



Beschluss

**Kommunales räumliches Leitbild der Gemeinde Bergün Filisur**



## Impressum

### **Auftraggeber**

Gemeinde Bergün Filisur

### **Kontaktperson**

Luzi Schutz, Gemeindepräsident

### **Bearbeitung**

Stauffer & Studach Raumentwicklung  
Alexanderstrasse 38, CH-7000 Chur  
www.stauffer-studach.ch

### **Erstellung**

Mai 2019

### **Bearbeitungsstand**

Mai 2020

### **Bildnachweise / Datenquellen**

Siehe Dokumentende

## Inhalt

Einleitung.....	4
<b>Analyse</b>	
Porträt .....	5
Demografie.....	6
Wirtschaft und Mobilität.....	7
Siedlung, soziale Infrastruktur und Versorgung .....	8
Bauzonenreserven und Bedarf .....	9
Wichtige Zeitschnitte der Siedlungsentwicklung.....	10
Wichtige Zeitschnitte der Siedlungsentwicklung.....	11
.....	12
Räumliche Analyse Bergün, Latsch .....	12
Räumliche Analyse Filisur.....	14
Räumliche Analyse Preda, Stuls .....	16
Räumliche Analyse Jenisberg, Zinols .....	17
Stärken-, Schwächen-, Chancen- und Risiken-Analyse .....	18
<b>Konzept: Ziele, Strategien und Massnahmen</b>	
Räumliches Konzept und übergeordnete Zielsetzungen.....	21
Strategie Siedlungsentwicklung Filisur.....	23
Strategie Siedlungsentwicklung Bergün, Latsch .....	27
Strategie Siedlungsentwicklung Preda, Stuls .....	29
Strategie Siedlungsentwicklung Jenisberg, Zinols.....	30
Förderung einer Siedlungsentwicklung nach Innen.....	31



# Einleitung

## Anlass

Mit der Revision des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) haben sich die raumplanerischen Rahmenbedingungen verändert: Das revidierte RPG verlangt eine Abkehr von der bisherigen Entwicklung der Siedlungen «in die Fläche» hin zur Siedlungsentwicklung nach innen. Im Vordergrund steht dabei das Schaffen von Siedlungen mit einer optimierten baulichen Dichte, dies unter Beibehaltung oder Schaffung neuer räumlicher Qualitäten.

Das vorliegende räumliche Leitbild soll zur Umsetzung dieser Vorgaben des RPG beitragen und ein Zukunftsbild mit den langfristigen planerischen Entwicklungsabsichten der Gemeinde Bergün Filisur aufzeigen.

## Ziele Leitbild

Die Gemeinde Bergün Filisur bestimmt mit diesem räumlichen Leitbild die strategische Ausrichtung ihrer Siedlungsentwicklung mit einem Planungshorizont von 20 – 25 Jahren und legt die damit verbundenen zentralen Aufgaben fest.

Das Leitbild dient der Gemeinde als Orientierungsrahmen für raumbezogene Entscheidungen sowie als konzeptionelle Grundlage für die Revision der Nutzungsplanung.

Das Leitbild ermöglicht der Gemeinde insbesondere, ihren Handlungsspielraum im Lichte der kantonalen und regionalen Rahmenbedingungen auszuloten und ihre Ziele und Vorstellungen der angestrebten langfristigen räumlichen Entwicklung aufzuzeigen.

## Erarbeitung

Die Erarbeitung des Leitbildes erfolgte durch eine eingesetzte «Strategiegruppe» zusammengesetzt aus Vertretern der Gemeindeverwaltung und den Gemeindebehörden.

Eng in den Erarbeitungsprozess eingebunden war eine «Begleitgruppe» mit Vertretern von Interessensgruppen aus Gewerbe, Landwirtschaft, Tourismus und Umwelt. Der Einbezug der Gemeindebevölkerung erfolgt über eine Mitwirkung und eine Orientierungsveranstaltung.



Luftaufnahme Ortskern Bergün 1982

# Porträt

## Bergün Filisur – früher und heute

Im Hochmittelalter siedelten sich Romanen im Gebiet des oberen Albulatals an. Der Verkehr über den Albulapass bildete neben der Viehwirtschaft sowie dem Bergbau die Lebensgrundlage der Menschen in Bergün. Der Verkehr über den Albulapass gewann an zusätzlicher Bedeutung, als der Durchbruch des Bergünnersteins im Jahr 1696 und der Bau der Fahrstrasse 1865 erfolgte.

1903 wurde die Albulabahn eröffnet, Bergün erhielt einen eigenen Bahnhof. Im Zuge der Umstellung des Postkutschenbetriebes auf die Eisenbahn wurde das Kurhaus als neues touristisches Standbein erbaut. Es sollte das gleiche Niveau wie das der Oberengadiner Kurorte St. Moritz und Pontresina erreicht werden. Im Zuge des ersten Weltkriegs und der Folgejahre musste Bergün diese Pläne jedoch aufgeben.

Im 13. Jahrhundert war die Burg Greifenstein in Filisur Sitz der Herren von Greifenstein, später Sitz der bischöflichen Vögte. Auf die Besiedlung der Romanen im Hochmittelalter folgte im 15. Jahrhundert die Besiedlung des Maiensässgebiets von Jenisberg durch deutschsprachige Walser. Wirtschaftlich entwickelte sich Filisur zum Zentrum des Erzabbaus bzw. der Eisen- und Erzschnmelze, da das Gebiet reich an Wasser und Wald war. Bis Ende des 19. Jahrhunderts war Filisur weitgehend germanisiert, nur noch wenige sprachen romanisch.

Mit dem Bau der Albulabahn erhielt Filisur ebenfalls einen eigenen Bahnhof, welcher seit 1909 auch Abzweigstation der tunnelreichen Strecke nach Davos ist. Seit 2008 gehört die Albulalinie zum UNESCO-Welterbe.

Seit 1960 sind die Albula-Landwasser-Kraftwerke in Filisur ansässig. 2006 wurde die Umfahrungsstrasse zur Entlastung des Dorfkerns von Filisur gebaut. Die heutigen Arbeitsplätze sowohl in Bergün als auch Filisur finden sich vor allem im Tourismus, bei Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben sowie bei einigen Land- und Forstwirtschaftsbetrieben.

