



Kanton Graubünden
Gemeinde Zizers

Kommunales räumliches Leitbild Bericht



550-04
9. November 2020



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	 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 Händen des Gemeindevorstands
20. Januar 2020	Orientierung / Bevölkerungsinformation
Ab 21. Januar 2020	30-tägige öffentliche Mitwirkungsaufgabe 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.

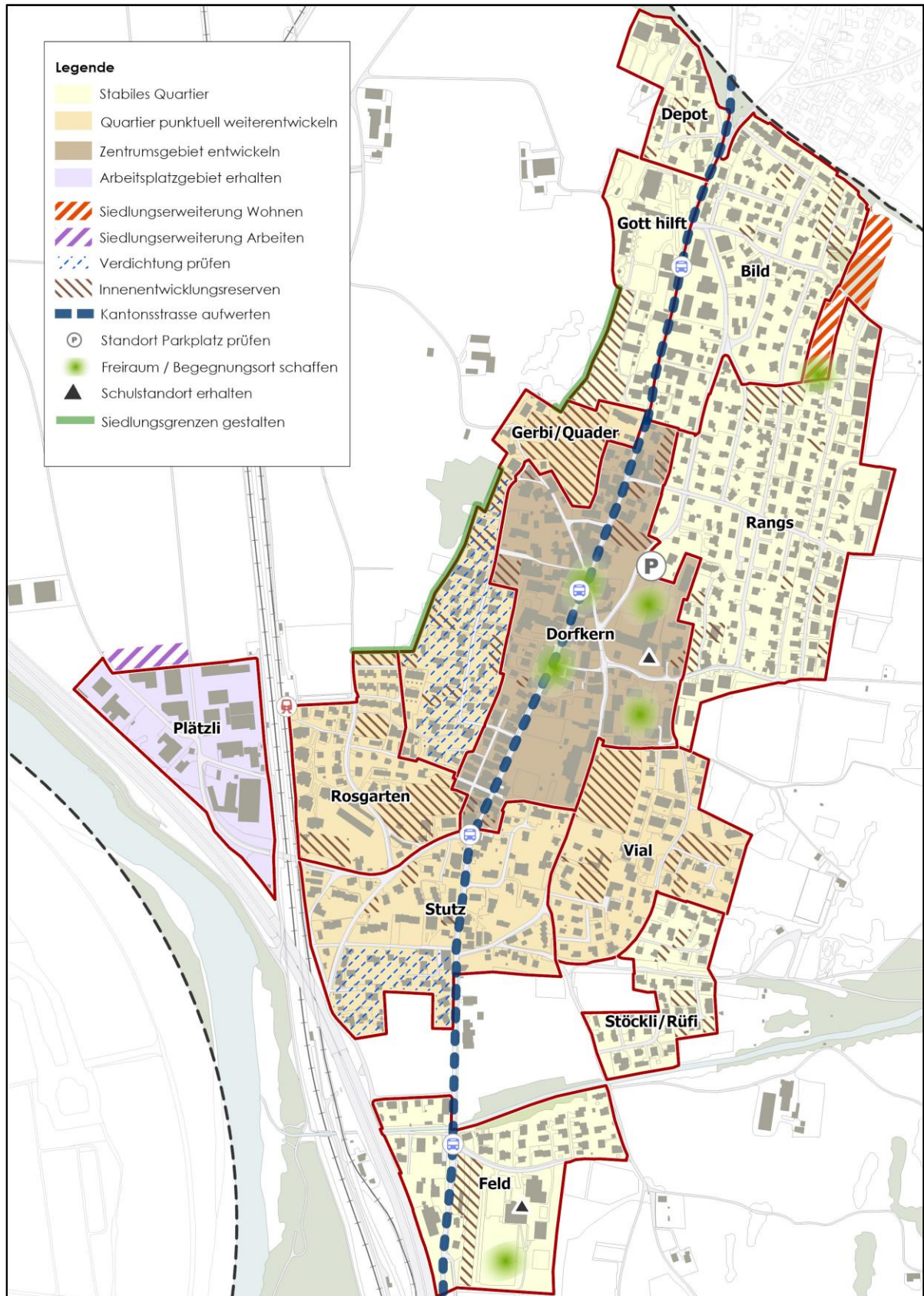
Die Erholungs- und Freizeitflächen Bannholz werden von verschiedenen Besuchergruppen stark beansprucht. Um diesem Druck standhalten zu können sind die öffentlichen Flächen mit Infrastrukturen (bspw. Toilettengebäude) zu ergänzen.

