

**Mitwirkung/kantonale Prüfung**

**Kommunales räumliches Leitbild**  
**KRL**



404-08  
6. Mai 2019

## Impressum

<b>Auftrag</b>	Kommunales räumliches Leitbild
<b>Auftraggeber</b>	Stadt Maienfeld Balatrain 1 7304 Maienfeld
<b>Auftragnehmer</b>	Remund + Kuster Büro für Raumplanung AG Aeuli 3 7304 Maienfeld  081 302 75 80 info@rkplaner.ch www.rkplaner.ch
<b>Bearbeitung</b>	Michael Ruffner, Lino Schumacher
<b>Qualitätsmanagement</b>	 zertifiziertes Qualitätssystem ISO 9001 / Reg. Nr. 15098

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Einleitung .....</b>	<b>5</b>
1.1	Ausgangslage .....	5
1.2	Aufgabenstellung.....	6
1.3	Arbeitsorganisation .....	6
1.4	Vorgehensübersicht und Verfahren .....	7
1.5	Aufbau KRL .....	7
<b>2.</b>	<b>Leitziele .....</b>	<b>8</b>
<b>3.</b>	<b>Kommunales räumliches Leitbild.....</b>	<b>11</b>
3.1	Synthese .....	11
3.2	Leitbild Siedlungsentwicklung .....	12
3.3	Leitbild Verkehrsentwicklung .....	14
3.4	Leitbild Freiraumentwicklung .....	16
<b>4.</b>	<b>Quartiersteckbriefe und Themenblätter.....</b>	<b>18</b>
4.1	Altstadt und Vorstadt .....	19
4.2	Quartier Bahnhofstrasse/Aeuli .....	20
4.3	Arbeitsgebiet Industriequartier .....	21
4.4	Siedlungserweiterungsgebiete Rieter und Länder.....	22
4.5	Siedlungserweiterungsgebiet Halde.....	23
4.6	Siedlungserweiterungsgebiete Neutratt und Neugut .....	24
4.7	Siedlungserweiterungsgebiete Unteres Herrenfeld/Pardellgasse I und II, Obstgarten Falknisstrasse .....	25
4.8	Siedlungserneuerungsgebiete Schellenberg, Mühlebündte und Herrenfeld .....	26
4.9	Stabile Gebiete Im Loretscher, Im Stieg, Amsler und Bungertweg .....	27
4.10	Stabile Gebiete Bovel, Ober Rofels und Unter Rofels.....	28
4.11	Themenblatt Strassen, Plätze und Freiräume .....	29
4.12	Themenblatt Baukultur und Gestaltung.....	29
4.13	Themenblatt Ökonomiegebäude .....	30
4.14	Themenblatt Sammelstrasse West .....	31
4.15	Themenblatt Sammelstrasse Süd.....	31
4.16	Themenblatt Mobilisierungsmassnahmen .....	32
4.17	Themenblatt Energie .....	32

<b>5.</b>	<b>Kapazitäten .....</b>	<b>33</b>
5.1	Vorhandene Kapazität rechtskräftiger Zonenplan (Stand Januar 2019) .....	33
5.2	Auswirkungen KRL auf Kapazität .....	33
	<b>Anhang .....</b>	<b>35</b>
	Anhang A – Grundlagen .....	36
	Anhang B – Siedlungsanalyse .....	58
	Anhang C – Bevölkerungsumfrage 2017 .....	62
	Anhang D – Pläne zur Berechnung der Bauzonenkapazitäten ....	63

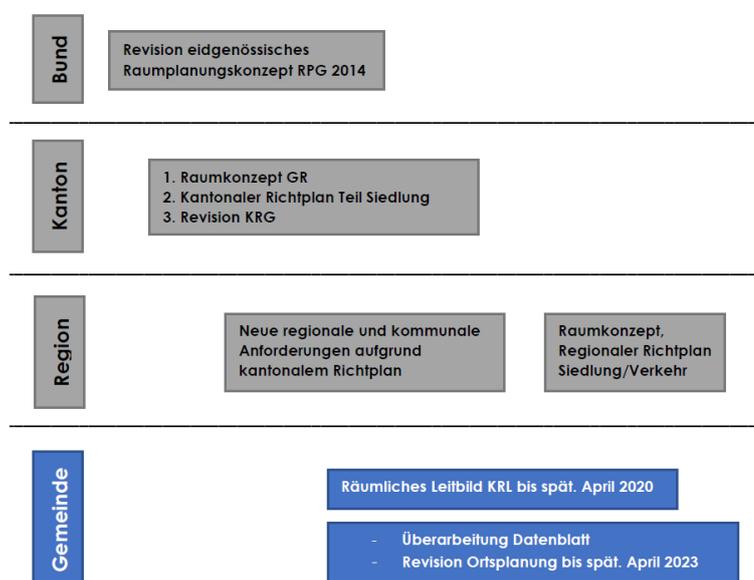
# 1. Einleitung

## 1.1 Ausgangslage

Gesamtrevision mit  
vorgängigem  
Entwicklungskonzept

Die Stadt Maienfeld steht vor der Aufgabe, in den kommenden Jahren die kommunale Nutzungsplanung gesamthaft zu überprüfen. Dieses Erfordernis wird durch den grossen Wandel in der Raumplanung hervorgerufen. Die am 3. März 2013 von der Bevölkerung angenommene Teilrevision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes sowie die darauf basierende Revision der kantonalen Richtplanung bringen viele Neuerungen mit sich. Insbesondere ist die Siedlungsentwicklung nach innen zu stärken, um eine haushälterische Nutzung des Bodens sicherzustellen.

Des Weiteren ist im kantonalen Richtplan (KRIP) festgelegt, dass die Gemeinden als Grundlage für die Gesamtrevision der Nutzungsplanung ein kommunales räumliches Leitbild (KRL) erarbeiten müssen. Der KRIP schreibt vor, dass die Leitbilder innerhalb einer Frist von zwei Jahren ab Erlass der Regierung zu erstellen sind. Der KRIP-S wurde vom Bundesrat am 10. April 2019 genehmigt. In der Wegleitung des ARE wird die Erarbeitung eines solchen Leitbilds zusammengefasst.



Stand Ortsplanung

Die letzte Gesamtrevision der Ortsplanung wurde an der Gemeindeversammlung vom 9. November 2010 angenommen und von der Regierung des Kantons Graubünden mit Beschluss Nr. 615 am 5. Juli 2011 genehmigt.

Im Weiteren wurden mit Regierungsbeschluss Nr. 976 vom 25. November 2015 die Teilrevisionen Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan «Under Pardella», «Üsseri Pardella»; «Kruseckgasse», «Pfandgraben», «Ober Rofels, Raststätte» sowie der Generelle Erschliessungsplan «Verkehr Under Pardella» genehmigt.

## 1.2 Aufgabenstellung

Aufgabenstellung	Es ist ein kommunales räumliches Leitbild zu erarbeiten, welches als Grundlage für die Nutzungsplanungsrevision dient. Das KRL ist ein kommunales, behördenverbindliches Entwicklungs-, Führungs- und Strategieinstrument, welches die gesamtäumlichen Fragen der nächsten 20 bis 25 Jahre koordinieren soll.
Ziel des kommunalen räumlichen Leitbilds	Mit dem kommunalen räumlichen Leitbild legt der Stadtrat Maienfeld unter Einbezug der Bevölkerung die Leitlinien der zukünftigen Gemeindeentwicklung verbindlich fest. Die Stadt soll sich, abgestimmt auf die Region Landquart, eigenständig und qualitätsvoll entwickeln können. Die Entwicklung soll insbesondere die Identität der Stadt Maienfeld stärken und attraktives Wohnen, Arbeit und Bildung ermöglichen. Das KRL definiert die Ziele für die Gemeinde und führt entsprechende Handlungsanweisungen auf.
Kantonsbeiträge	Das KRL entspricht den Bestimmungen in Art. 7, 19 und 20 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) sowie den im KRIP festgelegten Verantwortungsbereichen. Gestützt auf Art. 10 und 11 des KRG wurden im Rahmen der Leistungsvereinbarung vom 21. März 2017 Kantonsbeiträge im Umfang von 40 % der Erstellungskosten ausgesprochen.

## 1.3 Arbeitsorganisation

Kommission Die Ausarbeitung des KRL wird durch eine Kommission begleitet, welche die Inhalte des Leitbilds erarbeitet. Die Kommission wurde mit den folgenden Mitgliedern besetzt:

- Max Leuener                      Stadtpräsident (bis Februar 2017)
- Johannes Engewald            Stadtrat
- Heinz Dürler                    Stadtpräsident (ab März 2017)
- Peter Bruhin                    Stadtrat (ab März 2017)
- Thomas Accola                 Bauamtsleiter

Die fachliche Begleitung erfolgte durch R+K, Büro für Raumplanung AG, Aeuli 3, 7304 Maienfeld:

- Michael Ruffner
- Lino Schumacher

## 1.4 Vorgehensübersicht und Verfahren

Januar 2017	Grundlagenanalyse durch Fachplaner und erste Besprechungen mit Planungskommission.
17. Februar 2017	Orientierung an der Gemeindeversammlung über den Start des Leitbildprozesses und Aufruf zur Teilnahme an der Bevölkerungsumfrage.
Mai bis Juni 2017	Bevölkerungsumfrage
September 2017	Präsentation der Erkenntnisse aus der Bevölkerungsumfrage im Stadtrat und Veröffentlichung der Resultate.
November 2017 bis März 2018	Erarbeitung Verkehrskonzept (Schwergewicht MIV) Maienfeld - Klärung von für das KRL relevanten Fragen.
April 2018 bis März 2019	Erarbeitung des KRL anhand der Grundlagen, der Bevölkerungsumfrage und des Verkehrskonzeptes.
25. März 2019	Orientierung an einer Bevölkerungsinformation über das KRL und das Verkehrskonzept.
Ab 17. Mai 2019	Mitwirkungsaufgabe während 30 Tagen, Sprechstunden.
Ab Mai 2019	Kantonale Prüfung durch ARE
3./4. Quartal 2019	Behandlung Mitwirkungen und kantonale Prüfung, Bereinigung KRL
3./4. Quartal 2019	Verabschiedung KRL durch Stadtrat Maienfeld, öffentliche Bekanntmachung

## 1.5 Aufbau KRL

Aufbau KRL

Im vorliegenden Bericht wird aus Gründen der Handhabung und der Lesefreundlichkeit das eigentliche Kommunale Räumliche Leitbild Maienfeld behandelt. Die einzelnen Massnahmen/Handlungsanweisungen gründen auf den übergeordneten Leitzielen, welche im Kapitel 2 vorgestellt werden. Im Kapitel 3 werden die Konzeptinhalte beschrieben und auf den Leitbildplänen verortet. Im Kapitel 4 werden die Quartiere charakterisiert und konkrete Handlungsanweisungen aufgezeigt. Die Auswirkungen auf die Kapazitäten werden in Kapitel 5 aufgezeigt.

Die Dokumentation der verwendeten übergeordneten und kommunalen Grundlagen ist im Anhang A aufgeführt. Die ausführliche Siedlungsanalyse ist im Anhang B ersichtlich. Die Erkenntnisse der Bevölkerungsumfrage sind im Anhang C zusammengefasst. Die Pläne zur Berechnung der Bauzonkapazitäten sind im Anhang D ersichtlich. Die Resultate des Verkehrskonzeptes sind in einem separaten Bericht zusammengestellt.

## 2. Leitziele

Unter Berücksichtigung der übergeordneten Vorgaben (namentlich RPG/KRIP-S) sowie basierend auf der Ortsbaulichen Analyse, der Bevölkerungsbefragung und den Entwicklungsabsichten des Stadtrats wurden Leitziele für die Stadt Maienfeld definiert.

### 1. Ein moderates Bevölkerungswachstum

- Bis 2030 wird ein Wachstum um +15 % auf ca. 3'260 EW angestrebt;
- Bis 2040 wird ein Wachstum um +24 % auf ca. 3'520 EW angestrebt.

Um weiteren Kulturlandverlust zu verhindern, soll das Bevölkerungswachstum in erster Linie innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets erfolgen.

Das mögliche Wachstum nach aussen soll in Kombination mit geplanten Verkehrsmassnahmen entwickelt werden.

Für eine langfristige Entwicklung sind ausgewählte Siedlungserweiterungsgebiete definiert, welche insbesondere hohe ÖV-Erschliessungsqualitäten und gute Wohnqualitäten aufweisen.

### 2. Qualitatives Wachstum nach innen

In der bestehenden Bauzone soll ein qualitatives Wachstum nach innen erfolgen. Dabei wird eine den unterschiedlichen Quartierstrukturen entsprechende bauliche Dichte angestrebt. Die Kapazitätsreserven in nicht überbauten und unternutzten Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) sollen mobilisiert werden.

Die Ortsbauliche und architektonische Attraktivität der Stadt Maienfeld soll nicht durch beliebige Bauprojekte geschwächt werden. Unter Wertschätzung des Alten soll eine zeitgemässe Baukultur mit einer hohen Qualität und ortsspezifischen Lösungen gefördert werden. Damit soll bei der Bevölkerung eine breite Akzeptanz für die Innenentwicklung geschaffen werden.

In den Siedlungserweiterungsgebieten sind qualitativ hochstehende Frei- und Grünräume zu sichern.

### **3. Bauliche Abstimmung zwischen Siedlung und Verkehr, Verkehrsentlastung Städtli**

Die bauliche Entwicklung von Maienfeld soll in Abstimmung mit dem Verkehr stattfinden. Dazu wurde parallel zum KRL ein Verkehrskonzept für Maienfeld mit Fokus auf dem motorisierten Individualverkehr (MIV) erarbeitet.

Mit den Massnahmen im Strassennetz sollen das historische Städtli und auch die angrenzenden Wohn- und Mischgebiete vom Verkehr erheblich entlastet werden. Damit soll die Attraktivität, die Wohn- und Aufenthaltsqualität des historischen Städtlis gesteigert werden.

Für die Entwicklung im Bereich Neugut sind die Verkehrsuntersuchungen der Region massgebend zu beachten. Die Entwicklung hat unter Berücksichtigung der Entwicklung von Malans und Landquart zu erfolgen.

### **4. Erhalt und Stärkung der Landschaftsqualität**

Die bestehenden Landschaftsqualitäten, namentlich das Rebbaugesamt mit den Wingertmauern, der Steigwald und die Grünraumstruktur der Siedlung sollen erhalten und gestärkt werden.

Die Strassen und Siedlungsränder sind mit harmonischen Übergängen zur Landschaft zu gestalten (z. B. Baumreihen etc.).

### **5. Entwicklung Gewerbe- und Industriegebiete**

Die vielseitigen Gewerbe- und Industrienutzungen in Maienfeld sollen erhalten bleiben. Für Gewerbe und Industrie sollen mit Siedlungserweiterungsgebieten Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen werden.

Die Flächennutzung im bestehenden Industriequartier soll mit der Erhöhung der Geschossigkeit und der Anordnung von flächensparender Parkierung optimiert werden. Mit baugesetzlichen Massnahmen sind diese Strukturveränderungsprozesse einzuläutern.

### **6. Aufwertung Zentrum, Entwicklung Bahnhof und Pardella**

Die Zentrumsachse von Maienfeld, welche vom Bahnhof über das Quartier Bahnhofstrasse/Aeuli über den Stutz ins Städtli führt, soll aufgewertet und qualitativ entwickelt werden. Ziel ist die Belebung zwischen Zentrum und Bahnhofplatz mit attraktiven öffentlichen Räumen, einer Mischnutzung mit hoher Gewerbevielfalt, publikumsintensiven Dienstleistungen und urbanem Wohnraum und besseren Verbindungen des Langsamverkehrs in die umliegenden Quartiere.

Die Entwicklung Bahnhof soll mit qualitätssichernden Massnahmen und mit Fokus auf Wohnen erfolgen, damit das Kleingewerbe im Aeuli und Städtli nicht weiter konkurriert wird. Der Bereich Bahnhof soll eine einladende Visitenkarte für Maienfeld sein.

## **7. Vielseitiger, attraktiver Wohnort**

Die Stadt Maienfeld soll sowohl für Familien mit Kindern und Jugendlichen als auch für ältere Menschen ein attraktiver Wohnort sein. Dazu sollen entsprechende Wohnformen, Möblierung und Gestaltung des öffentlichen Raums sowie Frei- und Grünräume angeboten werden.

Mit angemessenen Mobilisierungsmassnahmen sollen attraktive Bauperspektiven für die bestehenden Bausubstanz geschaffen werden. Davon soll mitunter auch die einheimische Bevölkerung profitieren können. In den Siedlungserneuerungsgebieten sollen dementsprechend Voraussetzungen für einen Generationenwandel geschaffen werden. Die attraktiven und vielseitigen Naherholungsgebiete sollen erhalten und das Angebot gestärkt und vergrössert werden.

Der bestehende Schulstandort Maienfeld soll erhalten und gestärkt werden. Eine Erweiterung der Schulanlagen ist derzeit in Planung.

## **8. Tourismusort Maienfeld**

Maienfeld soll als Tourismusort insbesondere Ausgangspunkt für kulinarische Events und Wanderungen sein. Der Originalschauplatz Heidi sowie die Exklave St. Luzisteig sollen angemessen vermarktet und gemäss regionalem Richtplan Tourismus (vgl. Regionaler Richtplan Tourismus, RB. 617 vom 14.08.2018) entwickelt werden können.

### 3. Kommunales räumliches Leitbild

#### 3.1 Synthese

Einleitung Der Synthesepan verortet das kommunale räumliche Leitbild der Stadt Maienfeld und stellt als Übersicht alle Inhalte zusammen. In den folgenden Unterkapitel werden die Teilbereiche Siedlungs-, Verkehrs- und Freiraumentwicklung dargestellt und deren Inhalte erläutert.

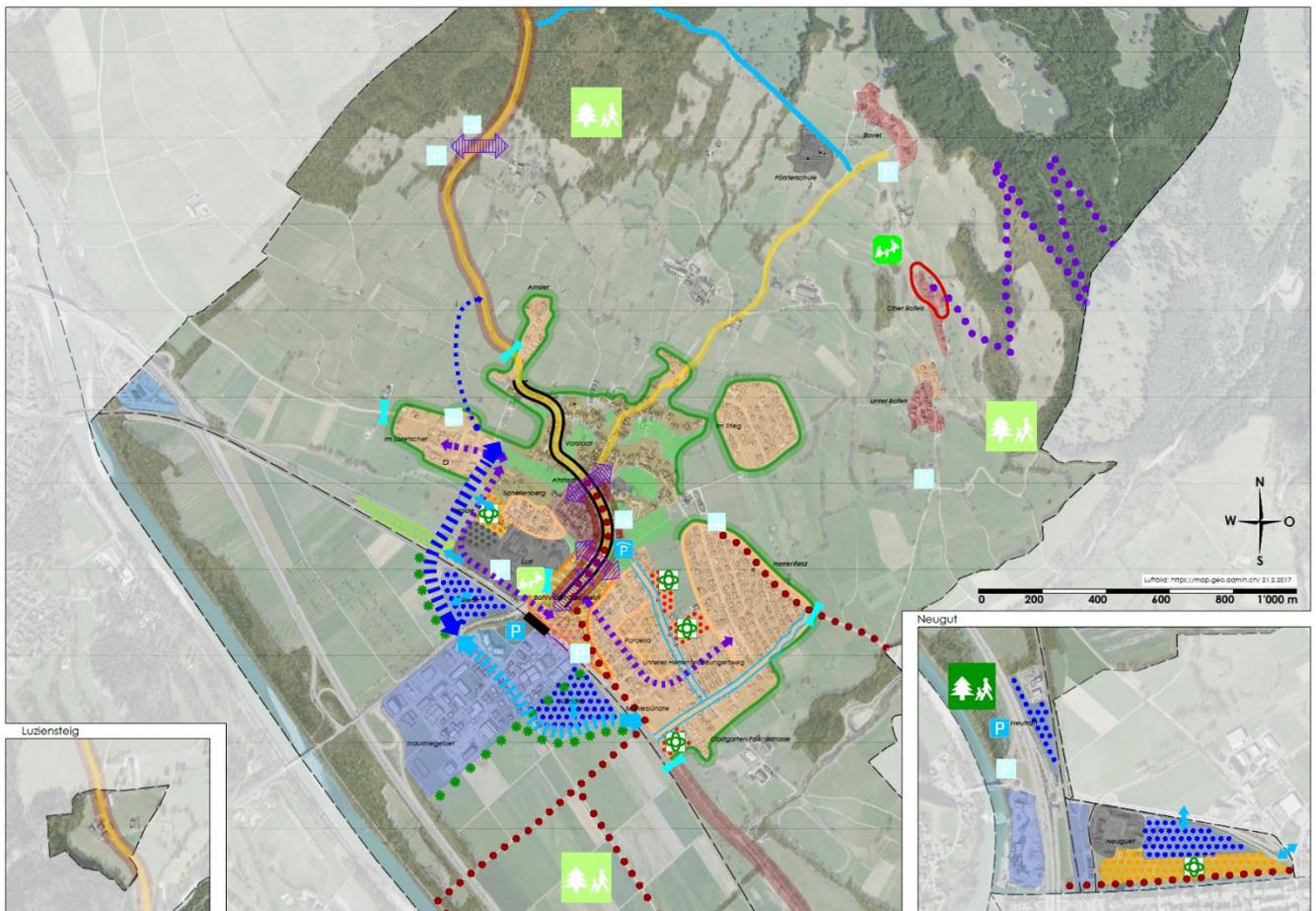


Abbildung 1: Leitbild Synthese;  
Darstellung R+K, Plangrundlage [www.map.geo.gr.ch](http://www.map.geo.gr.ch), swisstopo

### 3.2 Leitbild Siedlungsentwicklung

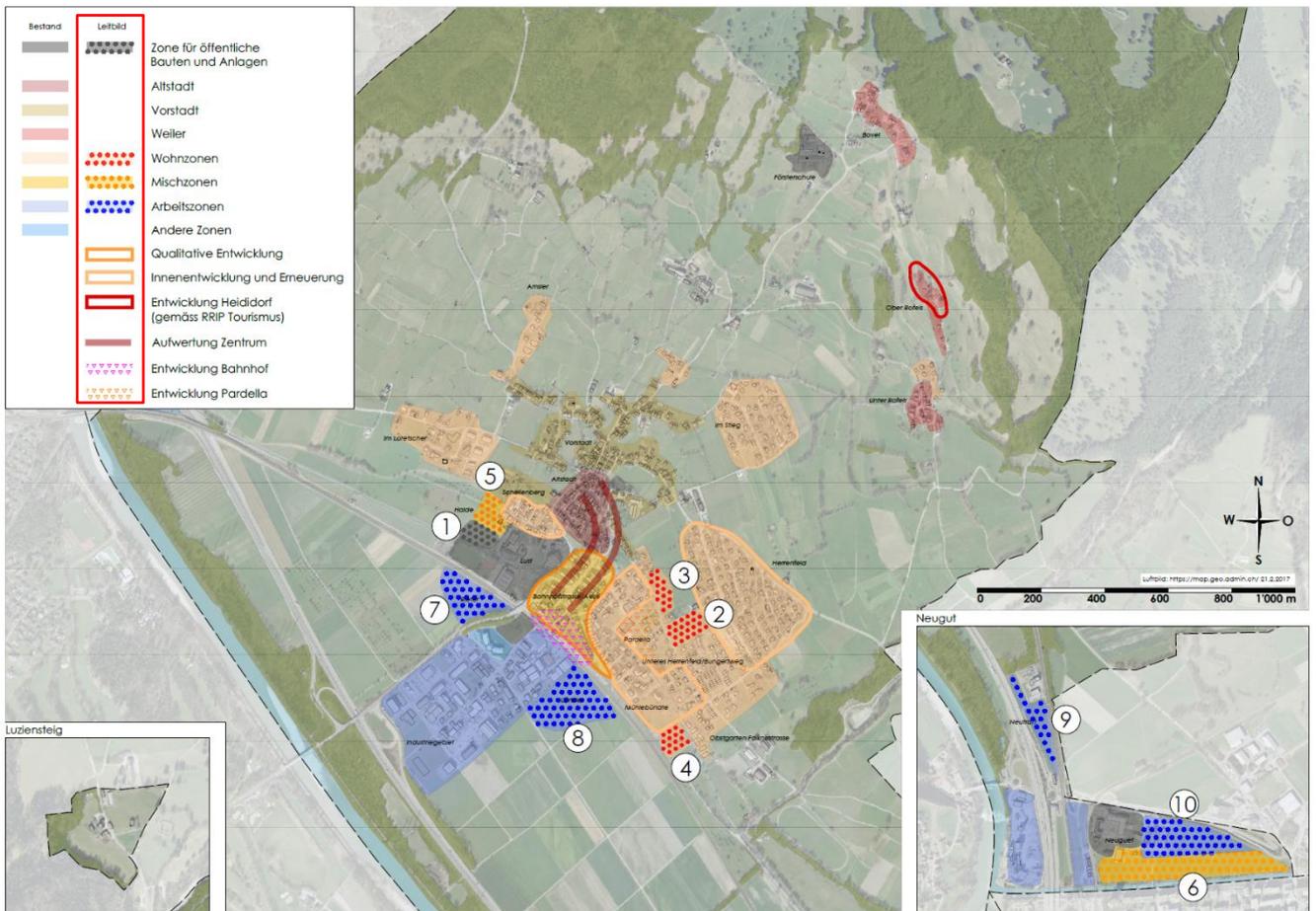


Abbildung 2: Leitbild Siedlungsentwicklung;  
Darstellung R+K, Plangrundlage [www.map.geo.gr.ch](http://www.map.geo.gr.ch), swisstopo

**Mobilisierung** Im Rahmen der Nutzungsplanung sind geeignete Massnahmen zur Mobilisierung der nicht überbauten Baulandflächen festzulegen.

