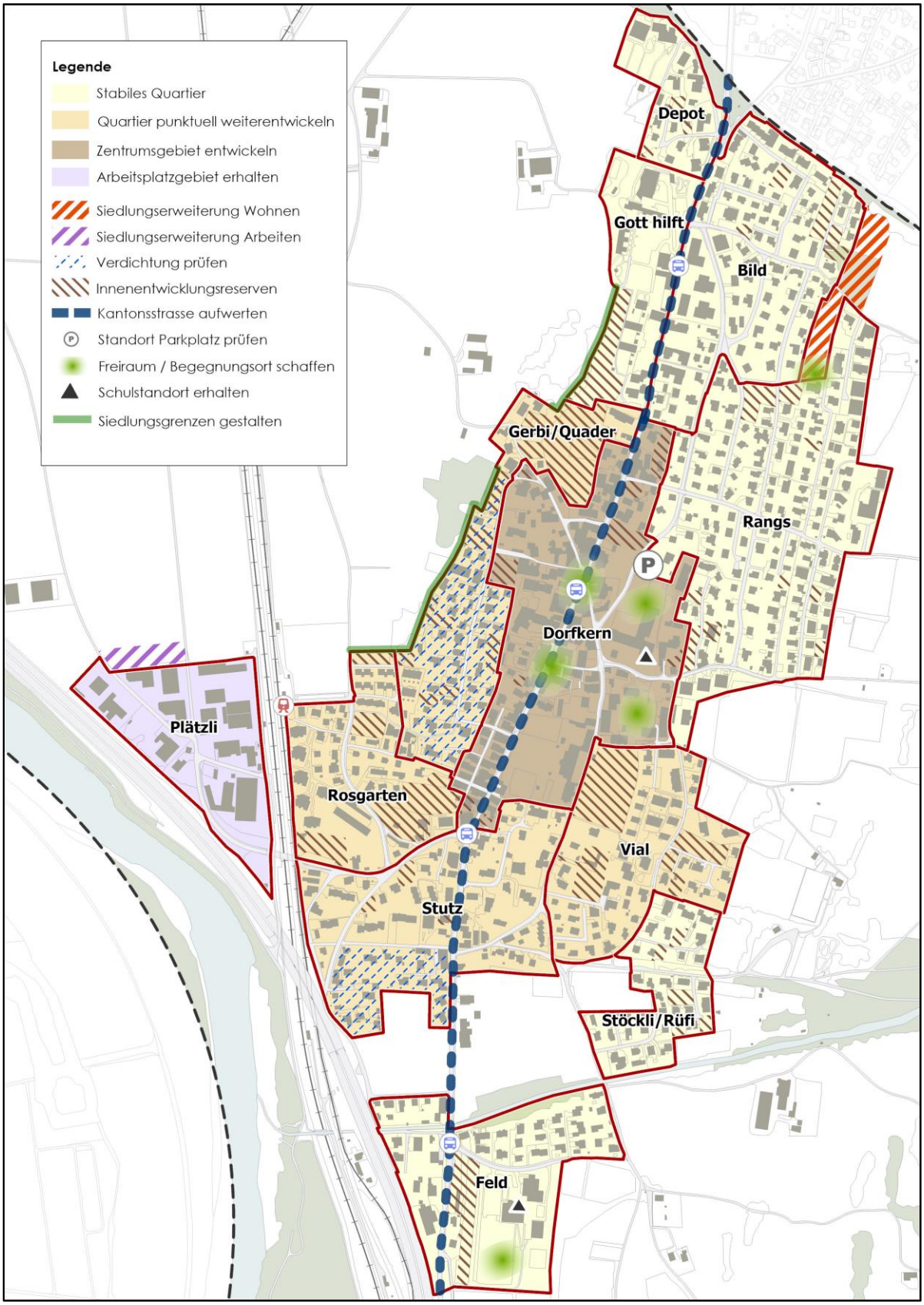
Die Erholungs- und Freizeitflächen Bannholz werden von verschiedenen Besuchergruppen stark beansprucht. Um diesem Druck standhalten zu können sind die öffentlichen Flächen mit Infrastrukturen (bspw. Toilettengebäude) zu ergänzen.

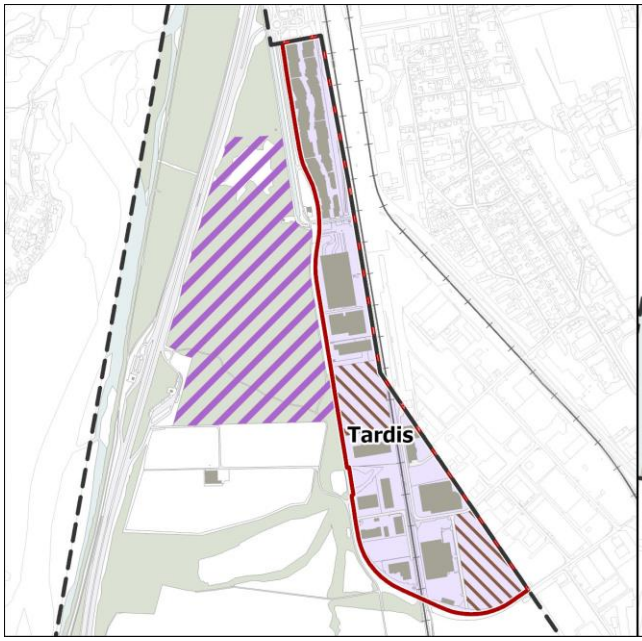
3.7 Landwirtschaft

Das Kulturland im Talboden, am Hangfuss und oberhalb des Siedlungsgebiets sowie die Sömmerungs- und Rebenflächen sind zu erhalten.

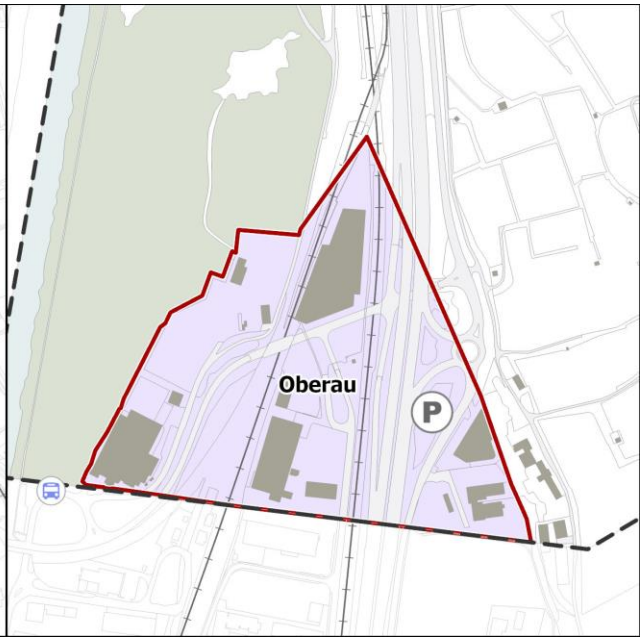
In der Gemeinde Zizers befinden sich grossflächige Landwirtschaftsgebiete. Diese liegen einerseits im Talboden sowie andererseits am Hangfuss oberhalb des Siedlungsgebietes. Als Grundlage für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung sind diese Flächen zu erhalten. Ebenfalls sind die Fruchtfolgeflächen zu erhalten.

4. Leitbildplan





Arbeitsplatzgebiet Tardis



Arbeitsplatzgebiet Oberau

Leitbildinhalt

Stabiles Quartier

Diese Quartiere weisen mehrheitlich stabile Strukturen auf. Es können einzelne Erneuerungen und vereinzelte Entwicklungen innerhalb der bestehenden Zonierungen stattfinden, welche keine Auswirkungen auf die Strukturen haben.

Quartier punktuell weiterentwickeln

Innerhalb dieser Quartiere findet an punktuellen Lagen eine Weiterentwicklung statt. Dies können einerseits grössere, unüberbaute Flächen und andererseits Areale sein, bei welchen höhere Dichten zu prüfen sind. Strukturelle Veränderungen sind möglich. Diese sind im Rahmen der Ortsplanung detailliert zu untersuchen.

Zentrumsgebiet entwickeln

Das Zentrum mit diversen Infrastrukturen besitzt einerseits erhaltenswerte und ortsbildprägende Bauten, andererseits Bauten mit Sanierungsbedarf und hohem Entwicklungspotential. Aufgrund der rechtskräftigen Bauordnung sind Ersatzbauten nur im gleichen Umfang wieder möglich. Dieser Themenbereich ist im Rahmen der Ortsplanungsrevision zu überprüfen. Ziel ist es, innerhalb des Anpassungsbereichs bessere Rahmenbedingungen für Bauwillige zu schaffen.

Arbeitsplatzgebiet erhalten

Die bestehenden Gewerbe- und Industriegebiete sind langfristig zu erhalten. Die vorhandenen Reserven innerhalb dieser Gebiete sind möglichst optimal auszunutzen.

Siedlungserweiterung Wohnen

Besteht trotz Überbauung und Mobilisierung der inneren Reserven zusätzlicher Bedarf an Wohnbauzonen, ist prioritär in folgenden Gebieten eine Siedlungserweiterung zu prüfen. Es gilt dabei die raumplanerischen Bedingungen zu erfüllen.

- Rangs (1. Priorität)
- Im Kuonz (2. Priorität)

Siedlungserweiterung Arbeiten

Besteht trotz Überbauung und Mobilisierung der inneren Reserven zusätzlicher Bedarf an Gewerbe- oder Industriezonen, ist in folgenden Gebieten eine Siedlungserweiterung zu prüfen.

- Plätzli
- Tardis

Verdichtung prüfen

Die bezeichneten Gebiete sind auf ihre Verdichtungsmöglichkeiten zu prüfen. Dies bedeutet eine Auseinandersetzung mit Eignungsmöglichkeiten und eine Prüfung möglicher Anpassungen der Nutzungsplanung im Rahmen der Gesamtrevision. Weitere Verdichtungsgebiete werden damit nicht ausgeschlossen, bedürfen aber weiterer Abklärungen wie bspw. Ortsbild und Baustrukturen.

Innenentwicklungsreserven

Die bezeichneten Areale und Parzellen gelten als Innenentwicklungspotentiale. Sie sind entweder unüberbaut oder weisen Nutzungsreserven im Rahmen der geltenden Bauvorschriften auf. Diese Flächen gelten daher als Innenentwicklungspotentiale und sind prioritär zu entwickeln. Es sind Massnahmen wie z.B. Grundeigentümergespräche und Bauverpflichtungen zu prüfen. Dafür ist ein Eintrag innerhalb der Nutzungsplanung erforderlich.

Kantonsstrasse
Die Kantonsstrasse, welche durch Zizers verläuft, ist siedlungsverträglich zu gestalten. Dafür sind weitere Aufwertungs- und Verkehrsmassnahmen zu prüfen, welche allen Verkehrsteilnehmern entsprechen.

P

Standort Parkplatz prüfen
Die Gemeinde möchte an diesem Standort eine öffentliche Parkierungsanlage prüfen. Diese könnte für Umsteigebeziehungen zu weiteren Verkehrsmitteln genutzt werden.

Freiraum / Begegnungsort schaffen
Innerhalb des Siedlungsgebiets sind neue Begegnungsorte zu schaffen. Einerseits bieten sich dafür der Bereich vor dem Rathaus, welcher zudem verkehrstechnisch zu optimieren ist und andererseits der Bereich der Kreuzgasse an. Ein Frei- oder Begegnungsraum in Rangs ist zeitgleich bei einer Einzonung zu sichern. Auch mit kleinen Massnahmen an weiteren Standorten innerhalb des Siedlungsgebiets kann das Dorfbild verbessert und die Attraktivität gesteigert werden. Innerhalb von Folgeplanungen ist der Thematik der Freiräume genügend Beachtung zu schenken.