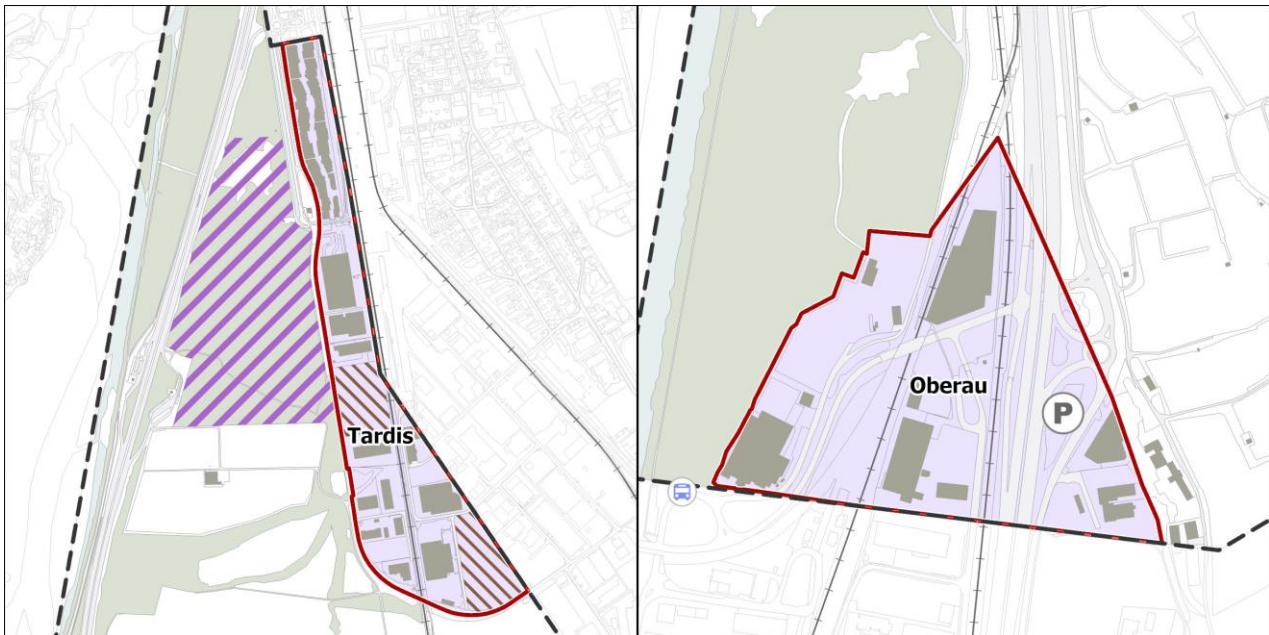
3.7 Landwirtschaft

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 vereinzelt 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. Grundeigentümergegespräche 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.

**Standort Parkplatz prüfen**

Die Gemeinde möchte an diesem Standort eine öffentliche Parkieranlage 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**

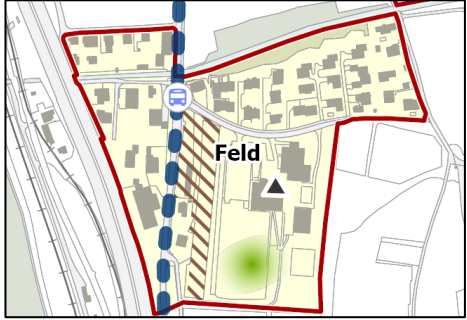
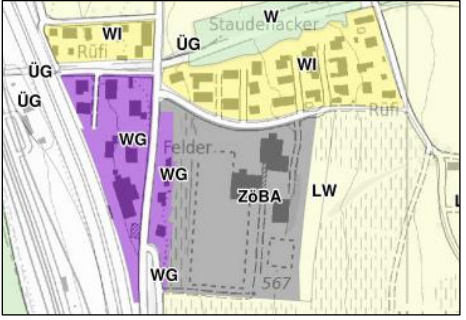
Die beiden Schulstandorte sind langfristig zu erhalten und zukunftsorientiert weiterzuentwickeln.

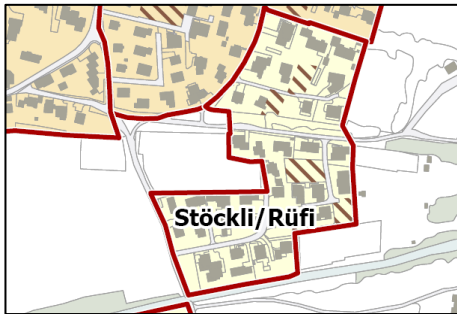
**Siedlungsgrenzen gestalten**

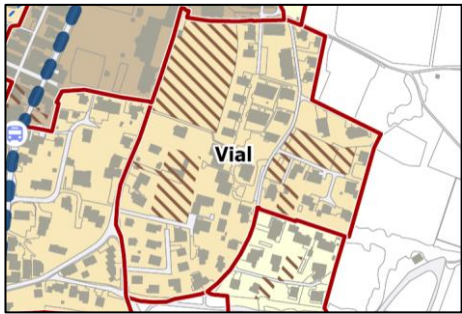
Insbesondere bei Neubauten am Siedlungsrand ist auf deren Gestaltung zu achten. Ausserhalb der Siedlungsflächen liegen grossflächige Erholungsräume. Das Orts- sowie Landschaftsbild soll möglichst nicht gestört werden. Für Bauten entlang der Siedlungsgrenzen sollen künftig erhöhte Anforderungen gelten.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

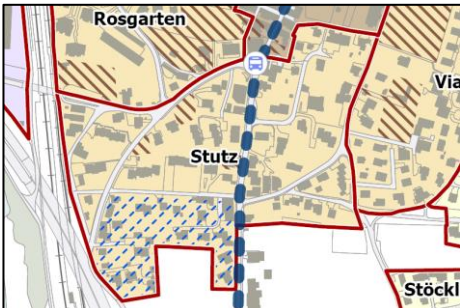
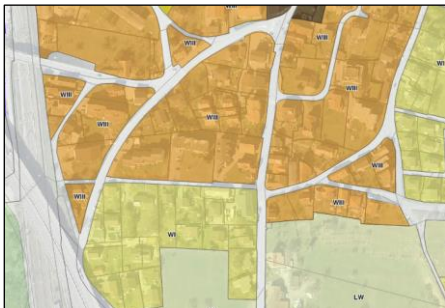
5. Quartiersteckbriefe, Themenblätter

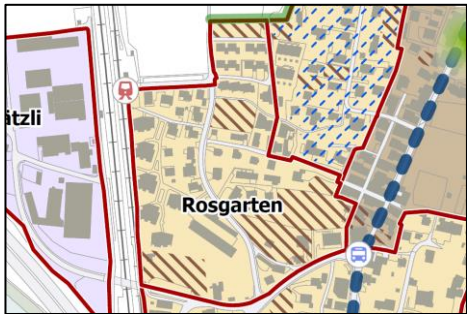
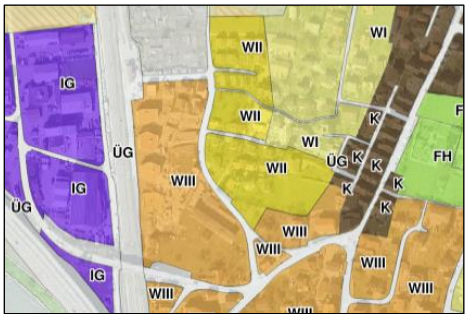
Im folgenden Kapitel werden die Quartiere der Gemeinde Zizers kurz beschrieben und es werden jeweils quartierspezifische Zielsetzungen und Handlungsanweisungen für die künftige Entwicklung formuliert.