## Räumliche Ausgangslage

Die heutige Gemeinde setzt sich aus den Ortschaften Filisur, Bergün, Stuls, Latsch, Jenisberg, Zinols und Preda zusammen. Filisur liegt mitten im Albulatal, während Bergün auf einer höher gelegenen Talstufe am Fusse des Albulapasses liegt. Latsch und Stuls liegen erhöht auf Terrassen im Albulatal. Jenisberg liegt auf einer Terrasse auf der rechten Seite des unteren Landwassertals, Zinols in der Ebene an der Albula gegenüber von Alvaneu Bad. Zum grossflächigen Gemeindegebiet zählen im weiteren die Seitentäler Val da Stugl, Val Tuors, Val Tisch und Val Spadlatscha. Die Gemeinde gehört zum Naturpark Parc Ela.

Verkehrstechnisch ist Bergün Filisur mit der Albulabahn als auch mit der Albulastrasse gut

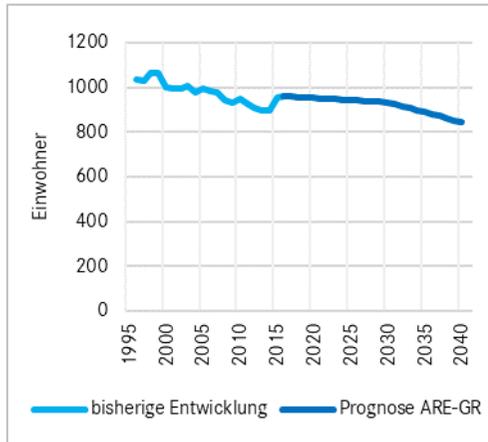
erschlossen. Filisur, Bergün und Preda sind über die Bahn erreichbar, die Fraktionen Latsch, Stuls, Jenisberg und Zinols nur über die Strasse. Die Gemeinde ist Bindeglied zwischen dem Albulatal, der Landschaft Davos und dem Engadin mit dem Verkehrsknoten Filisur. Während den Wintermonaten bleibt die Albulapassstrasse jeweils geschlossen.

Die Ortsbilder von Filisur, Bergün, Stuls und Latsch gelten als Ortsbilder von nationaler Bedeutung gemäss nationalem Inventar (ISOS). Die Vielzahl an schützenswerten Ortsbildern ist eine besondere Qualität der Gemeinde, die jedoch auch Verpflichtungen für die bauliche Entwicklung mit sich bringt.

Die Einwohnerentwicklung in der Gemeinde Bergün Filisur verläuft seit zehn Jahren leicht rückläufig. Im Jahre 2017 bewohnten knapp 1000 Einwohner die Gemeinde, davon etwas mehr in Bergün als in Filisur. Gemäss der Bevölkerungsperspektive des Kantons ist bis zum Jahr 2030 mit einer weiteren Bevölkerungsabnahme um rund 30 Einwohner zu rechnen.

# Demografie

## Bevölkerungsentwicklung



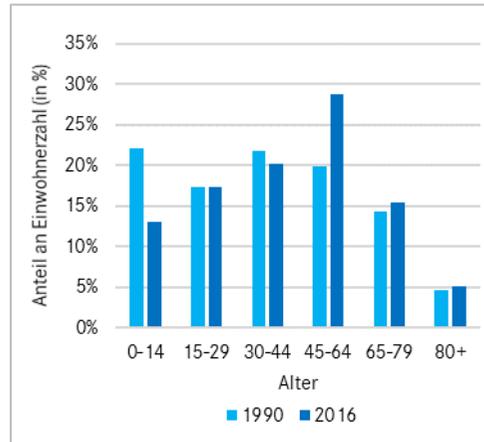
### Entwicklung und aktuelle Situation

- Abnahme der Anzahl Einwohner (EW) von 1038 auf 961 (-77 EW) von 1996 bis 2016.
- In den letzten 5 Jahren leichte Zunahme der Bevölkerung und Stabilisierung bei knapp 1000 Einwohner.
- Durchschnittliche Abnahme pro Jahr knapp -4 EW (-0.4 % pro Jahr).

### Ausblick

- Einwohnerzahl gemäss kantonalen Bevölkerungsprognose im Jahr 2030 934 EW (-27 EW gegenüber Stand 2016), im Jahr 2040 rund 844 EW (-117 EW gegenüber Stand 2016).

## Altersstruktur



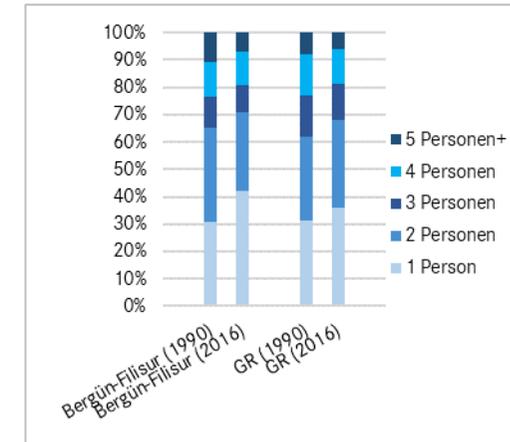
### Entwicklung und aktuelle Situation

- Starke Zunahme bei der Altersgruppe der 45-64-Jährigen auf heute 29 % der Bevölkerung (entspricht kantonalem Schnitt).
- Starke Abnahme insbesondere bei der Altersgruppe der Kinder (bis 14-Jährige).

### Fazit und Ausblick

- Der Anteil der 45-64-Jährigen liegt im kantonalen Schnitt. Starker Rückgang beim Anteil der Kinder.
- Voraussichtlich weitere Zunahme bei den über 65-Jährigen, verbunden mit entsprechender Nachfrage nach altersgerechten Wohnformen und Pflegeleistungen.

## Haushaltgrösse



### Entwicklung und aktuelle Situation

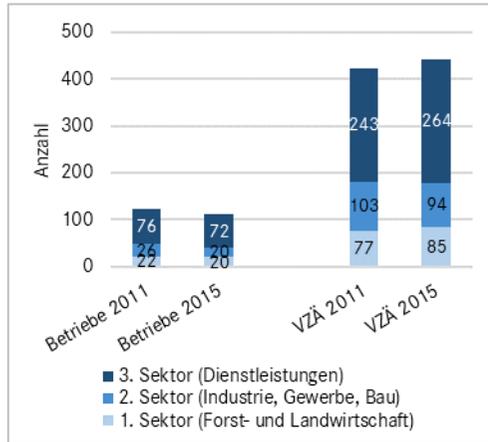
- Abnahme der durchschnittlichen Haushaltgrösse von 2.4 auf 2.2 Personen in den Jahren 1990 - 2016, was dem kantonalen Schnitt entspricht.
- 71 % aller Haushalte sind 1- oder 2-Personenhaushalte (GR: 68 %), mit 46 % der Gesamtbevölkerung in diesen Haushalten.