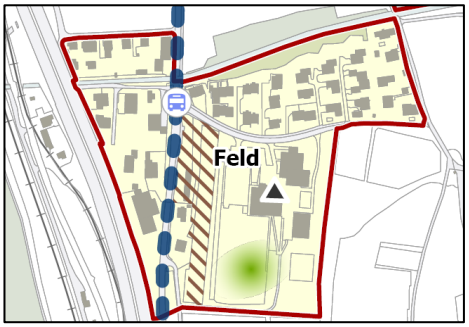
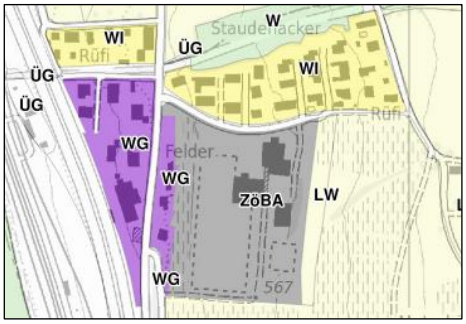
▲

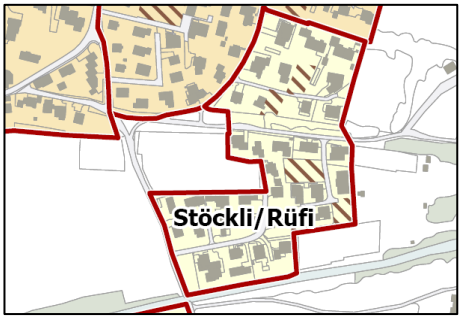
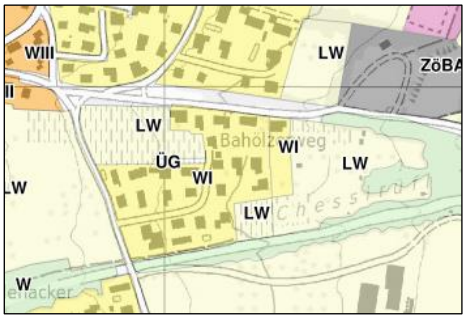
Schulstandort erhalten
Die beiden Schulstandorte sind langfristig zu erhalten und zukunftsorientiert weiterzuentwickeln.

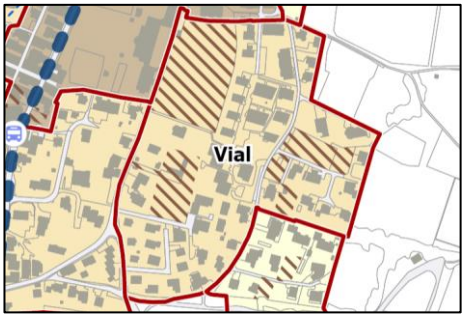
Siedlungsgrenzen gestalten
Insbesondere bei Neubauten am Siedlungsrand ist auf deren Gestaltung zu achten. Ausserhalb der Siedlungsflächen liegen grossflächige Erholungsräume. Das Orts- sowie Landschaftsbild soll möglichst nicht gestört werden. Für Bauten entlang der Siedlungsgrenzen sollen künftig erhöhte Anforderungen gelten. Grundlage dafür ist eine Anpassung des Baugesetzes.

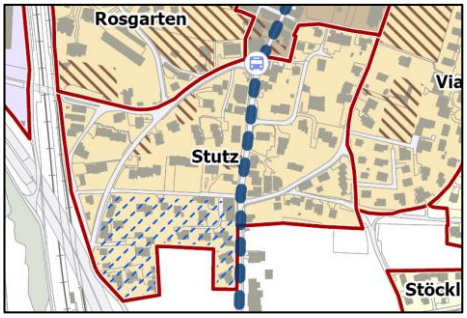
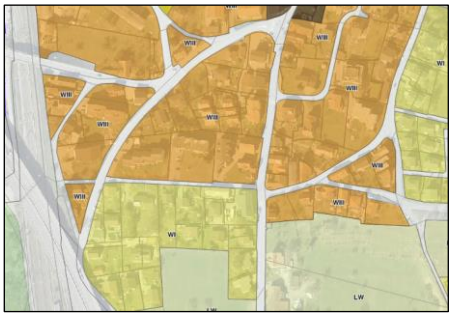
5. Quartiersteckbriefe, Themenblätter

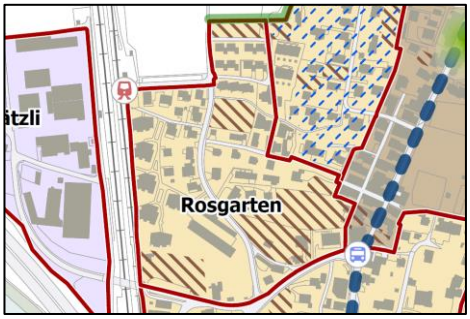
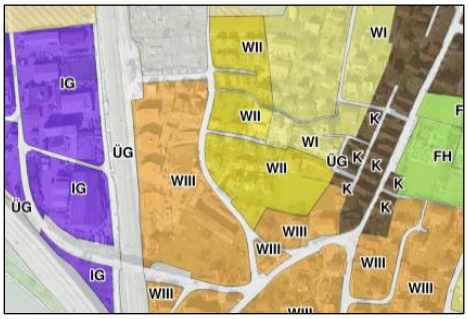
Im folgenden Kapitel werden die Quartiere der Gemeinde Zizers kurz beschrieben und es werden jeweils quartierspezifische Zielsetzungen und Handlungsanweisungen für die künftige Entwicklung formuliert.

Quartiersteckbrief Feld		
	 *Leitbildplan*  *Zonenplan*	
Ausgangslage	Das Quartier bildet den südlichen Siedlungsabschluss. Durch Landwirtschaftsflächen ist es vom nördlichen Siedlungsgebiet leicht abgetrennt. Ober- und unterhalb der Kantonsstrasse liegen Wohngebiete mit vornehmlich Einfamilienhäusern. In den Wohn- und Gewerbezonen liegen grössere Mehrfamilienhäuser sowie Gewerbebetriebe. Im Osten liegt das Oberstufenschulhaus Feld mit Hallenbad.	
Charakterisierung	Zonierung	WI, WG, ZöBA
	ÖV-Güteklasse	D (geringe Erschliessung)
	WMZ-Flächen	ca. 3.60 ha
	Nicht überbaute WMZ-Flächen	ca. 0.10 ha
	Einwohner (WMZ, 2016)	ca. 170
	Beschäftigte (VZÄ, WMZ, 2016)	ca. 40
Zielsetzungen	• Stabiles Wohnquartier mit vereinzelten, punktuellen Erneuerungen • Punktuelle Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb der WG-Zone • Langfristiger Erhalt und Weiterentwicklung Schulstandort	
Handlungsanweisungen	• Erhalt der Wohngebiete • Geschlossene Fassaden entlang Strassen vermeiden • Zonierung auf Aktualität prüfen	
Erläuterungen	Aufgrund der Gebäudealter sowie den Strukturen mit mehrheitlich Einfamilienhäusern sind nur vereinzelte Erneuerungen zu erwarten. Innerhalb der Wohn- und Gewerbezone kann eine punktuelle Entwicklung entlang der Kantonsstrasse stattfinden. Dies ist innerhalb der heutigen WG-Zone bereits möglich.	

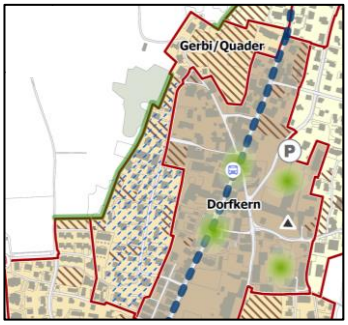
Quartiersteckbrief Stöckli/Rüfi		
	 *Leitbildplan*	 *Zonenplan*
Ausgangslage	Das Quartier Stöckli/Rüfi liegt am östlichen Siedlungsrand von Zizers und wird durch die Bannholzstrasse, welche zu den Freizeiteinrichtungen führt, geteilt. Geprägt wird das Quartier im Norden durch grössere und im südlichen Teil durch kleinere Einfamilienhäuser. Im Perimeter des Quartierplans „Rüfi“ liegen noch unüberbaute Flächen, welche aufgrund Bauverpflichtungen bis ins Jahr 2020 überbaut sein müssen.	
Charakterisierung	Zonierung	WI
	ÖV-Güteklasse	D (geringe Erschliessung), teilweise ausserhalb Güteklasse
	WMZ-Flächen	ca. 3.00 ha
	Nicht überbaute WMZ-Flächen	ca. 0.30 ha
	Einwohner (WMZ, 2016)	ca. 110
	Beschäftigte (VZÄ, WMZ, 2016)	ca. 10
Zielsetzungen	• Stabiles Wohnquartier mit vereinzelten, punktuellen Erneuerungen • Erhalt der bestehenden Bebauungsstrukturen • Qualitative hohe Bauvorhaben mit Rücksicht auf Umgebung	
Handlungsanweisungen	• Erhalt der Strukturen • Zonierung auf Aktualität prüfen	
Erläuterungen	Bauvorhaben sind mit Rücksicht auf die umliegenden Strukturen und mit hoher Qualität durchzuführen.	

Quartiersteckbrief Vial		
	 *Leitbildplan*	*Zonenplan*
Ausgangslage	Das Quartier Vial liegt am östlichen Siedlungsrand von Zizers. Geprägt wird es durch kleinere Einfamilienhäuser. Im Norden des Quartiers wurden im Rahmen eines Quartierplans teilweise grössere und dichte Mehrfamilienhäuser im modernen Standard gebaut. Die typischen Wingertmauern entlang der Vialstrasse sind gemäss Generellem Gestaltungsplan zu erhalten.	
Charakterisierung	Zonierung	WI
	ÖV-Güteklasse	D (geringe Erschliessung), teilweise ausserhalb Güteklasse
	WMZ-Flächen	ca. 6.00 ha
	Nicht überbaute WMZ-Flächen	ca. 1.60 ha
	Einwohner (WMZ, 2016)	ca. 260
	Beschäftigte (VZÄ, WMZ, 2016)	ca. 20
Zielsetzungen	• Wohnquartier mit punktuellen Weiterentwicklungen • Erhalt der bestehenden Bebauungsstrukturen • Qualitative hohe Bauvorhaben mit Rücksicht auf Umgebung	
Handlungsanweisungen	• Erhalt der Strukturen • Zonierung auf Aktualität prüfen	
Erläuterungen	Bauvorhaben sind mit Rücksicht auf die umliegenden Strukturen und mit hoher Qualität durchzuführen.	

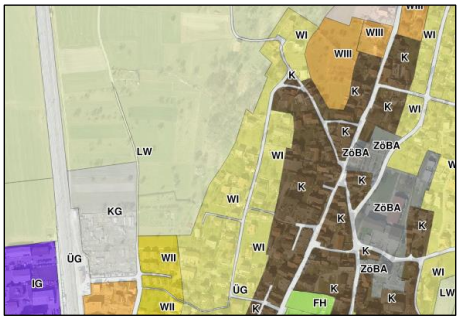
Quartiersteckbrief Stutz		
	 *Leitbildplan*	 *Zonenplan*
Ausgangslage	Das Quartier Stutz besteht, ausser den Flächen südlich des Pfaffengässlis, aus WIII-Zonen. Die WI-Zonen sind mit kleineren Strukturen bebaut. Das Quartier bildet neben dem südlichen Quartier Feld den Eingang zum Dorfkern.	
Charakterisierung	Zonierung	WI, WIII
	ÖV-Güteklasse	C – D (mittelmässige bis geringe Erschliessung)
	WMZ-Flächen	ca. 7.20 ha
	Nicht überbaute WMZ-Zonen	ca. 0.20 ha
	Einwohner (2016)	ca. 430
	Beschäftigte (VZÄ, 2016)	ca. 40
Zielsetzungen	• Wohnquartier mit punktuellen Weiterentwicklungen • Verdichtung bei niedrigen Ausbaugraden	
Handlungsanweisungen	• Massnahmen zur Erhöhung der Ausbaugrade prüfen • Aufzonung der WI-Zonen zu WII-Zonen prüfen	
Erläuterungen	Die bestehenden Flächen innerhalb der WIII-Zonen bieten bereits mit einer Ausnützungsziffer von 0.7 eine hohe bauliche Dichte. Neu- oder Ersatzbauten sind mit einem hohen Ausbaugrad zu überbauen. Die Bauten innerhalb der WI-Zone weisen heute geringe Dichten, jedoch gute Lagequalitäten auf. Es ist zu prüfen, ob die gesamten Flächen der WI-Zone in eine höhere Nutzungszone aufgezont werden sollen, oder nur Teile davon.	