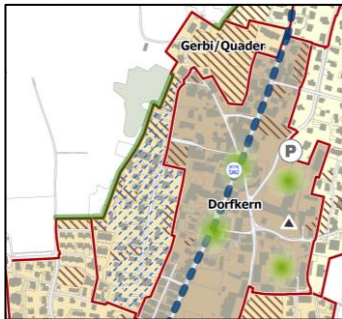
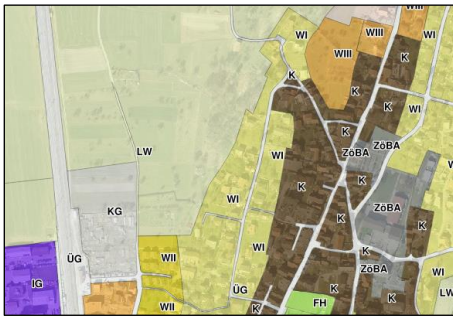
Quartiersteckbrief Feld		
	 Leitbildplan	 Zonenplan
Ausgangslage	Das Quartier bildet den südlichen Siedlungsabschluss. Durch Landwirtschaftsflächen ist es vom nördlichen Siedlungsgebiet leicht abgetrennt. Ober- und unterhalb der Kantonsstrasse liegen Wohngebiete mit vornehmlich Einfamilienhäusern. In den Wohn- und Gewerbebezonen liegen grössere Mehrfamilienhäuser sowie Gewerbebetriebe. Im Osten liegt das Oberstufenschulhaus Feld mit Hallenbad.	
Charakterisierung	Zonierung ÖV-Gütekategorie WMZ-Flächen Nicht überbaute WMZ-Flächen Einwohner (WMZ, 2016) Beschäftigte (VZÄ, WMZ, 2016)	WI, WG, ZöBA D (geringe Erschliessung) ca. 3.60 ha ca. 0.10 ha ca. 170 ca. 40
Zielsetzungen	• Stabiles Wohnquartier mit vereinzelt, 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.	

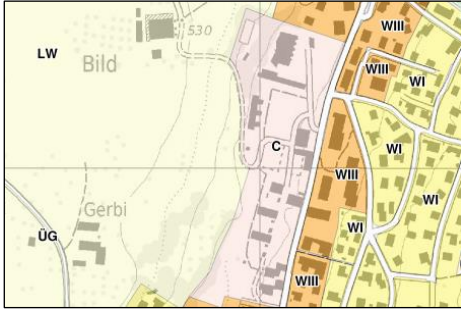
Quartiersteckbrief Stöckli/Rüfi		
	 Leitbildplan	 Zonenplan
Ausgangslage	Das Quartier Stöckli/Rüfi liegt am östlichen Siedlungsrand von Zizers und wird durch die Bannholzstrasse, welche zu den Freizeiteinrichtungen führt, geteilt. Geprägt wird das Quartier im Norden durch grössere und im südlichen Teil durch kleinere Einfamilienhäuser. Im Perimeter des Quartierplans „Rüfi“ liegen noch unüberbaute Flächen, welche aufgrund Bauverpflichtungen bis ins Jahr 2020 überbaut sein müssen.	
Charakterisierung	Zonierung ÖV-Güteklasse WMZ-Flächen Nicht überbaute WMZ-Flächen Einwohner (WMZ, 2016) Beschäftigte (VZÄ, WMZ, 2016)	WI D (geringe Erschliessung), teilweise ausserhalb Güteklasse ca. 3.00 ha ca. 0.30 ha ca. 110 ca. 10
Zielsetzungen	• Stabiles Wohnquartier mit vereinzelt, 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.	

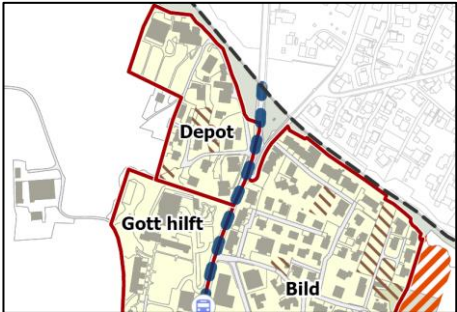
Quartiersteckbrief Vial		
	 Leitbildplan	 Zonenplan
Ausgangslage	Das Quartier Vial liegt am östlichen Siedlungsrand von Zizers. Geprägt wird es durch kleinere Einfamilienhäuser. Im Norden des Quartiers wurden im Rahmen eines Quartierplans teilweise grössere und dichte Mehrfamilienhäuser im modernen Standard gebaut. Die typischen Wengertmauern entlang der Vialstrasse sind gemäss Generellem Gestaltungsplan zu erhalten.	
Charakterisierung	Zonierung ÖV-Güteklasse WMZ-Flächen Nicht überbaute WMZ-Flächen Einwohner (WMZ, 2016) Beschäftigte (VZÄ, WMZ, 2016)	WI D (geringe Erschliessung), teilweise ausserhalb Güteklasse ca. 6.00 ha ca. 1.60 ha ca. 260 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.	