Siedlungserweiterungsgebiete	<b>Zone für öffentliche Bauten und Anlagen</b>	<b>total ca. 0.9 ha</b>
	1) Halde	ca. 0.9 ha
	<b>Wohnentwicklungsgebiete</b>	<b>total ca. 1.9 ha</b>
	2) Unteres Herrenfeld/Pardellgasse I	ca. 0.9 ha
	3) Unteres Herrenfeld/Pardellgasse II	ca. 0.4 ha
	4) Obstgarten Falknisstrasse	ca. 0.6 ha
	<b>Mischentwicklungsgebiete</b>	<b>total ca. 4.0 ha</b>
	5) Halde	ca. 1.0 ha
	6) Neugut	ca. 3.0 ha

	<b>Arbeitsentwicklungsgebiete</b>	<b>total ca. 8.9 ha</b>
	7) Rieter: Industrie- und Gewerbezone	ca. 1.5 ha <sup>1</sup>
	8) Länder: Industrie- und Gewerbezone	ca. 3.4 ha <sup>2</sup>
	9) Neutratt: Industriezone	ca. 1.0 ha
	10) Neugut: Industrie und Gewerbezone	ca. 3.0 ha
Qualitative Entwicklung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wertvolle Strukturen erhalten</li> <li>• Höhere Dichten für Ersatz- und Neubauten bei guter Einordnung anstreben</li> </ul>	
Innenentwicklung und Erneuerung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Baulücken schliessen</li> <li>• Punktuelle Weiterentwicklung zulassen</li> <li>• Wertvolle Strukturen erhalten, Dichte bewahren</li> <li>• Höhere Dichten bei Ersatz- und Neubauten nur bei überdurchschnittlich guter Einordnung und Qualität</li> <li>• Anpassung Baureglement für zeitgemässe Wohnbauten und -formen</li> </ul>	
Entwicklung Heididorf	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Entwicklung mit Gestaltungsrichtlinien gemäss regionalem Richtplan Tourismus</li> </ul>	
Aufwertung Zentrum	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Belebung durch attraktive öffentliche Räume</li> <li>• Ersatzbauten</li> <li>• Mischnutzung mit hoher Gewerbevielfalt, publikumswirksamen Dienstleistungen und urbanem Wohnen</li> </ul>	
Entwicklung Bahnhof	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Entwicklung mit qualifiziertem Verfahren</li> <li>• Fokus auf Wohnen</li> <li>• Bahnhof als Visitenkarte für Maienfeld</li> </ul>	
Entwicklung Pardella	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Quartierplanpflicht</li> <li>• Einzelhausbebauung oberhalb des ehemaligen Rheinbords</li> <li>• Wohnüberbauung mit hoher Dichte im unteren Bereich</li> <li>• Unterirdische Parkierung</li> <li>• Öffentliche Fusswegverbindung entlang Mühlbach</li> </ul>	

---

<sup>1</sup> abhängig von den Verkehrsmassnahmen

<sup>2</sup> abhängig von den Verkehrsmassnahmen



Sanierung Schlangenweg	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verbesserung der Verkehrssicherheit und Befahrbarkeit Erschliessung Heididorf/Heidihof und Forstschule</li> </ul>
Verkehrsentlastung und Aufwertung Strassenräume	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Flankierende Massnahmen zu den Kernentlastungen</li> <li>• Strassenraumgestaltung zur Verbesserung der Verkehrssicherheit und Aufenthaltsqualität</li> </ul>
Verbesserung Ver- kehrssicherheit, Gestal- tung Ortseinfahrten	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Minimieren von Wildunfällen auf Landstrasse und Steigstrasse</li> <li>• Verkehrstechnische Gestaltung und allenfalls Verschiebung der Ortseingänge. Ziel ist Geschwindigkeitsreduktion und Erhöhung der Verkehrssicherheit.</li> <li>• Optische Gestaltung der Ortseingänge zugunsten Identifikation und Fernwirkung</li> </ul>
Optimierungen Langsamverkehr	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verbesserung der Langsamverkehrsverbindungen aus den Wohnquartieren (Im Loretscher, Schellenberg, Herrenfeld, Bungertweg) zum Zentrum und Bahnhof</li> <li>• Verbesserung der Querungsmöglichkeiten des Langsamverkehrs (Landstrasse, Aeuli/Stutz, Städtli, Steigstrasse/Heidibrunnen)</li> </ul>
Erlebnisweg Heidalp	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ausbau Erlebnisweg von Ober Rofels zur Heidalp gemäss regionalem Richtplan Tourismus</li> </ul>
Ausbau Velonetz	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schliessen von kommunalen Netzlücken</li> <li>• Radstreifen von Maienfeld in Richtung Jenins</li> <li>• Verbesserung Verkehrssicherheit im Städtli</li> <li>• Anschluss über Landstrasse an Hauptweg und Rheindamm</li> </ul>
Parkierung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Umsetzung Parkierungskonzept</li> <li>• Neue öffentliche Parkplätze südlich Bahnhof Maienfeld und bei Naherholungsraum Rheinufer bei Tardisbrücke</li> <li>• Neue Tiefgarage Balatrain/Stutz (öffentlich und privat)</li> <li>• Stärkung Zentrum durch Parkplatzangebot und freispielen von oberirdischen Flächen</li> </ul>

### 3.4 Leitbild Freiraumentwicklung

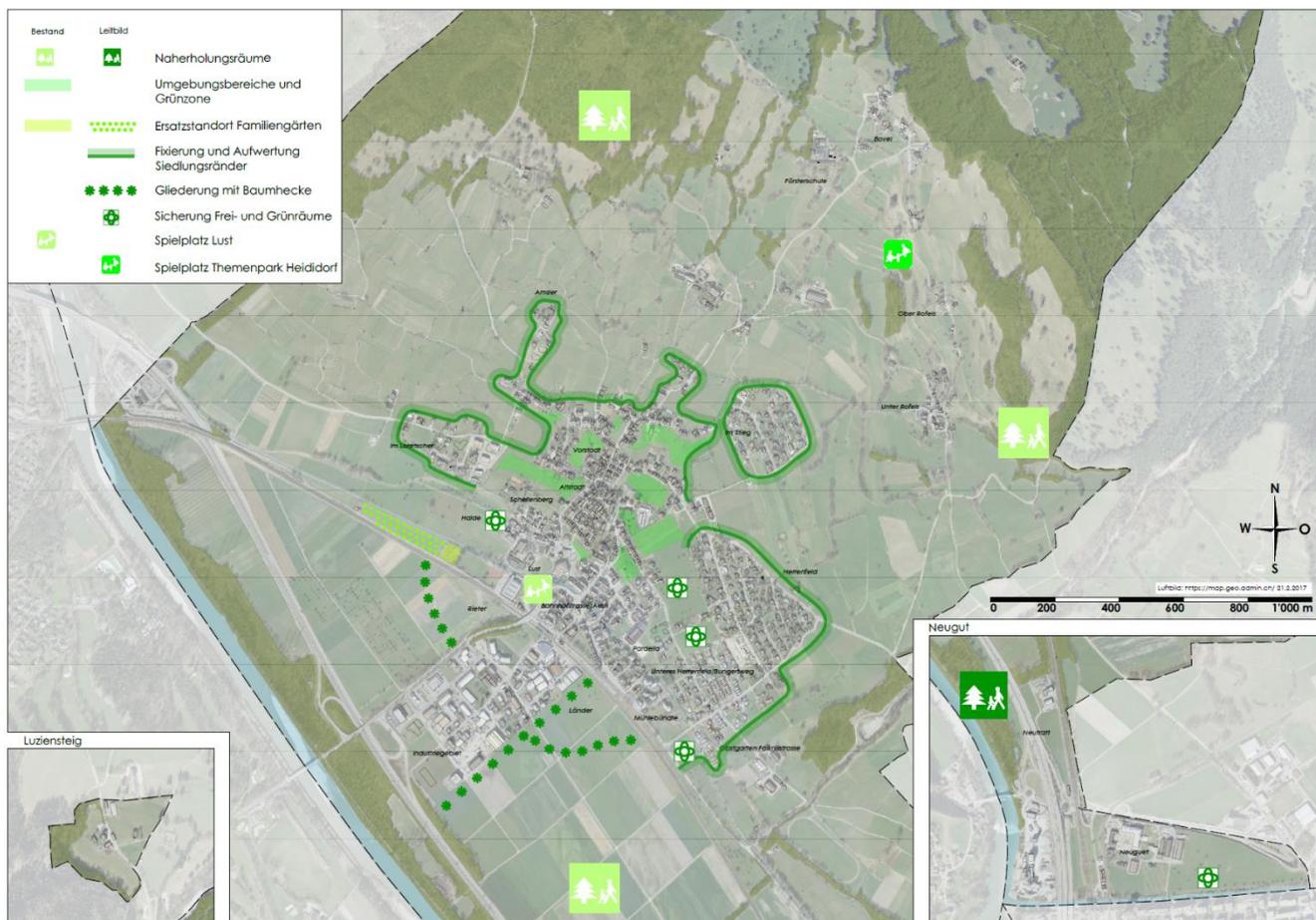


Abbildung 4: Leitbild Freiraumentwicklung;  
Darstellung R+K, Plangrundlage [www.map.geo.geo.ch](http://www.map.geo.geo.ch), swisstopo

- |  |   |
|--|---|
| Naherholungsräume                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Unterhalt, Pflege und gute Zugänglichkeit der bestehenden Naherholungsräume Steigwald, Heidalp, Länder/Gemeindegüter</li> <li>• Schaffung neuer Naherholungsraum Rheinufer bei Tardisbrücke</li> </ul>   |
| Umgebungsbereiche und Grünzone           | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Handhabung Bungert, Wingert und Umgebungsbereiche nach ISOS, Gestaltung Siedlungsränder</li> </ul>   |
| Ersatzstandort Familiengärten            | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die bestehenden Familiengärten werden zugunsten der Sammelstrasse West aufgelöst</li> <li>• Westlich der Sammelstrasse soll ein grösserer Ersatzstandort zur Verfügung gestellt werden</li> <li>• Die Anbindung an die Wohnquartiere ist zu berücksichtigen, die Zugänglichkeit über den Walchiweg soll gewährleistet bleiben</li> </ul> |
| Fixierung und Aufwertung Siedlungsränder | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fixierung der Siedlungsränder</li> <li>• Förderung der ökologischen und ästhetischen Aufwertung der Siedlungsränder</li> </ul>   |

- |                               |  |
|-------------------------------|--|
| Gliederung mit Baumhecke      | <ul style="list-style-type: none"><li>• Räumliche Gliederung des Industriequartiers und der beiden Sammelstrassen südlich Bahnlinie mit Baumhecke/Windhag</li><li>• Förderung und Erhalt der Biodiversität mit Vernetzungsobjekten</li></ul> |
| Sicherung Frei- und Grünräume | <ul style="list-style-type: none"><li>• Sicherung von Frei- und Grünräumen in den Siedlungserweiterungsgebieten Halde, Unteres Herrenfeld/Pardelgasse I und II, Obstgarten Falknisstrasse und Neugut</li></ul>                               |
| Spielplätze                   | <ul style="list-style-type: none"><li>• Unterhalt, Pflege und gute Zugänglichkeit des bestehenden Spielplatzes Lust</li><li>• Erstellung neuer Spielplatz beim Themenpark Heididorf gemäss regionalem Richtplan Tourismus</li></ul>          |

## 4. Quartiersteckbriefe und Themenblätter



Abbildung 5: Übersicht der Quartiere;  
Darstellung R+K, Plangrundlage [www.map.geo.gr.ch](http://www.map.geo.gr.ch), swisstopo

Die nachfolgenden Quartiersteckbriefe stellen die Quartiere der Stadt Maienfeld kurz vor und legen Handlungsempfehlungen fest.

## 4.1 Altstadt und Vorstadt



Luftbild (map.geo.admin.ch)

### Ausgangslage

Historisch bedeutsame Kleinstadt mit klarer Anordnung und grosszügigem städtischen Platz. Klar strukturierte Vorstadt entlang der abzweigenden Äste als Beispiel für die enge Verflechtung von bäuerlicher Nutzung und Rebbau. Bedeutsame Einzelbauten und Ensembles mit ausgeprägten architekturhistorischen Qualitäten. Starke Verkehrsbelastung und enge Strassenräume, hohe Nutzungsvielfalt.

### Nutzung

Wohnen, Dienstleistung, Gastronomie, Verkauf, Gartenbau, Kirche, Bildung

### Zonierung

Kernzone Altstadtzone, Kernzone Anpassungszone B, Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, Grünzone, Wohnzone 1

### ÖV-Güteklasse (GR)

D, E, keine Güteklasse

### Fläche total

ca. 16.5 ha

### Nicht überbaute Bauzone

ca. 0.8 ha

### Einwohner (2017)

ca. 780

### Beschäftigte (VZÄ, 2016)

ca. 140

Zielsetzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schutz und Erhalt der wertvollen historischen Strukturen, Bausubstanz und Umgebungsflächen</li> <li>• Ortsbildgerechte Erneuerung mit überdurchschnittlicher Qualität ermöglichen</li> <li>• Umnutzung ungenutzter Ökonomiegebäude</li> <li>• Belebung Zentrumsachse mit Mischnutzung und Aufwertung des öffentlichen Raums</li> <li>• Verkehrsentlastung Städtli, Verbesserung der Verkehrssicherheit und Parkplatzsituation und damit freispielen von oberirdischen Flächen</li> <li>• Verbesserung der Verbindungen in die Wohnquartiere und der Quermöglichkeiten für den Langsamverkehr</li> </ul>
Handlungsanweisung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Überprüfung Nutzungsplanung (GEP)</li> <li>• Berücksichtigung ISOS für Interessenabwägung und Inventarliste der kantonalen Denkmalpflege</li> <li>• Unterirdische Parkierungsanlage Balatrain/Stutz</li> <li>• Strassenraumaufwertung und Verbesserung der Siedlungsqualität mit «kleinen» Massnahmen</li> <li>• Höhere Anforderungen an Baukultur und Gestaltung im Baugesetz definieren</li> </ul>
Erläuterungen	<p>Bevölkerungspotenzial:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- In bestehenden WMZ: ca. 30 EW total</li> <li>- Mobilisierung Kapazitätsreserven: 0, keine Nachverdichtung ca. 30 EW</li> </ul>

## 4.2 Quartier Bahnhofstrasse/Aeuli



Luftbild (map.geo.admin.ch)

### Ausgangslage

Im 19. und 20. Jahrhundert entstandene Vorstadt am Südfuss des Städtlis. Die gerade verlaufende Bahnhofstrasse/Aeuli verbindet die Altstadt mit dem ca. 300 m südwestlich liegenden Bahnhof. Strassenbebauung mit einfachen, vorwiegend zweigeschossigen Bauten mit giebelständiger Stellung. Grosser, als Weide genutzter siedlungsinterner Grünraum Allmend.

### Nutzung

Mischnutzung

### Zonierung

Kernzone, Anpassungszone C, Gemischte Zone, Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

### ÖV-Güteklasse (GR)

C

### Fläche total

ca. 4.5 ha

### Nicht überbaute Bauzone

ca. 0.2 ha

### Einwohner (2017)

ca. 340

### Beschäftigte (VZÄ, 2016)

ca. 90.

Zielsetzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wertvolle Strukturen erhalten, höhere Dichten für Ersatz- und Neubauten bei guter Einordnung anstreben</li> <li>• Belebung Zentrumsachse mit Mischnutzung und Aufwertung des öffentlichen Raums</li> <li>• Entwicklung Bahnhof</li> <li>• Verkehrsentslastung Knoten Aeuli/Landstrasse</li> <li>• Verbesserung der Verbindungen in die Wohnquartiere und der Queermöglichkeiten für den Langsamverkehr</li> </ul>
Handlungsanweisung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Strassenraumaufwertung und Verbesserung der Siedlungsqualität mit «kleinen» Massnahmen</li> <li>• Entwicklung Bahnhofareal inkl. Allmend mit qualifiziertem Verfahren</li> <li>• Definition von gebietstypischen Anforderungen für Neu- und Ersatzbauten</li> <li>• Grundeigentümergegespräche/Beratung Bauamt</li> <li>• Überprüfung Nutzungsplanung (GEP, GGP)</li> </ul>
Erläuterungen	<p>Entwicklungspotenzial: Entwicklung Bahnhof als Visitenkarte von Maienfeld, attraktive öffentliche Räume und Strassenraumgestaltung, angemessenes Parkplatzangebot für MIV und Velo, benutzerfreundliche Organisation der Bushaltestellen, zentraler attraktiver Wohnraum mit hoher Dichte. Belebung der Zentrumsachse mit publikumsintensiver Mischnutzung.</p> <p>Bevölkerungspotenzial: ca. 40 EW total</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- In bestehenden WMZ: ca. 30 EW (+10 % Nachverdichtung)</li> <li>- Mobilisierung Kapazitätsreserven: ca. 10 EW</li> </ul>

### 4.3 Arbeitsgebiet Industriequartier



Luftbild (map.geo.admin.ch)

#### Ausgangslage

Industriequartier mit vielseitigen Gewerbe- und Industrienutzungen und Hotel südlich der Bahnlinie und damit in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof. Sehr gute Erschliessung über Autobahnananschluss Maienfeld und Hauptstrasse. Teilweise schlechte Flächennutzung der Betriebe.

#### Nutzung

Gewerbe und Industrie, Hotel

#### Zonierung

Industrie- und Gewerbezone, Industriezone, Hotelzone, Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

#### ÖV-Güteklasse (GR)

C, D

#### Fläche total

ca. 17 ha

#### Nicht überbaute Bauzone

ca. 0.8 ha

#### Einwohner (2017)

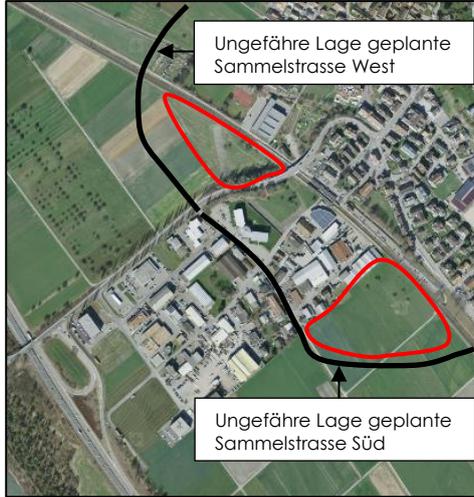
ca. 70

#### Beschäftigte (VZÄ, 2016)

ca. 590

Zielsetzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bessere Flächennutzung durch Erhöhung der Geschossigkeit und flächensparender Parkierung</li> <li>• Keine Verkaufsgeschäfte mit Produkten für den täglichen Bedarf zulassen</li> <li>• Neuer öffentlicher Parkplatz südlich des Bahnhofs</li> <li>• Räumliche Gliederung und Förderung Biodiversität mit Baumhecke/Windhag als Siedlungsgestaltungselement Richtung Südost</li> </ul>
Handlungsanweisung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Überprüfung Nutzungsplanung (GEP, Verbesserung Flächennutzung, Prüfung Nutzungsbeschränkungen bzgl. Verkaufsgeschäfte)</li> <li>• Restriktive Handhabung Wohnnutzung</li> </ul>

## 4.4 Siedlungserweiterungsgebiete Rieter und Länder



Luftbild (map.geo.admin.ch)

### Ausgangslage

Die landwirtschaftlich genutzten Gebiete Rieter und Länder eignen sich aufgrund der Erschliessungsqualität mit den geplanten Sammelstrassen und der Nähe zum Bahnhof und zum bestehenden Industriequartier für eine dereinstige Siedlungserweiterung.