Quartiersteckbrief Rosgarten		
	 *Leitbildplan*	 *Zonenplan*
Ausgangslage	Im Quartier Rosgarten befinden sich einerseits WII-Zonen und andererseits auch WIII-Flächen. Entlang des Bahnhofs wurden die ursprünglichen Wiesenflächen mit Neubauten ergänzt. Die Mehrheit der restlichen Bauten im Quartier stammt aus älteren Baujahren. Insgesamt weist das Quartier eine sehr heterogene Bebauungsstruktur auf. Grosse Bauzonen entlang der Plätzli- und Calandastrasse sind noch unüberbaut.	
Charakterisierung	Zonierung	WII, WIII
	ÖV-Güteklasse	C – D (mittelmässige bis geringe Erschliessung)
	WMZ-Flächen	ca. 5.00 ha
	Nicht überbaute WMZ-Zonen	ca. 1.40 ha
	Einwohner (2016)	ca. 320
	Beschäftigte (VZÄ, 2016)	ca. 10
Zielsetzungen	• Wohnquartier mit punktuellen Weiterentwicklungen • Verdichtung bei niedrigen Ausbaugraden • Erhalt der nördlichen Kabisgärten	
Handlungsanweisungen	• Massnahmen zur Erhöhung der Ausbaugrade prüfen • Prüfung einer Folgeplanungspflicht bei den grösseren unüberbauten Flächen	
Erläuterungen	Im Bahnhofsgebiet liegen neuere Bauten, bei welchen keine weitere Entwicklung in den nächsten Jahren erwartet wird. Die unbebauten Bauzonen entlang der Plätzli- und Calandastrasse sollen qualitativ überbaut werden. Es ist zu prüfen ob über diese Flächen eine Folgeplanungspflicht gelegt werden soll. Damit können auch Fragen der Erschliessung geklärt werden.	

Quartiersteckbrief Gerbi/Quader

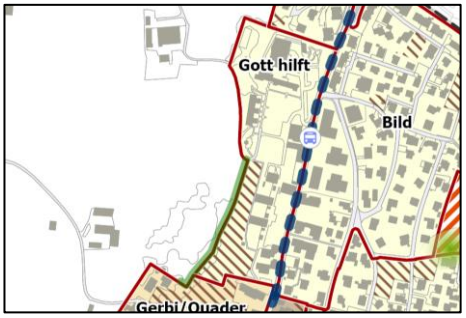


Leitbildplan

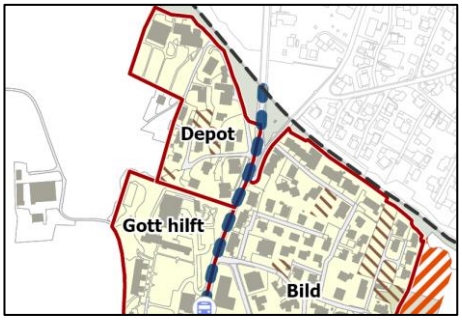


Zonenplan

Ausgangslage	Das Quartier Gerbi/Quader bildet den westlichen Siedlungsabschluss. Es besteht aus kleinmassstäblichen Einfamilienhäusern sowie aus einzelnen Mehrfamilienhäusern. Im nördlichen Bereich liegt der Quartierplan „Gerbi“, welcher noch mehrheitlich unbebaut ist.	
Charakterisierung	Zonierung	WI, WIII
	ÖV-Güteklasse	C – D (mittelmässige bis geringe Erschliessung)
	WMZ-Flächen	ca. 6.20 ha
	Nicht überbaute WMZ-Zonen	ca. 1.90 ha
	Einwohner (2016)	ca. 190
	Beschäftigte (VZÄ, 2016)	ca. 20
Zielsetzungen	• Wohnquartier mit Weiterentwicklungspotential • Qualitätsvoller Siedlungsrand gegenüber Kulturland	
Handlungsanweisungen	• Weiterentwicklung des Quartiers • Massnahmen zur Erhöhung der Ausbaugrade prüfen • Massnahmen zur besseren Erschliessung prüfen	
Erläuterungen	Die Bauten innerhalb der WI-Zonen weisen heute geringe Ausbaugrade, jedoch gute Lagequalitäten auf. Durch kleinteilige Parzellen sowie einer ungenügenden Erschliessung können nicht alle Parzellen optimal überbaut werden. Es ist zu prüfen, ob die Erschliessungsfragen mittels eines überlagerten Arealplans oder mit einer separaten Erschliessungsstrasse gelöst werden können. Eine Erschliessungsvariante via Torkelgasse ist zu prüfen.	

Campus Gott hilft		
	 *Leitbildplan*	 *Zonenplan*
Ausgangslage	Die Stiftung „Gott hilft“ mit der höheren Fachschule für Sozialpädagogik liegt in der Spezialzone „Campus Gott hilft“. Entlang der Kantonsstrasse liegen typische Wingertmauern. Diese sind gemäss Generellem Gestaltungsplan zu erhalten. Im südlichen Arealteil sind noch Reserven vorhanden.	
Charakterisierung	Zonierung	Zone „Campus Gott hilft“
	ÖV-Güteklasse	D (geringe Erschliessung)
	Einwohner (2016)	ca. 150
	Beschäftigte (VZÄ, 2016)	ca. 80
Zielsetzungen	• Bauliche Entwicklung der Stiftung unter Beachtung qualitätsvoller Siedlungsgrenzen	
Handlungsanweisungen	• Erhalt der Strukturen	
Erläuterungen	Die Stiftung „Gott hilft“ besitzt innerhalb der Flächen noch Weiterentwicklungspotential. Innerhalb dieser Zonierung sind verschiedene Nutzungen und eine hohe Dichte zulässig. Gegenüber den westlichen Siedlungsgrenzen ist auf eine hohe Qualität zu achten.	

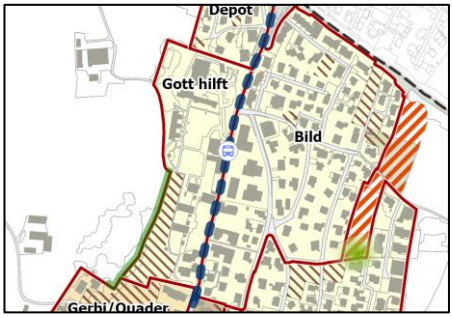
Quartiersteckbrief Depot

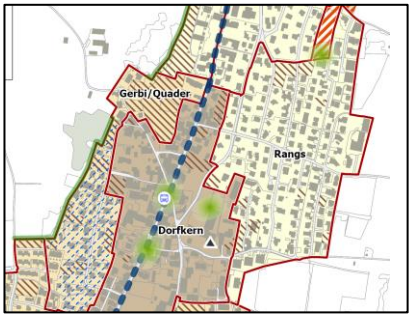


Leitbildplan

Zonenplan

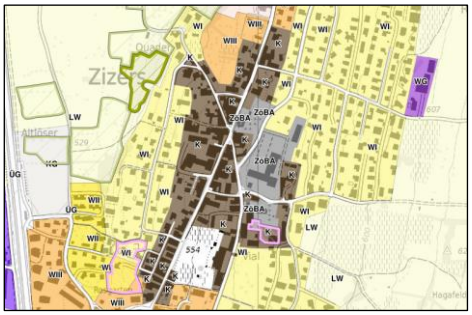
Ausgangslage	Das Quartier unterhalb der Kantonsstrasse bildet den nordwestlichen Siedlungsabschluss. Im Quartier liegen neben einem öffentlichen Wohn- und Pflegezentrum auch eine Landmaschinenwerkstatt und innerhalb der WIII-Zonen grössere Mehrfamilienhäuser.	
Charakterisierung	Zonierung	ZöBA, WG, WIII
	ÖV-Güteklasse	D (geringe Erschliessung)
	WMZ-Flächen	ca. 1.50 ha
	Nicht überbaute WMZ-Zonen	ca. 0.20 ha
	Einwohner (2016)	ca. 140 (nur Teil des Wohn- und Pflegezentrums)
	Beschäftigte	ca. 9 (VZÄ, 2016) ca. 55(Arbeitsplätze Wohn- und Pflegezentrum, 2020)
Zielsetzungen	• Stabiles Quartier mit punktuellen Erneuerungen • Qualitätsvoller Siedlungsrand gegenüber Kulturland	
Handlungsanweisungen	• Erhalt der Strukturen	
Erläuterungen	Im Quartier Depot werden keine Entwicklungen erwartet.	

Quartiersteckbrief Bild		
	 *Leitbildplan*	 *Zonenplan*
Ausgangslage	Das Quartier Bild liegt an der Grenze zu Igis und entlang der Kantonsstrasse. Aufgrund der Hanglage und der Nähe zu den Erholungsgebieten ist dies eine beliebte Wohngegend. Entlang der Kantonsstrasse liegen einzelne Mehrfamilienhäuser, hangaufwärts prägen dagegen mehrheitlich Einfamilienhäuser das Quartiersbild.	
Charakterisierung	Zonierung	WI, WIII
	ÖV-Güteklasse	D (geringe Erschliessung), teilweise ausserhalb Güteklasse
	WMZ-Flächen	ca. 7.60 ha
	Nicht überbaute WMZ-Zonen	ca. 0.50 ha
	Einwohner (2016)	ca. 460
	Beschäftigte (VZÄ, 2016)	ca. 30
Zielsetzungen	• Stabiles Wohnquartier mit punktuellen Erneuerungen • Schliessen von Baulücken	
Handlungsanweisungen	• Erhalt der Strukturen • Prüfung von höheren Dichten innerhalb der WI-Zone	
Erläuterungen	Innerhalb der WI-Zone sind leicht höhere Dichten im Baugesetz zu prüfen. Dabei kann die Ausnützungsziffer an die heutigen Bedürfnisse angepasst werden.	

Quartiersteckbrief Rangs		
	 *Leitbildplan*	 *Zonenplan*
Ausgangslage	Das Quartier Rangs bildet den östlichen Siedlungsrand von Zizers. Aufgrund der Hanglage und der Nähe zu den Erholungsgebieten hangaufwärts ist dies eine beliebte Wohngegend. Geprägt wird das Quartier durch mehrheitlich Einfamilienhäuser in sehr heterogene Bauweise.	
Charakterisierung	Zonierung	WI, WG
	ÖV-Güteklasse	D (geringe Erschliessung), teilweise ausserhalb Güteklasse
	WMZ-Flächen	ca. 11.80 ha
	Nicht überbaute WMZ-Flächen	ca. 0.80 ha
	Einwohner (2016)	ca. 530
	Beschäftigte (VZÄ, 2016)	ca. 20
Zielsetzungen	• Stabiles Wohnquartier mit punktuellen Erneuerungen • Schliessen von Baulücken	
Handlungsanweisungen	• Erhalt der Strukturen • Prüfung von höheren Dichten innerhalb der WI-Zone • Prüfen eines öffentlichen Parkhauses nördlich des Schulhauses.	
Erläuterungen	Innerhalb der WI-Zonen sind leicht höhere Dichten im Baugesetz zu prüfen. Dabei kann die Ausnützungsziffer an die heutigen Bedürfnisse angepasst werden.	