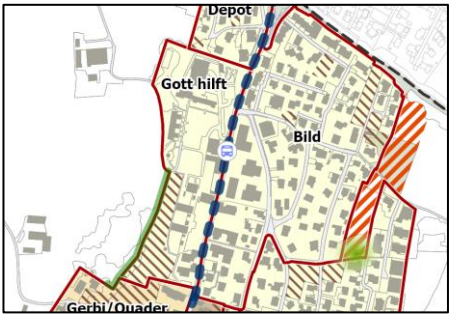
Quartiersteckbrief Stutz													
 Leitbildplan  Zonenplan													
Ausgangslage	Das Quartier Stutz besteht, ausser den Flächen südlich des Pfaffengösslis, aus WIII-Zonen. Die WI-Zonen sind mit kleineren Strukturen bebaut. Das Quartier bildet neben dem südlichen Quartier Feld den Eingang zum Dorfkern.												
Charakterisierung	<table border="0"> <tr> <td>Zonierung</td><td>WI, WIII</td></tr> <tr> <td>ÖV-Güteklasse</td><td>C – D (mittelmässige bis geringe Erschliessung)</td></tr> <tr> <td>WMZ-Flächen</td><td>ca. 7.20 ha</td></tr> <tr> <td>Nicht überbaute WMZ-Zonen</td><td>ca. 0.20 ha</td></tr> <tr> <td>Einwohner (2016)</td><td>ca. 430</td></tr> <tr> <td>Beschäftigte (VZÄ, 2016)</td><td>ca. 40</td></tr> </table>	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
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 Ausnutzungsziffer 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 ÖV-Güteklasse WMZ-Flächen Nicht überbaute WMZ-Zonen Einwohner (2016) Beschäftigte (VZÄ, 2016)	WII, WIII C – D (mittelmässige bis geringe Erschliessung) ca. 5.00 ha ca. 1.40 ha ca. 320 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 Bahnhofsgelände 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 kleinmasstäblichen Einfamilienhäusern sowie aus einzelnen Mehrfamilienhäusern. Im nördlichen Bereich liegt der Quartierplan „Gerbi“, welcher noch mehrheitlich unbebaut ist.	
Charakterisierung	Zonierung ÖV-Güteklasse WMZ-Flächen Nicht überbaute WMZ-Zonen Einwohner (2016) Beschäftigte (VZÄ, 2016)	WI, WIIL C – D (mittelmässige bis geringe Erschliessung) ca. 6.20 ha ca. 1.90 ha ca. 190 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 Win- germauern. Diese sind gemäss Generellem Gestaltungsplan zu erhalten. Im südlichen Arealteil sind noch Reserven vorhanden.								
Charakterisierung	<table border="0"> <tr> <td>Zonierung</td><td>Zone „Campus Gott hilft“</td></tr> <tr> <td>ÖV-Güteklasse</td><td>D (geringe Erschliessung)</td></tr> <tr> <td>Einwohner (2016)</td><td>ca. 150</td></tr> <tr> <td>Beschäftigte (VZÄ, 2016)</td><td>ca. 80</td></tr> </table>	Zonierung	Zone „Campus Gott hilft“	ÖV-Güteklasse	D (geringe Erschliessung)	Einwohner (2016)	ca. 150	Beschäftigte (VZÄ, 2016)	ca. 80
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 Siedlungs- grenzen								
Handlungsanweisungen	Erhalt der Strukturen								
Erläuterungen	Die Stiftung „Gott hilft“ besitzt innerhalb der Flächen noch Weiterentwicklungspo- tential. 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 ÖV-Güteklasse WMZ-Flächen Nicht überbaute WMZ-Zonen Einwohner (2016) Beschäftigte	ZöBA, WG, WIII D (geringe Erschliessung) ca. 1.50 ha ca. 0.20 ha ca. 140 (nur Teil des Wohn- und Pflegezentrums) 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	<table> <tr> <td>Zonierung</td><td>WI, WIII</td></tr> <tr> <td>ÖV-Güteklasse</td><td>D (geringe Erschliessung), teilweise ausserhalb Güteklasse</td></tr> <tr> <td>WMZ-Flächen</td><td>ca. 7.60 ha</td></tr> <tr> <td>Nicht überbaute WMZ-Zonen</td><td>ca. 0.50 ha</td></tr> <tr> <td>Einwohner (2016)</td><td>ca. 460</td></tr> <tr> <td>Beschäftigte (VZÄ, 2016)</td><td>ca. 30</td></tr> </table>	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
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

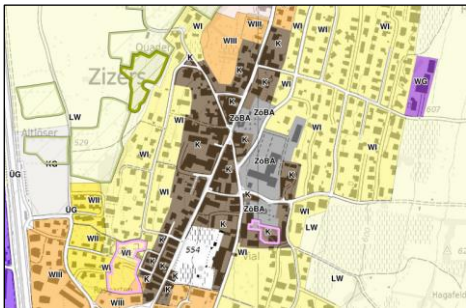


Leitbildplan

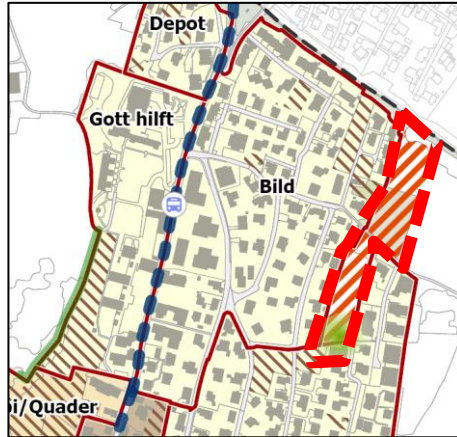


Zonenplan

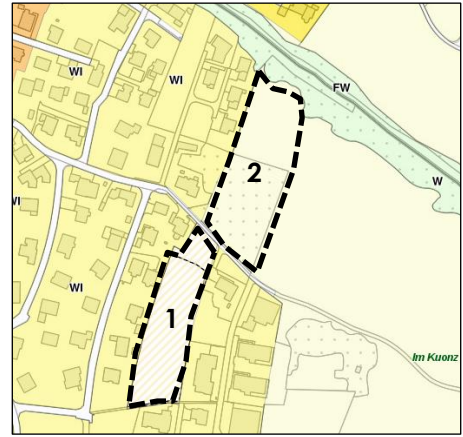
Ausgangslage	Das Quartier Rangs bildet den östlichen Siedlungsrand von Zizers. Aufgrund der Hanglage und der Nähe zu den Erholungsgebieten hangaufwärts ist dies eine beliebte Wohngegend. Geprägt wird das Quartier durch mehrheitlich Einfamilienhäuser in sehr heterogene Bauweise.	
Charakterisierung	Zonierung	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 Einkaufsläden, 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 vorgelegtem 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 ÖV-Güteklasse WMZ-Flächen Nicht überbaute WMZ-Zonen Einwohner (2016) Beschäftigte (VZÄ, 2016)	K, ZöBA, FH C – D (mittelmässige bis geringe Erschliessung) ca. 7.80 ha ca. 0.80 ha ca. 820 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