### Fazit und Ausblick

- Haushaltgrössen in Bergün-Filisur entsprechen dem kantonalen Durchschnitt.
- Zunahme des Bedarfs an kleineren und mittleren Wohnungsgrössen.

# Wirtschaft und Mobilität

## Betriebe / Vollzeitäquivalente (VZÄ)



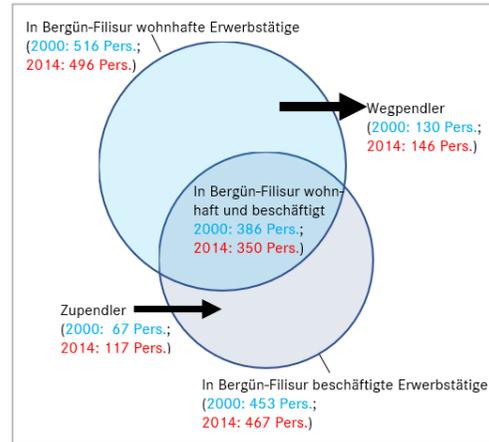
### Entwicklung und aktuelle Situation

- Abnahme der Anzahl Betriebe in den letzten Jahren auf heute 112 Betriebe; relativ kleine durchschnittliche Betriebsgrösse (4.0 VZÄ).
- Leichtes Beschäftigungswachstum (Zunahme von 424 auf 443 VZÄ) erfolgte vor allem im 3. Sektor (Dienstleistungen) und zudem im 1. Sektor (Forst- und Landwirtschaft).
- Starker 3. Sektor mit gut 60 % der VZÄ (GR: 71 %); stark überdurchschnittlich bedeutsamer 1. Sektor (Forst- und Landwirtschaft) mit 19 % der VZÄ (GR: 4.6 %).

### Fazit

- Wirtschaftslage ist stark abhängig vom Tourismus und damit verbundenen Betrieben.
- Rückgang betrifft v.a. den 2. Sektor.

## Pendlerverhalten



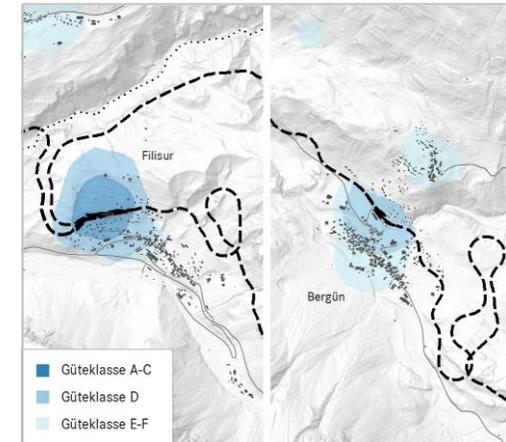
### Entwicklung und aktuelle Situation

- Zunahme des Pendleraufkommens zwischen 2000 und 2014; im Jahr 2014 mehr Weg- als Zupendler.
- Die Wegpendler gehen v.a. in die übrige Region Albula (26 %), in Richtung Davos-Prätigau (14 %) und den übrigen Kanton GR (34 %).
- Die Zupendler kommen v.a. aus der übrigen Region Albula (19 %) sowie dem übrigen Kanton GR (69 %).

### Ausblick

- Das Pendleraufkommen wird weiter steigen, aufgrund der geografischen Lage aber beschränkt bleiben.

## Verkehr



### Öffentlicher Verkehr (ÖV)

- Aufgrund der Bahnhöfe Bergün, Filisur und Preda verhältnismässig gute ÖV-Erschliessung der Hauptsiedlungsgebiete und von Preda.
- Übrige Siedlungen in der Regel mit Basiserschliessung durch Bus. Jenisberg verfügt über keinen direkten Anschluss an das ÖV-Netz.

### Motorisierter Individualverkehr (MIV)

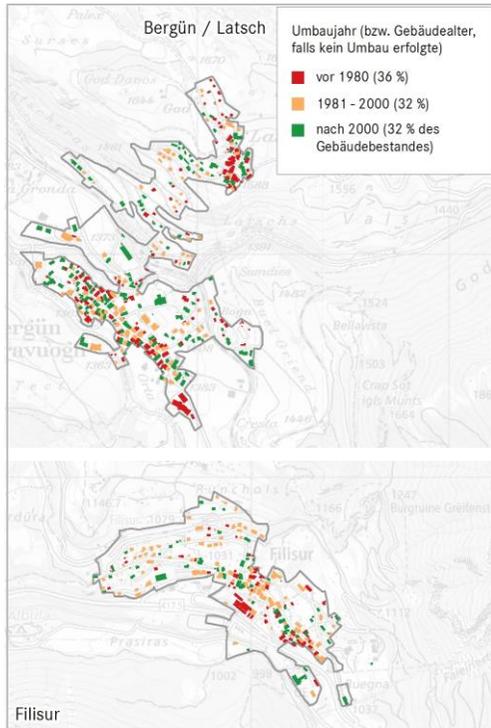
- Gute Erschliessung durch die Albulastrasse bis Bergün sowie gut ausgebautes Strassennetz zu den Kleinsiedlungen.

### Langsamverkehr (LV)

- Insgesamt gutes, siedlungsinternes Fusswegnetz. Optimierungsbedarf bei einigen Wegen hinsichtlich Neigung und Ausbaustandard.