Quartiersteckbrief Dorfkern

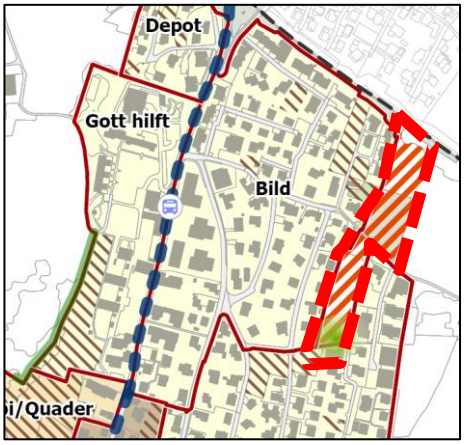
Leitbildplan



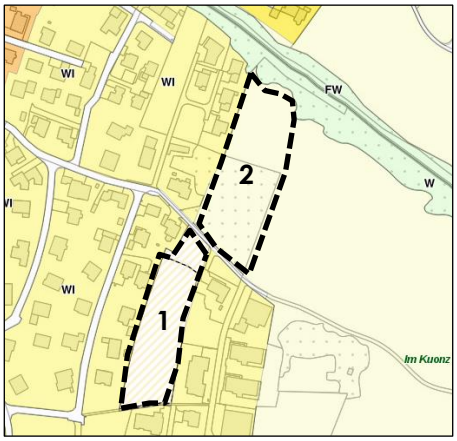
Zonenplan

Ausgangslage	Den Dorfkern von Zizers kennt fast jeder, denn die verkehrstechnischen Engstellen der Ortsdurchfahrt sowie die Häuserzeilen entlang der Strasse prägen das Ortsbild stark. Entlang der Kantonsstrasse liegen die wichtigsten Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen wie beispielsweise Einkaufsladen, Bank, Verwaltung, Kirche und Schulen sowie Restaurants. Teilweise liegen die Bauten direkt an der Strasse und verunmöglichen so ein durchgehendes und genügend breites Trottoir oder einen Velostreifen. Der südliche Kernbereich wird charakterisiert durch das St. Johannesstift mit vorgelagertem Grünbereich auf der östlichen Seite sowie durch regelmässige Zeilenbauten auf der Westseite. Sie bilden den eigentlichen südlichen Dorfeingang. Das Zentrum des Kerns besteht aus sehr heterogenen Strukturen und Bauweisen. Teilweise stammen die Gebäude aus den Jahren vor 1919 und weisen starke Beschädigungen auf. Der Strassenraum beim Restaurant Löwen stellt mit ca. 4.50 – 5.00 m die engste Stelle der Kantonsstrasse dar. Nördlich dieser Engstelle liegen verschiedene Mehrfamilienhäuser, wovon einige gewerbliche Nutzungen im Erdgeschoss aufweisen.	
Charakterisierung	Zonierung	K, ZöBA, FH
	ÖV-Güteklasse	C – D (mittelmässige bis geringe Erschliessung)
	WMZ-Flächen	ca. 7.80 ha
	Nicht überbaute WMZ-Zonen	ca. 0.80 ha
	Einwohner (2016)	ca. 820
	Beschäftigte (VZÄ, 2016)	ca. 280
Zielsetzungen	• Attraktiver Dorfkern mit Begegnungsorten • Verdichtete Bauweise entlang Kantonsstrasse • Erhalt der vielfältigen Infrastrukturen • Erhöhung des Durchfahrtswiderstandes • Steigerung Attraktivität für den Langsamverkehr • Das Untere Schloss soll für die Öffentlichkeit nach Möglichkeit besser erlebbar werden.	
Handlungsanweisungen	• Rücksicht auf historische Siedlungsentwicklung bei Neubauten • Gestaffelte Gebäudehöhen entlang Kantonsstrasse (Baugesetz) • Zurückversetzte Bauten entlang Kantonsstrasse (Baulinien) • Prüfung von Festlegungen im Baugesetz • Attraktive Bedingungen für Bauwillige schaffen	
Erläuterungen	Entwicklungen im Dorfkern werden teilweise durch den Anpassungsbereich (Art. 33 Baugesetz) stark eingeschränkt. Im Dorfkern mit Erneuerungs- und Entwicklungsdruck sind daher die baulichen Rahmenbedingungen zu überprüfen. Dabei kann mit neuen Instrumenten wie beispielsweise Baulinien langfristig Raum für weitere Strassennutzungen gesichert werden. Mit in der Höhe gestaffelten Bauweisen können zudem enge Strassenfluchten verhindert werden.	

Themenblatt Siedlungserweiterungsgebiet Bild /Kuonz

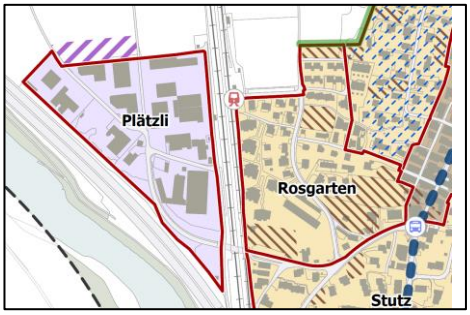
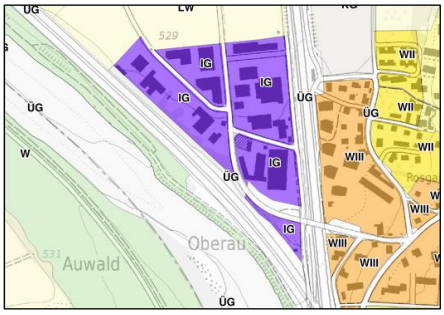


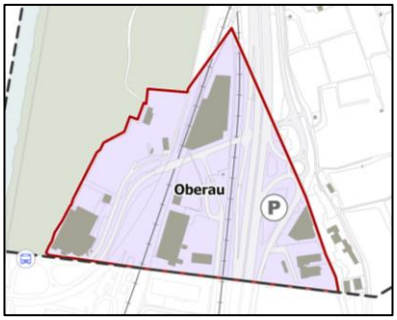
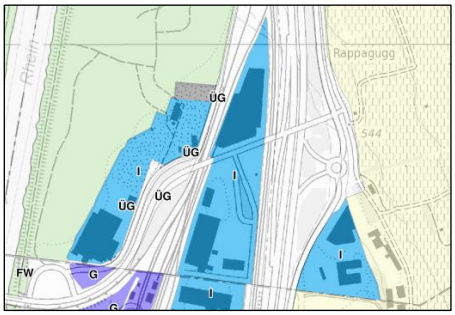
Leitbildplan

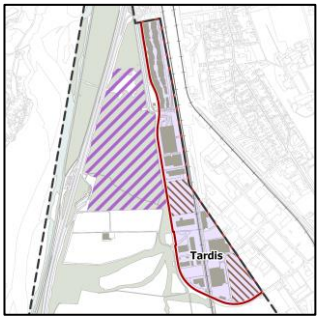
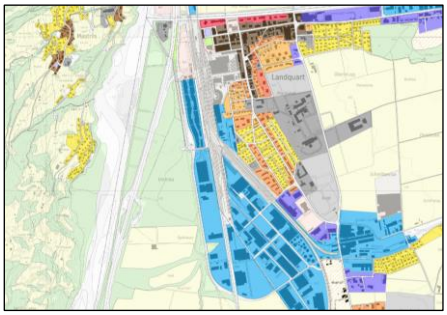


Zonenplan

Ausgangslage	Westlich des Quartiers Bild liegen Flächen, welche sich für eine langfristige Siedlungsentwicklung eignen würden. Dies aufgrund der Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr (ÖV-Güteklasse D) und einem kompakten Siedlungskörper. Die südliche Fläche (Rangs) liegt in der Zone für künftige bauliche Nutzung (ZKBN), weshalb diese Fläche der Priorität 1. zugeordnet wird. Die nördliche Fläche (Im Kuonz) liegt innerhalb der Landwirtschaftszone und besitzt deshalb die 2. Priorität. Beide Zonen sind keine Bauzonen. Ein Anspruch auf eine spätere Einzonung besteht nicht. Unter den rechtlichen und planerischen Voraussetzungen kann eine Erweiterung des Siedlungsgebietes auf diesen Flächen bei ausgewiesenem Bedarf in Betracht gezogen werden.	
Charakterisierung	Heutige Zonierung	1. ZKBN, 2. LW
	ÖV-Güteklasse	D (geringe Erschliessung)
	ZKBN, Fläche	0.45 ha
	LW, Fläche	0.61 ha
Zielsetzungen	• Langfristige Erweiterung des Siedlungsgebiets • Bebauung mit qualitativ hohen Bauweisen • Schaffung Grünraum / Freifläche	
Handlungsanweisung	• Vertragliche Festlegung von Bebauungspflichten • Erarbeitung vorgängiges Bebauungskonzept mit öffentlichem Freiraum • Festlegung von Mindestdichten und Mindestrealisierungsgrad • Anpassung der Zonierung und Nutzungsbestimmungen	
Erläuterungen	Falls der Bedarf für Erweiterungsflächen nachgewiesen ist und die raumplanerischen Voraussetzungen gegeben sind, können diese Flächen als Erweiterungsflächen in Betracht gezogen werden. Dabei ist die ZKBN prioritär zu behandeln. Innerhalb dieser ist eine öffentliche Freifläche vorzusehen. Die Lage dieser ist im Rahmen eines vorgängigen Bebauungskonzeptes abzustimmen.	
	Mindestdichte (gemäss Richtplan)	AZ = 0.8 Es ist zu prüfen, ob diese Dichte ortsbildverträglich ist.
	Mindestrealisierungsgrad (gemäss Richtplan)	80%
	Bevölkerungspotenzial:	ca. 100-160 Einwohner

Arbeitsplatzgebiet Plätzli		
	 *Leitbildplan*	 *Zonenplan*
Ausgangslage	Das Arbeitsplatzgebiet Plätzli liegt eingekeilt zwischen Autobahn und Bahnlinie. Es wird via Brücke über die Calandastrasse erschlossen und ist geprägt durch kleine bis mittelgrosse Gewerbebetriebe, welche viel Raum für die Parkierung von Fahrzeugen und Lagerung von Gütern beanspruchen.	
Charakterisierung	Zonierung	IG
	ÖV-Güteklasse	C (mittelmässige Erschliessung)
	Beschäftigte (VZÄ, 2016)	ca. 151
Zielsetzungen	• Erhalt Gewerbezone für kleine und mittelgrosse Gewerbebetriebe • Geringe Entwicklungsmöglichkeiten für reine Gewerbeflächen bei Bedarf schaffen	
Handlungsanweisungen	• Prüfen von nördlichen Erweiterungsflächen bei Bedarf	
Erläuterungen	Da die Flächen bereits vollständig genutzt werden, ist eine Erweiterung der Gewerbezonen in Richtung Norden bei ausgewiesenem Bedarf möglich. Es handelt sich um eine langfristige Positionierung. Dabei soll es sich um reine Gewerbeflächen ohne Wohnanteil handeln, welche möglichst nicht für Lagerflächen oder Ähnliches genutzt werden. Im Rahmen einer Erweiterung ist zu prüfen, ob die Erschliessungsanlagen genügen. Es ist eine Interessensabwägung mit den dortigen Fruchtfolgeflächen vorzunehmen.	

Arbeitsplatzgebiet Oberau		
	 *Leitbildplan*	 *Zonenplan*
Ausgangslage	Das Industriegebiet Oberau ist dank des direkten Autobahnanschlusses hervorragend durch den motorisierten Verkehr erschlossen. Ebenfalls sind Gleise für den Güterverkehr vorhanden. Dank der Nähe zum Bahnhof Untervaz ist es ausserdem auch gut durch den öffentlichen Verkehr erschlossen.	
Charakterisierung	Zonierung	I
	ÖV-Güteklasse	C – D (mittelmässige bis geringe Erschliessung)
	Beschäftigte (VZÄ, 2016)	ca. 32
Zielsetzungen	• Erhalt Industriezone für mittelgrosse Industrie- und Gewerbebetriebe • Schaffung eines öffentlichen Parkplatzes	
Handlungsanweisungen	• Erhalt der Strukturen und der guten Erschliessung • Die Rahmenbedingungen für einen öffentlichen Parkplatz sind zu prüfen	
Erläuterungen	Die Flächen im Arbeitsplatzgebiet Oberau sind langfristig zu erhalten.	