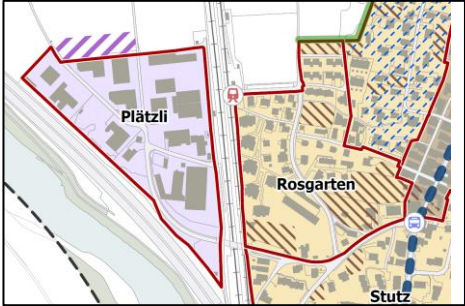
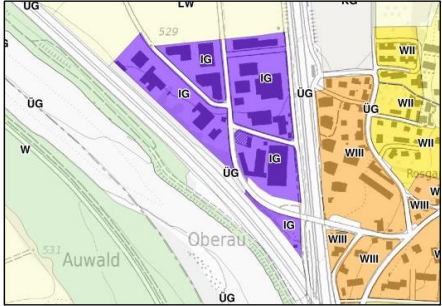


Leitbildplan

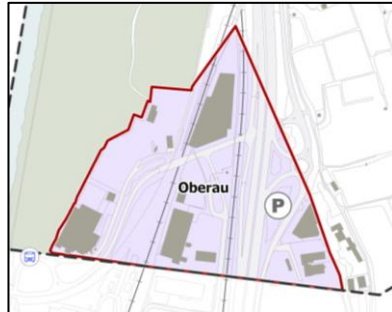


Zonenplan

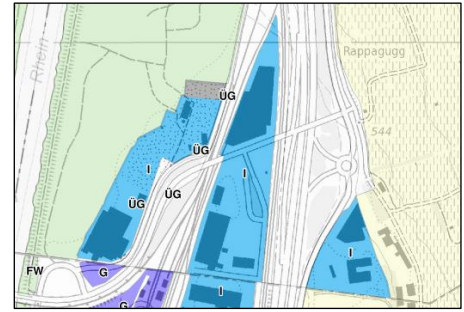
Ausgangslage	Westlich des Quartiers Bild liegen Flächen, welche sich für eine langfristige Siedlungsentwicklung eignen würden. Dies aufgrund der Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr (ÖV-Gütekategorie D) und einem kompakten Siedlungskörper. Die südliche Fläche (Rangs) liegt in der Zone für künftige 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-Gütekategorie	D (geringe Erschliessung)
	ZKBN, Fläche	0.45 ha
	LW, Fläche	0.61 ha
Zielsetzungen	- Langfristige Erweiterung des Siedlungsgebietes - 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 eingeklemt 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 Gewerbezone 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

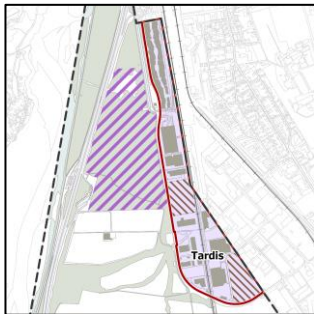
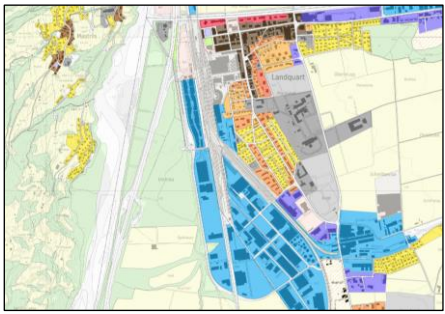


Leitbildplan



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 kantonalen Richtplan Siedlung, dem Wald, dem Naturschutz und dem Konsultationsbereichen Eisenbahn und Rohrleitung (Störfallvorsorge) zu treffen (Interessensabwägung).	

Quellen der Quartiersteckbriefe		
Charakterisierung	Zonenplan	www.map.geo.gr.ch
	Leitbildplan	Remund+Kuster
	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 Begegnungsfall 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 Gross- teil sehr verkehrsorientiert gestaltet. Aufgrund der Platzverhältnisse fehlen teilweise Trottoirs.

Vereinzelte 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 Platzraumaufwertung
- 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
- Grundeigentümergegespräche/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 | <ul style="list-style-type: none"> • Ungenutzte Potenziale aktivieren • Umnutzung durch Sanierung oder Ersatzneubauten • Ortsbildgerechte Erneuerung mit überdurchschnittlicher Qualität ermöglichen |
| Handlungsanweisung | <ul style="list-style-type: none"> • Inventarisierung der schützenswerten Objekte und Schutz / Erhalt der wertvollen historischen Strukturen, Bausubstanz und Umgebungsflächen innerhalb Nutzungsplanung • Grundeigentümergegespräche/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 | <ul style="list-style-type: none"> • Die inneren Baulandreserven sind zweckmässig zu mobilisieren |
| Handlungsanweisung | <ul style="list-style-type: none"> • Überprüfung des Überbauungsstandes, der Erschliessung und der Baureife • Massnahmen nach kantonalem Raumplanungsgesetz (KRG) prüfen • Festlegen von Überbauungsfristen für Siedlungserweiterungsgebiete • Grundeigentümergegespräche/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 Gemeindelienschaften für eine effiziente und schonende Energienutzung ein.
Zielsetzungen	• Weiterführen der Massnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz und der Reduktion des CO₂-Ausstosses • Vermehrter Einsatz erneuerbarer Energien für Gemeindelienschaften • Hoher Standard bezüglich Einsatz ökologischer Energien und hohe Energieeffizienz bei Gemeindelienschaften
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.