# Siedlung, soziale Infrastruktur und Versorgung

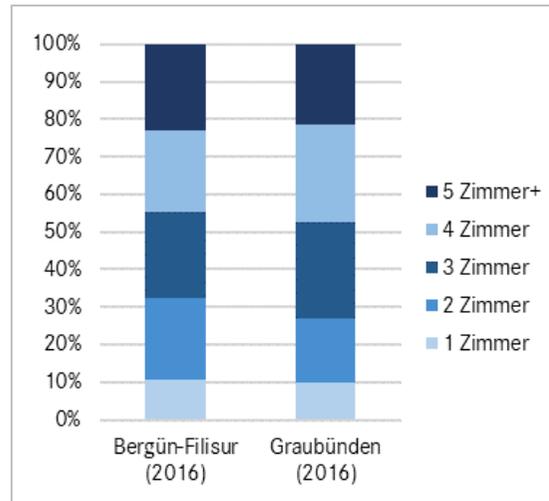
## Sanierungsbedarf Gebäudebestand



### Erneuerungs-/Sanierungsbedarf des Gebäudebestandes (2016)

- Zwei Drittel des Gebäudebestandes (64 %) nach 1980 umgebaut (bzw. erbaut). Bauten vor 1980 fast ausschliesslich in den Dorfkerne.
- Thema der Siedlungserneuerung bzw. -sanierung ist quartierbezogen relevant, insgesamt jedoch nicht vordringlich.

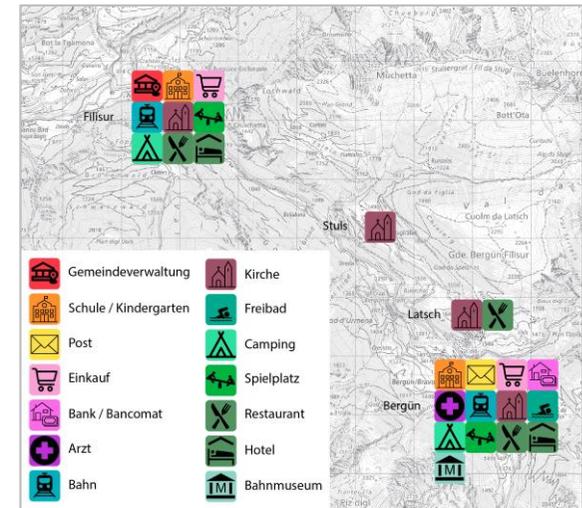
## Wohnungsangebot nach Zimmerzahl



### Wohnungsangebot

- Gesamtwohnungsbestand umfasst 1173 Wohnungen; mit insgesamt gut 30 Wohnungen sehr geringer Leerwohnungsbestand bei Miet- und Eigentumswohnungen.
- Relativ hoher Anteil an kleineren Wohnungen bis 3.5 Zimmer (55 % des Wohnungsangebots; GR: 52 %), entsprechend geringerer Anteil an grösseren Wohnungen von mehr als 4 Zimmern (45 % des Wohnungsangebots; GR: 48%).

## Soziale Infrastruktur und Versorgung

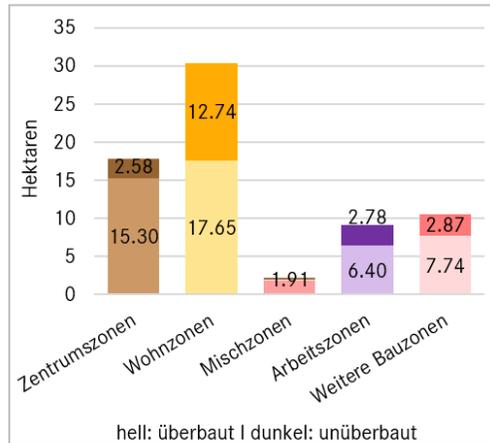


### Versorgungsangebot

- Filisur und Bergün bilden die beiden Versorgungsschwerpunkte, jeweils mit Detailhandelsgeschäften und Schule. Die Gemeindeverwaltung ist in Filisur.
- Filisur verfügt über einen Hausservice der Post. In Bergün befindet sich eine Postagentur im Volg-Laden.
- Ärztehaus in Bergün mit regelmässigen Sprechstunden in Filisur.
- Das Bahn- und Ortsmuseum Bergün tragen zum kulturellen und touristischen Angebot in der Gemeinde bei.
- Insgesamt 10 Beherbergungsbetriebe mit rund 200 Zimmern bzw. 400 Betten

# Bauzonenreserven und Bedarf

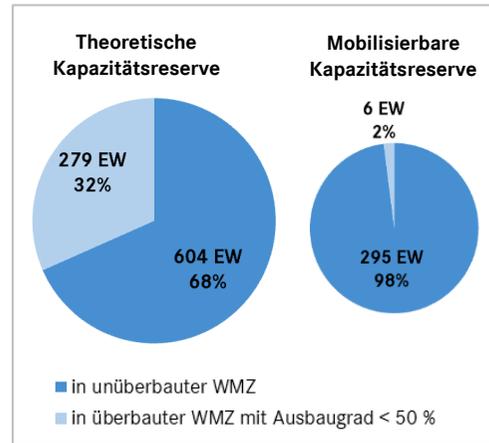
## Überbauungsstand 2019



## Überbauungsstand

- Insgesamt rund 15 ha nicht überbaute Bauzonen im Bereich der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ).
- Sehr tiefer Überbauungsgrad von 58% bei den reinen Wohnzonen und von 73% den Arbeitszonen.
- Grösste Bauzonenreserve von rund 13 ha innerhalb der Wohnzonen.
- Die Bauzonenreserven liegen zu einem verhältnismässig grossen Anteil auch in den kleineren Fraktionen und der Latscherhalde.

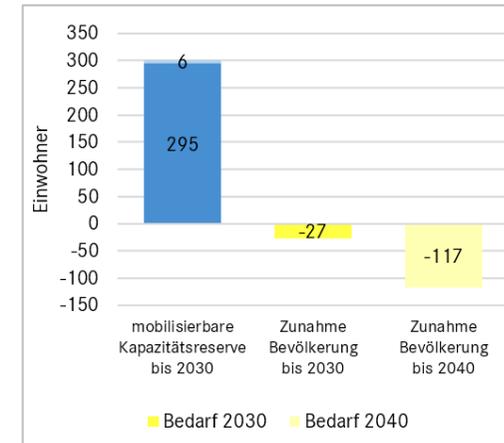
## Kapazitätsreserven (WMZ) bis 2030



## Kapazitätsreserven bis 2030

- Die theoretischen Reserven innerhalb der bestehenden Bauzone reichen für gesamthaft rund zusätzliche 882 Einwohner (EW).
- Unter Berücksichtigung einer bis 2030 realistischen Mobilisierung besteht eine Reserve für rund 300 zusätzliche EW.
- Die mobilisierbare Kapazitätsreserve besteht fast ausschliesslich innerhalb des noch nicht überbauten Gebietes.