Arbeitsplatzgebiet Tardis		
	 *Leitbildplan*	 *Zonenplan*
Ausgangslage	Im Norden der Gemeinde Zizers, direkt am Bahnhof Landquart, liegen gut erschlossene Flächen innerhalb der Industriezone. Zusammen mit den Industriearealen der Gemeinde Landquart ist dies eines der bedeutendsten Arbeitsplatzgebiete der Region. Erschlossen wird das Gebiet via Tardisstrasse mit Anschluss zur Autobahn. Einzelne grössere Flächen sind innerhalb der Industriezonen noch unbebaut.	
Charakterisierung	Zonierung	I, ZöBA
	ÖV-Güteklasse	A - D (sehr gute bis geringe Erschliessung)
	Beschäftigte	ca. 1'500 – 1'600
Zielsetzungen	• Erhalt Industriezone für mittelgrosse bis grosse Industrie- und Gewerbebetriebe • Langfristige Erweiterungsmöglichkeiten in Richtung Norden und Westen schaffen	
Handlungsanweisungen	• Prüfen von Erweiterungsflächen für reine Industrie- oder Gewerbeflächen bei Bedarf	
Erläuterungen	Die Industrie- und Gewerbeflächen im Tardis sind gut erschlossen, da sie nahe an der Autobahn wie auch am Bahnhof Landquart liegen. Die Flächen zwischen Autobahn und Bahnlinie würden sich für eine Erweiterung von Industrie- oder Gewerbeflächen langfristig optimal eignen. Erweiterungsflächen sind bei ausgewiesenem Bedarf in diesem Gebiet zu prüfen. Es handelt sich um eine langfristige Positionierung. Dabei sind raumplanerische Abklärungen insbesondere hinsichtlich dem kantonalmen Richtplan Siedlung, dem Wald, dem Naturschutz und dem Konsultationsbereichen Eisenbahn und Rohrleitung (Störfallvorsorge) zu treffen (Interessensabwägung).	

Quellen der Quartiersteckbriefe		
	Zonenplan	*www.map.geo.gr.ch*
	Leitbildplan	*Remund+Kuster*
Charakterisierung	Nutzung	*Remund+Kuster*
	Zonierung	*Zonenplan, www.map.geo.gr.ch*
	ÖV-Güteklasse	*www.map.geo.gr.ch, ÖV-Güteklassen 2025 Hauptsaison*
	WMZ-Flächen	*Zonenplan Geodaten, Remund+Kuster*
	Nicht überbaute WMZ-Zonen	*UEB, Remund+Kuster, Stand Juni 2019*
	Einwohner (2016)	*STATPOP 2016, Bundesamt für Statistik* *Es handelt sich um eine Momentaufnahme aus dem Jahr 2016 und kann von aktuellen Zahlen abweichen.*
	Beschäftigte (Vollzeitäquivalente, 2016)	*STATENT 2016, Bundesamt für Statistik* *Es handelt sich um eine Momentaufnahme aus dem Jahr 2016 und kann von aktuellen Zahlen abweichen.*

Themenblatt Motorisierter Individualverkehr und öffentlicher Verkehr	
Ausgangslage	Zu den Morgen- sowie Abendstunden und an den Wochenenden wird die Kantonsstrasse stark durch den motorisierten Verkehr belastet. Täglich verkehren durchschnittlich rund 9'000 Motorfahrzeuge auf der Kantonsstrasse, was bei dem Begegnungsfalls Lastwagen – Lastwagen aufgrund der schmalen Strassenquerschnitte oft zu Stau führt. Ausserdem verkehren die Buslinien durch den Ortskern, was zu zusätzlichen Verzögerungen in den Spitzenstunden führen kann. Es ist zu untersuchen, wie hoch der Anteil an Ziel- und Quellverkehr sowie Durchgangsverkehr ist. Dazu werden Verkehrsmessungen erhoben.
Zielsetzungen	• Verkehrsverträgliche Abwicklung des Verkehrs innerhalb des Siedlungsgebiets • Priorisierung des öffentlichen Verkehrs
Handlungsanweisung	• Verkehrskonzept sowie Verkehrsmessungen • Prüfen von verschiedenen Massnahmen im Verkehrskonzept (zeitliche Fahrzeugbeschränkungen, Einbahnsystem, Umfahrungsvariante, Temporeduktion, Lichtsignalanlagen, Tunnellösungen) • Erstellung Gesamtverkehrskonzept bis Sommer 2021 • Umsetzung von Massnahmen in der Nutzungsplanung
Erläuterungen	Innerhalb des Verkehrskonzepts für die Gemeinde Zizers sind verschiedene Massnahmen zu prüfen und deren Eignung und Auswirkungen zu untersuchen. Es sind ebenfalls auch Massnahmen zu prüfen, bei welchen der Individualverkehr und der öffentliche Verkehr getrennt betrachtet werden.

Themenblatt Langsamverkehr	
Ausgangslage	Durch das vielfältige Stassennetz sind verschiedene Wege für den Langsamverkehr vorhanden. Die einzigen Hindernisse für die Durchlässigkeit stellen die Kantonsstrasse und die Bahnlinie dar. Entlang der Kantonsstrasse sind teilweise nur sehr schmale oder nur einseitige Trottoirs vorhanden. *Engstelle Bereich Rathaus* *Quelle: R+K* *Engstelle Bereich Rathaus* *Quelle: R+K*
Zielsetzungen	• durchgehende und sichere Trottoirs • Genügend Raum für den Veloverkehr
Handlungsanweisung	• Bei Bauprojekten entlang der Kantonsstrasse sind die Platzverhältnisse für den Langsamverkehr zu prüfen • Überprüfung der Schulwegsicherung • Umsetzung Velopendlerroute gemäss regionalem Verkehrskonzept

Themenblatt Strassen, Plätze, Freiräume	
Ausgangslage	Die Strassen- und Gassenräume entlang der Kantonsstrasse sowie die übrigen Verbindungs- und Quartierstrassen sind aufgrund der historischen Strukturen zum Grossteil sehr verkehrsorientiert gestaltet. Aufgrund der Platzverhältnisse fehlen teilweise Trottoirs. Vereinzelt liegen im Dorfkern Brunnen eingebettet in kleinere Platzbereiche oder in platzartigen Kreuzungen und tragen zum Charme der Ortschaft bei. Allgemein soll aber die Aufenthalts- sowie Siedlungsqualität durch kleine Interventionen wie beispielsweise Möblierung, Beleuchtung und Gestaltung verbessert werden. Solche Orte können viel zur Siedlungsqualität beitragen. Ein gutes Beispiel dafür ist die Bushaltestelle Zizers Bild, welche Wartebereich und Vorraum des Verkaufsladens kombiniert. Beispiel für eine Fläche mit Aufwertungspotenzial ist die Einmündung der Kreuzgasse in die Kantonsstrasse. Der Brunnen sowie die Strasse und die Parkplätze könnten bei einer Neugestaltung kombiniert werden. *Umgestaltete Bushaltestelle Zizers Bild* *Quelle: R+K* *Einmündung der Kreuzgasse* *Quelle: Google Streetview* Im Dorfkern kreuzen vor dem Rathaus die Vial- und die Gerbistrasse mit der Kantonsstrasse. Auch hier liegt ein Brunnen, der auf einen ursprünglichen Platzbereich hinweist. Heute ist dieser Raum durch viel Verkehr und Parkplätze verunklärt. Es ist zu prüfen, ob hier eine gesamtheitliche Gestaltung mit einer eventuellen weiteren Temporeduktion machbar wäre. Dieser Bereich stellt das eigentliche Zentrum von Zizers dar.
Zielsetzungen	• Belebung Zentrum mittels Strassen- und Plätzraumaufwertung • Erhalt der siedlungsinternen Grünräume • Sensibilisierung Aussenraumqualitäten
Handlungsanweisung	• Gestaltungskonzepte für einzelne Strassenräume und Plätze erstellen • Kleine Massnahmen wie Möblierung, Gestaltung von Bushaltestellen, Kunst, Brunnen und Plätze prüfen • Posten Budgetplanung Gemeinde für sukzessive Gestaltungsmassnahmen • Grundeigentümergespräche/Beratung Bauamt

Themenblatt Ökonomiebauten	
Ausgangslage	In der Gemeinde Zizers liegen insbesondere im Dorfkern viele Ökonomiegebäude, zum Beispiel Ställe, Remisen oder alte Magazine. Meist sind diese aus Holz oder mit steinernem Sockel gebaut. Sie sind mitunter Bestandteil des historischen Ortsbilds. Heute wird ein Grossteil dieser Bauten nicht mehr genutzt. Teilweise liegen in Umnutzungen von Stallbauten hohe Geschossflächenpotenziale. *Stallgebäude am Ortseingang* *Quelle Google Streetview*
Zielsetzungen	• Ungenutzte Potenziale aktivieren • Umnutzung durch Sanierung oder Ersatzneubauten • Ortsbildgerechte Erneuerung mit überdurchschnittlicher Qualität ermöglichen
Handlungsanweisung	• Inventarisierung der schützenswerten Objekte und Schutz / Erhalt der wertvollen historischen Strukturen, Bausubstanz und Umgebungsflächen innerhalb Nutzungsplanung • Grundeigentümergespräche/Beratung Bauamt

Themenblatt Mobilisierungsmassnahmen	
Ausgangslage	Innerhalb der Bauzonen befinden sich Baulücken und Flächen, welche nicht dem Zonenzweck entsprechend genutzt werden. Teilweise können Parzellen eigenständig oder durch das Fehlen von planerischen Instrumenten nicht zeitnah überbaut werden. Ein weiterer Teil der Baulandreserven, insbesondere diejenigen in den Wohnzonen, wären baureif, eine Überbauung ist jedoch nicht absehbar. Für die Gemeinde Zizers stellt sich die Frage nach dem Umgang mit diesen ungenutzten aber meist gut erschlossenen Flächen. Auskunft über die Flächen und deren Kapazitäten geben der Stand der Überbauung, Erschliessung und Baureife. Dieser ist im Anhang ersichtlich.
Zielsetzungen	• Die inneren Baulandreserven sind zweckmässig zu mobilisieren
Handlungsanweisung	• Überprüfung des Überbauungsstandes, der Erschliessung und der Baureife • Massnahmen nach kantonalem Raumplanungsgesetz (KRG) prüfen • Festlegen von Überbauungsfristen für Siedlungserweiterungsgebiete • Grundeigentümergespräche/Beratung Bauamt, Sensibilisierung Baulandmobilisierung

Themenblatt Energie	
Ausgangslage	Die Städte und Gemeinden haben einen grossen Anteil an der Umsetzung der nationalen Energiestrategie 2050. Die Gemeinde setzt sich bei ihren Gemeindeliegenschaften für eine effiziente und schonende Energienutzung ein.
Zielsetzungen	• Weiterführen der Massnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz und der Reduktion des CO^2-Ausstosses • Vermehrter Einsatz erneuerbarer Energien für Gemeindeliegenschaften • Hoher Standard bezüglich Einsatz ökologischer Energien und hohe Energie-effizienz bei Gemeindeliegenschaften
Handlungsanweisung	• Überprüfung Nutzungsplanung (Anreize und Festlegungen zur Förderung erneuerbarer Energien bei privaten Liegenschaften)

6. Grundlagen, Statistiken, Analysen

6.1 Gemeinde Zizers

Gemeindestruktur

Die Gemeinde Zizers liegt zwischen den Gemeinden Trimmis und Landquart und erstreckt sich vom Rhein bis zum Cyprianspitz. Westlich der Siedlungsgebiete liegen die Autobahn, die Bahnlinie sowie grosse landwirtschaftlich genutzte Gebiete mit vielfältigen Landschaftselementen. Der kompakte Siedlungskörper liegt dicht an der Kantonsstrasse, welche vom Autobahnanschluss bis nach Igis führt.