### Nutzung

Weideflächen, Ackerflächen

### Zonierung

Landwirtschaftszone/Fruchtfolgeflächen

### ÖV-Güteklasse (GR)

C

### Fläche total

ca. 5.4 ha

Zielsetzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Weiterentwicklung Gewerbestandort für kleine und mittlere Unternehmen</li> <li>• Mittelfristige Entwicklungsmöglichkeiten in den Gebieten Rieter und Länder</li> <li>• Schaffung qualifizierter Arbeitsplätze mit hoher Wertschöpfung</li> <li>• Erschliessung über Sammelstrassen West (Rieter) respektive Süd (Länder)</li> <li>• Räumliche Gliederung und Förderung Biodiversität mit Baumhecke/Windhag als Übergang zur Landwirtschaft</li> </ul>
Handlungsanweisung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Überprüfung Nutzungsplanung (GEP, Nutzungsbeschränkung bzgl. publikumsintensiven Nutzungen)</li> <li>• keine Wohnnutzung</li> <li>• Abstimmung Siedlungserweiterung auf die Sammelstrassen</li> <li>• Festlegung Folgeplanpflicht zur Sicherstellung der häuslicher Bodennutzung</li> </ul>

Erläuterungen Die Gebiete liegen in der Fruchtfolgefläche.

Die beiden Siedlungserweiterungsgebiete Rieter und Länder hängen von der geplanten Erschliessung über die Sammelstrassen West und Süd ab. Die Grösse der Gebiete ist dabei abhängig von der exakten Lage der beiden Sammelstrassen.

Bevölkerungspotenzial: 0, keine zusätzliche Wohnnutzung  
 Arbeitsplatzpotenzial Erweiterung Rieter: BGF von 12'600 m<sup>2</sup>  
 Arbeitsplatzpotenzial Erweiterung Länder: BGF von 18'000 m<sup>2</sup>

## 4.5 Siedlungserweiterungsgebiet Halde



Luftbild (map.geo.admin.ch)

### Ausgangslage

Das landwirtschaftlich genutzte Gebiet Halde eignet sich aufgrund der Erschliessungsqualität mit der Sammelstrasse West, der Nähe zur Schule und zum Ortskern für eine dereinstige Siedlungserweiterung.

### Nutzung

Weideflächen, Obstbau, Weinbau

### Zonierung

Landwirtschaftszone/Fruchtfolgeflächen

### ÖV-Güteklasse (GR)

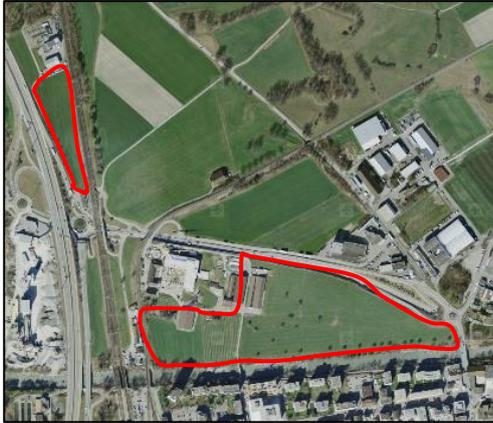
D, E

### Fläche total

ca. 2.6 ha

Zielsetzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Langfristige Siedlungserweiterung im Gebiet Halde für Mischnutzung und Erweiterung Schulstandort</li> <li>• Ersatzstandorte Familiengärten westlich Sammelstrasse West</li> <li>• Frei- und Grünraumsicherung</li> <li>• Erschliessung über Sammelstrasse West</li> <li>• Verbesserung der Langsamverkehrsverbindungen ins Zentrum</li> </ul>						
Handlungsanweisung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Überprüfung Nutzungsplanung (GEP, GGP, Nutzungsbeschränkung Mischzone bzgl. publikumsintensiven Nutzungen)</li> <li>• Siedlungserweiterung Mischgebiet Halde mit qualifiziertem Verfahren</li> <li>• Verschiebung Familiengärten im partizipativen Verfahren und Grundeigentümer</li> </ul>						
Erläuterungen	<p>Das Gebiet liegt teilweise in der Fruchtfolgefläche.</p> <p>Das Siedlungserweiterungsgebiet Halde ist eng mit der geplanten Erschliessung über die Sammelstrasse West verbunden. Das Gebiet Halde ergibt nur bei einem Zustandekommen der Sammelstrasse West einen Sinn.</p>						
	<table> <tr> <td>Bevölkerungspotenzial</td> <td>ca. 80 EW total</td> </tr> <tr> <td>- Siedlungserweiterung Mischzone Halde</td> <td>ca. 80 EW</td> </tr> <tr> <td>- Siedlungserweiterung OeBA</td> <td>0, keine Wohnnutzung</td> </tr> </table>	Bevölkerungspotenzial	ca. 80 EW total	- Siedlungserweiterung Mischzone Halde	ca. 80 EW	- Siedlungserweiterung OeBA	0, keine Wohnnutzung
Bevölkerungspotenzial	ca. 80 EW total						
- Siedlungserweiterung Mischzone Halde	ca. 80 EW						
- Siedlungserweiterung OeBA	0, keine Wohnnutzung						

## 4.6 Siedlungserweiterungsgebiete Neutratt und Neugut



Luftbild (map.geo.admin.ch)

### Ausgangslage

Das Gebiet Neutratt liegt südlich des Umspannwerks, zwischen der Bahnlinie und der Autobahn A13.

Zwischen der Ragazerstrasse und der Landquart liegt das Gebiet Neugut. Es weist eine attraktive Lage am Gewässer, eine sehr gute Erschliessung (ÖV und MIV) und die Nähe zum Zentrum von Landquart auf.

### Nutzung

Gutsbetrieb Neugut, Obstbau, Weideflächen

### Zonierung

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, Landwirtschaftszone

### ÖV-Güteklasse (GR)

A, B, C

### Fläche total

ca. 9.9 ha

Zielsetzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Langfristige Entwicklungsmöglichkeit im Gebiet Neutratt für Industrie, welche explizit keine Orte mit empfindlichen Nutzungen (OMEN) benötigt</li> <li>• Langfristige Entwicklungsmöglichkeiten im Gebiet Neugut für Industrie und Gewerbe</li> <li>• Langfristige Siedlungserweiterung im Gebiet Neugut für Mischnutzung mit hoher Dichte als Pendant zur gegenüberliegenden Bebauung in Landquart</li> <li>• Erschliessung Neugut gemäss Netzstrategie Entwicklungsgebiete Region Landquart vom 13.02.2019</li> <li>• Frei- und Grünraumsicherung in den Siedlungserweiterungsgebieten</li> <li>• Verbesserung Velonetz entlang der Landquart</li> </ul>						
Handlungsanweisung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Überprüfung Nutzungsplanung (GEP)</li> <li>• Koordination mit Region Landquart sowie Gemeinden Malans und Landquart</li> <li>• Neue Langsamverkehrsverbindung über die Landquart</li> <li>• Siedlungserweiterung Mischgebiet Neugut mit qualifiziertem Verfahren</li> </ul>						
Erläuterungen	<p>Eintrag Regionales Raumkonzept und RRIP Siedlung</p> <p>Anspruchsvolle Planung im Gebiet Neutratt aufgrund der Lärmschutzverordnung (LSV), NISV und Störfallvorsorge und Erschliessung</p> <p>Gewässerraumzone Landquart gemäss Entwurf Gewässerräume Gemeinde Maienfeld</p> <table data-bbox="531 1619 1437 1709"> <tr> <td>Bevölkerungspotenzial Siedlungserweiterung Neugut</td> <td>ca. 230 EW total</td> </tr> <tr> <td>Erweiterung Arbeitsgebiet Neutratt:</td> <td>BGF von 4'400 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Erweiterung Arbeitsgebiet Neugut:</td> <td>BGF von 18'300 m<sup>2</sup></td> </tr> </table>	Bevölkerungspotenzial Siedlungserweiterung Neugut	ca. 230 EW total	Erweiterung Arbeitsgebiet Neutratt:	BGF von 4'400 m <sup>2</sup>	Erweiterung Arbeitsgebiet Neugut:	BGF von 18'300 m <sup>2</sup>
Bevölkerungspotenzial Siedlungserweiterung Neugut	ca. 230 EW total						
Erweiterung Arbeitsgebiet Neutratt:	BGF von 4'400 m <sup>2</sup>						
Erweiterung Arbeitsgebiet Neugut:	BGF von 18'300 m <sup>2</sup>						

## 4.7 Siedlungserweiterungsgebiete Unteres Herrenfeld/Pardellgasse I und II, Obstgarten Falknisstrasse



Luftbild (map.geo.admin.ch)

### Ausgangslage

Das landwirtschaftlich genutzte Gebiet Unteres Herrenfeld/Pardellgasse I und II sowie das Gebiet Obstgarten Falknisstrasse eignen sich aufgrund der Erschliessungsqualität und ihrer Nähe zum Ortskern für eine dereinstige Siedlungserweiterung.

### Nutzung

Weideflächen, Obstbau

### Zonierung

Landwirtschaftszone, Zone für künftige bauliche Nutzung

### ÖV-Güteklasse (GR)

D

### Fläche total

ca. 1.8 ha

Zielsetzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Langfristige Erweiterung des Siedlungsgebiets für Wohnnutzung</li> <li>• Sicherstellung einer qualitativ guten Überbauung (Übergang Bestand, Übergang Landschaft, angemessene Dichte)</li> <li>• Frei- und Grünraumsicherung</li> </ul>
Handlungsanweisung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Im Rahmen der nächsten Gesamtrevision Nutzungsplanung keine Massnahmen erforderlich</li> <li>• Langfristige Entwicklung nicht verhindern</li> </ul>
Erläuterungen	<p>Bevölkerungspotenzial:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Siedlungserweiterung Unteres Herrenfeld/Pardellgasse I ca. 70 EW</li> <li>- Siedlungserweiterung Unteres Herrenfeld/Pardellgasse II ca. 30 EW</li> <li>- Siedlungserweiterung Obstgarten Falknisstrasse ca. 50 EW</li> </ul> <p style="text-align: right;">ca. 150 EW total</p>

## 4.8 Siedlungserneuerungsgebiete Schellenberg, Mühlebündte und Herrenfeld



Luftbild (map.geo.admin.ch)

### Ausgangslage

Die Quartiere Schellenberg, Mühlebündte und Herrenfeld sind Wohngebiete mit einer hohen Wohnqualität. Viele Grundstücke weisen Ausnutzungsreserven von bis zu 50 % auf. Aufgrund der Bausubstanz und der Demografie der Bevölkerung ist bereits heute die Erneuerung und Verdichtung im Gang. Die gut erschlossenen und zentrumsnahen Gebiete eignen sich für eine sanfte Entwicklung und Erneuerung mit Dichtesteigerung.

### Nutzung

Wohnen, Dienstleistung, Garage/Tankstelle, Obstbau, Mülbach

### Zonierung

Kernzone Anpassungszone C, Gemischte Zone, Wohnzonen W1 und W4

### ÖV-Güteklasse (GR)

C, D, E, keine Güteklasse

### Fläche total

ca. 22.4 ha

### Nicht überbaute Bauzone

ca. 2.4 ha

### Einwohner (2017)

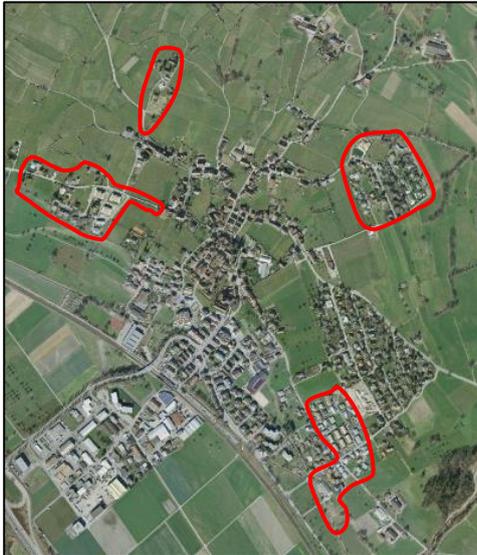
ca. 790

### Beschäftigte (VZÄ, 2016)

ca. 110

Zielsetzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erneuerung Wohnquartiere mit Augenmerk auf der Siedlungsqualität</li> <li>• Mobilisierung der Innenreserven mit Erhaltung der Frei- und Grünraumqualitäten und -strukturen, gute Einordnung der Ersatz- und Neubauten</li> <li>• Transformation von EFH zu DEFH oder REFH im Quartier Herrenfeld</li> <li>• Strassenraumaufwertung Falknisstrasse und Pardellgasse</li> <li>• Verbesserung der Langsamverkehrsverbindungen ins Zentrum</li> </ul>
Handlungsanweisung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Überarbeitung Nutzungsplanung (Gebäudehöhen, Grundnutzung mit Nutzungsboni, Sicherung Frei- und Grünraumqualitäten) → Verdichtung unter Strukturerehalt ermöglichen</li> <li>• Betriebs- und Gestaltungskonzept Falknisstrasse und Pardellgasse</li> </ul>
Erläuterungen	<p>Bevölkerungspotenzial:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- In bestehenden WMZ: ca. 170 EW total</li> <li>- Mobilisierung Kapazitätsreserven: ca. 40 EW (+5 % Nachverdichtung)</li> <li>ca. 130 EW zusätzlich</li> </ul>

## 4.9 Stabile Gebiete Im Loretscher, Im Stieg, Amsler und Bungertweg



Luftbild (map.geo.admin.ch)

### Ausgangslage

Die Quartiere Im Loretscher, Im Stieg, Amsler und Bungertweg sind Wohngebiete mit einer hohen Wohnqualität. In diesen geschossflächenstabilen Gebieten ist aufgrund der Bausubstanz und der Demografie der Bevölkerung in nächster Zeit nicht mit einer relevanten Erneuerung und Verdichtung zu rechnen. In den Gebieten liegen jedoch noch mehrere nicht überbaute Grundstücke.

### Nutzung

Wohnen

### Zonierung

Gemischte Zone, Wohnzonen W1, W2 und W3

### ÖV-Güteklasse (GR)

D, E, keine Güteklasse

### Fläche total

ca. 17.4 ha

### Nicht überbaute Bauzone

ca. 2.0 ha

### Einwohner (2017)

ca. 580

### Beschäftigte (VZÄ, 2016)

ca. 25

Zielsetzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wertvolle Strukturen erhalten</li> <li>• Baulandmobilisierung – Baulücken schliessen</li> <li>• Strassenraumaufwertung Falknisstrasse und Pardellgasse</li> <li>• Verbesserung der Langsamverkehrsverbindungen ins Zentrum</li> </ul>
Handlungsanweisung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Überprüfung Nutzungsplanung (Folgeplanungen festlegen, allenfalls Definition von gebietstypischen Anforderungen für Neu- und Ersatzbauten)</li> <li>• Betriebs- und Gestaltungskonzept Falknisstrasse und Pardellgasse</li> </ul>
Erläuterungen	<p>Entwicklungspotenzial: Idealer Standort für einen urban ausgeprägten Campus. Ideal für gemischte Nutzungen, wie z.B. Forschungsbetrieb, kombiniert mit Spin-off-Betrieben, Bildungseinrichtungen. Hotelnutzung mit Ausrichtung Business-Ausrichtung denkbar</p> <p>Bevölkerungspotenzial:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- In bestehender WMZ: ca. 150 EW total</li> <li>- Mobilisierung Kapazitätsreserven: ca. 30 EW (+5 % Nachverdichtung)</li> <li>ca. 120 EW zusätzlich</li> </ul>

## 4.10 Stabile Gebiete Bovel, Ober Rofels und Unter Rofels



Luftbild (map.geo.admin.ch)

### Ausgangslage

Die historisch bedeutsamen Walsersiedlungen Bovel, Ober- und Unter Rofels sind Wohngebiete mit einer hohen Wohnqualität. In den drei Weilern weisen viele Grundstücke Ausnutzungsreserven von bis zu 50 % auf. Aufgrund der Bausubstanz und der Demografie der Bevölkerung ist in nächster Zeit nicht mit einer relevanten Erneuerung und Verdichtung zu rechnen. Vor Bovel liegt die interkantonale Försterschule Maienfeld.

### Nutzung

Wohnen, Gewerbe, Hotel, Tourismus, Försterschule, Parkplatz

### Zonierung

Dorfzone, Wohnzone W1, Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

### ÖV-Güteklasse (GR)

keine Güteklasse

### Fläche total

ca. 5.2 ha

### Nicht überbaute Bauzone

ca. 0.15 ha

### Einwohner (2017)

ca. 125

### Beschäftigte (VZÄ, 2016)

ca. 15

Zielsetzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schutz und Erhalt der wertvollen historischen Strukturen, Bausubstanz und Umgebungsflächen</li> <li>• Ortsbildgerechte Erneuerung mit überdurchschnittlicher Qualität ermöglichen</li> <li>• Umnutzung ungenutzter Ökonomiegebäude</li> <li>• Entwicklung Heididorf</li> </ul>
Handlungsanweisung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Richtlinien Heididorf gemäss Regionalem Richtplan Tourismus</li> <li>• Überprüfung Nutzungsplanung (GEP)</li> <li>• Berücksichtigung ISOS für Interessenabwägung und Inventarliste der kantonalen Denkmalpflege</li> <li>• Keine massgebliche Verdichtung zulassen</li> </ul>
Erläuterungen	<p>Bevölkerungspotenzial:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- In bestehenden WMZ: ca. 10 EW total</li> <li>- Mobilisierung Kapazitätsreserven: 0, keine Nachverdichtung</li> <li>ca. 10 EW</li> </ul>

## 4.11 Themenblatt Strassen, Plätze und Freiräume

Ausgangslage	<p>Die Strassenräume sind aufgrund der historischen Strukturen wie Wingert- und Bungertmauern sowie der Strassenbebauung in der Altstadt und der Hanglage sehr eng und teilweise unübersichtlich, zum Grossteil aber MIV-orientiert. Die Stadt Maienfeld besitzt eine Vielzahl an Plätzen und Strassenräumen mit platzartigem Charakter. Diese zeichnen sich meist durch einen breiten Kreuzungsbereich (teilweise mit Brunnen) aus und sind wichtige Begegnungsorte. Durch die in der Grünzone liegenden Wingerte und Bungerte ist Maienfeld stark durchgrünt. Gut zugängliche und beispielbare Freiräume im Siedlungsraum bilden jedoch in erster Linie der Spielplatz und die Sportanlage Lust. Das Potenzial der Wiese beim Bahnhof wird nicht ausgeschöpft. Die grossen und beliebten Freiräume liegen mit dem Steigwald, der Heidalp sowie Länder/Gemeindegüter ausserhalb des Siedlungsgebiets.</p>
Zielsetzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Belebung Zentrumsachse mit Mischnutzung</li> <li>• Aufwertung des öffentlichen Raums als Begegnungsorte</li> <li>• Verbesserung der Verbindungen in die Wohnquartiere und der Querungsmöglichkeiten für den Langsamverkehr</li> <li>• Neuer siedlungsinterner Freiraum</li> <li>• Naherholungsraum Rheinufer bei Tardisbrücke</li> <li>• Erhalt der siedlungsinternen Grünräume (Wingerte und Bungerte)</li> <li>• Gute Gestaltung der Siedlungsränder</li> <li>• Bauliche und gestalterische Aufwertung der Strassen- und Platzräume</li> </ul>
Handlungsanweisung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Betriebs- und Gestaltungskonzepte für Strassen und Plätze</li> <li>• Budgetplanung Gemeinde für Umgestaltung Strassen und Plätze</li> <li>• Grundeigentümergegespräche/Beratung Bauamt</li> </ul>

## 4.12 Themenblatt Baukultur und Gestaltung

Ausgangslage	<p>Die Architektur der Gebäude sowie die Gestaltung der Grün- und Freiflächen innerhalb des Siedlungsgebiets und insbesondere in den Neubauquartieren von Maienfeld wird gemäss Bevölkerungsbefragung kritisch betrachtet. Damit bei der Bevölkerung eine Akzeptanz für die Innenentwicklung geschaffen werden kann, soll unter Wertschätzung des Alten eine zeitgemässe Baukultur mit hoher Qualität und ortsspezifischen Lösungen entwickelt und gepflegt werden. Baukultur ist dabei ein Sammelbegriff, welcher Hochbauarchitektur, Landschaftsarchitektur, Innenarchitektur, Stadt- und Raumplanung, Ingenieurbaukunst und Denkmalpflege umfasst und damit für den Anspruch auf interdisziplinäre Zusammenarbeit im Prozess steht. Der Architektur soll dabei eine hervorgehobene Rolle zukommen.</p>
Zielsetzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sensibilisierung Bevölkerung für Baukultur</li> <li>• Akzeptanz für Innenentwicklung</li> <li>• Identitätsstiftende Baukultur für Maienfeld bewahren, fördern und vermitteln</li> </ul>
Handlungsanweisung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Überprüfung Nutzungsplanung und erhöhte gestalterische Festlegungen integrieren</li> <li>• Qualifizierte Verfahren für Gemeindeligenschaften</li> <li>• Grundeigentümergegespräche/Beratung Bauamt</li> <li>• Überprüfung Einführung eines Baumemorandums</li> </ul>

## 4.13 Themenblatt Ökonomiegebäude

Ausgangslage	In der Stadt Maienfeld liegen zahlreiche Ökonomiegebäude, zum Beispiel Ställe, Remisen oder Schuppen. Meist aus Holz oder mit steinernem Sockel, sind sie Bestandteil des historischen Ortsbilds. Früher intensiv genutzt, liegen heute einige brach oder wurden mit einem Umbau bereits zum Wohnhaus umgenutzt. Das Potenzial wird jedoch als verhältnismässig gering beurteilt, weil viele Umnutzungen bereits stattgefunden haben.	
Zielsetzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Potenziale aktivieren und nutzen, Umnutzung durch Sanierung oder Ersatzneubauten</li> <li>• Ortsbildgerechte Erneuerung mit überdurchschnittlicher Qualität ermöglichen</li> <li>• Schutz und Erhalt der wertvollen historischen Strukturen, Bausubstanz und Umgebungsflächen</li> </ul>	
Handlungsanweisung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Inventarisierung respektive Bestandesaufnahme der Ökonomiegebäude innerhalb des Siedlungsgebiets</li> <li>• Leitfaden mit Definition von Gestaltungsrichtlinien für Um- und Ersatzneubauten</li> <li>• Grundeigentümergegespräche/Beratung Bauamt</li> </ul>	
Erläuterungen	<p>Gebäudetypen:</p> <p>Anzahl Gebäude</p> <p>Geschossflächenpotenzial</p> <p>Bevölkerungspotenzial</p> <p>Mobilisierungsziel</p>	<p>Stall, Stallhof gemäss GWR, BfS (nur Ökonomiebauten innerhalb WMZ)</p> <p>ca. 25</p> <p>ca. 3'750 m<sup>2</sup></p> <p>ca. 45 Personen</p> <p>10 %</p>