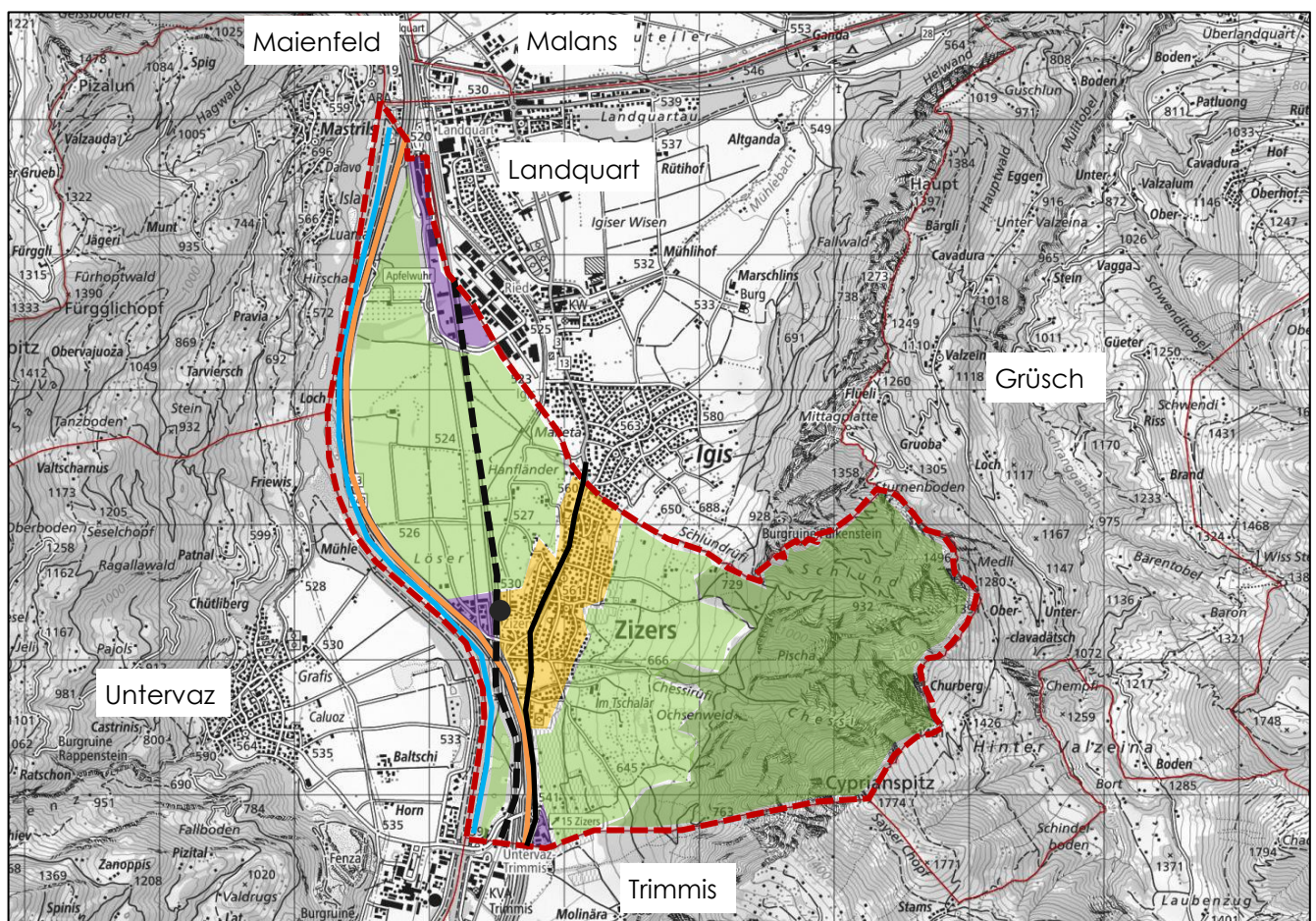


Abbildung Gemeindegebiet, www.map.geo.gr.ch

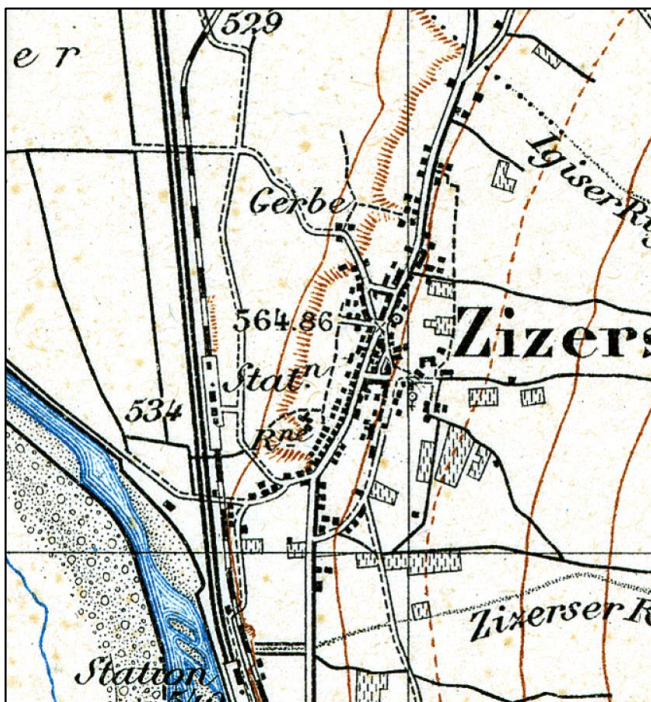
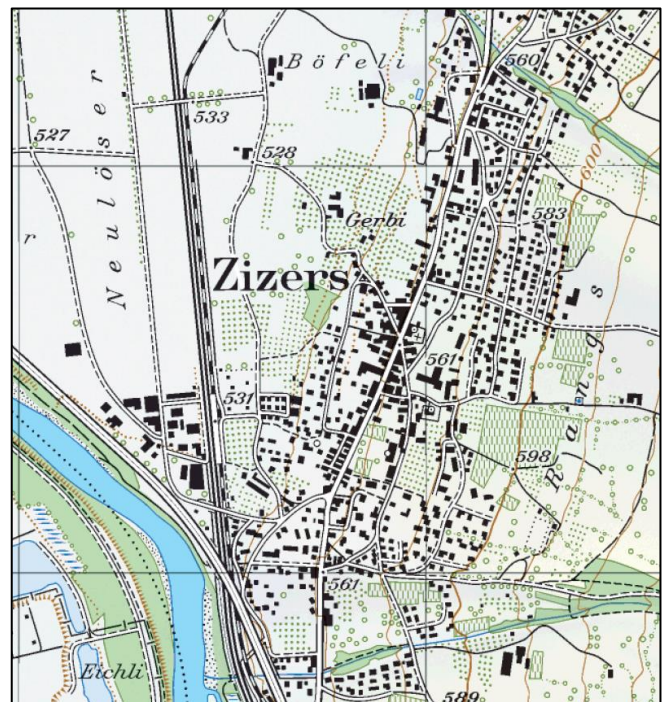
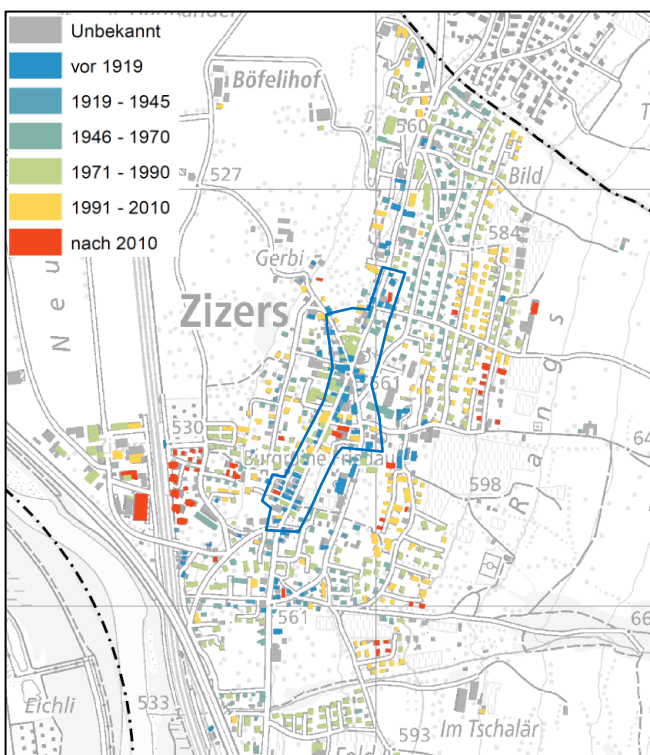
- | | |
|---|---|
| Wohngebiete | Bahnlinie |
| Arbeits-/Industriegebiete | Autobahn A13 |
| Landwirtschaft / offene Landschaft | Rhein |
| Fels, Wald, Hänge | Gemeindegrenze und umliegende Gemeinden |
| Kantonsstrasse | |