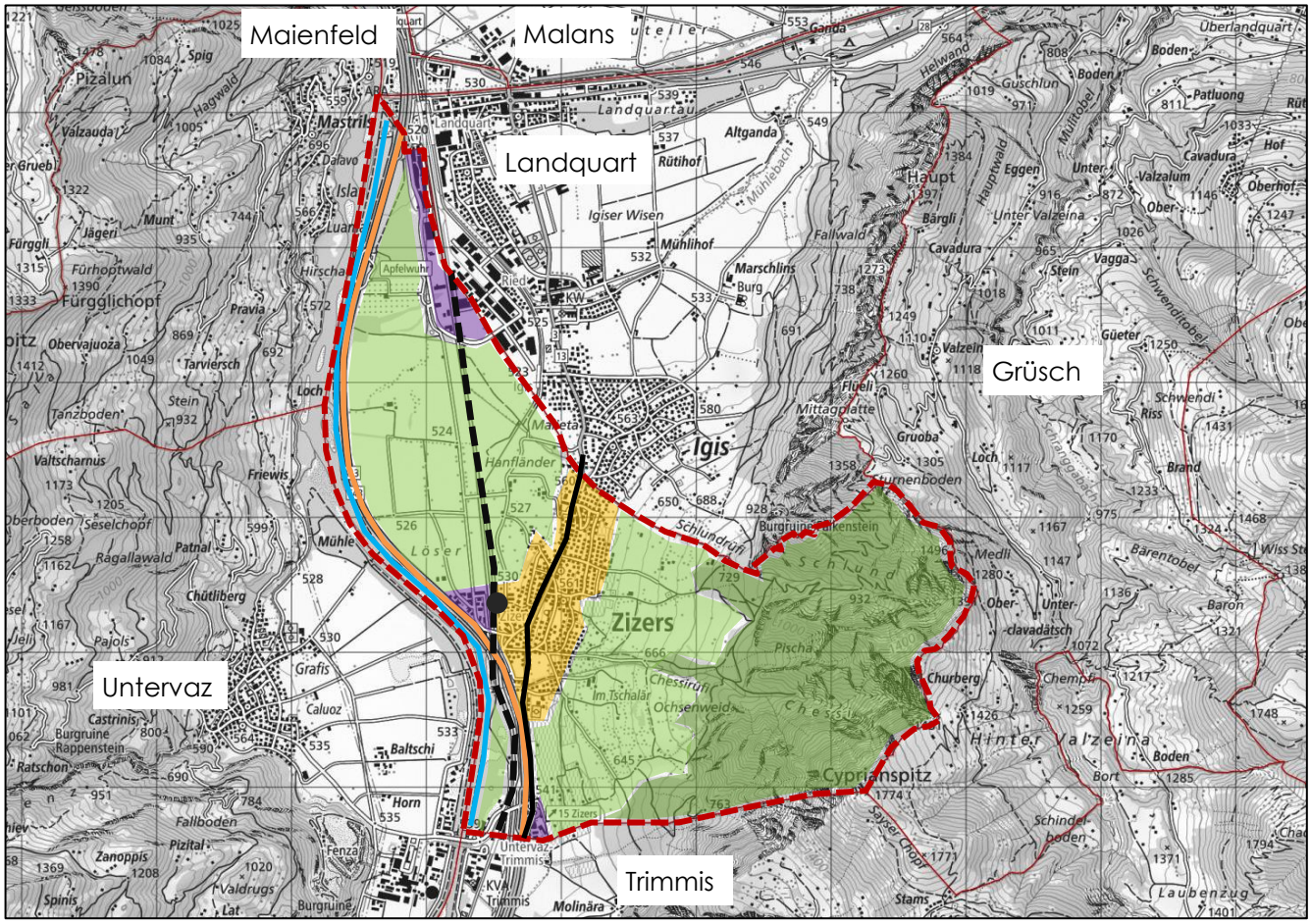


Abbildung Gemeindegebiet, www.map.geo.gr.ch

- Wohngebiete
- Arbeits-/Industriegebiete
- Landwirtschaft / offene Landschaft
- Fels, Wald, Hänge
- Kantonsstrasse
- Bahnlinie
- Autobahn A13
- Rhein
- Gemeindegrenze und umliegende Gemeinden

6.2 Siedlungsstrukturen heute

Ortskern

Der Ortskern von Zizers liegt mittig im Siedlungsgebiet und wird durch strassenzugewandte Häuserzeilen geprägt. Auch die Engstelle beim Restaurant Löwen ist typisch für den Kern von Zizers und führt des Öfteren zu Staus, da sich Lastwagen und Personenwagen nur mit geringer Geschwindigkeit kreuzen können. An der Kantonsstrasse liegt eine Vielzahl an Geschäften und Restaurants sowie das Verwaltungsgebäude der Gemeinde Zizers. Wichtige Bauten sind zudem das Primar- und Oberstufenschulhaus, das Schloss mit Kuppelturm sowie die reformierte und die katholische Kirche.

Wohnquartiere

Die Wohnquartiere liegen hangabwärts und hangaufwärts der Kantonsstrasse. Neue Wohnquartiere wurden jeweils immer hangaufwärts gebaut.

Gewerbegebiete

Die Gewerbegebiete von Zizers liegen abseits der Wohnquartiere. Zum einen befinden sich Gewerbeflächen am nördlichen Siedlungsrand an der Gemeindegrenze zu Landquart zum anderen westlich des Bahnhofs Zizers und direkt am Autobahnanschluss zur A13.

Freiräume

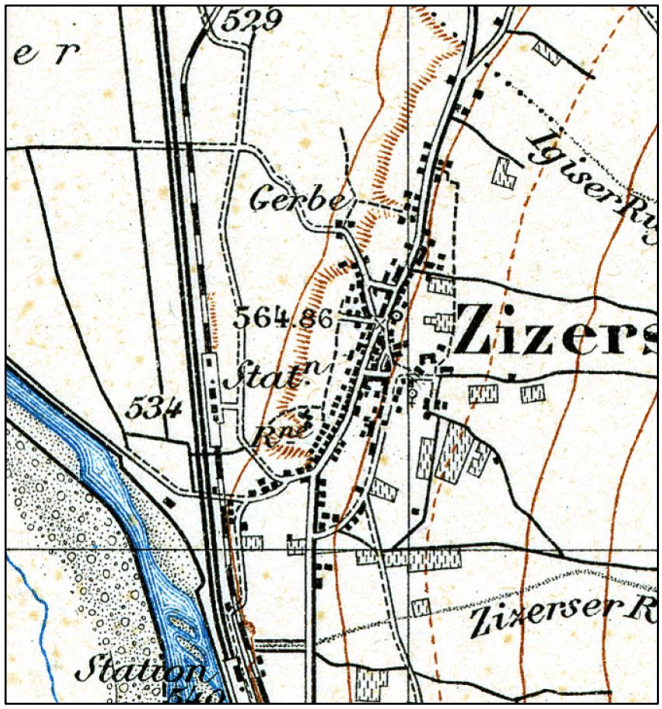
Da das Siedlungsgebiet von Zizers eher schmal und entlang der Kantonsstrasse angeordnet ist, sind die Wegeverbindungen in die westlichen und östlichen Erholungsgebiete gut und kurz. Mit dem Rhein und seinem Ufer sowie den Reben- und Wiesenlandschaften stehen der Gemeinde grosszügige und ausreichende Erholungsflächen zur Verfügung.

Verkehr

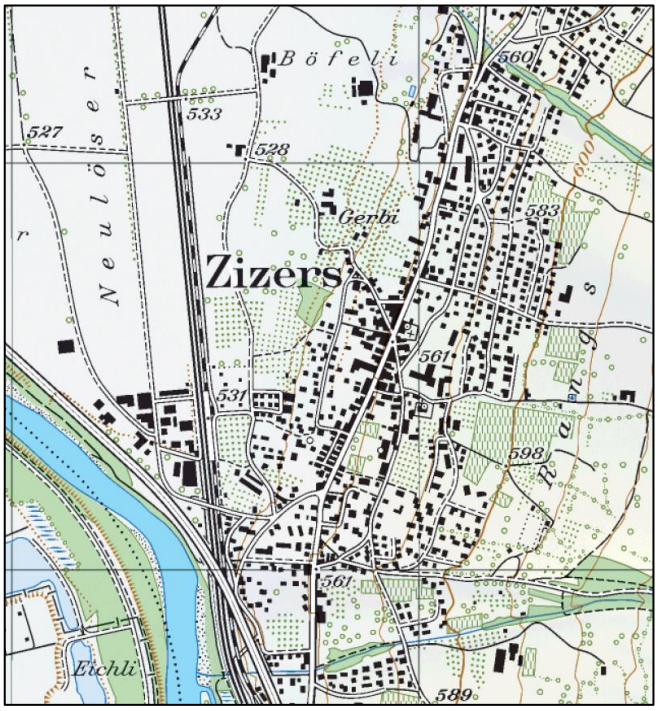
Mit dem südlichen Autobahnanschluss sowie der Kantonsstrasse ist Zizers gut an das übergeordnete Strassennetz angebunden. Die Kantonsstrasse ist jedoch die einzige Verbindungsstrasse und muss daher den gesamten Verkehr aufnehmen. Sei dies Durchgangsverkehr oder auch Ziel- oder Quellverkehr. Auf der Kantonsstrasse verläuft auch die Erschliessung durch den öffentlichen Busverkehr. Etwas vom Kern abgelegen liegt der Bahnhof Zizers, welcher im Halbstundentakt nach Chur oder Landquart verkehrt.

6.3 Siedlungswachstum

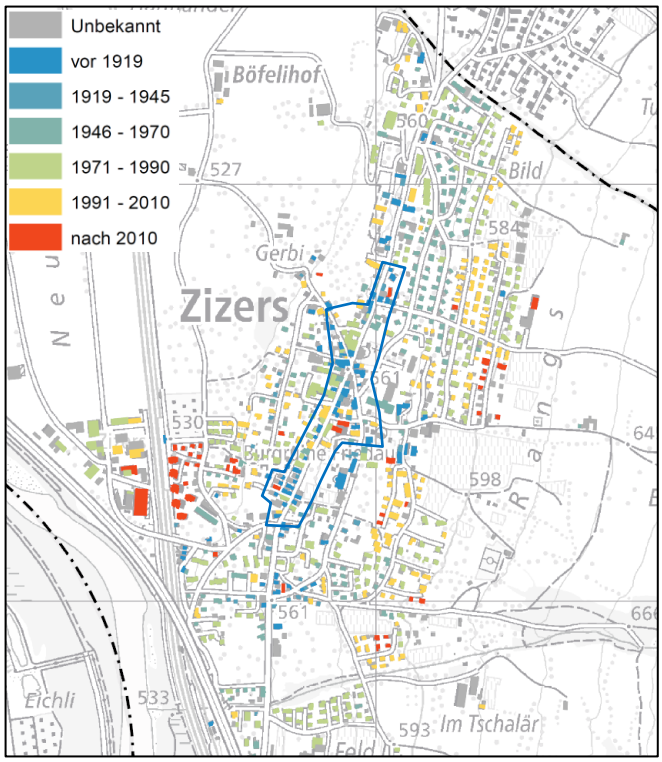
Das Siedlungsgebiet von Zizers breitete sich im Laufe der Jahre immer mehr Richtung Norden, Süden und Osten aus. Westlich des Siedlungsgebiets begrenzen grosse Obstbaumbestände sowie Landwirtschaft- und Ackerflächen die Ausdehnung (siehe Abbildung S. 36). Westlich der Bahnlinie siedelten sich im Laufe der Zeit Gewerbeflächen an, welche bis heute intensiv genutzt werden.