## Bauzonenreserven und Bedarf



## Bedarf 2030

- Bis 2030 wird mit einer leichten Bevölkerungsabnahme von 27 Personen (gegenüber Bevölkerungsstand 2016) gerechnet. Gleichzeitig verfügt Bergün Filisur über umfangreiche mobilisierbare Kapazitätsreserven für gut 300 EW
- Bergün Filisur weist damit überdimensionierte WMZ auf, was gemäss Richtplan verschiedene Massnahmen nach sich zieht (Reduktion WMZ, Mobilisierung Reserven).

## Bedarf 2040

- Für das Jahr 2040 wird ein weiterer Rückgang der Einwohnerzahl und damit des Bedarfs prognostiziert.

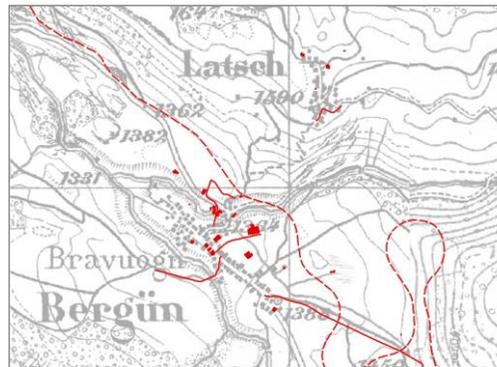
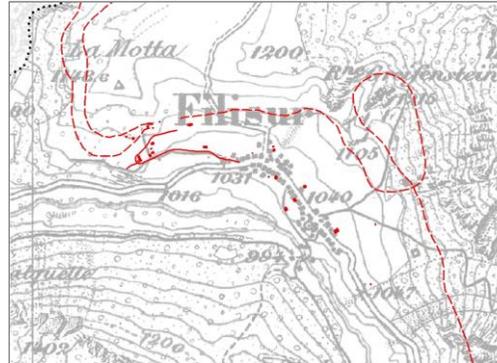
# Wichtige Zeitschnitte der Siedlungsentwicklung

Vor 1890



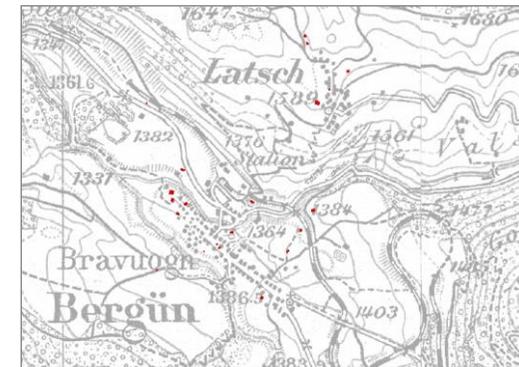
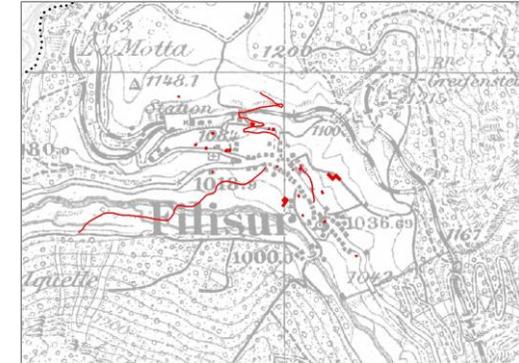
- Kompakte Strassenbebauungen in Filisur, Bergün und Latsch.
- Filisur gliedert sich in zwei Hauptsiedlungsteile Innerdorf und Ausserdorf.
- Stark von der Landwirtschaft und dem Obstbau in Filisur geprägte Landschaft.

1890 - 1940



- Fertigstellung der RhB-Albulalinie 1903 mit Bahnhöfen jeweils nördlich der Siedlungsgebiete von Filisur und Bergün.
- Touristischer Aufschwung und Bau einzelner Hotels, u.a. des Kurhaus Bergün.
- Verlagerung der Siedlungsentwicklung Richtung Bahnhöfe Bergün und Filisur.

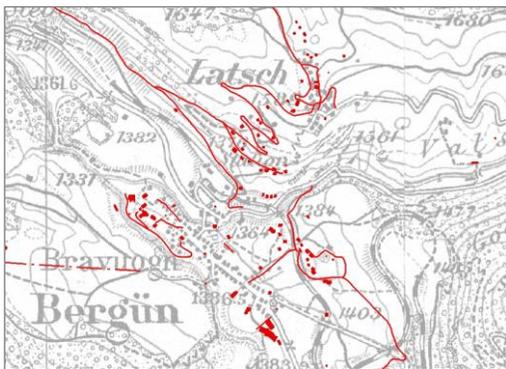
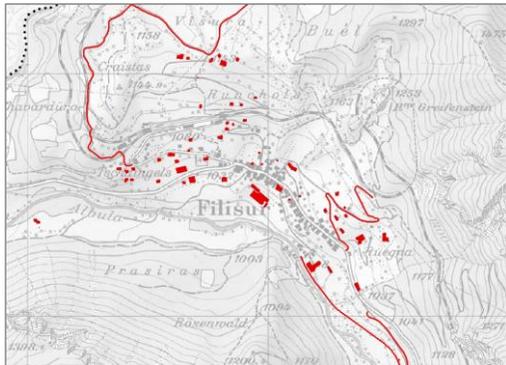
1941 - 1960



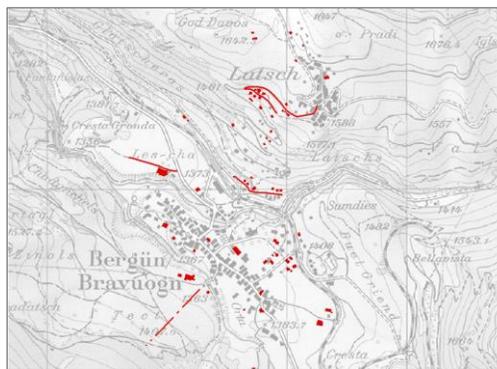
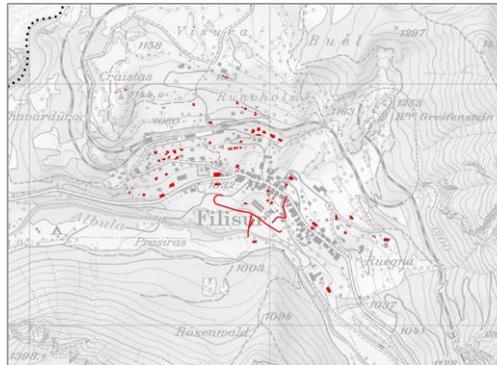
- Insgesamt nur geringe Bautätigkeit; der touristische Effekt fällt deutlich geringer aus als im Engadin.
- Bau des Freibades Bergün an seiner heutigen, bevorzugten Lage.
- Neubau des Schulhauses Filisur.
- Ausdehnung des Siedlungsgebietes infolge Entstehung vereinzelter Neubauten an den Siedlungsrändern. Erschliessung der Bahnhof-Nordseite von Filisur.