#### 4.14 Themenblatt Sammelstrasse West

Ausgangslage	Die Verkehrsbelastung wird bis ins Jahr 2040 durch den zu erwartenden Mehrverkehr der unbebauten Bauzonen, der Siedlungsentwicklung und der allgemeinen Verkehrszunahme auf dem Strassennetz von Maienfeld weiter deutlich zunehmen. Die Verkehrszunahme der grossen Verkehrserzeuger Passstrasse St. Luzisteig und Heididorf sind unbekannte Grössen. Insbesondere entlang der Fläscherstrasse und im Zentrum (Lindenhof) ist noch ein erhebliches Verkehrspotenzial vorhanden. Ziel ist das wertvolle Zentrum von Maienfeld vom Verkehr zu entlasten und die Wohn- und Aufenthaltsqualität merklich zu steigern. Dem geschützten Städtli soll wesentlich mehr Bedeutung zugesprochen werden (vgl. Bericht Verkehrskonzept Maienfeld). Damit eine zusätzliche Belastung der Altstadt durch den Mehrverkehr verhindert werden kann, soll die Sammelstrasse West geprüft werden.
Zielsetzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Direkte Erschliessung der Schulanlage Bündtli und der Sportanlagen Lust</li> <li>• Direkte Erschliessung der Wohnquartiere Schellenberg und Im Loretscher</li> <li>• Direkte Erschliessung Siedlungserweiterungsgebiete Rieter und Halde</li> <li>• Verkehrsentslastung Altstadt und Knoten Aeuli/Landstrasse sowie Quartier Bahnhofstrasse/Aeuli</li> <li>• Anschluss Steigstrasse</li> <li>• Umlagerung Durchfahrtsverkehr von/nach Passstrasse St. Luzisteig, Försterschule und Heididorf</li> </ul>
Erläuterungen	Vergleiche Verkehrskonzept Maienfeld/Netzstrategie Motorisierter Individualverkehr vom 29. August 2018

#### 4.15 Themenblatt Sammelstrasse Süd

Ausgangslage	Die Verkehrsbelastung wird bis ins Jahr 2040 durch den zu erwartenden Mehrverkehr der unbebauten Bauzonen, der Siedlungsentwicklung und der allgemeinen Verkehrszunahme auf dem Strassennetz von Maienfeld deutlich zunehmen. Insbesondere entlang der Landstrasse und der Falknisstrasse ist noch ein erhebliches Verkehrspotenzial vorhanden. Damit eine Überlastung des Knotens Landstrasse/Aeuli verhindert werden kann, soll die Sammelstrasse Süd geprüft werden.
Zielsetzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verkehrsentslastung Knoten Aeuli/Landstrasse</li> <li>• Direkte Erschliessung Siedlungserweiterungsgebiet Länder</li> <li>• Umlagerung Durchgangsverkehr</li> <li>• Rückbau Bahnüberführung und Umnutzung frei werdender Flächen prüfen</li> </ul>
Erläuterungen	Vergleiche Verkehrskonzept Maienfeld/Netzstrategie Motorisierter Individualverkehr vom 29. August 2018

## 4.16 Themenblatt Mobilisierungsmassnahmen

Ausgangslage	<p>Innerhalb der Bauzone von Maienfeld befinden sich viele Baulücken und Flächen, welche nicht dem Zonenzweck entsprechend genutzt werden.</p> <p>Der überwiegende Teil der noch nicht überbauten Wohnbauzone ist der Quartierplanpflicht unterstellt. Die Überbauung dieser Flächen blieb bisher insbesondere aufgrund der noch durchzuführenden Folgeplanungen aus. Die Herausforderung besteht demnach oft in der Schaffung der planerischen Voraussetzungen für eine Überbauung der Baulandreserven. Mit dem Quartierplanverfahren verfügt die Stadt bereits heute über ein starkes Instrument, um diese Voraussetzungen zu schaffen.</p>
Zielsetzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mobilisierung der inneren Baulandreserven mit raumplanerischen Massnahmen gemäss KRG</li> <li>• Umlagerung nicht verfügbarer Bauzone prüfen</li> </ul>
Handlungsanweisung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Überprüfung Nutzungsplanung (Schaffung von bodenpolitischen Massnahmen, Umlagerungen nicht verfügbarer Bauzone)</li> <li>• Massnahmen nach kantonalem Raumplanungsgesetz KRG prüfen</li> <li>• Festlegen von Überbauungsfristen für Siedlungserweiterungsgebiete im Rahmen der Revision Nutzungsplanung</li> <li>• Grundeigentümergegespräche/Beratung Bauamt</li> </ul>

## 4.17 Themenblatt Energie

Ausgangslage	<p>Die Städte und Gemeinden haben einen grossen Anteil bei der nationalen Umsetzung der Energiestrategie 2050 zu tragen.</p> <p>Maienfeld ist sich dieser Rolle bewusst und deshalb bereits im Jahre 2008 als Mitglied dem Trägerverein Energiestadt beigetreten. Seit 2009 ist Maienfeld als Energiestadt zertifiziert. Bei der Zertifizierung 2018 konnte Maienfeld den Anteil der Ausschöpfung von ihrem energiepolitischen Handlungspotenzial auf 58 % erhöhen.</p> <p>Die Voraussetzungen einer intakten Natur für Weinbau und Tierhaltung werden von Maienfeld aktiv gepflegt. In der Vergangenheit wurden diverse energiepolitische Vorzeigeprojekte realisiert:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Reduktion und umweltgerechte Entsorgung der Abfallmenge durch sorgfältige Ressourcenplanung;</li> <li>• Flächendeckende Einführung von Tempo-30-Zonen;</li> <li>• Beheizung der Schulanlage und Mehrzweckanlage mit erneuerbaren Energien (Holzschnitzel-Nahwärmeverbund);</li> <li>• Kontinuierliche Senkung der verbrauchten Wärme und Kontrolle über Energiebuchhaltung aller relevanten Gebäude;</li> <li>• Realisierung Pilotprojekt PV-Anlage mit Batteriespeicher auf Werkhof.</li> </ul>
Zielsetzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Reduktion CO<sub>2</sub>-Ausstoss</li> <li>• Steigerung der Energieeffizienz</li> <li>• Vermehrter Einsatz erneuerbarer Energie</li> <li>• Aufrechterhaltung Label Energiestadt</li> </ul>
Handlungsanweisung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Überprüfung Nutzungsplanung (Anreize und Festlegungen zur Förderung erneuerbarer Energien bei privaten Liegenschaften prüfen)</li> <li>• Flächendeckende Strassenbeleuchtung mit LED</li> <li>• Prüfung von Einsatz SmartFlower beim neuen Grundwasser-Pumpwerk</li> </ul>

## 5. Kapazitäten

### 5.1 Vorhandene Kapazität rechtskräftiger Zonenplan (Stand Januar 2019)

Theoretische Kapazitätsreserve Gemäss der Wegleitung UEB und NR<sup>3</sup> weisen die rechtskräftigen Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) in Maienfeld eine theoretische Kapazitätsreserve von rund 1'340 Einwohner auf, unter der Annahme von 100 % Mobilisierung.

Kapazitätsreserve Für die Kapazitätsberechnung respektive die Mobilisierbarkeit bis 2030 wurden Annahmen getroffen. Demnach sollen 50 % der Kapazitätsreserve in nicht überbauter WMZ und 10 % der Kapazitätsreserve in überbauter WMZ mit einem Ausbaugrad von weniger als 50 % mobilisierbar sein.

- Kapazität nicht überbauter WMZ bis 2030 300 EW
- Kapazität in überbauter WMZ bis 2030 70 EW
- **Kapazität Total 370 EW**

Demnach bestehen bis 2030 mobilisierbare Kapazitätsreserven für rund 370 Einwohnerinnen und Einwohner.

Bei erhöhter Mobilisierung Bei einer Mobilisierung von 70 % bis 2030 bedeutet dies eine Kapazität von 420 EinwohnerInnen in der nicht überbauten WMZ. Auch innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes sind Reserven vorhanden. Geht man innerhalb der WMZ von einer generellen Dichtesteigerung von +5 % bis 2030 aus, so ergibt dies eine zusätzliche Kapazität von 130 EW.

- Kapazität nicht überbauter WMZ bis 2030 420 EW
- Kapazität in überbauter WMZ bis 2030 130 EW
- **Kapazität Total 550 EW**

### 5.2 Auswirkungen KRL auf Kapazität

Bevölkerungsentwicklungsziel 2030 Mit dem vorliegenden KRL wird die Strategie aufgezeigt, wie das Bevölkerungsentwicklungsziel basierend auf dem Erfassungsjahr 2016 erreicht werden soll.

Bis 2030 wird ein Wachstum um rund 15 % respektive 420 EW auf insgesamt 3'260 Einwohner angestrebt. Dieses Wachstum soll gemäss KRL prioritär **innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes** stattfinden.

<sup>3</sup> Wegleitung zur Übersicht über den Stand der Überbauung, Erschliessung und Baureife (UEB) sowie zu den Nutzungsreserven (NR), August 2018, Amt für Raumentwicklung Graubünden und Bündner Vereinigung für Raumentwicklung

Langfristige Entwicklung Das Bevölkerungsentwicklungsziel bis 2040 sieht ein Wachstum um 24 % respektive 680 EW auf insgesamt 3'520 Einwohner vor.

Für die Entwicklung bis 2040 und darüber hinaus werden im KRL langfristige Siedlungserweiterungsgebiete ausgeschieden, da die bestehenden Baulandreserven zu knapp sind, um die Wachstumsgrösse aufzunehmen. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision sind die konkreten Bedarfszahlen zu ermitteln. Die Erweiterungsgebiete WMZ weisen eine Kapazität von rund 460 Einwohner auf.

In der folgenden Tabelle sind die Potenziale der Siedlungserweiterungsgebiete Wohnen ersichtlich:

Gebietsbezeichnung	Fläche [m <sup>2</sup> ]	AZ	Wohnanteil	Potenzial [EW]
Halde	14'000	0.90	50 %	80
Unteres Herrenfeld/Pardellgasse I	9'500	0.65	90 %	70
Unteres Herrenfeld/Pardellgasse II	4'400	0.65	90 %	30
Obstgarten Falknisstrasse	5'500	0.80	90 %	50
Neugut	31'500	1.10	50 %	230
<b>Total</b>	<b>64'900</b>			<b>460</b>

In der folgenden Tabelle sind die Potenziale der Siedlungserweiterungsgebiete Arbeiten ersichtlich:

Gebietsbezeichnung	Fläche [m <sup>2</sup> ]
Rieter	21'000
Länder	30'000
Neutratt	11'000
Neugut	30'500
<b>Total</b>	<b>92'500</b>

Potenzial Ökonomiegebäude Durch die Umnutzung der ca. 25 Ökonomiegebäude innerhalb der WMZ entsteht eine theoretische Kapazität für rund 45 EW. Mit 10 % wird bis 2030 ein realistisches Mobilisierungsziel festgelegt.

Berechnungsgrundlagen Für die Berechnung der Kapazitäten und Potenziale wurden folgende Annahmen getroffen:

- Geschossflächenbedarf
- Wohnanteil
- Ausnützungsziffer
- Ausbaugrad
- 60 m<sup>2</sup> inkl. Erschliessungsabzug
- 50 % in Misch- und Zentrumzone  
90 % in Wohnzonen
- Gemäss Baugesetz  
Minstdichte gemäss KRIP
- 80 %

Die Werte sind aus Gründen der Lesbarkeit auf 10 gerundet.

## **Anhang**

- Anhang A – Grundlagen
- Anhang B – Siedlungsanalyse
- Anhang C – Bevölkerungsumfrage 2017
- Anhang D – Plan zur Berechnung der Bauzonenkapazitäten

## Anhang A – Grundlagen

### A.1 - Rahmenbedingungen Bundesebene

Sachplan Infrastruktur Schiene (SIS)	Der im Sachplan Infrastruktur Schiene festgelegte Doppelspurausbau betrifft die Gemeinde Maienfeld im Bereich des Neuguts bei der Autobahnzufahrt Landquart.
Sachplan Übertragungsleitungen (SÜL)	Im Sachplan Übertragungsleitungen sind in Malans Karlihof ein Neubauvorhaben Übertragung, Teil des strategischen Netzes und ein Start- oder Endpunkt für eine Übertragungsleitung (vororientierend) festgehalten (Nr. 824/132 kV Leitungszug Landquart-Chur). Auch in Bad Ragaz Sarelli ist ein Start- oder Endpunkt für eine Übertragungsleitung (Nr. 609/380 kV Leitungszug Sarelli-Montlingen) als vororientierender Inhalt festgehalten.
Sachplan Fruchtfolgeflächen (SP FFF)	Grosse Teile des Gemeindegebietes ausserhalb der Siedlung werden von Fruchtfolgeflächen überlagert.
Amphibienlaichgebiete, Trockenwiesen und -weiden (TWW)	Bei Siechenstuda im Bereich der Selfirüfi sowie entlang des Rheins sind Amphibienlaichgebiete mit nationaler Bedeutung bezeichnet. Ebenfalls von nationaler Bedeutung sind die landschaftlich prägenden Trockenwiesen und -weiden angrenzend zum Steigwald. Der Rhein und seine Uferbereiche sind lediglich auf der Bad Ragazer Seite als Auengebiete von nationaler Bedeutung bezeichnet.
Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS)	In Maienfeld besteht ein dichtes Netz an historischen Verkehrswegen mit unterschiedlichen Bedeutungen und mit mehr oder weniger gut erhaltener Substanz.

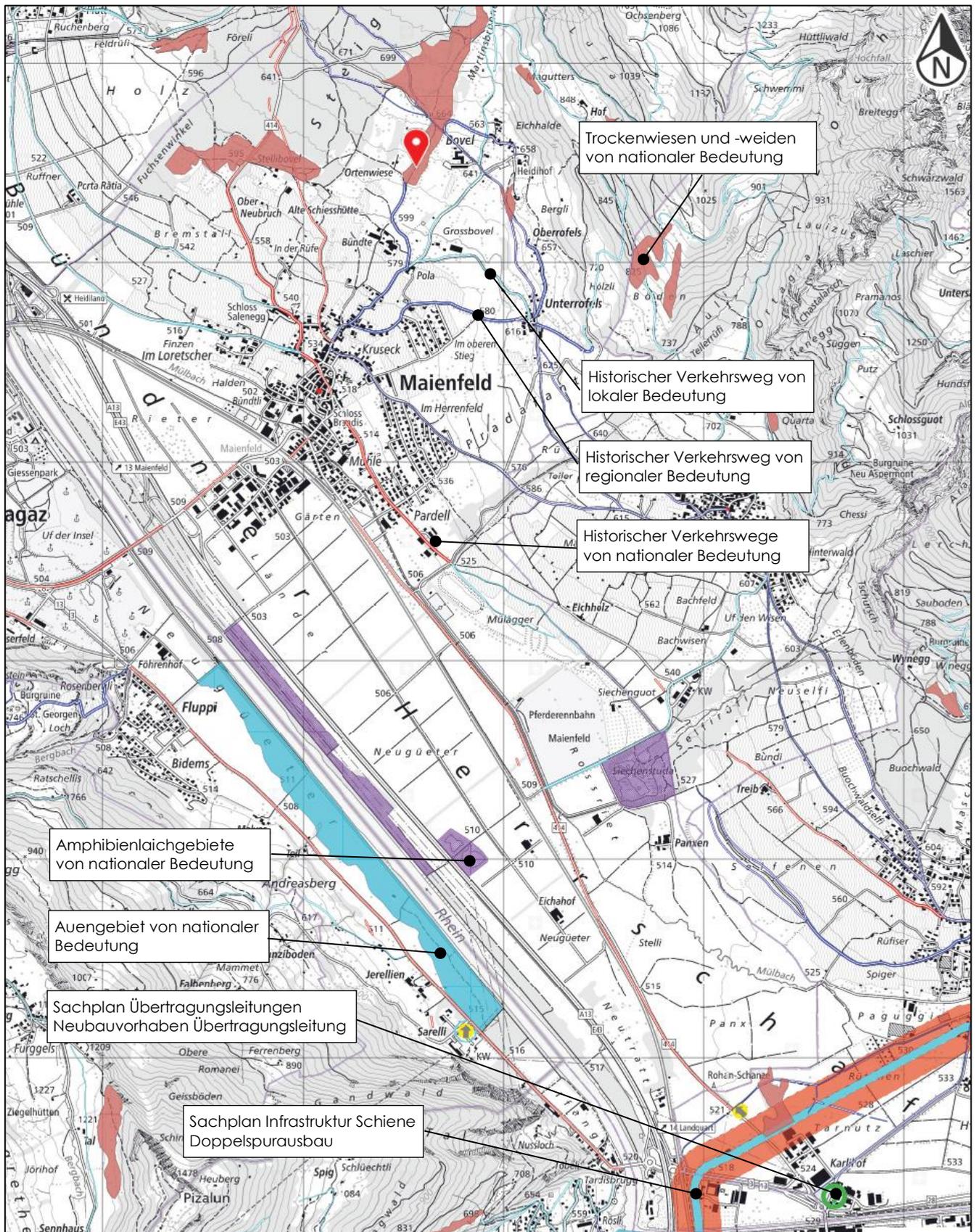


Abbildung 6: Übersicht Sachpläne und Bundesinventare;  
[www.map.geo.admin.ch](http://www.map.geo.admin.ch), [swisstopo](http://swisstopo), BAFU

## A.2 - Raumkonzept Graubünden

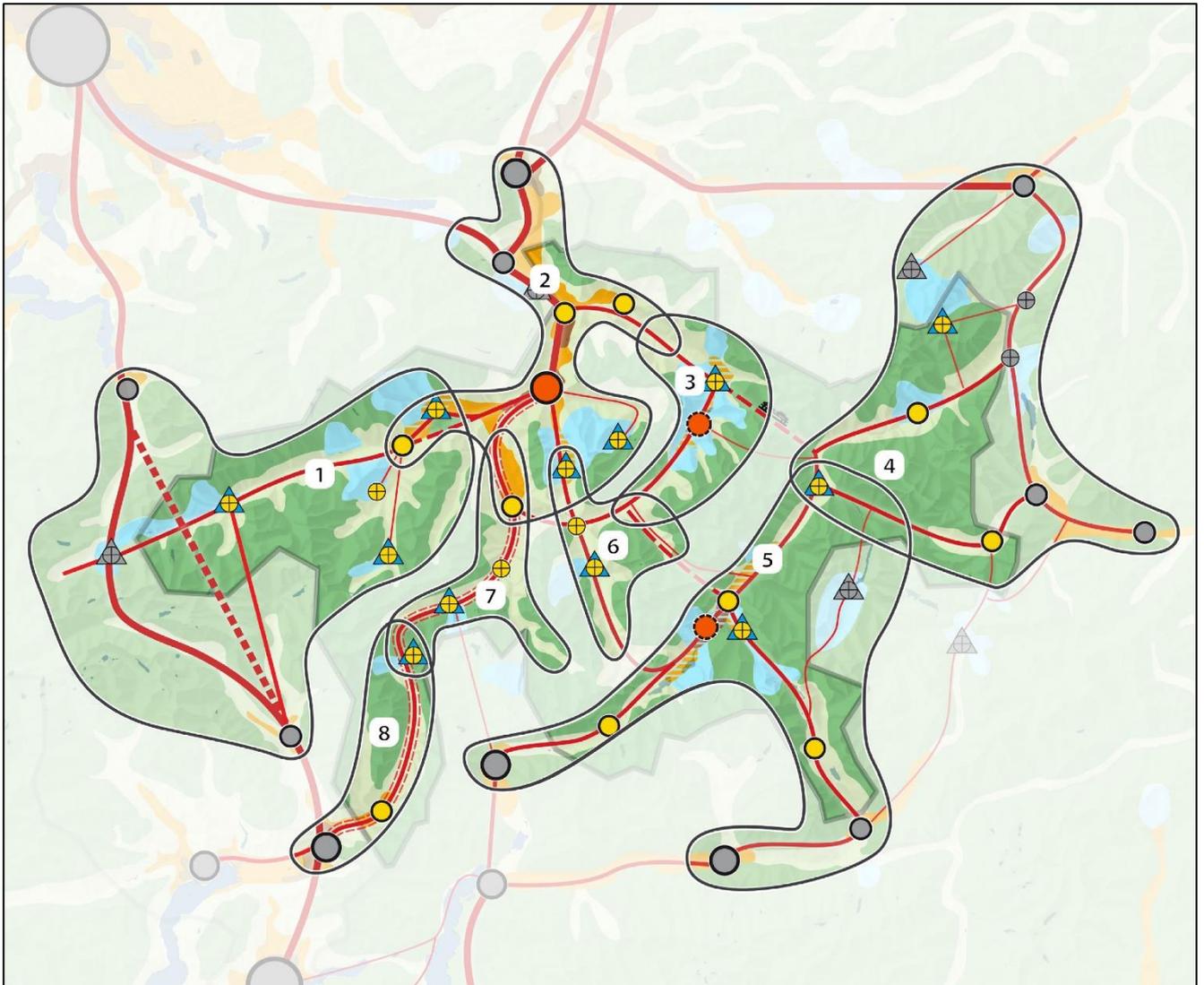


Abbildung 7: Die acht Handlungsräume des Raumkonzepts, (2) Nordbünden;  
Raumkonzept Graubünden, Dezember 2014, Amt für Raumentwicklung Graubünden

### Handlungsraum Nordbünden

Das Raumkonzept ist die Raumentwicklungsstrategie für den Kanton Graubünden. Es wurde 2014 von der Regierung zustimmend zur Kenntnis genommen und legt Ziele und Strategien für die verschiedenen Gebiete fest.

Die Stadt Maienfeld wird als suburbaner Raum bezeichnet und liegt im Handlungsraum Nordbünden, unmittelbar neben dem Regionalzentrum Landquart. Zusammen mit dem urbanen Raum sollen die beiden Raumtypen als Träger der wirtschaftlichen Entwicklung gestärkt werden. Im suburbanen Raum soll prioritär die Siedlungsausdehnung stabilisiert werden.

In Nordbünden besteht ein grosser Bedarf einer überkommunalen Koordination der Siedlungs-, Verkehrs- und Wirtschaftsentwicklung. Das Raumkonzept formuliert die wichtigen Stossrichtungen u. a. wie folgt:

- Konsequentes Ausrichten der Siedlungsentwicklung auf die Knoten des öffentlichen Verkehrs. Besterreichbare Standorte als Entwicklungsschwerpunkte (ESP) für Wirtschaft, Forschung und Bildung nutzen. Reaktivieren vorhandener Industriebrachen.
- Schaffen eines Umfelds, das die Wettbewerbsfähigkeit ansässiger Firmen positiv beeinflusst und die Ansiedlung arbeits- und wertschöpfungsintensiver Firmen begünstigt.
- Stärken des Bildungs- und Forschungswesens. Setzen von Schwerpunkten zur Förderung bestehender Stärken und Kompetenzen.
- Fördern von verdichteten, qualitativ hochwertigen Wohnangeboten in Siedlungen. Ausbau und Weiterentwickeln der Langsamverkehrsnetze in und zwischen den Siedlungen.
- Eingehen enger Partnerschaften mit Liechtenstein und den Gebietskörperschaften des Alpenrheintals und Bodenseeraums. Fördern institutioneller und räumlicher Vernetzung mit diesen Räumen zur Stärkung des grenzüberschreitenden Wirtschaftsraums.
- Erhalten des hochwertigen Kulturlands an Tal- und Hangfusslagen im Bündner Rheintal und Domleschg. Fördern und erhalten der Naherholungsqualitäten.