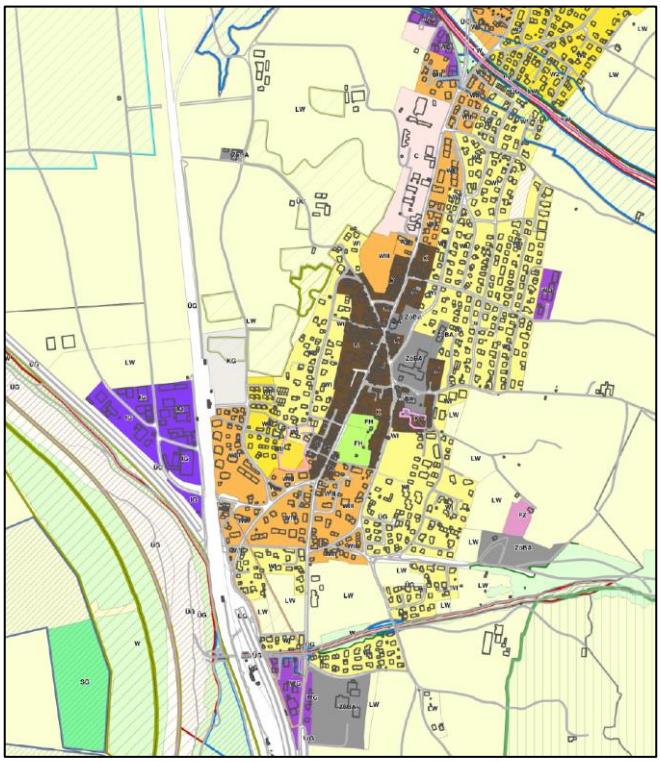
Siegfriedkarte 1918, www.map.geo.admin.ch



Landeskarte 2008, www.map.geo.admin.ch



Analyse Bauperioden mit Dorfkern, Gebäude- und Wohnungsregister (GWR), Daten 2016, Darstellung R+K



Zonenplan Zizers (ohne Gewerbegebiet Tardis und Oberau), https://map.donatsch.ch

Bauperioden

Die Siedlungsentwicklung von Zizers ist auch anhand der Bauperioden ablesbar. Die blauen und türkisen Gebäude stammen aus der Zeit vor 1970, die hellgrünen bis roten Gebäude aus der Zeit danach. In den Jahren nach 2010 wurden nur noch vereinzelte Baulücken geschlossen.

Zonenplan

Für den Dorfkern legt der rechtskräftige Zonenplan eine Kernzone fest, welche die Eingliederung von neuen Bauten regelt. Neue Bauten haben sich bezüglich Bauflucht, Gebäude- und Firsthöhe sowie Dachform an den umliegenden Bauten zu orientieren.

Entlang der Kantonsstrasse liegen Wohnzonen WIII und rückwärtig befinden sich Wohnzonen des Typs WII und WI.

6.4 Positionierung Gemeinde Zizers

Stärken

- Hervorragende regionale Lage mit Nähe zu Regional- und Hauptzentrum Landquart (und Chur)
- Gute Erschliessung durch den motorisierten und öffentlichen Verkehr
- Vielfältiges Angebot an Infrastrukturen
- Attraktive Erholungsflächen ausserhalb der Siedlungsgebiete

Schwächen

- Hohe Verkehrsbelastungen im Zentrum
- Kein Dorfplatz / kein Zentrum
- Leerstand im Kerngebiet

Chancen

- Steigerung der Attraktivität im Zentrum
- Priorisierung des Langsamverkehrs
- Gemeinschaftliche, koordinierte Entwicklung

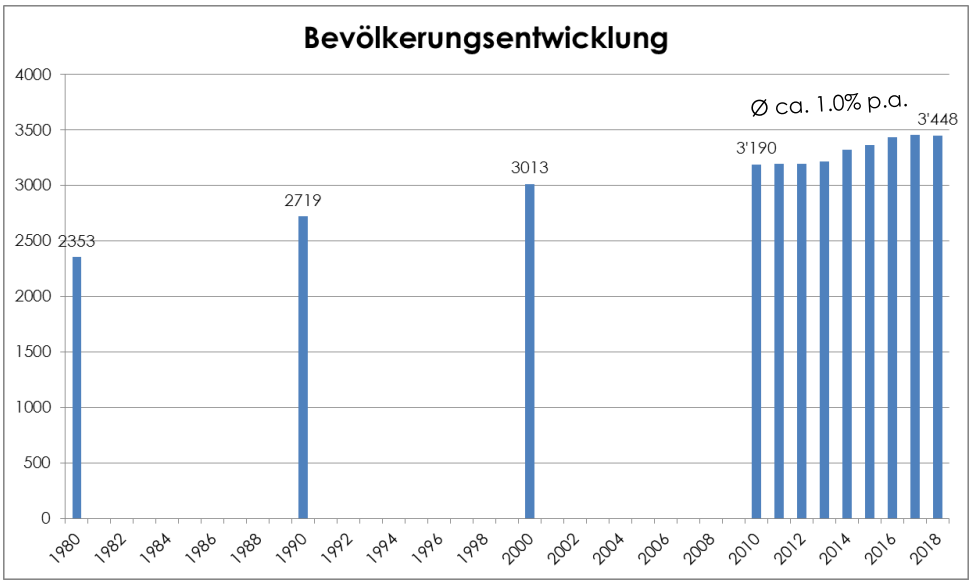
Risiken

- Dezentralisierung innerhalb des Dorfes (Auseinanderbrechen aufgrund langgezogenem Siedlungskörper)
- Verschlechterung Attraktivität Zentrum
- Zusammenbrechen des Verkehrssystems

6.5 Statistik Gemeinde

6.5.1 Bevölkerungsstatistik

Wachstum der letzten 15-Jahre



Quelle: Amt für Wirtschaft und Tourismus Graubünden, Gemeinde Zizers

Die ständige Wohnbevölkerung ist seit 2010 kontinuierlich gewachsen. Im Jahr 2017 wies die Gemeinde Zizers eine Bevölkerung von ca. 3‘458 Einwohnern auf.

Bevölkerungs-entwick-lung

Der Kanton Graubünden geht für die Bevölkerungsentwicklung vom Szenario „hoch“ gemäss dem Bundesamt für Statistik aus.

Für die Region Landquart, in der die Gemeinde Zizers liegt, bedeutet dies ein Wachstum von 24’800 (2016) auf rund 29‘800 Einwohner im Jahr 2030 und 32‘700 Einwohner im Jahr 2040[1].

Gemäss dem Datenblatt „Übersicht Bauzonenkapazität“ wird folgende Bevölkerungsentwicklung innerhalb der Zentrums-, Wohn- und Mischzonen angenommen :

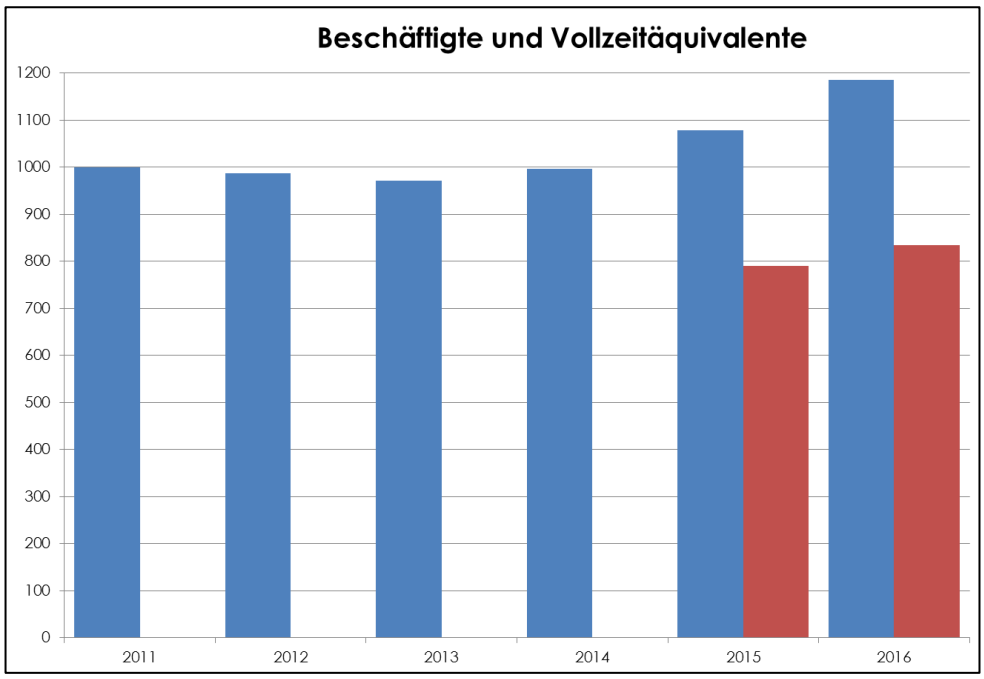
- 2016: ca. 3‘243 (Einwohner in WMZ-Zonen)
- 2030: ca. 3‘951 (+ 22 % gegenüber 2016)
- 2040: ca. 4‘307 (+ 33 % gegenüber 2016)

[1] *Quelle: Kantonaler Richtplan Graubünden, Richtplantext, Grafik Tab. 2-1, S. 23, März 2018*

6.5.2 Beschäftigtenstatistik

Beschäftigte / Vollzeitäquivalente

■ Beschäftigte
■ VZÄ



Quelle: Arbeitsstätten und Beschäftigte nach Gemeinde (STATENT, Anzahl Beschäftigte und VZÄ, BfS, August 2017)

„Die Daten 2015/16 wurden mit einem neuen Modell berechnet. Deshalb können die VZÄ für die vorherigen Jahre nicht verglichen werden."

Die Statistik zeigt seit 2011 auf, wie stark die Zahl der Beschäftigen gestiegen ist. Seit dem Jahr 2013 bis 2016 erfuhr Zizers ein starkes Wachstum von ca. 215 zusätzlichen Beschäftigten. In den nächsten Jahren wird ebenfalls mit einem positiven Wachstum zu rechnen sein.

6.6 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen Bundesebene

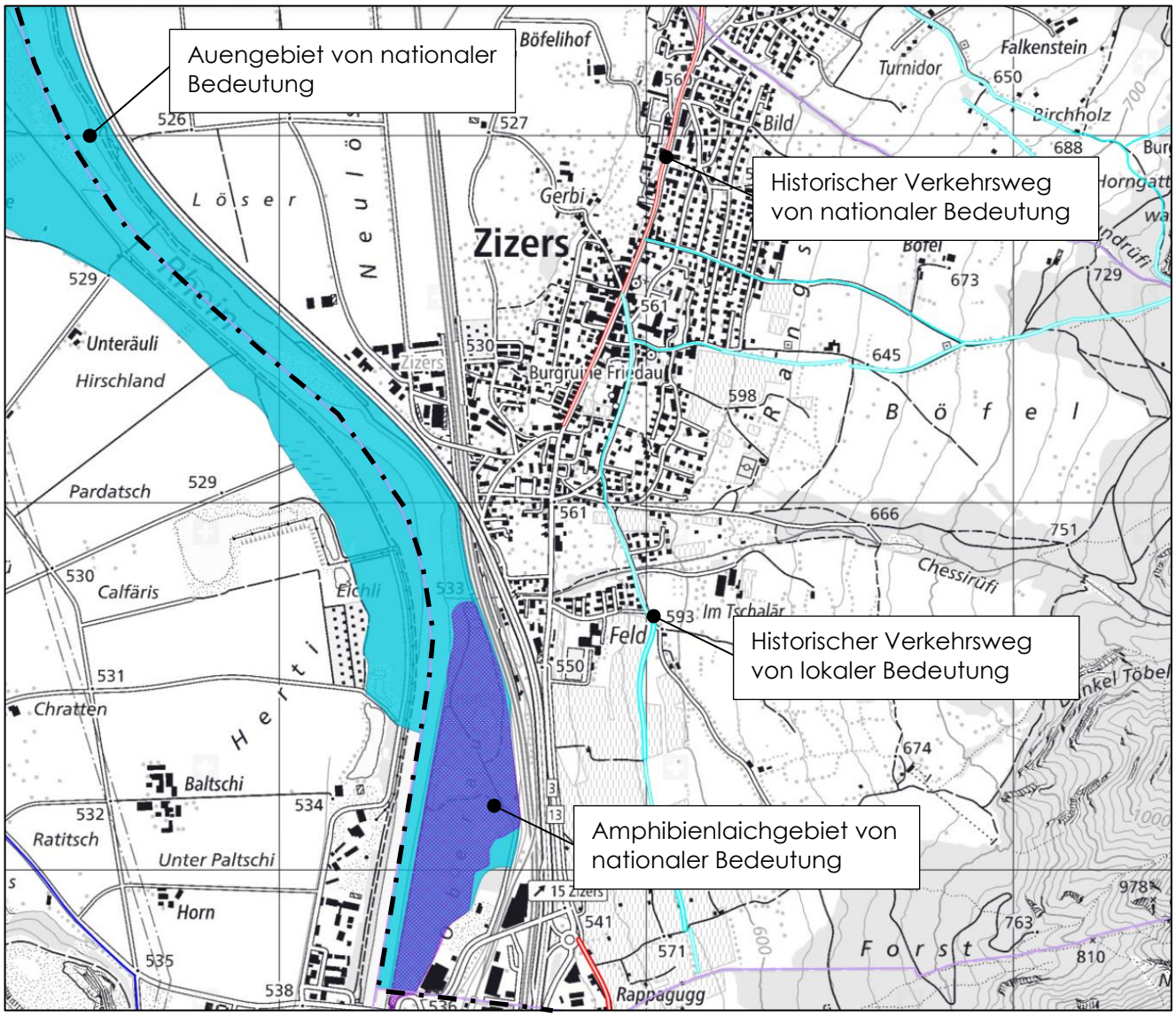
Konzepte und Sachpläne

Die Gemeinde wird von grossflächigen Fruchtfolgeflächen umgeben. Dies sind besondere Landwirtschaftsflächen, welche langfristig gesichert werden sollen und nicht ohne Weiteres als Siedlungserweiterungsgebiet genutzt werden können.