# Wichtige Zeitschnitte der Siedlungsentwicklung

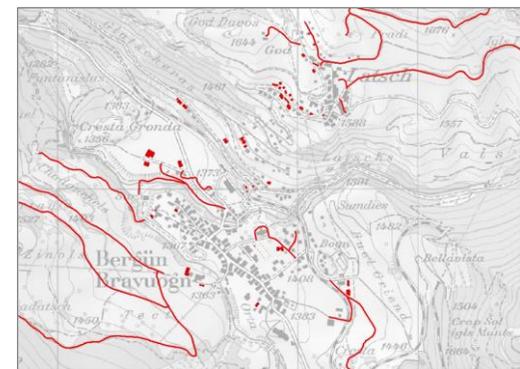
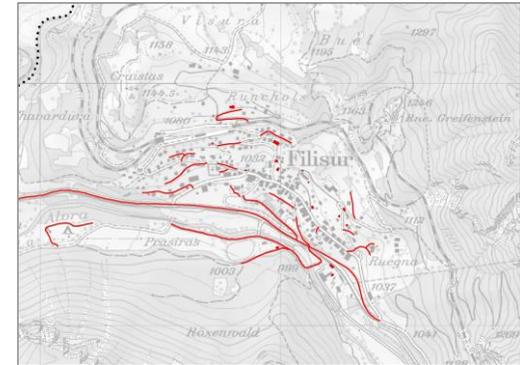
1961 - 1980



1981 - 2000



2000 - heute



- Insgesamt grösster Sprung in der Siedlungsentwicklung der Gemeinde Bergün Filisur.
- Erschliessung der Latscherhalde und Realisierung erster Bauten.
- Entstehung verschiedener Grossbauten (Gärtnereibetrieb Filisur, Hotelbauten, REKA-Feriedorf, Zentrale ALK).
- Realisierung von Skiliften und Sesselbahnen in Darlux und Zinols.

- Beginn der Überbauung Gewerbegebiet «Cox» am nördlichen Dorfeingang von Bergün.
- Überbauung der Latscherhalde mit vorwiegend Ferienhausbauten.
- Erweiterung des Schneesportangebotes mit Skiliften in Bergün (Téct).

- Eröffnung der Umfahrung Filisur 2006 mit damit einhergehenden räumlichen und gesellschaftlichen Veränderungen.
- In Filisur nur geringe Neubautätigkeit.
- In Bergün vor allem Erweiterung des Gewerbegebietes Cox sowie einzelne Überbauungen an der Latscherhalde.
- Diverse Aus- und Neubauten von Erschliessungswegen.