### A.3 - Kantonaler Richtplan (Stand März 2018)

Zusammenfassung Inhalt	Der kantonale Richtplan (KRIP) ist das zentrale Instrument des Kantons Graubünden zur Steuerung seiner räumlichen Entwicklung und zur Abstimmung der raumwirksamen Tätigkeiten.
Umsetzung	Der rechtsgültige KRIP2000 (Stand Juni 2015) wurde mit der letzten Gesamtrevision der Ortsplanung (5. Juli 2011) grösstenteils umgesetzt.  Die für das KRL massgeblichen Inhalte sind jedoch im Richtplan in den Bereichen Raumordnungspolitik und Siedlung (KRIP-S) enthalten. Die Richtplananpassung, welche die Vorgaben des revidierten Raumplanungsgesetzes umsetzt, wurde am 20. März 2018 von der Regierung des Kantons Graubünden erlassen und vom Bundesrat am 10. April 2019 genehmigt.
Bevölkerungs- entwicklung	Der Kanton Graubünden hat das Szenario «hoch» des Bundesamts für Statistik (Bfs) als Grundlage für die Bevölkerungsentwicklung gewählt. Für die Region Landquart, in welcher die Stadt Maienfeld liegt, bedeutet dies ein Wachstum auf rund 29'800 Einwohner im Jahr 2030 sowie 32'700 Einwohner im Jahr 2040.
Beschäftigten- entwicklung	Bis 2030 geht der Kanton Graubünden von 108'800 Vollzeitäquivalenten (VZÄ) aus. Für die Region Landquart werden für das Jahr 2030 11'600 VZÄ sowie für das Jahr 2040 12'700 VZÄ prognostiziert. Wie sich dieses Wachstum auf die Gemeinden der Region Landquart verteilt, wird im regionalen Richtplan definiert.

Kap. 5.1.2  
Siedlungsentwicklung  
nach innen und Ab-  
stimmung Verkehr

Die Siedlungen im Kanton Graubünden werden sich künftig vorwiegend innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets weiterentwickeln. Die Gemeinden sind deshalb gefordert, mit einer aktiven Baulandpolitik die öffentlichen Interessen bei der baulichen Entwicklung aktiv einzufordern und bei der Innenentwicklung den ortsbaulichen und gestalterischen Aspekten ein grösseres Gewicht einzuräumen. Für den suburbanen Raum werden folgende Leitsätze beschrieben:

- Eine den Eigenheiten der jeweiligen Orte berücksichtigende, hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen wird gefördert (...);
- Massnahmen auf Gemeindeebene sichern eine massvolle Verdichtung bei gleichzeitiger Erhaltung beziehungsweise Steigerung der Siedlungsqualität, insbesondere der Wohn- und Aussenraumqualität (...) sowie durch sichere und durchgängige Fuss- und Radwegnetze und verkehrsberuhigte Strassen in Wohnquartieren;
- Im suburbanen Raum wird unter Realisierung angemessen hoher baulicher Dichten prioritär eine Entwicklung innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets angestrebt. Die Aufwertung der Ortskerne hat dabei einen hohen Stellenwert. Es sind Anstrengungen zu treffen, um den Nutzungsmix zu erhalten und im Rahmen der Innenentwicklung die bauliche Attraktivität zu sichern;
- Die im urbanen und suburbanen Raum an den mit dem ÖV gut erschlossenen Lagen vorhandenen Nutzungspotenziale werden prioritär und mit hoher baulicher Dichte entwickelt. Als gut erschlossen gelten in Wohn-, Misch- und Zentrumsgebieten sowie Gebieten mit öffentlichem Nutzungscharakter Bereiche der ÖV-Güteklassen A bis C.

Basierend auf den Leitsätzen und gestützt auf eine Siedlungsanalyse haben die Gemeinden Massnahmen in folgenden Handlungsfelder zu prüfen und zu erlassen:

- Nutzungspotenziale und -möglichkeiten an den mit ÖV gut erschlossenen Lagen (Festlegung Massnahmen für eine optimierte Nutzung);
- Erneuerungs-, Verdichtungs- und Umstrukturierungsgebiete innerhalb der bestehenden Bauzone, unter Wahrung und nach Möglichkeit Verbesserung der ortsbaulichen Qualitäten (Auf- und Umzonungen);
- Die Festlegung von Mindestdichten;
- Die Festlegung von qualitätssichernden Planungsprozessen und Verfahren bei grösseren Vorhaben wie Arealentwicklungen, Gesamtüberbauungen oder Verdichtungsgebieten;
- Mobilisierung der Nutzungsreserven respektive Bekämpfung der Baulandhortung (Baulandumlegung, Erfüllung Erschliessungspflicht, Durchsetzung der kantonalen Vorschriften zur Sicherstellung der Verfügbarkeit von neu eingezontem Land sowie von Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen).

Die Umsetzung dieser Handlungsfelder und der damit verbundenen Massnahmen erfolgt durch die Anpassung der Nutzungsplanung innerhalb einer Frist von 5 Jahren nach Erlass des KRIP-S.

### Kap. 5.2.2 Wohn-, Misch- und Zentrumszonen

Maienfeld ist gemäss der Beschlussfassung des KRIP-S als Gemeinde mit effektiv knapp dimensionierter Wohn-, Misch- und Zentrumszone (WMZ) bis 2030 eingestuft (Gemeinde-Datenblatt). Nach der Mobilisierung der bestehenden Kapazitätsreserve können bei ausgewiesenem Bedarf neue WMZ an geeigneten Lagen geschaffen werden, sofern die Kriterien und Voraussetzungen gemäss KRIP und RPG erfüllt sind:

- Das für eine Einzonung vorgesehene Gebiet ist im regionalen Richtplan als Siedlungserweiterungsgebiet festgelegt;
- Der Bedarf ist ausgewiesen und Massnahmen zur Mobilisierung der bestehenden Reserven auf dem gesamten Gemeindegebiet sind getroffen;
- Das für eine Einzonung vorgesehene Gebiet erfüllt die Mindestanforderungen der ÖV-Erschliessung (Suburbaner Raum: ÖV-Güteklasse D). Abweichungen sind im Rahmen des KRL zu begründen;
- Die Mehrwertabschöpfung und die Verfügbarkeit sind gemäss Vorgaben des übergeordneten Rechts (Teilrevision des kantonalen Raumplanungsgesetzes KRG und dannzumal KRVO);
- Die Einzonung ist innerhalb der Gemeinde direkt kompensiert, die Kompensation ist planungsrechtlich gesichert oder über den Kanton gewährleistet (Gemeinden mit knapp dimensionierter WMZ: Annahme, dass die erforderliche Kompensation über den Kanton gewährleistet ist);
- Ein Erschliessungs- und Bebauungskonzept liegt vor. Für Maienfeld mit einem Ortsbild von nationaler Bedeutung gemäss ISOS ist auch ein Gestaltungskonzept vorzulegen.
- Bei Einzonungen im suburbanen Raum ist im kommunalen Baugesetz eine Mindestdichte von AZ 0.8 festzulegen und gleichzeitig sicherzustellen, dass die festgelegte Mindestdichte bei den konkreten Baugesuchen mindestens zu 80 % ausgeschöpft wird. Von den Mindestdichten kann abgewichen werden, wenn gestalterische, ortsbauliche oder weitere planungsrechtliche Gründe überwiegen. In diesen Fällen ist darzulegen, weshalb eine Unterschreitung der Mindestdichte zweckmässig ist.

Für Maienfeld gelten folgende Regelungen:

- Die Gemeinde trifft Massnahmen zur Verdichtung und Mobilisierung der Nutzungs- und Bauzonenreserve in der rechtskräftigen WMZ;
- Die Gemeinde kann grundsätzlich WMZ-Einzonungen im Rahmen der obengenannten Leitsätze sowie unter Beachtung der Einzonungsvoraussetzungen gemäss Art. 15 RPG (u. a. Bedarf und rechtliche Sicherstellung der Verfügbarkeit der Einzonungsfläche) vornehmen, sofern die dafür vorgesehenen Gebiete im regionalen Richtplan als Siedlungsgebiet bezeichnet sind. Unter Beachtung der Leitsätze des Kapitels 5.2.1 sowie der Planungsgrundsätze des RPG sind untergeordnete Einzonungen von WMZ (< 1 ha) ohne Anpassung des Richtplans möglich.

Kap. 5.2.3  
Arbeitsgebiete

Mit einer aktiven Bodenpolitik, entsprechenden Planungen mit Mobilisierungsmassnahmen und einer Arbeitszonenbewirtschaftung wird eine hochwertige, auf den spezifischen Nutzungszweck ausgerichtete und flächensparende Entwicklung der Arbeitsgebiete gesichert. Maienfeld wird als Arbeitsgebiet im urbanen und suburbanen Raum ausgewiesen. Die Nutzungsausrichtung ist zu definieren und verbindlich zu sichern, die Arbeitsgebiete sind gemäss ihrem Standortprofil zu entwickeln.

Die Ausscheidung neuer Arbeitszonen setzt eine sogenannte Arbeitszonenbewirtschaftung voraus. Gemeinsam mit den Regionen betreibt der Kanton das Monitoring über die Arbeitsgebiete.

Gemeinde-Datenblatt

Der Kanton Graubünden definiert in der Wegleitung UEB und NR<sup>4</sup>, wie die Bauzonenkapazitäten zu erfassen sind. Die Kategorisierung der Gemeinde basiert auf den nach einheitlicher Methode erarbeiteten Gemeinde-Datenblättern.

Bedarf WMZ bis 2030  
gemäss Datenblatt

Gemäss dieser Methodik weisen die WMZ innerhalb der Stadt Maienfeld, unter der Annahme von 100 % Mobilisierung, theoretische Kapazitätsreserven von rund 1'300 Einwohnern auf.

Mit der Annahme von 50 % Mobilisierung für die nicht überbauten Bauzonen und 10 % für die überbauten Bauzonen mit Ausbaugrad < 50 % ergibt sich eine Kapazitätsreserve von rund 370 Einwohner.

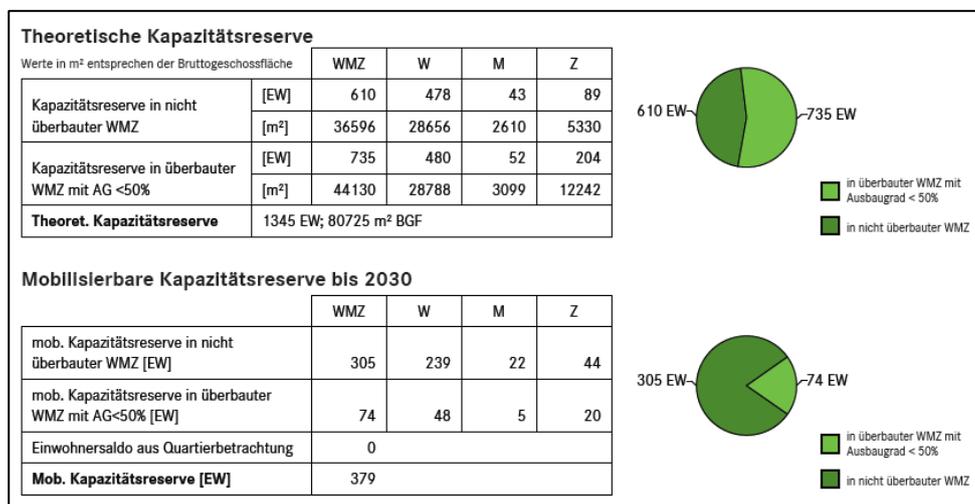


Abbildung 8: Ausschnitt Übersicht Bauzonenkapazität, Stand Januar 2019 R+K

Zur Beurteilung dieser Kapazitäten wird die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung herbeigezogen. Dabei werden die mobilisierbaren Kapazitätsreserven der erwarteten Bevölkerungsentwicklung gegenübergestellt. Die Prognose stützt sich auf die Bevölkerungsperspektive Graubünden 2016-2045, welche von einem Bevölkerungswachstum von +32 % bis ins Jahr

<sup>4</sup> Wegleitung zur Übersicht über den Stand der Überbauung, Erschliessung und Baureife (UEB) sowie zu den Nutzungsreserven (NR), August 2018, Amt für Raumentwicklung Graubünden und Bündner Vereinigung für Raumentwicklung

2030 ausgeht. Für die Stadt Maienfeld wird gemäss dieser Berechnung ein Kapazitätsdefizit prognostiziert (Fall A), die erwartete Bevölkerungsentwicklung wird demnach grösser als das zur Verfügung stehende Bauland inklusive der inneren Verdichtungsmöglichkeiten.

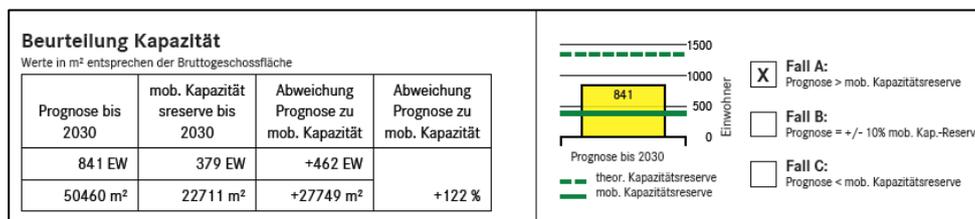


Abbildung 9: Ausschnitt Übersicht Bauzonenkapazität, Stand Januar 2019  
R+K

Maienfeld strebt jedoch ein kleineres Bevölkerungswachstum an, so dass der Bauzonenbedarf geringfügig kleiner ausfällt (vgl. Kap. 1 und Kap. 5.1 ).

#### A.4 - Region Landquart

##### Gebietsreformen

Für die Region Landquart bestehen verschiedene Teilrichtpläne unterschiedlichen Datums. Durch Gebietsreformen haben sich die Regionsabgrenzungen mehrmals verändert, die Region Landquart war wie folgt aufgeteilt:

- Vor dem 31.12.2011 – Region Nordbünden;
- Vom 1.1.2012 bis zum 31.12.2015 – Region Herrschaft/Fünf Dörfer;
- Nach 1.1.2016 – Region Landquart.

#### A.4.1 - Regionaler Richtplan Landschaft und Siedlung, Langsamverkehr

Den regionalen Richtplänen Landschaft und Siedlung vom 17. Januar 2006 und Langsamverkehr vom 14. September 2010 steht aufgrund der geänderten übergeordneten Grundlagen eine Revision bevor.

Für die Landschaft werden nach Raumtyp folgende Entwicklungsziele definiert:

Raumtyp Hänge	Die im Rheintal dominant in Erscheinung tretenden Hänge einschliesslich der Schluchten sind oft bewaldet. Sonnenreiche Flanken und Terrassen werden geprägt durch ein Mosaik an offenen und bewaldeten Flächen. Maiensässe und Trockenhänge sind oft typisch für unbewaldete Gebiete.
Entwicklungsziel	Die Hänge werden so genutzt, dass der Schutz tieferer Lagen gewährleistet ist. Sie erfüllen zudem eine wichtige und vielfältige Erholungsfunktion für Menschen und bilden Lebensraum für Tiere und Pflanzen.
Raumtyp Hangfuss	Der Hangfuss ist vielseitig genutzt. Auf den durch Rufen entstandenen Schuttkegeln wurden zahlreiche Siedlungsgebiete errichtet und es entstanden abwechslungsreiche, jedoch zunehmend gefährdete Kulturlandflächen. Auf den Schuttkegeln ist z. T. noch bestes Landwirtschaftsgebiet (FFF) erhalten geblieben.
Entwicklungsziel	Die Vielseitigkeit von Charakter, Nutzung und Funktion der Kulturlandschaft des Hangfusses wird qualitätserhaltend und -fördernd weiterentwickelt.
Raumtyp Talboden	Der Talboden hat im letzten Jahrhundert die grössten landwirtschaftlichen Veränderungen erfahren. Der Rhein wurde schrittweise gebändigt, fliesst aber heute noch streckenweise frei. Die Produktivität der Landbewirtschaftung stieg um ein Vielfaches. Es entstanden die kantonsweit grössten Siedlungs- und Arbeitsgebiete. Zudem wuchs der Verkehr auf der Transitachse im Talboden stark an. Diese Entwicklung beeinträchtigt die Erholungs-, Umwelt- und Landschaftsqualität.
Entwicklungsziel	Die Landschaft im Talboden, einschliesslich der Fliessgewässerräume, wird gezielt aufgewertet und weiterentwickelt zugunsten einer Verbesserung der Wohn-, Standort- und Naturqualität.

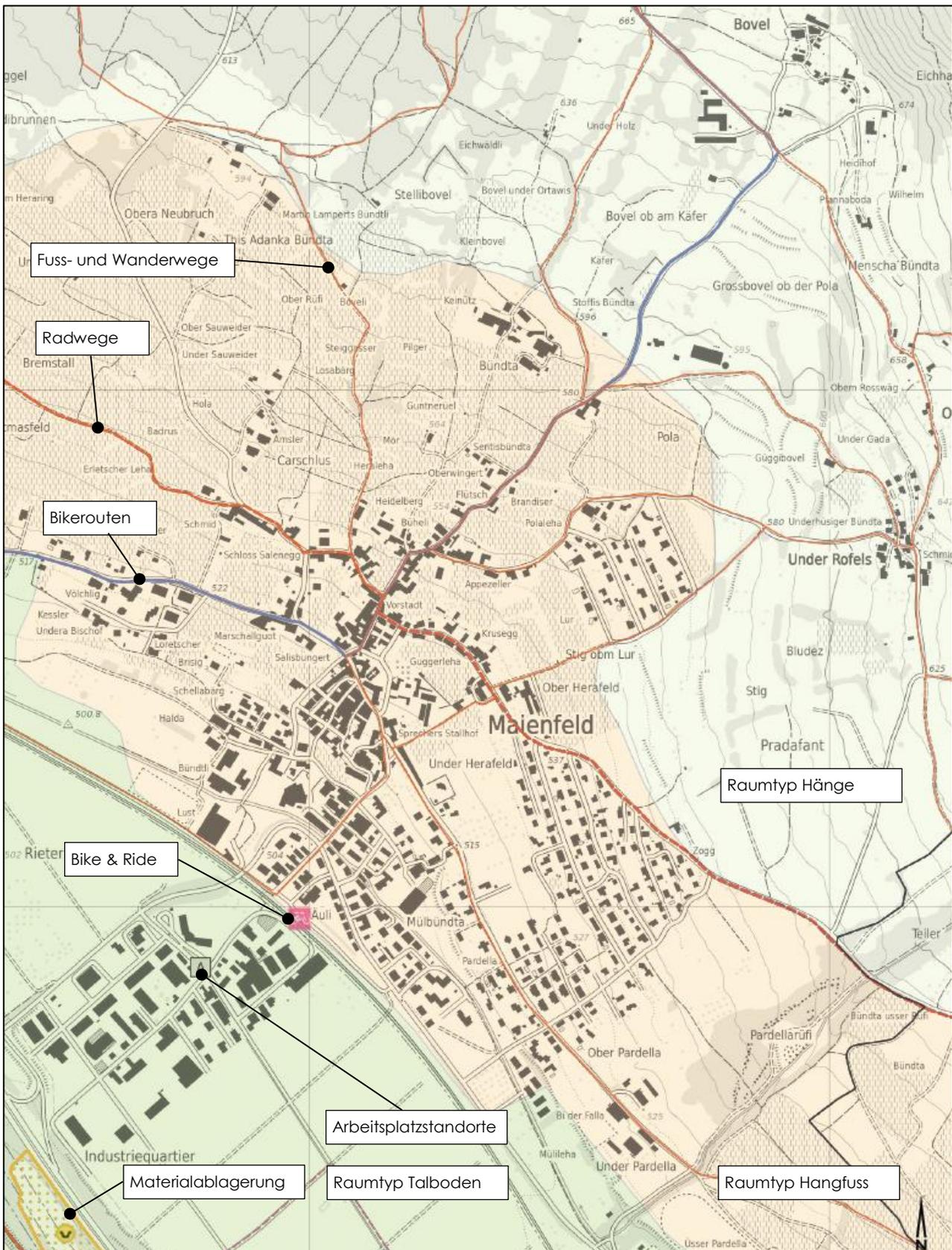


Abbildung 10: Ausschnitt Richtplan Nordbünden Landschaft und Siedlung, Langsamverkehr; [www.map.geo.gr.ch](http://www.map.geo.gr.ch), swisstopo, Amt für Raumentwicklung Graubünden

#### A.4.2 - Regionaler Richtplan Tourismus

##### Festlegungen

Im regionalen Richtplan Tourismus vom 14. August 2018 bestehen für Maienfeld sieben massgebliche Beschlussinhalte:

- Heididorf Themenpark – Gebiet mit besonderer touristischer Bedeutung sowie Parkierung mit Zusatzeinrichtungen;
- Heidalp – Gebiet mit besonderer touristischer Bedeutung;
- Heidibrunnen – Gebiet mit besonderer touristischer Bedeutung, Parkierung mit touristischer Zusatzeinrichtung sowie Fussgängerunterführung;
- St. Luzisteig – Gebiet mit besonderer touristischer Bedeutung sowie Restaurant mit touristischer Bedeutung ausserhalb Bauzone;
- Fläscher Berg, Reb-, Wiesland und Wald um Fläsch/Maienfeld und nördlich Jenins – Gebiet mit touristischer Basisausstattung;
- Im Loretscher – Gebiet mit touristischer Basisausstattung;
- Guscha und Stürfis – Berggebiet mit touristischen Angeboten.

##### Nicht bezeichnete Gebiete

Die übrigen, nicht bezeichneten Gebiete sind Gebiete mit minimalen touristischen Einrichtungen. Hier sollen grundsätzlich keine neuen touristischen Infrastrukturen entstehen, die Gebiete sind zu schonen und die Qualität der Ruhe zu bewahren.