Bundesinventare Auen/Amphibien

Der Rhein sowie dessen Uferbereiche sind als Auengebiet von nationaler Bedeutung bezeichnet. Dieses erstreckt sich von der Gemeindegrenze von Trimmis bis zur Gemeindegrenze von Maienfeld.

Im südlichen Teil des Gebiets befindet sich zusätzlich ein Amphibienlaichgebiet von nationaler Bedeutung. Diese beiden Gebiete sind geschützt.



Ausschnitt Bundesinventare, www.map.geo.admin.ch

IVS

Die Kantonsstrasse, welche von Landquart durch Igis und Zizers verläuft, ist im Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) aufgenommen und besitzt nationale Bedeutung. Ebenfalls befinden sich einzelne Strassenzüge von lokaler Bedeutung im Inventar.

6.7 Kantonale Planungen

Mit der Anpassung der Bereiche Raumordnungspolitik und Siedlung innerhalb des kantonalen Richtplans wurden neue Rahmenbedingungen geschaffen.

Raumkonzept

Das Raumkonzept bildet die räumliche Strategie des Kantons Graubündens. Die Gemeinde Zizers liegt aufgrund der Nähe zum Regionalzentrum Landquart im urbanen Raum. Der urbane Raum soll als Träger der wirtschaftlichen Entwicklung gestärkt werden. Hier werden hohe bauliche Dichten in Abhängigkeit zur Lage angestrebt. Zizers besitzt keine Zentrumsfunktion, denn Landquart und Schiers bilden die Regionalzentren und Chur das Hauptzentrum.

Regionalzentrum Landquart

Zizers

Abbildung Konzeptkarte Raumkonzept Graubünden, Richtplantext Graubünden

Kantonale Inventare

Das Rheinufer ist geprägt von einer einzigartigen Auenlandschaft mit den zugehörigen Auenpflanzen und wertvollen Lebensräumen für Amphibien. Auch die Landschaft zwischen Rhein und dem Siedlungsgebiet von Landquart, Igis und Zizers weist vielfältige Strukturen auf. Einerseits sind grosse Hecken entlang verschiedener Wassergräben und einzigartige Obstbaumalleen vorhanden. Andererseits befinden sich östlich der Zuggleise in Siedlungsnähe ausgedehnte Obstgärten (teils mit regionaler Bedeutung). Auch ein Flachmoor ist vorhanden.

Teile dieser Strukturen unterstehen dem Naturschutz und weisen lokale bis regionale Bedeutung auf. Es gilt diese Elemente zu erhalten.

6.8 Regionale Planungen

Im Regionalen Richtplan Nordbünden und Herrschaft fünf Dörfer werden keine spezifischen Aussagen auf dem Gemeindegebiet von Zizers gemacht.

Das regionale Raumkonzept wird zurzeit durch den Kanton geprüft.

Anhang

A) Abkürzungsverzeichnis

B) Übersicht Bauzonenkapazität 05.02.2020

Abkürzungsverzeichnis

ARE	Amt für Raumentwicklung (ARE)
AZ	Ausnützungsziffer
EW	Einwohner
GEP	Genereller Erschliessungsplan
GGP	Genereller Gestaltungsplan
I	Industriezone
IG	Gewerbezone
IVS	Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz
KLR	Kommunales räumliches Leitbild
KRG	Kantonales Raumplanungsgesetz
KRIP	Kantonaler Richtplan
KRVO	Kantonale Raumplanungsverordnung
ÖV	Öffentlicher Verkehr
UEB	Stand Überbauung, Erschliessung und Baureife
VZÄ	Vollzeitäquivalente
WI, WII, WIII	Wohnzonen 1, 2 und 3
WMZ	Wohn-, Misch- und Zentrumszonen
ZKBN	Zone für künftige bauliche Nutzung
ZöBA	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
ZP	Zonenplan

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

Raumtyp*: Urbaner Raum
Handlungsraum*: Nordbünden
Region: Landquart
Gemeindetyp: Periurbane Gemeinden nicht-metropolitaner Regionen (NP)
Entwicklungstendenz bis 2030: zunehmend
* gemäss Raumkonzept

Gemeinde Zizers

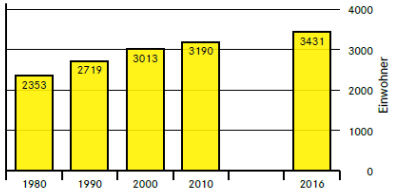
Datenbestand: Rechtskräftig
Anwendungsfall: Erstmalige Überprüfung der Kapazität WMZ aus Richtplan Siedlung

Einwohner und Beschäftigte

Quellen: Bundesamt für Statistik, STATPOP, 2016
Bundesamt für Statistik, STATENT, 2016

	Total	in WMZ
Einwohner	3431	3243
Vollzeitäquivalente	835	258
Beschäftigte	1186	389

Entwicklung ständige Wohnbevölkerung seit 1980

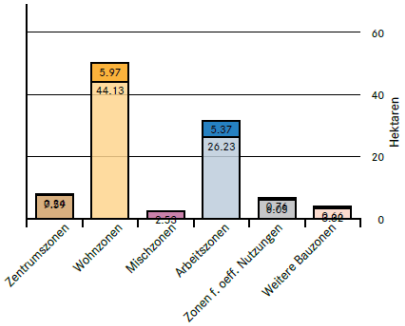


Bauzonenstatistik

	Total [ha]	überbaut ¹) [ha]	nicht überbaut ²) [ha]	Überbau-ungsgrad [%]
Zentrumszonen	7.83	7.59	0.24	97
Wohnzonen	50.1	44.13	5.97	88
Mischzonen	2.53	2.53	0	100
Subtotal	60.46	54.25	6.21	90
Arbeitszonen	31.6	26.23	5.37	83
Zonen f. öff. Nutz.	6.8	6.05	0.76	89
Weitere Bauzonen	3.98	3.32	0.66	83
Total	102.84	89.85	12.99	87

¹) überbaut + Brachen/Nebenbauten ²) nicht überbaut + Baubewilligung erteilt/in Bau

hell: überbaut | dunkel: nicht überbaut



Annahmen für Kapazitätsberechnung

Geschossflächenbedarf: 55 m² (inkl. Erschliessungsabzug)

Wohnanteil: 50% in Zentrums- und Mischzonen
90% in Wohnzonen
0% in übrigen Zonen

Max. realisierbarer Ausbaugrad (mAG): 80%

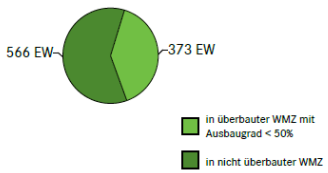
Ausnützungsziffer: gemäss Baugesetz
AZ 1 in Zentrumszonen ohne AZ
zonenspezifischer Mittelwert in übrigen Zonen ohne AZ

Mobilisierbarkeit bis 2030: 50% der Kapazitätsreserve in nicht überbauter WMZ
10% der Kapazitätsreserve in überbauter WMZ mit Ausbaugrad < 50%

Theoretische Kapazitätsreserve

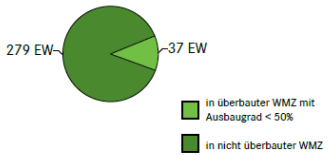
Werte in m² entsprechen der Bruttogeschossfläche

		WMZ	W	M	Z
Kapazitätsreserve in nicht überbauter WMZ	[EW]	566	519	7	40
	[m²]	31138	28555	362	2221
Kapazitätsreserve in überbauter WMZ mit AG <50%	[EW]	373	247	0	126
	[m²]	20516	13574	0	6942
Theoret. Kapazitätsreserve	939 EW; 51654 m² BGF				



Mobilisierbare Kapazitätsreserve bis 2030

	WMZ	W	M	Z
mob. Kapazitätsreserve in nicht überbauter WMZ [EW]	279	260	1	19
mob. Kapazitätsreserve in überbauter WMZ mit AG<50% [EW]	37	25	0	13
Einwohnersaldo aus Quartierbetrachtung	0			
Mob. Kapazitätsreserve [EW]	316			

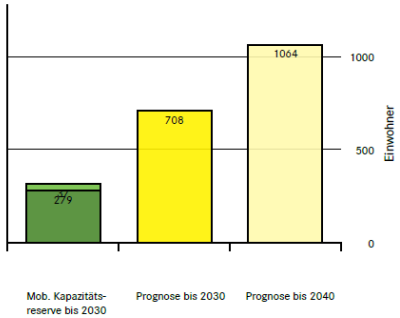


Erwartete Bevölkerungsentwicklung

Annahmen

- Entwicklung gemäss Bevölkerungsperspektive GR 2016-2045.
- Wachstum findet vollumfänglich in Zentrums-, Wohn- und Mischzonen statt.
- Anzahl Einwohner in übrigen Bauzonen sowie ausserhalb der Bauzonen bleibt konstant.

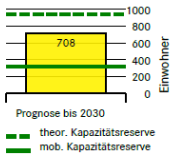
	in WMZ [EW]	erwartete Entwicklung ab 2016 [EW]	erwartete Entwicklung ab 2016 [%]
2016	3243	-	-
2030	3951	+708	+22
2040	4307	+1064	+33



Beurteilung Kapazität

Werte in m² entsprechen der Bruttogeschossfläche

Prognose bis 2030	mob. Kapazitätsreserve bis 2030	Abweichung Prognose zu mob. Kapazität	Abweichung Prognose zu mob. Kapazität
708 EW	316 EW	+392 EW	
38940 m²	17407 m²	+21533 m²	+124 %



X **Fall A:** Prognose > mob. Kapazitätsreserve

☐ **Fall B:** Prognose = +/- 10% mob. Kap.-Reserve

☐ **Fall C:** Prognose < mob. Kapazitätsreserve

Formeln

Kapazitätsreserve in unüberbauter WMZ

$$\text{Kapazitätsreserve} = \frac{\text{unüberbaute WMZ-Fläche x AZ x WA x mAG}}{\text{Geschossflächenbedarf pro Einwohner}}$$

Kapazitätsreserve in überbauter WMZ mit AG < 50%

$$\text{Kapazitätsreserve} = \frac{\text{(max. GF - real. GF) x WA x mAG}}{\text{Geschossflächenbedarf pro Einwohner}}$$

real. GF = Gebäudegrundfläche x Geschosse (gem. AIB/GVG od. GWR)
max. GF = AZ x Parzellen- oder Parzellenteilfläche (überbauter Teil)

Quellen:
Zonenplan (ZP), Gemeinde
Übersicht UEB und Nutzungsreserven, Gemeinde
Gebäudedaten, AIB/GVG
Eidg. Gebäude- und Wohnungsregister (GWR)
Amtliche Vermessung (AV), Gemeinde
Handlungsräume, ARE GR
Raumtypen (1:1 Zuordnung), ARE GR
Bevölkerungsperspektive Graubünden 2016-2045

Druck: 05.02.2020

Die Tabellen können Rundungsdifferenzen aufweisen.