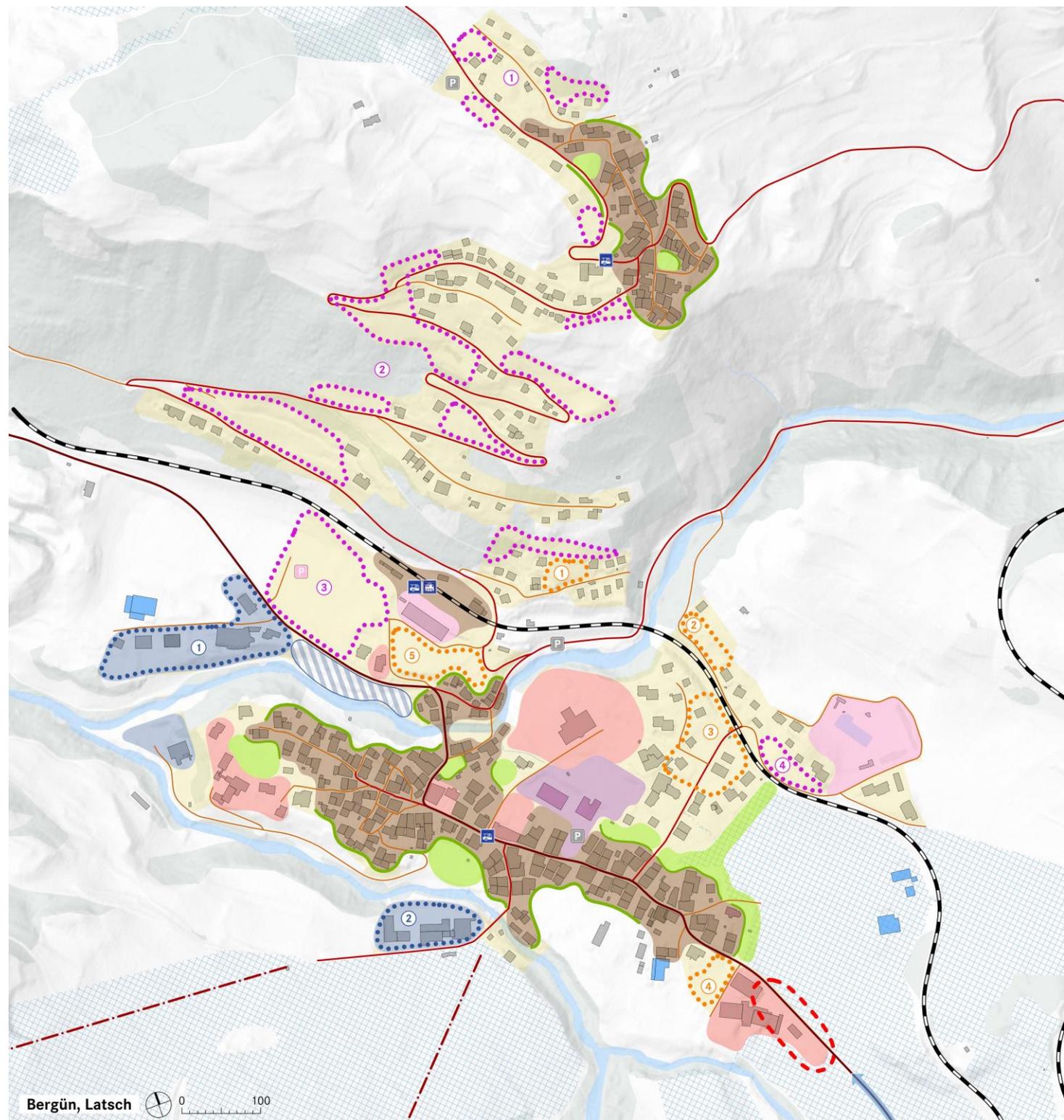
# Räumliche Analyse Bergün, Latsch

## Ausgangslage

-  Wertvoller historischer Dorfkern
-  Noch gut erkennbarer historischer Siedlungsrand
-  Baugebiet
-  Stallbauten (Aussiedlungen)
-  Öffentliche Nutzungen
-  Wichtige Grün-/ Freiräume
-  Hotelstandorte
-  Kieswerkareal
-  Wintersportgebiet (Loipen, Übungslifte, Pisten)
-  Touristische Anlagen (Freibad, Bahnmuseum)
-  Parkplatz / Winterparkplatz (Verkehrsentlastung Dorfkern)

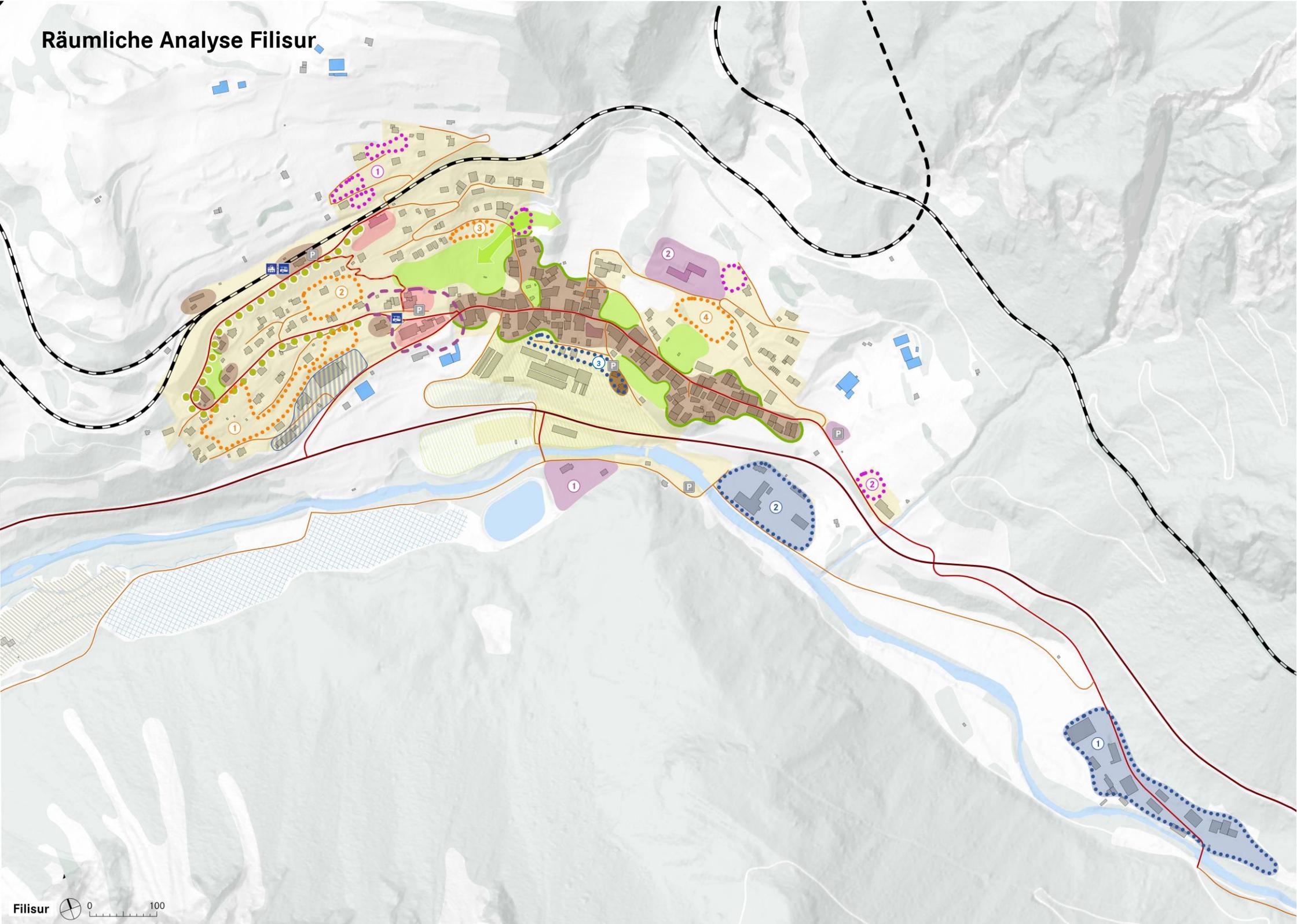
## Gebiete mit besonderen Erkenntnissen

-  Siedlungsrandgebiet mit Potenzial für Auszonung
  - ① Siedlungsrandgebiet, teilweise innerhalb Waldareal in Latsch
  - ② Steile Hanglagen und nicht bzw. nur teilweise erschlossene Gebiete an der Latscherhalde.
  - ③ Projektbezogen geschaffene Gewerbezone «Mineralwasserabfüllanlage» - Bedarf nicht mehr gegeben
  - ④ Steile Hanglage oberhalb RhB-Linie
-  Entwicklungsgebiet Wohnen / Tourismus
  - ① Erschlossenes Gebiet «Er da Ses» mit rechtskräftigem Quartierplan
  - ② Erschlossene Baulücke innerhalb weitgehend überbautem Quartier
  - ③ Unternutztes Wohngebiet mit Verdichtungspotenzial
  - ④ Baulücke im weitgehend überbauten Gebiet - Eignung für Geschosswohnungsbau
  - ⑤ Baugebiet an zentraler, gut erschlossener Lage
-  Entwicklungsgebiet Gewerbe / Dienstleistungen
  - ① Cox; Gewerbegebiet mit Verdichtungspotenzial in Form von zusätzlichen Baustandorten auf bereits überbauten Parzellen; Mindestdichte mit Quartierplan sichergestellt
  - ② Runs; Sägereiareal
-  Hinsichtlich Gestaltung wenig attraktiver Dorfeingang Ost