6.2 Siedlungsstrukturen heute

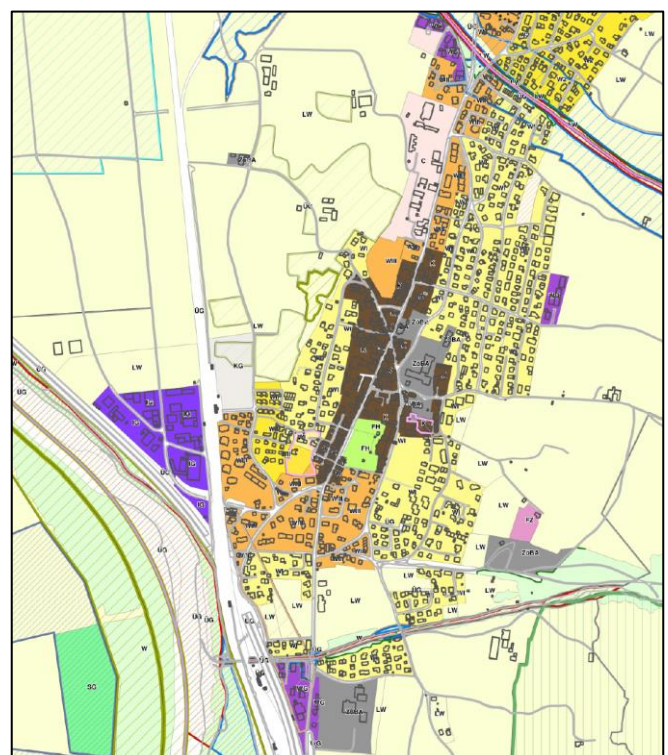
Ortskern	Der Ortskern von Zizers liegt mittig im Siedlungsgebiet und wird durch strassenzugewandte Häuserzeilen geprägt. Auch die Engstelle beim Restaurant Löwen ist typisch für den Kern von Zizers und führt des Öfteren zu Staus, da sich Lastwagen und Personenwagen nur mit geringer Geschwindigkeit kreuzen 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.chLandeskarte 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 vereinzelt 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.

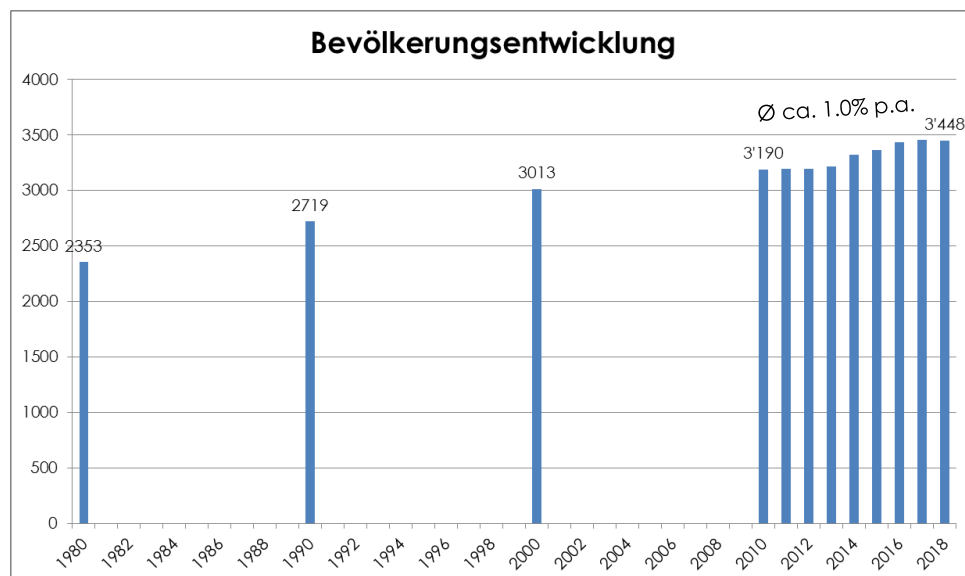
6.4 Positionierung Gemeinde Zizers

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 2040¹.