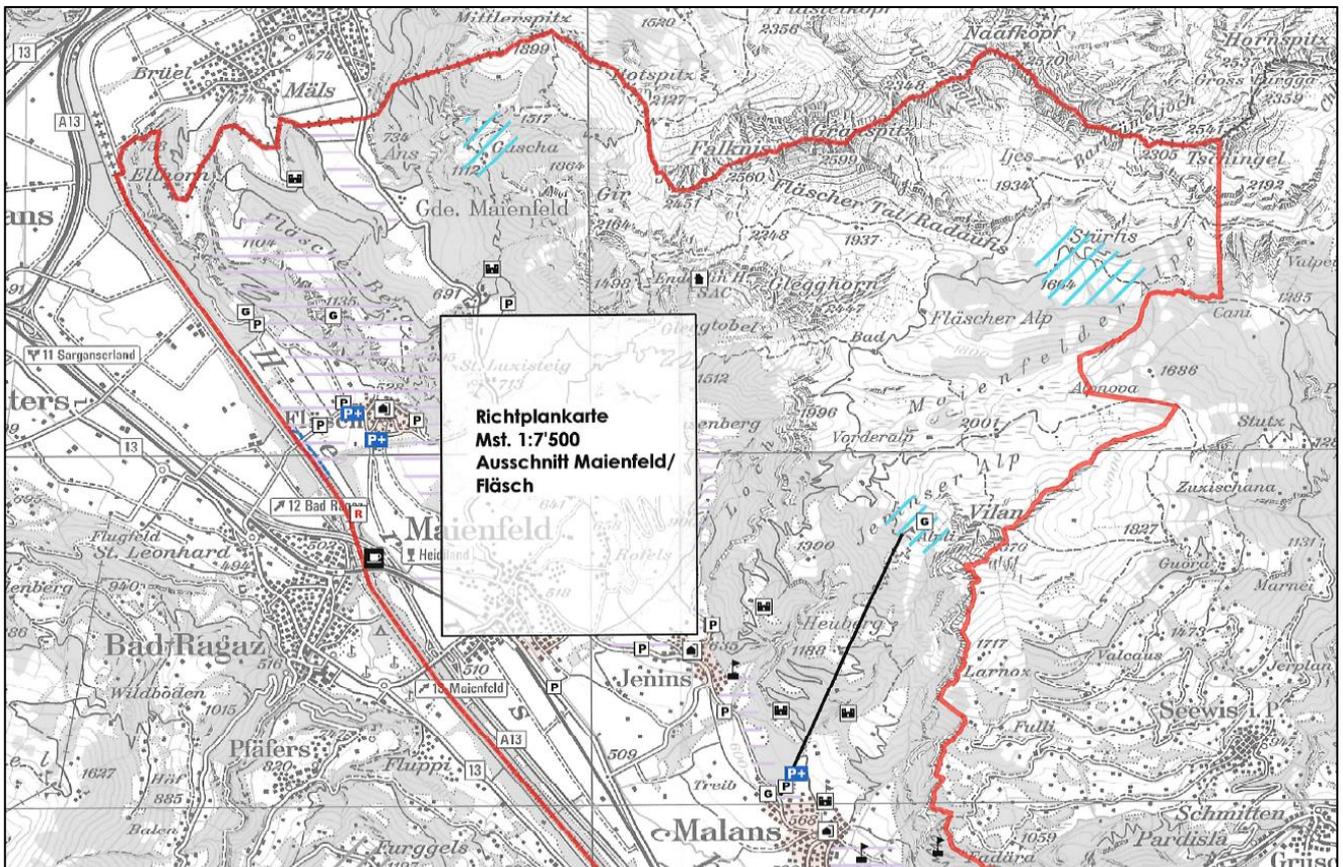


Abbildung 11: Ausschnitt Regionaler Richtplan Tourismus; Region Landquart

### A.4.3 - Regionales Raumkonzept Landquart

Stand	Das regionale Raumkonzept (RegRK) Landquart konkretisiert die Handlungsanweisungen des kantonalen Richtplans. Im Herbst 2017 wurde ein erster Entwurf des Raumkonzepts als Grundlage für Diskussionen auf kommunaler Ebene erstellt. Aktuell wird der Entwurf überarbeitet, so dass im Frühjahr/Sommer 2019 das Mitwirkungsverfahren sowie die Prüfung beim Kanton erfolgen kann.
Entwicklungsziele	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ausreichend Wohnraum für ältere Bevölkerung – Generationswechsel von Familienwohnungen ermöglichen;</li> <li>• Entwicklungsschwerpunkt Wohnen mit Erweiterung Siedlungsgebiet KRIP;</li> <li>• Neuansiedlung grösserer, emissionsintensiver Industrie-Unternehmen im Arbeitsgebiet Untervaz/Trimmis/Zizers;</li> <li>• Entwicklungsmöglichkeiten für ansässiges Kleingewerbe, ggf. geringfügige Erweiterung von Gewerbezonem;</li> <li>• Förderung von vorhandenen oder neuen Bildungs- und Forschungseinrichtungen;</li> <li>• Regional wertvolle Landschaftsbilder.</li> </ul>
Handlungsfelder	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Festlegen der gebietsspezifischen Dichteziele;</li> <li>• Prüfen und aktualisieren der Kernzonenplanungen sowie Inventar der schützenswerten Bauten und Anlagen – Schutzbestimmung, Erneuerungsgrundlagen;</li> <li>• Siedlungserweiterungsgebiete Wohnen Halde, Unteres Herrenfeld, und Obstgarten Falknisstrasse sowie Siedlungserweiterung Arbeitszonen Rietter und Länder festzulegen im Regionalen Richtplan als Grundlage für Festsetzung des Siedlungserweiterungsgebiets im KRIP;</li> <li>• Weiterentwicklung Arbeitsstandorte: Potenziale mobilisieren;</li> <li>• Berücksichtigung Gesamtverkehrskonzept Region Landquart.</li> </ul>

### A.4.4 - Gesamtverkehrskonzept Region Landquart

Stand	Das regionale Gesamtverkehrskonzept (GVK) Landquart dient der optimalen Abstimmung von Siedlung und Verkehr. Im Dezember 2018 wurde ein erster Entwurf des Raumkonzepts als Grundlage für Diskussionen auf kommunaler Ebene erstellt. Aktuell wird der Entwurf überarbeitet, so dass im Frühjahr/Sommer 2019 das Mitwirkungsverfahren sowie die Prüfung beim Kanton erfolgen kann.
-------	--

## A.5 - ISOS

Das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) klassiert die Stadt Maienfeld in der 1. Fassung von 1983 als Kleinstadt (Flecken) und attestiert ihr besondere Lage-, räumliche und architekturhistorische Qualitäten. Weiter zeichnet sich Maienfeld insbesondere aus:

- |                   |  |
|-------------------|--|
| Qualitäten        | <ul style="list-style-type: none"><li>• Ovale Altstadt mit dem langgestreckten «Städtliplatz» (1.0.7) und dem raumbildenden ehemaligen Patrizierhaus «Brüggen» (E 1.0.5), klare Anordnung der übrigen Bausubstanz entlang von drei parallelen Gassen;</li><li>• Der Altstadt südlich vorgelagert das Schloss Brandis mit Wohnturm (E 1.0.2) und «neuem Schloss» (E 1.0.1);</li><li>• Klar strukturierte Vorstadt mit abwechselnd links und rechts abzweigenden Seitengassen und ersichtlicher enger Verflechtung von bäuerlicher Nutzung und bewirtschaftetem Land (Rebbau);</li><li>• Das etwas ausserhalb gelegene, eine geschlossene Einheit bildende Schloss Salenegg (0.6);</li><li>• Die zwischen den Siedlungsarmen liegenden Rebberge (U-Zo II) mit einzelnen, standortgebundenen Bauten wie Winzerhäuser oder Nutzbauten.</li></ul> |
| Siedlungswachstum | <p>In der Zwischenzeit verzeichnete Maienfeld ein beträchtliches Siedlungswachstum. Insbesondere in den zum Zeitpunkt der Inventarisierung noch weitestgehend unbebauten Bereiche «Im oberen Stieg» nordöstlich der Altstadt, «Im Herrenfeld» östlich der Altstadt und «Im Loretschen» westlich der Altstadt sind Wohngebiete entstanden. Südwestlich zwischen der Bahnlinie und dem Rhein ist entlang des Autobahnzubringers ein Arbeitsgebiet entstanden.</p>  |

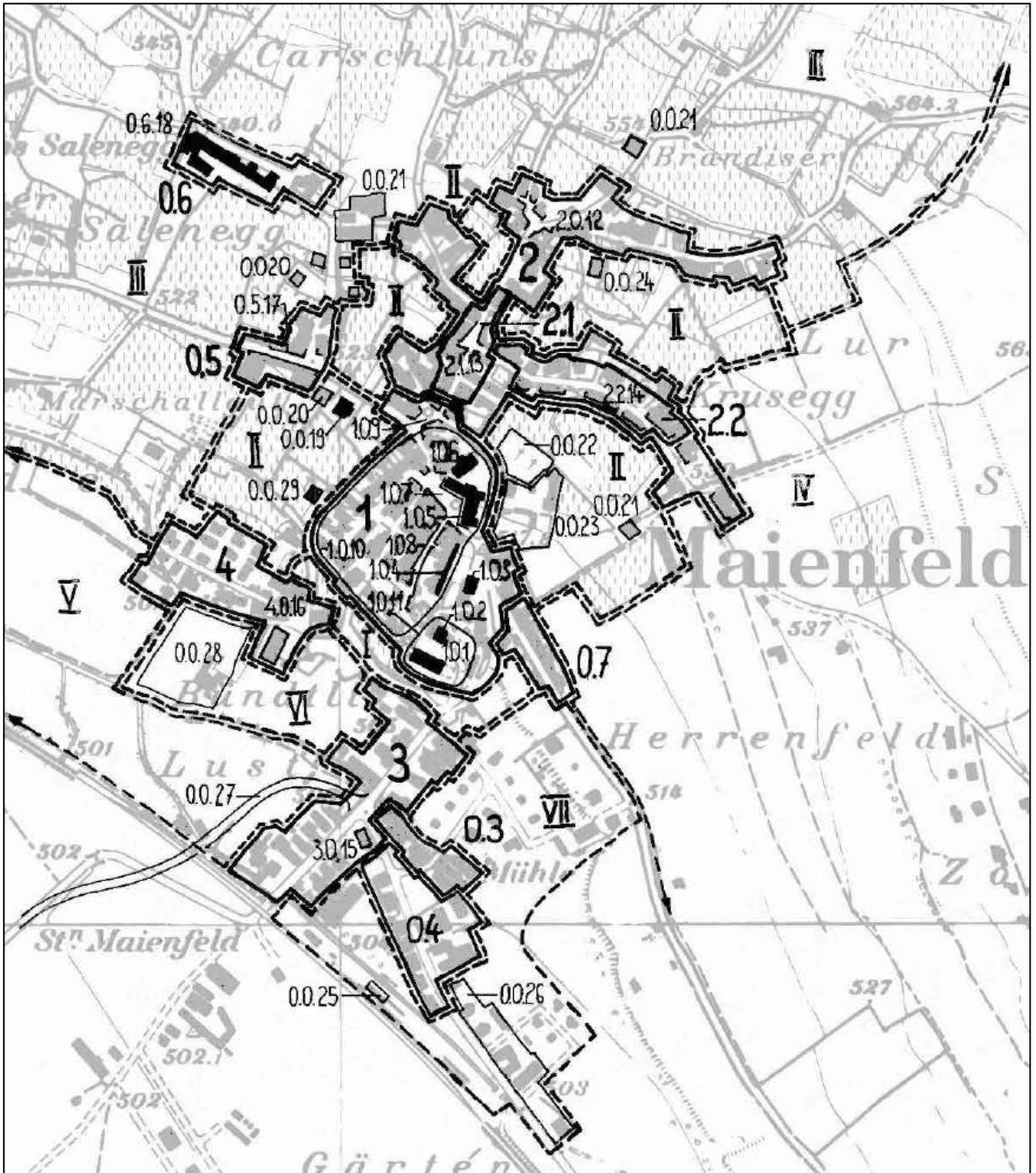


Abbildung 12: Ausschnitt ISOS Maienfeld, 1. Fassung, Oktober 1983;  
 Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz, BAK

## A.6 - Denkmalschutz

Die Inventarliste der kantonalen Denkmalpflege für Maienfeld ist in Bearbeitung. Die Vernehmlassung ist noch ausstehend.

## A.7 - Naturgefahren

Die äusseren Randbereiche der Pardellarüfi, der Mülbach und das westlich des Siedlungsgebiets gelegene Feldriet sowie ein Bereich bei der Raststätte Heidiland liegen in der Gefahrenzone 2. Lediglich die Pardellarüfi liegt in der Gefahrenzone 1, welche ein höheres Gefahrenpotenzial aufweist.

Im Bereich des Rheins sind keine Gefahrenzonen ausgeschieden.

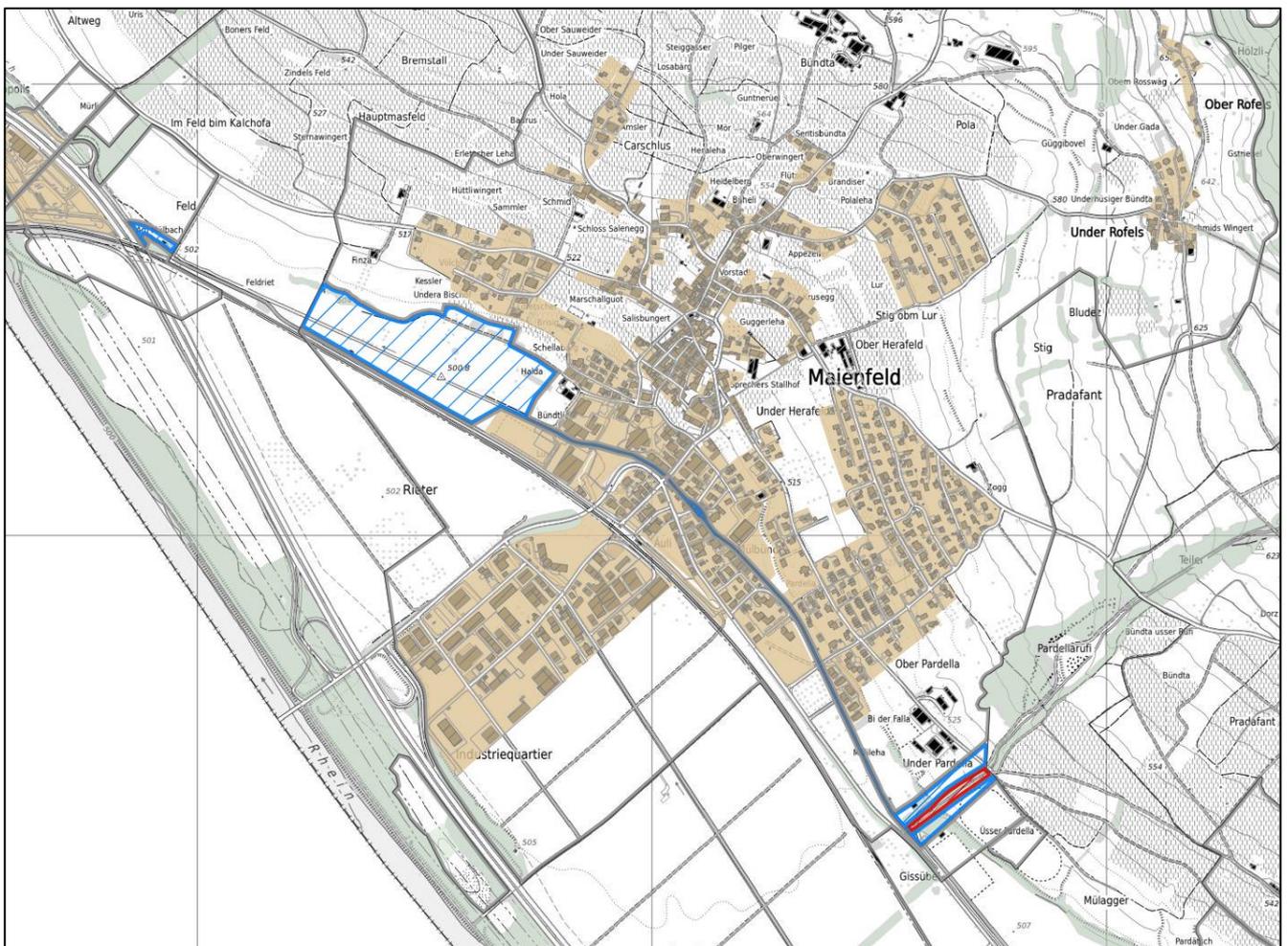


Abbildung 13: Ausschnitt Gefahrenzonen;  
www.map.geo.gr, swisstopo, AWN

## A.8 - Lärm

Die Bahnlinie sowie die Autobahn als auch das Verkehrsaufkommen im Städtli bilden die relevanten Lärmquellen in Maienfeld. Der Betrieb der regionalen Schiessanlage auf der St. Luzisteig führt gemäss regionalem Richtplan Schiessanlagen vom 3. Dezember 2018 zu keinen massgeblichen Lärmbelästigungen der Bevölkerung.

## A.9 - Bevölkerungsentwicklung

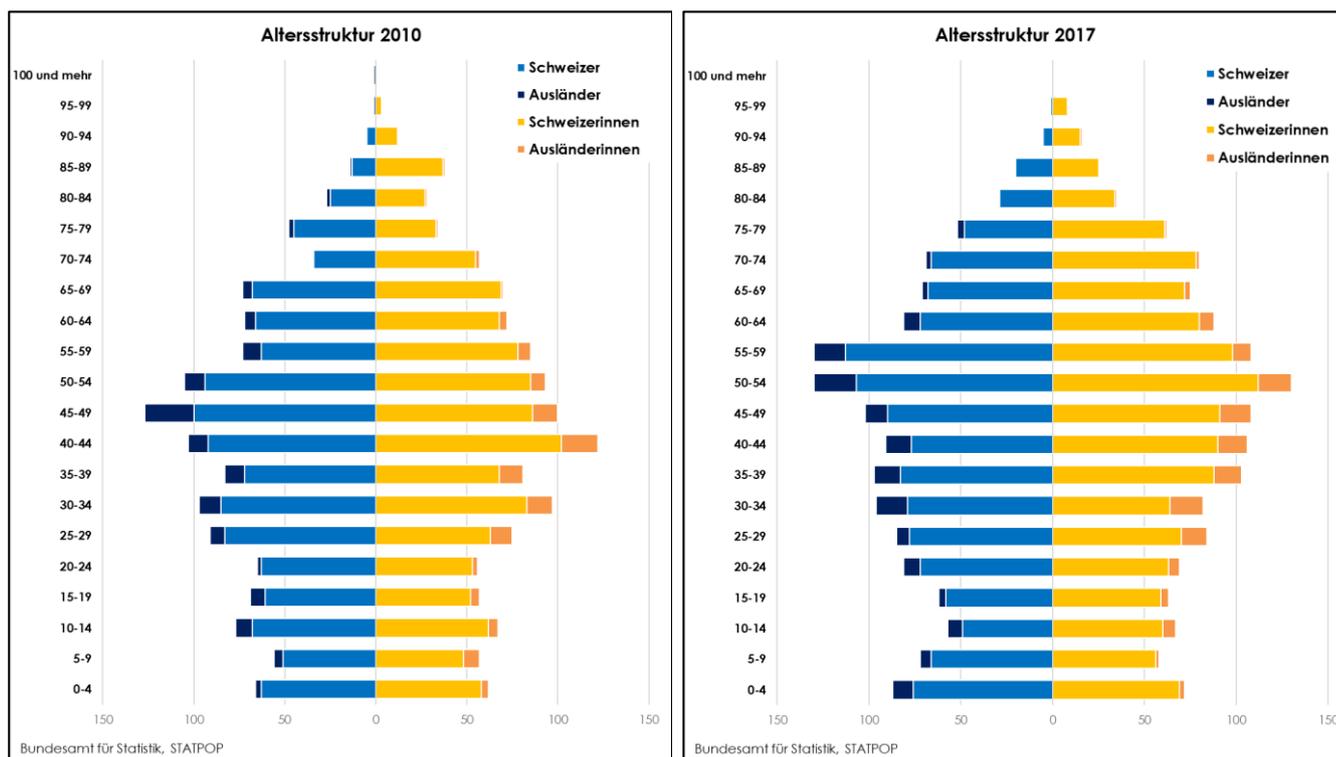
Die Statistiken vom Bundesamt für Statistik (BfS) wurden bis 2010 mit ESPOP (Statistik des jährlichen Bevölkerungsstandes) ermittelt. Seit 2011 wurde ESPOP vollständig durch STATPOP (Statistik der Bevölkerung und der Haushalte) ersetzt.

Die letzten 15 Jahre

Die Zahl der ständigen Wohnbevölkerung in Maienfeld ist in den letzten 15 Jahren stetig gestiegen und um rund 350 gestiegen.

Beim Vergleich der Altersstrukturen von 2010 und 2017 ist der Trend der demografischen Entwicklung, eine Überalterung der Bevölkerung, erkennbar.





### Die nächsten 15 Jahre

Für die Region Landquart ist ein Bevölkerungswachstum von +5'000 Einwohner zwischen den Jahren 2016 bis 2030 prognostiziert und weist mit ca. +1.23 % pro Jahr die höchste Prognose aller Regionen auf<sup>5</sup>.

Der Trend von Maienfeld, ausgehend von den letzten 5 Jahren (2013 bis 2017) entspricht einem durchschnittlichen Wachstum von ca. +1.85 % pro Jahr und damit einer prognostizierten Bevölkerung von knapp 3'600 im Jahr 2030.

Basierend auf dem regionalen Wachstum von +1.23 % pro Jahr kann eine Bevölkerung von 3'320 im Jahr 2030 prognostiziert werden.

Maienfeld strebt jedoch bis 2030 ein kleineres Bevölkerungswachstum (vgl. Kap. 5.1) um +15 % auf ca. 3'260 EW an.