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

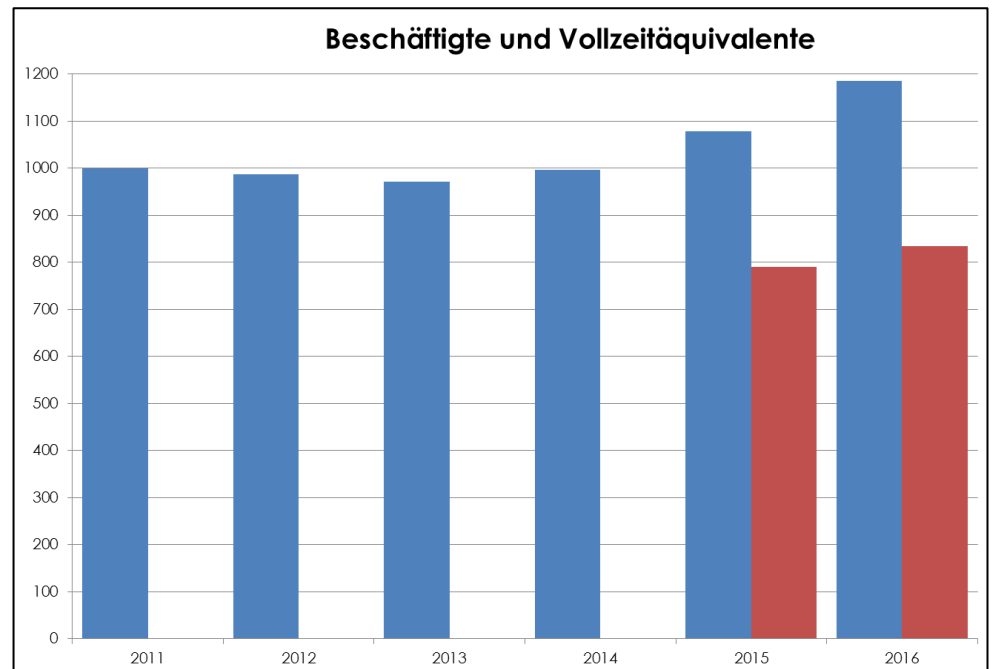
- 2016: ca. 3'243 (Einwohner in WMZ-Zonen)
- 2030: ca. 3'951 (+ 22 % gegenüber 2016)
- 2040: ca. 4'307 (+ 33 % gegenüber 2016)

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

6.5.2 Beschäftigtenstatistik

Beschäftigte /
Vollzeitäquivalente

■ Beschäftigte
■ VZÄ



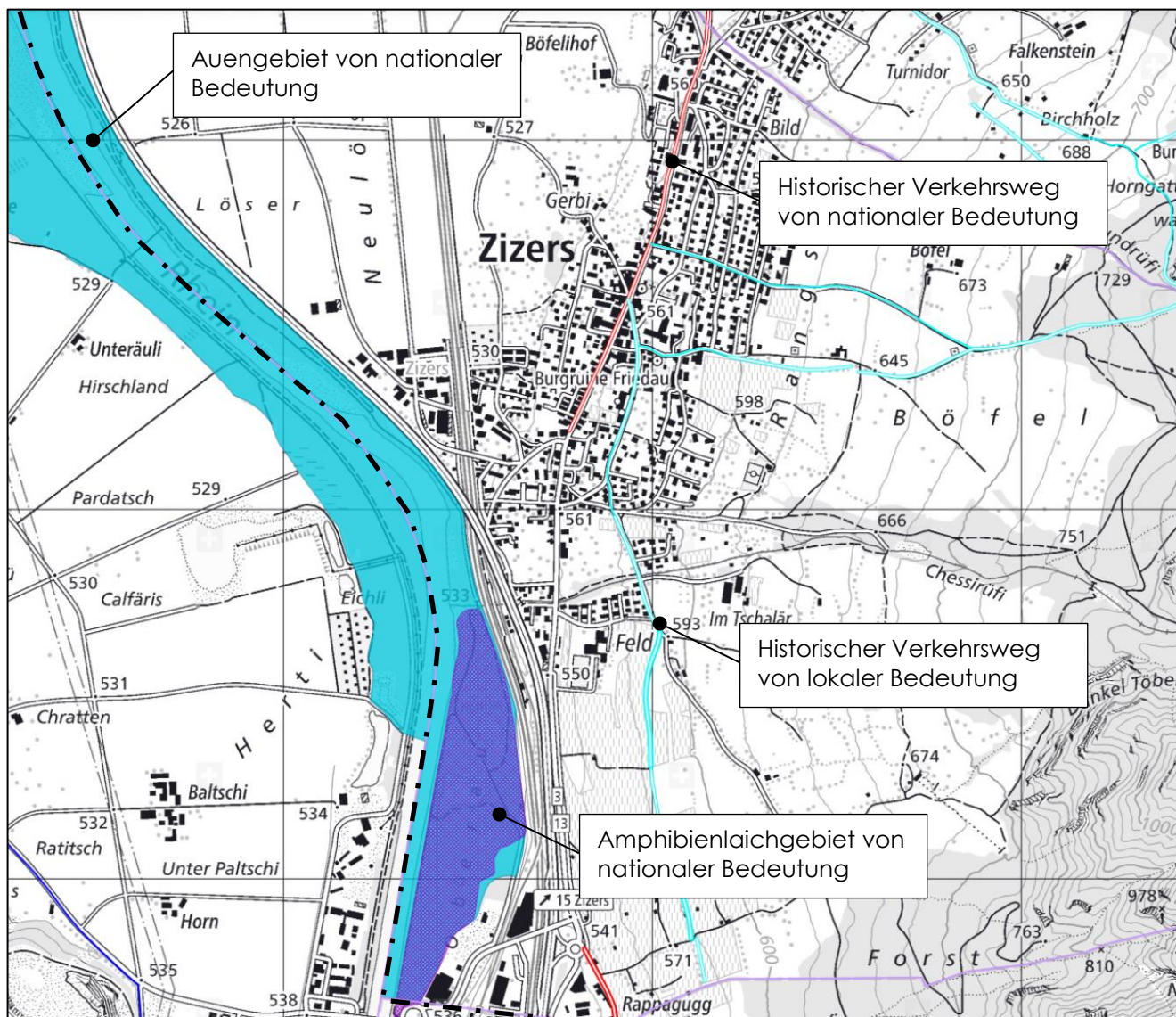
Quelle: Arbeitsstätten und Beschäftigte nach Gemeinde (STATENT, Anzahl Beschäftigte und VZÄ, BFS, August 2017)

„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 Beschäftigten 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 Graubünden. 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.



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 Zugleise 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