<sup>5</sup> Prognose Bevölkerungsverteilung und -entwicklung 2016-2040, Richtplantext S. 23, ARE, März 2018

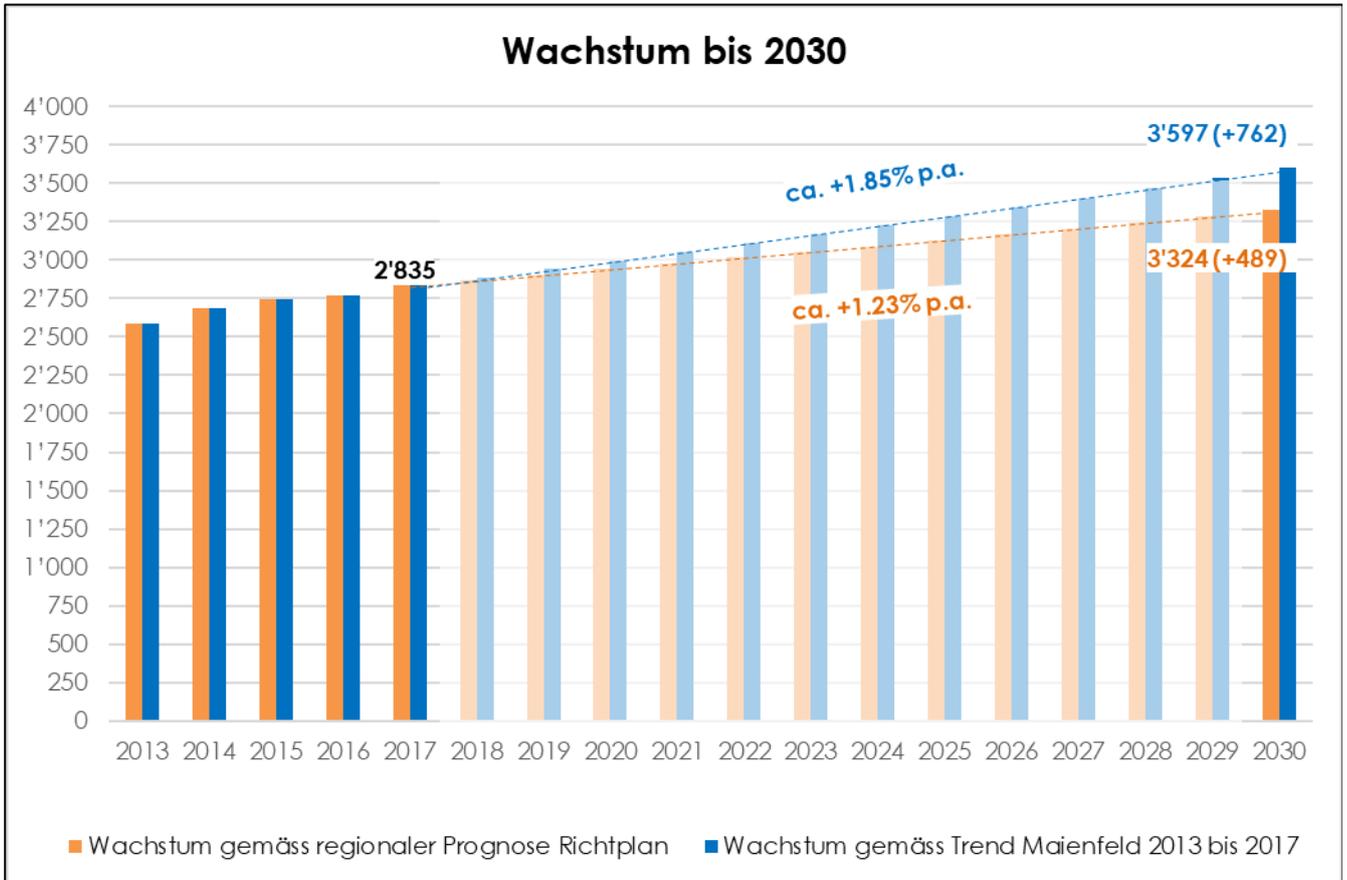


Abbildung 14: Theoretisches Jährliches Wachstum bis 2030;  
 Darstellung R+K, Kantonaler Richtplan Graubünden, Richtplantext (März 2018)

## A.10 - Überbauungsstand (Stand Januar 2019)

UEB Gemäss der Bauzonenstatistik der Stadt Maienfeld präsentiert sich die Übersicht über den Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife wie folgt:

Nutzungszonen	Bauzone	Überbauungsstand			Erschliessungsstand (nicht überbaut)				Baureife (nicht überbaut)		
		Total [m <sup>2</sup> ]	überbaut <sup>1)</sup> [m <sup>2</sup> ]	nicht überbaut <sup>2)</sup> [m <sup>2</sup> ]	überbaut [%]	voll erschlossen [m <sup>2</sup> ]	teilweise erschlossen [m <sup>2</sup> ]	nicht erschlossen [m <sup>2</sup> ]	voll erschlossen von total nicht überb. [%]	baureif [m <sup>2</sup> ]	in 5 Jahren baureif [m <sup>2</sup> ]
Altstadtzone	70624	69142	1482	98	1482	0	0	100	1482	0	0
Anpassungszone B (AZ: 0.1)	3796	3796	0	100	0	0	0	0	0	0	0
Anpassungszone B (AZ: 0.35)	4394	0	4394	0	4394	0	0	100	481	3913	0
Anpassungszone B (AZ: 0.45)	6011	123	5888	2	5888	0	0	100	5888	0	0
Anpassungszone B (AZ: 0.5)	22249	15779	6469	71	6469	0	0	100	6469	0	0
Anpassungszone B mit zugewiesener NGF	6579	3869	2710	59	200	0	2510	7	1937	773	0
Anpassungszone C	25458	24244	1214	95	1214	0	0	100	1214	0	0
Dorfzone	37703	36288	1415	96	1415	0	0	100	1415	0	0
Wohnzone 1	207474	176035	31439	85	31439	0	0	100	31439	0	0
Wohnzone 2	49840	41204	8636	83	8636	0	0	100	6541	2095	0
Wohnzone 3	31445	25868	5577	82	5577	0	0	100	5577	0	0
Wohnzone 4	29888	17575	12313	59	12313	0	0	100	7688	4624	0
Gemischte Zone	46092	38842	7250	84	7250	0	0	100	7250	0	0
<b>Subtotal WMZ</b>	<b>541553</b>	<b>452765</b>	<b>88787</b>	<b>83</b>	<b>86277</b>	<b>0</b>	<b>2510</b>	<b>97</b>	<b>77381</b>	<b>11405</b>	<b>0</b>
Industrie- und Gewerbezone	124690	113428	11262	91	11262	0	0	100	11262	0	0
Industriezone	33503	33503	0	100	0	0	0	0	0	0	0
Kiesaufbereitungs- und Lagerzone	25924	24921	1003	96	1003	0	0	100	1003	0	0
<b>Subtotal Arbeit</b>	<b>184117</b>	<b>171852</b>	<b>12265</b>	<b>93</b>	<b>12265</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>100</b>	<b>12265</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Hotelzone	9571	9571	0	100	0	0	0	0	0	0	0
Raststättezone	19692	19692	0	100	0	0	0	0	0	0	0
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	82518	75790	6728	92	6728	0	0	100	6728	0	0
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	17104	7895	9209	46	9209	0	0	100	9209	0	0
Rebsiedlungszone	2277	2277	0	100	0	0	0	0	0	0	0
<b>Subtotal Weitere</b>	<b>131162</b>	<b>115225</b>	<b>15937</b>	<b>87</b>	<b>15937</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>100</b>	<b>15937</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Total</b>	<b>856832</b>	<b>739842</b>	<b>116989</b>	<b>86</b>	<b>114479</b>	<b>0</b>	<b>2510</b>	<b>97</b>	<b>105583</b>	<b>11405</b>	<b>0</b>

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

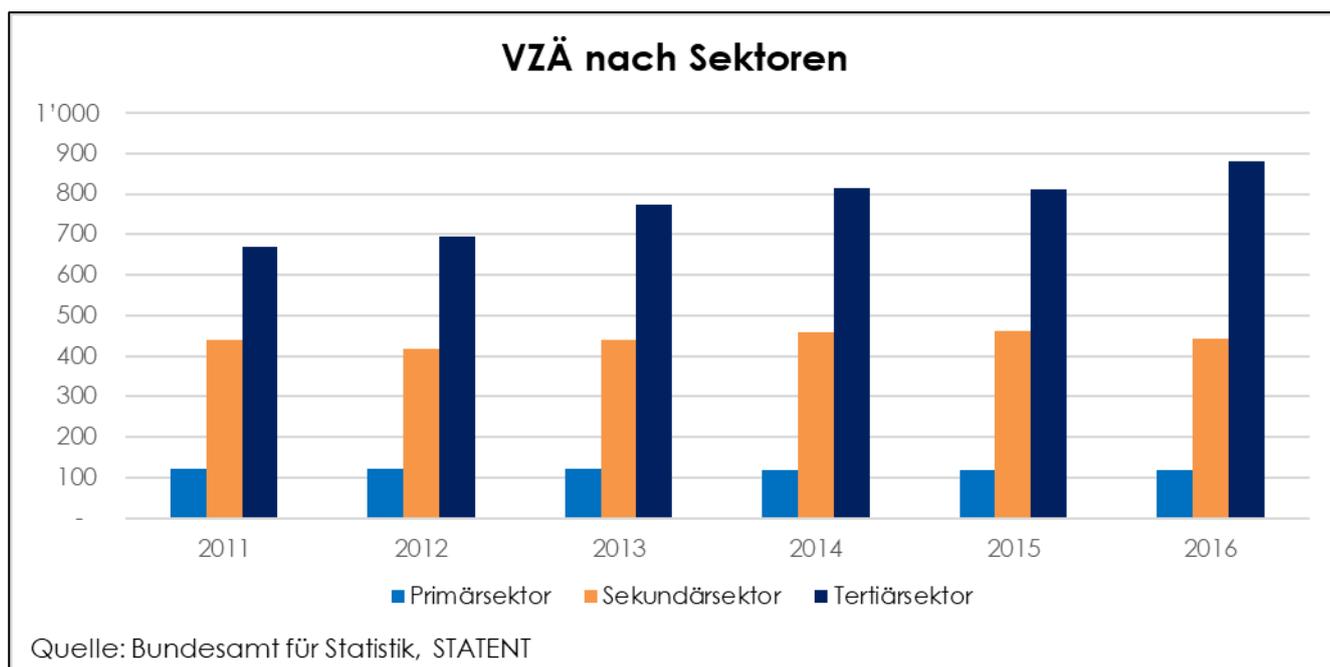
Die Tabelle kann Rundungsdifferenzen aufweisen.

### A.11 - Beschäftigtenentwicklung

Aufgrund des Erfassungssystems sind die Daten vor 2011 nicht mit den Beschäftigungsdaten ab 2011 vergleichbar. Seit 2011 werden die Daten durch die Statistik der Wirtschaftsstruktur (STATENT) erhoben.

Die letzten 6 Jahre

Entgegen dem nationalen Trend blieb die Anzahl Vollzeitäquivalente (VZÄ) im Primär- und Sekundärsektor primär stabil. Im Tertiärsektor fand eine Zunahme von über 200 VZÄ statt.



Die nächsten 15 Jahre

Im kantonalen Richtplan wird für die Region Landquart von einer Beschäftigungszunahme von ca. +1.27 % ausgegangen, dies entspricht rund 2'000 zusätzlichen VZÄ gegenüber dem Jahr 2015.

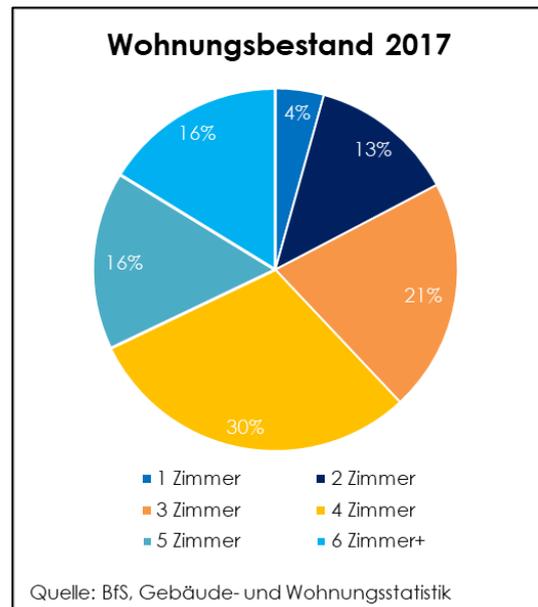
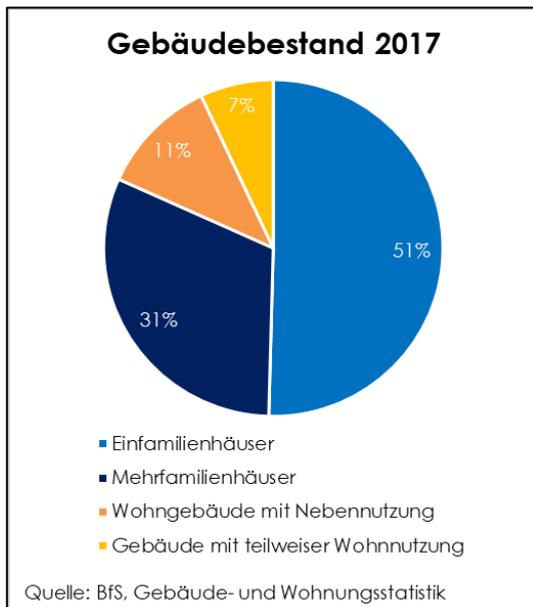
### A.12 - Gebäude- und Wohnungsbestand

Gebäudebestand

Der Gebäudebestand in Maienfeld setzt sich aus rund 51 % Einfamilienhäuser und 31 % Mehrfamilienhäuser zusammen. Der Anteil von Wohngebäuden mit Nebennutzungen und Gebäuden mit teilweiser Wohnnutzung beträgt 11 % respektive 7 %.

Wohnungsbestand

Der Anteil von 1- und 2-Zimmer-Wohnungen ist mit rund 17 % relativ gering und liegt unter dem schweizerischen als auch kantonalen Durchschnitt, wohingegen der Anteil von Wohnungen mit 5 Zimmern oder mehr bei 32 % relativ hoch liegt.



### A.13 - Leitbild 2002

Vor 16 Jahren hatte die Stadt Maienfeld unter dem Titel «Zukunft Maienfeld» das Leitbild 2002 erarbeitet. Das Leitbild diente dem Stadtrat als politische Leitplanke und sollte im Sinne als «lebendiges Werk» periodisch überprüft und angepasst werden.

- Maienfeld als lebenswerter und lebendiger Wohn-, Arbeits- und Erholungsort erhalten und entwickeln;
- Erhalt der Lebensqualität mit massvollem Wachstum von Bevölkerung und Wirtschaft und überschaubaren Strukturen;
- Unterstützung von Rebbau, Gewerbe, Tourismus und Landwirtschaft sowie Sorge für ein vielseitiges Versorgungsangebot;
- Gewährleistung der Eigenständigkeit der Stadt durch Sicherung eines gesunden Finanzhaushaltes;
- Pflege des historischen Stadtkerns, Begegnungsort für Jung und Alt durch Verkehrsentslastung und umfassender Schutz der natürlichen Umgebung;
- Toleranz gegenüber Andersdenkenden und respektvoller Umgang;
- Stärkung des Zusammenhalts durch breites Freizeitangebot und offenes Kulturleben;
- Wertlegung auf fortschrittliche Bildungsangebote sowie auf soziale Integration, Gesundheit und Sicherheit;
- Aktive Zusammenarbeit in der Region durch aufgeschlossene Verwaltung, offene Information und Eigenverantwortung.

### A.14 - Verkehrskonzept

Abstimmung Siedlung  
und Verkehr

Bei der Erarbeitung des KRL und insbesondere bei der Bevölkerungsbefragung wurde festgestellt, dass im Bereich des motorisierten Individualver-

kehr ein grosser Massnahmenbedarf besteht. Um das Städtli vom Verkehr zu entlasten, wurde im Rahmen einer Netzstrategie Motorisierter Individualverkehr<sup>6</sup> die Wirksamkeit von zwei geplanten Sammelstrassen untersucht. Dabei wurde die für den MIV relevante Ortsstruktur sowie die Verkehrsmengen analysiert.

Anstieg der Verkehrsbelastung

Die Verkehrsbelastung wird bis ins Jahr 2040 durch den zu erwartenden Mehrverkehr der unbebauten Bauzonen, der Siedlungsentwicklung und der allgemeinen Verkehrszunahme auf dem Strassennetz von Maienfeld deutlich zunehmen. Die Verkehrszunahme der grossen Verkehrserzeuger Passstrasse St. Luzisteig und Heididorf sind unbekannte Grössen.

Durch den zu erwartenden Mehrverkehr werden die Problematiken an den Engstellen verschärft. Der historische Dorfkern mit der engen Bebauungsstruktur eignet sich nicht für Durchgangsverkehr. Die Siedlungsqualität wird durch den Mehrverkehr massgeblich verschlechtert. Im Gebiet Aeuli wird das Verkehrsaufkommen ohne Entlastungsstrassen von heute 5'200 auf 7'900 DTV (rund 51 %) und im Städtli von 4'100 DTV auf 6'300 DTV (rund 58 %) zunehmen. Mit dieser zu erwartenden Verkehrszunahme und den vorhandenen Engstellen wird eine genügende Verkehrsabwicklung infrage gestellt.

Wirkung der Sammelstrassen

Die beiden Sammelstrassen West und Süd haben ganz unterschiedliche Auswirkungen auf die Verkehrsbelastung im Strassennetz von Maienfeld. Während die Sammelstrasse West Einfluss auf die Verkehrsbelastung im Städtli hat, wirkt sich die Sammelstrasse Süd vor allem auf den Knoten Landstrasse/Aeuli positiv aus.

Für eine deutliche Reduktion der Verkehrsbelastung im Städtli ist die Verlängerung der Sammelstrasse West bis zur Steigstrasse detailliert zu prüfen.

---

<sup>6</sup> Netzstrategie Motorisierter Individualverkehr Maienfeld, R+K, August 2018

## Anhang B – Siedlungsanalyse

### B.1 - Gemeindestruktur

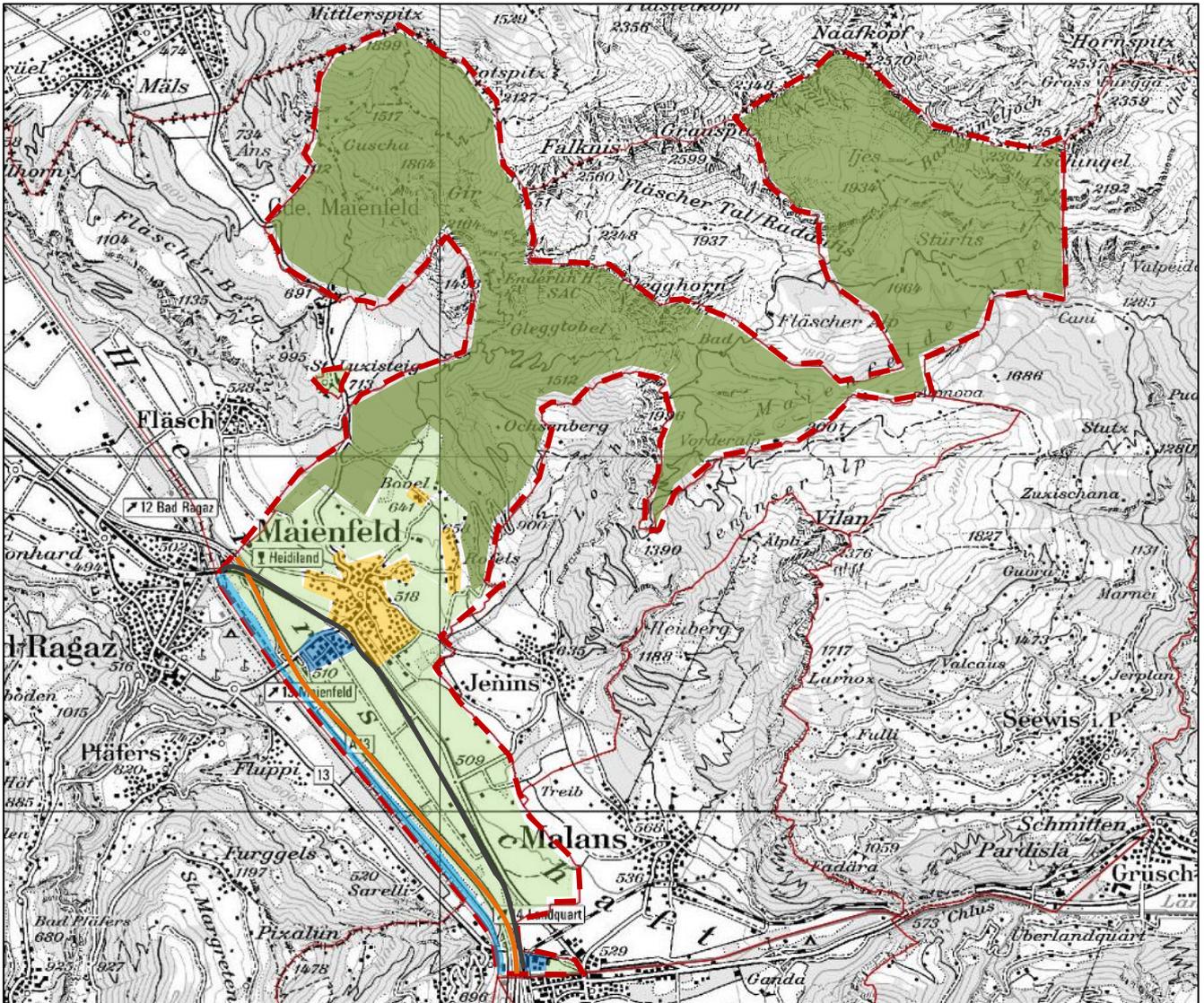


Abbildung 15: Gemeindestruktur;  
Darstellung R+K, Plangrundlage [www.map.geo.gr.ch](http://www.map.geo.gr.ch), swisstopo

- |  |  |
|--|--|
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: yellow; border: 1px solid black;"></span> Wohngebiete                           | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: grey; border: 1px solid black;"></span> Bahnlinie Landquart-Bad Ragaz |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: lightblue; border: 1px solid black;"></span> Arbeits-/Industriegebiete          | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: orange; border: 1px solid black;"></span> Autobahn A13                |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: lightgreen; border: 1px solid black;"></span> Landwirtschaft, offene Landschaft | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: darkblue; border: 1px solid black;"></span> Rhein                     |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: darkgreen; border: 1px solid black;"></span> Fels, Wald, Hänge                  | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 2px dashed red;"></span> Gemeindegrenze und umliegende Gemeinden                |

Die Stadt Maienfeld liegt zwischen Landquart und Sargans und besitzt ein sehr vielseitiges Gemeindegebiet. Dieses reicht vom Rhein über grosse für die Landwirtschaft und Infrastruktur genutzte Flächen im Talboden, Hanglagen mit den prägenden Rebhängen und den Trockenwiesen und -weiden sowie alpinen Berglandschaften.

Von Südosten nach Nordwesten führen parallel zum Rhein die Autobahn, die Bahnlinie und die Hauptstrasse. Vom ehemaligen Rheinbord aufwärts erstrecken sich das Städtli und die Wohngebiete, in Richtung Autobahn liegt das Arbeitsgebiet. Am Hang liegen die ehemaligen Valsersiedlungen Rofels, Ober und Unter Bovel sowie die Exklave St. Luzisteig.

Maienfeld profitiert von der idealen Lage an der Schnittstelle der Wirtschaftsräume Nordbünden, Werdenberg-Sarganserland und liegt zudem im erweiterten Einzugsgebiet des Metropolitanraums Zürich. Mit der direkten Anbindung an die Autobahn A13 sowie dem Bahnanschluss auf der Strecke Zürich-Chur ist Maienfeld sehr gut erschlossen.

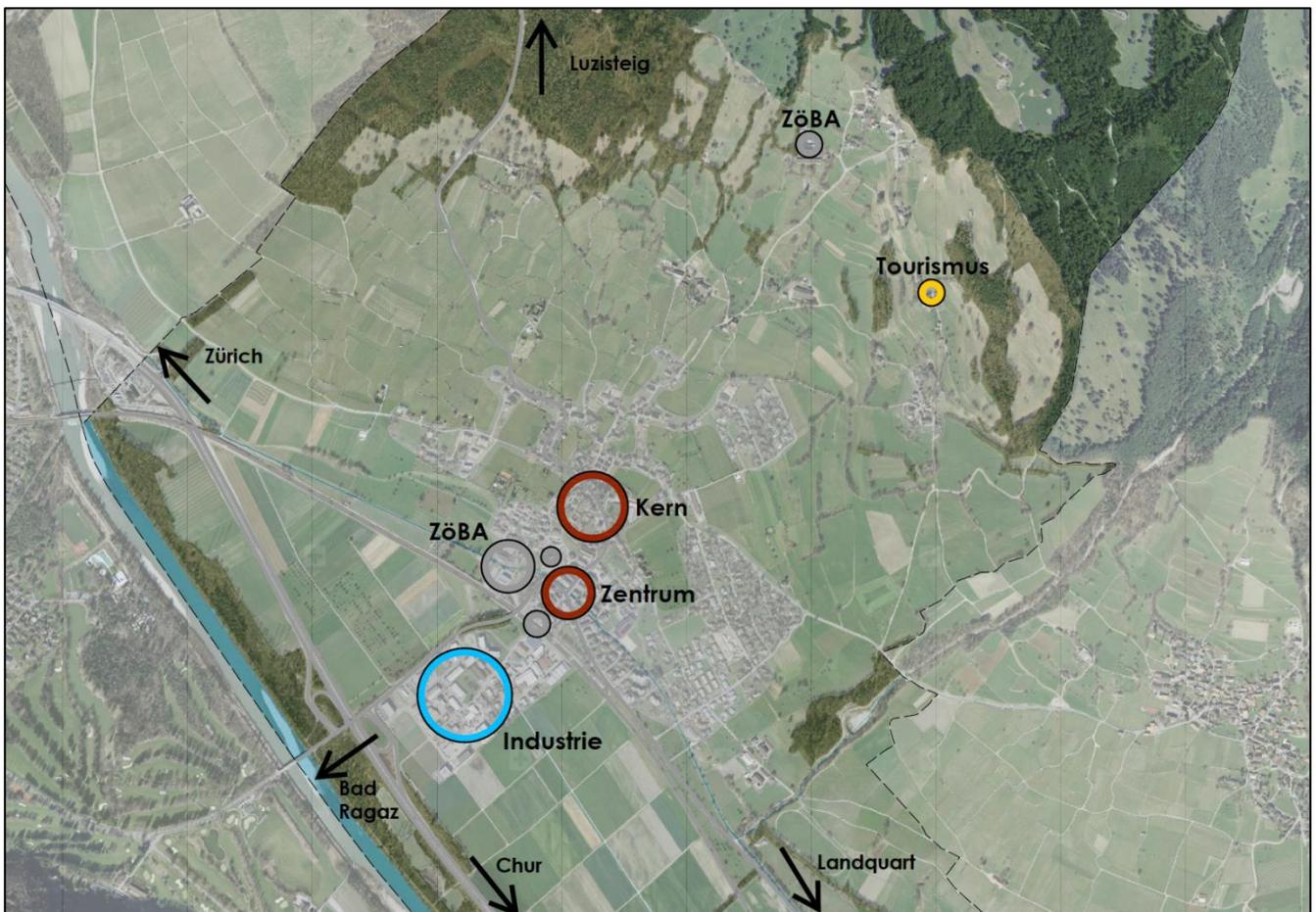


Abbildung 16: Funktionale Gliederung Maienfeld;  
Darstellung R+K, Plangrundlage [www.map.geo.gr.ch](http://www.map.geo.gr.ch), swisstopo

## B.2 - Siedlungsgebiet

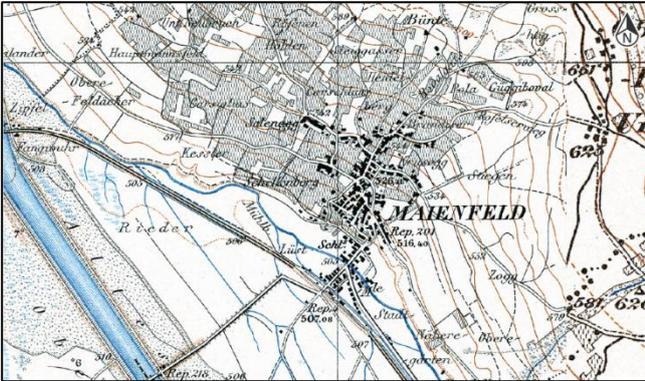


Abbildung 17: Maienfeld 1900;  
map.geo.admin.ch, Zeitreise, swisstopo

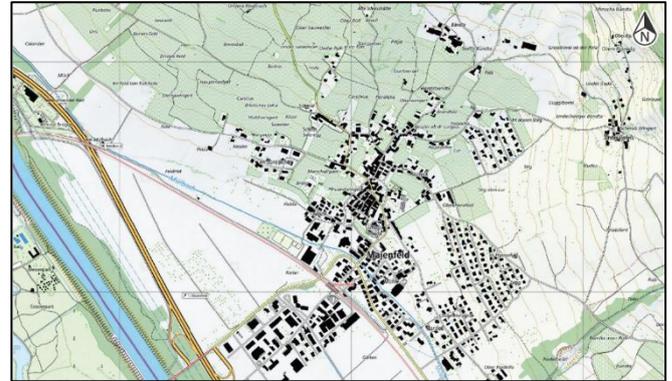


Abbildung 18: Maienfeld 2019;  
Maienfeld 2018, map.geo.admin.ch, swisstopo

**Früher** Vor der Kanalisierung des Rheins im 19. Jahrhundert mäandrierte das Gewässer über die ganze Talebene. Das historische Maienfeld lag oberhalb des alten Rheinbords und lag strategisch bedeutsam beim Rheinübergang und an der Verzweigung der zwei wichtigen Verkehrsachsen Zürich-Chur sowie Bodensee-via St. Luzisteig-Chur. Aufgrund der schweren Brände 1622 und 1720 entstanden im Rahmen des Wiederaufbaus zahlreiche Patrizierhäuser, wodurch das Ortsbild die heute prägende homogene Struktur erhielt. Im 17. Jahrhundert wurden die wesentlichen Teile der Baugruppen entlang der Siedlungsarme, der heutigen Vorstadt, erstellt.

Die Bahnlinie und der Bahnhof wurden 1892 in Betrieb genommen. Entlang der gerade verlaufenden, ca. 300 m langen Verbindung zur Altstadt entstand im 19. und 20. Jahrhundert die Vorstadt.

**Heute** Die Stadt Maienfeld besitzt auch heute noch ein wertvolles und identitätsstiftendes Ortsbild, welches weiterhin durch die historische Bausubstanz und die Bungerte und Wingerte geprägt ist. In östlicher und südlicher Richtung erfolgten am Hang diverse Siedlungserweiterungen für die Wohnnutzung. Zwischen Bahnlinie und Autobahn entstand das Industriequartier. Dadurch konnte sich Maienfeld als attraktive Wohngemeinde und dynamischer Arbeitsstandort entwickeln.

**Infrastruktur und Versorgung** In Maienfeld besteht ein vollständiges Volksschulangebot, das heisst vom Kindergarten bis zur Oberstufe. Ergänzend dazu stehen eine Kindertagesstätte und Tagesstrukturen mit Mittagstisch zur Verfügung. Mit der Dreifach-Turnhalle Lust und dem grosszügigen Spielplatz Maienfeld stehen weitere wichtige öffentliche Infrastrukturen für ein aktives Vereins- und Dorfleben zur Verfügung.

Durch das Pflegezentrum Senesca in Maienfeld kann auch betagten Menschen mit umfassenden Betreuungsangeboten ein Zuhause geboten werden. Diverse Restaurants und Hotels, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf und Dienstleistungsunternehmen ergänzen das breite Versorgungsangebot in Maienfeld.

### B.3 - Bausubstanz

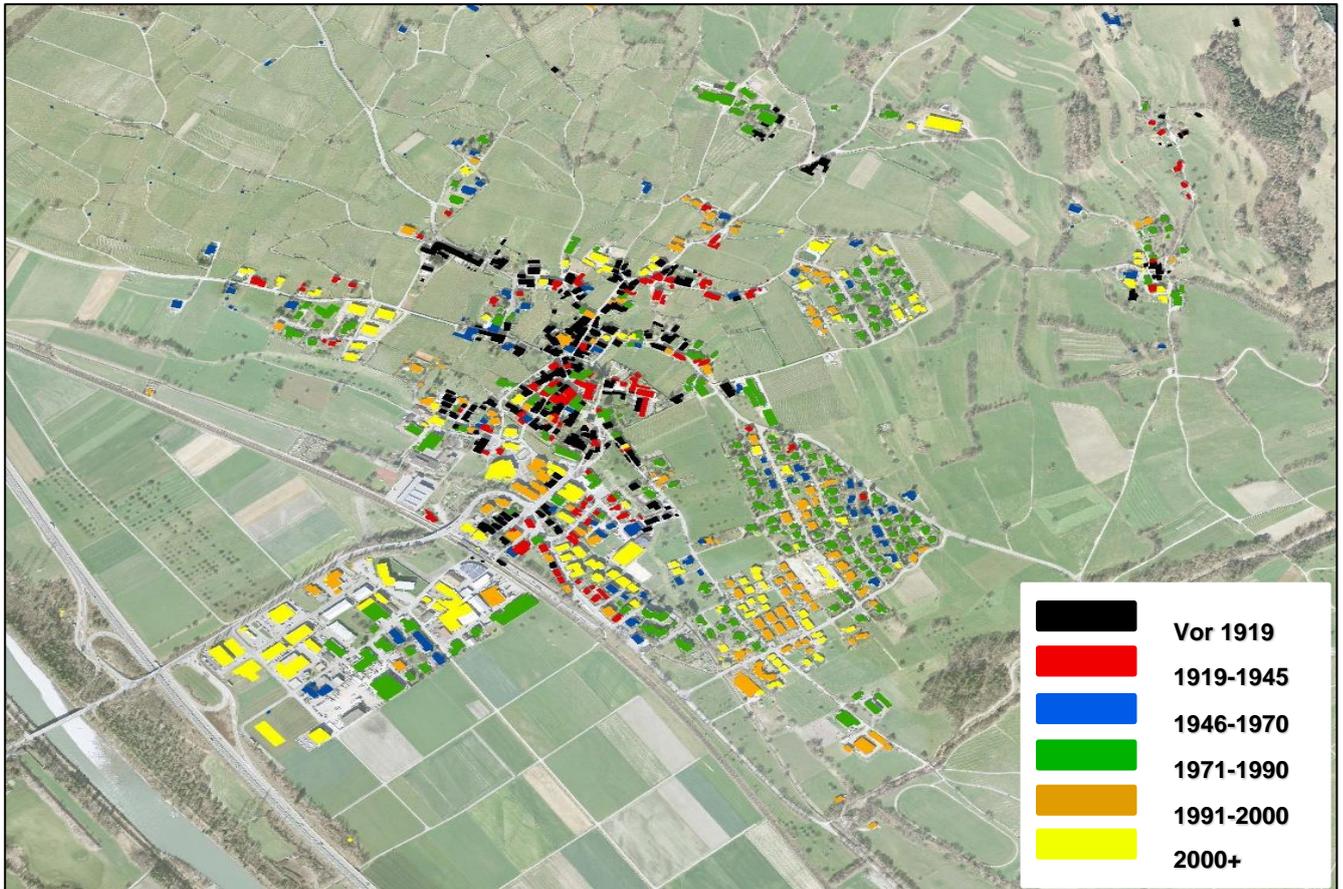
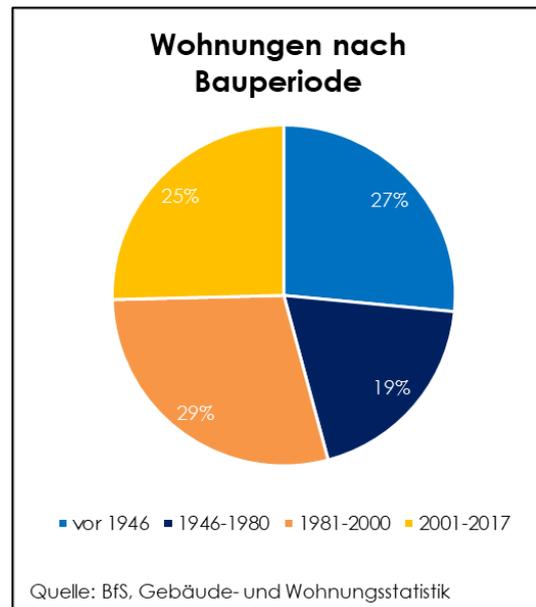
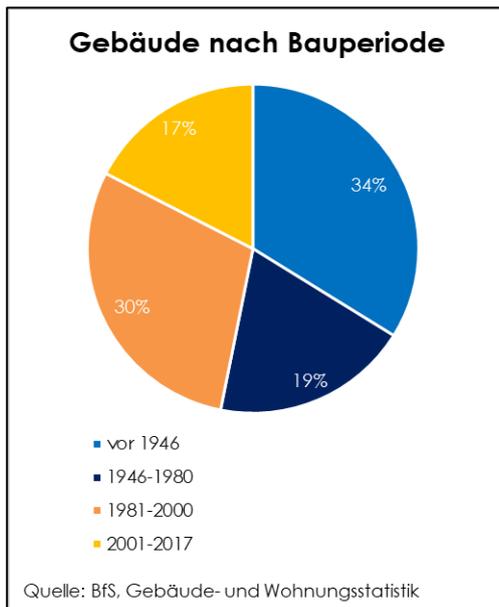


Abbildung 19: Analyse Bauperioden; Gebäude- und Wohnungsregister (GWR) 2016;  
Darstellung R+K, Plangrundlage [www.map.geo.gr.ch](http://www.map.geo.gr.ch), swisstopo

**Bauperioden** Das Wachstum von Maienfeld ist anhand der Bauperioden gut ablesbar. In der Altstadt, der Vorstadt und im Bereich der Bahnhofstrasse ist gut zu erkennen, dass noch ein grosser Anteil der ursprünglichen Bausubstanz (schwarz und rot) besteht. Die grossen, östlich gelegenen Wohnquartiere wurden in einer ersten Phase ab 1970 erstellt (grün) und in nachfolgenden Perioden «aufgefüllt» (orange und gelb). Im Bereich der Mühlebündte, Im Loretscher und Unter Rofels besteht eine auffällig heterogene Zusammensetzung.



## Anhang C – Bevölkerungsumfrage 2017

### Bevölkerungsumfrage

Vom Mai bis Juni 2017 wurde die Bevölkerung mit einer Online-Umfrage zur weiteren Entwicklung der Stadt Maienfeld befragt. Die Auswertung brachte folgende wichtige Erkenntnisse hervor:

- Das Städtli, die Landschaft und die Natur mit attraktiven Naherholungsmöglichkeiten werden sehr geschätzt;
- Das starke Siedlungswachstum soll gebremst und auf die heutige Kapazität der Infrastrukturen ausgelegt werden, der notwendige Flächenbedarf soll prioritär durch Umzonung und bauliche Verdichtung, und nur sekundär (wenn Bedarf ausgewiesen ist) durch Einzonungen zur Verfügung gestellt werden;
- Die Architektur der Neubauquartiere werden äusserst kritisch beurteilt, die Anforderungen an das Baubewilligungsverfahren sollen erhöht werden;
- Die Vorstellungen von einer Entwicklung im Bereich Bahnhof divergieren stark, Handlungsbedarf wird jedoch erkannt;
- Die Verkehrsbelastung im Städtli wird als klar störend wahrgenommen;
- Die zentralen öffentlichen Flächen sollen mit einer unterirdischen Parkierungsanlage freigespielt werden.

Die räumlich relevanten und verortbaren Erkenntnisse sind in das vorliegende kommunale räumliche Leitbild eingeflossen.

### Anhang D – Pläne zur Berechnung der Bauzonenkapazitäten

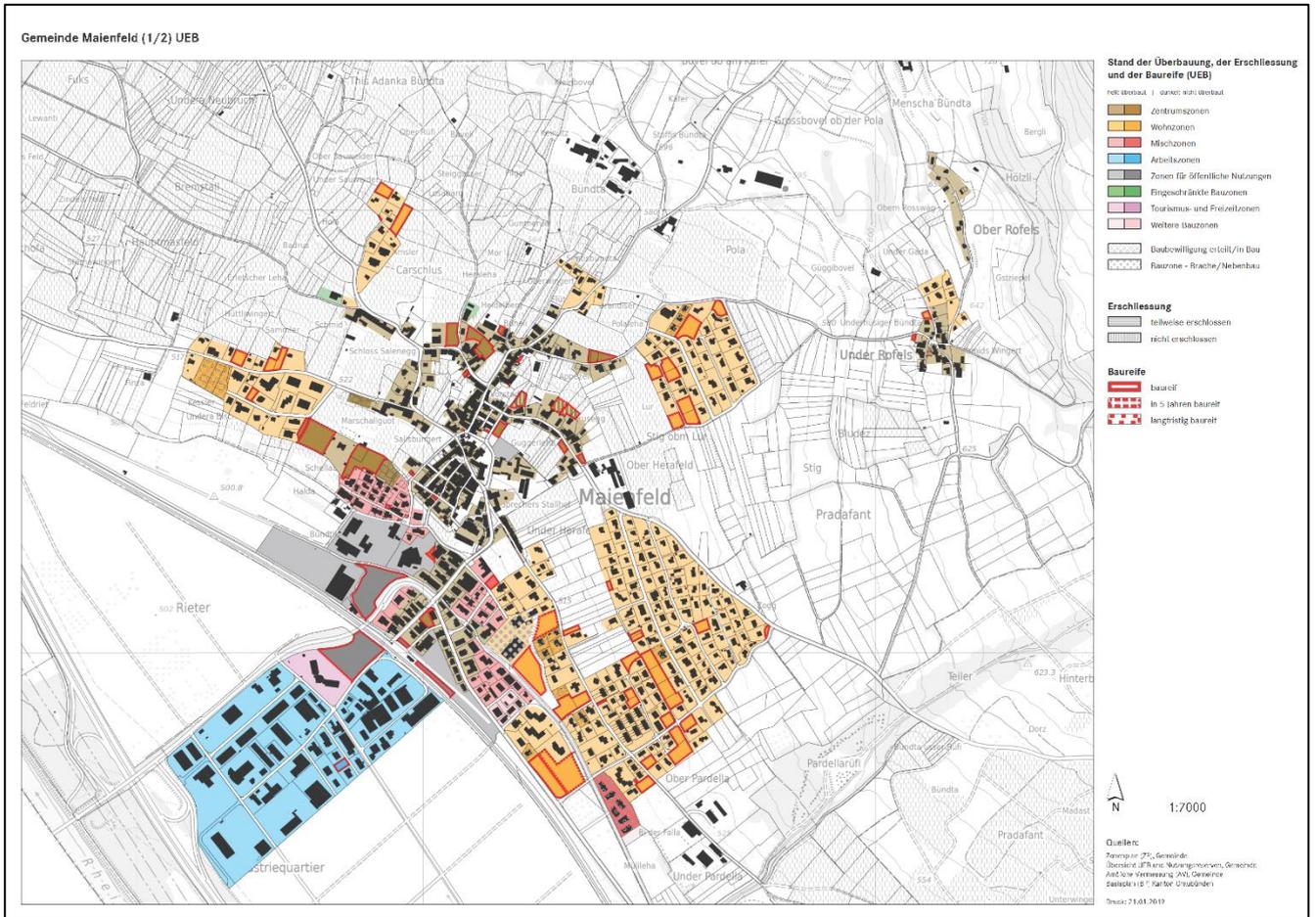


Abbildung 20: Stand der Überbauung, Erschliessung und Baureife (UEB), Maienfeld, Ober- und Unter Rofels R+K, Plangrundlage Basisplan Kanton Graubünden

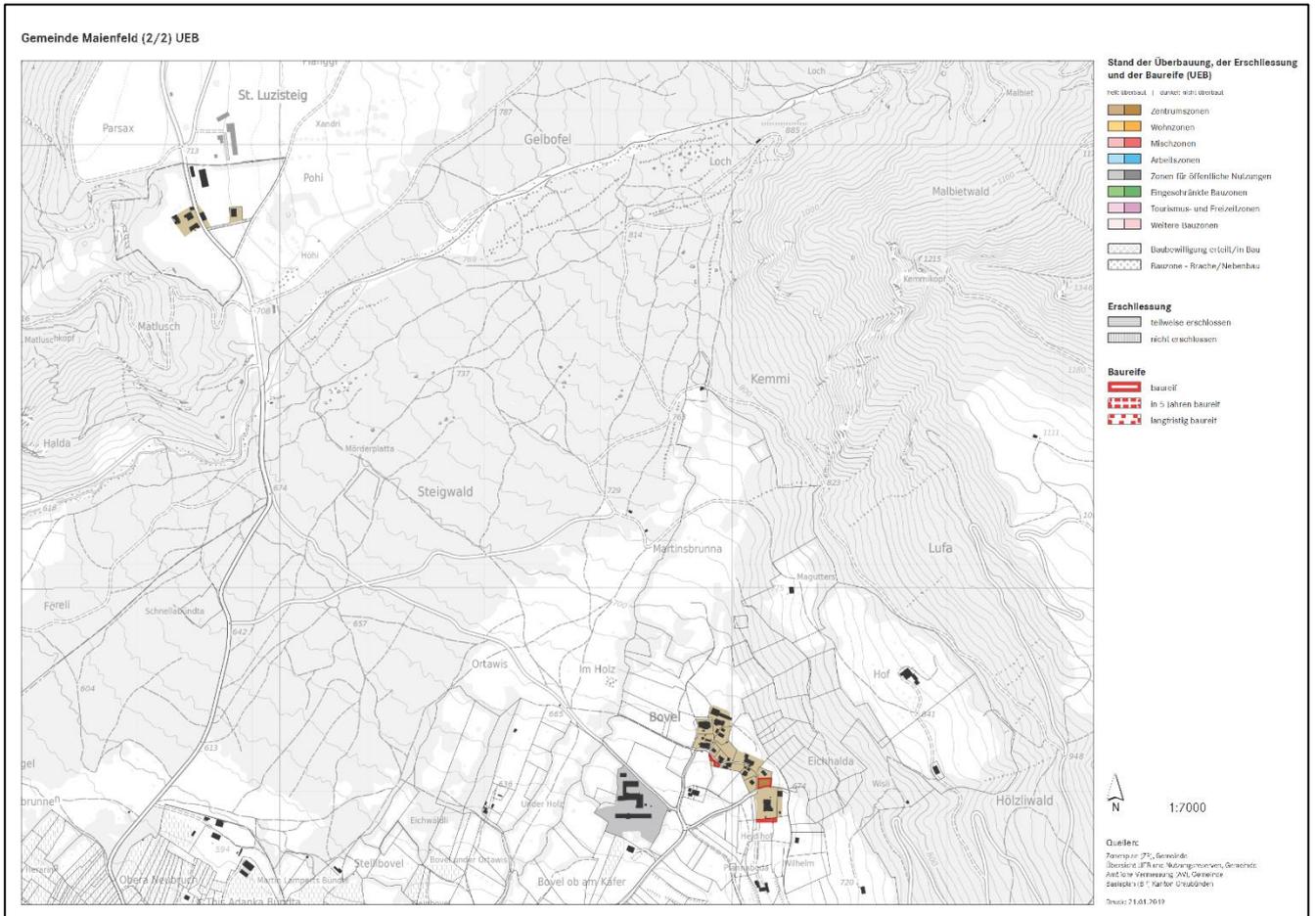


Abbildung 21: Stand der Überbauung, Erschliessung und Baureife (UEB), Bovel, St. Luzisteig R+K, Plangrundlage Basisplan Kanton Graubünden