# Räumliche Analyse Filisur



# Räumliche Analyse Filisur

## Ausgangslage

---

-  Wertvoller historischer Dorfkern
-  Noch gut erkennbarer historischer Siedlungsrand
-  Baugebiet
-  Stallbauten (Aussiedlungen)
-  Öffentliche Nutzungen
  - ① Eisplatz
  - ② Schulhausareal
-  Wichtige Grün-/ Freiräume (oft Hochstammobstgärten)
-  Strassenbegleitende Bepflanzung
-  Hotelstandort
-  Gärtnereiareal
-  Wintersportgebiet (Loipen)
-  Campingareal
-  Parkplatz
-  Wohn- und Gewerbegebiet

## Gebiete mit besonderen Erkenntnissen

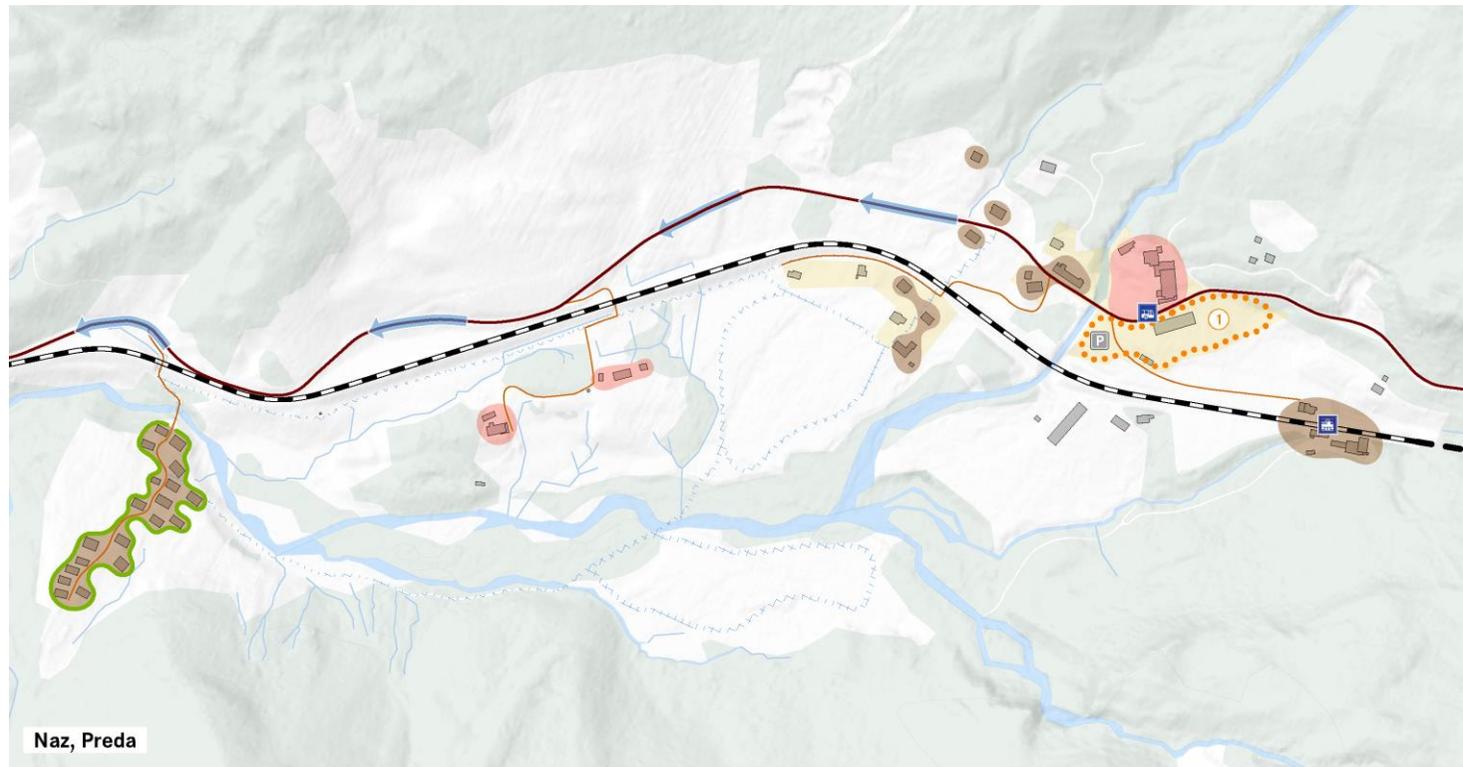
---

-  Siedlungsrandgebiet mit Potenzial für Auszonung
  - ① Nicht erschlossene Hanglage
  - ② Gewerbestandort an ortsbaulich sensibler Lage
  
-  Entwicklungsgebiet Wohnen
  - ① Unternutztes Gebiet an weitgehend erschlossener Lage. Mangelnde Anbindung Richtung Bahnhof (Fussgänger)
  - ② Reservegebiet an zentraler Lage mit guter ÖV-Erschliessung
  - ③ Fortsetzung der bestehenden Strassenbebauung - effiziente Nutzung über bestehenden Quartierplan gesichert
  - ④ Reservegebiet an weitgehend erschlossener Lage zwischen Schule und Grünraum
  
-  Entwicklungsgebiet Gewerbe / Dienstleistungen
  - ① Frevgias; Gute Anbindung an übergeordnetes Strassennetz, Eignung auch für emissionsträchtige Betriebe.
  - ② Kraftwerkzentrale
  - ③ Bongert/Wasserweg; Übergangsbereich zwischen historischer Siedlung und Gärtnereiareal. Der Freihaltung des historischen Siedlungsrandes kommt hohe Bedeutung zu. Möglicher Standort für Parkierungsanlage.
  
-  Schwerpunktgebiet für Versorgung

# Räumliche Analyse Preda, Stuls

## Ausgangslage

-  Historischer Kern der bäuerlichen Kleinsiedlung Stuls sowie Maiensässsiedlung Naz
-  Noch gut erkennbarer historischer Siedlungsrand
-  Baugebiet
-  Stallbauten (Aussiedlungen)
-  Öffentliche Nutzungen
-  Wichtige Grün-/ Freiräume
-  Hotelstandort
-  Schlittelbahn
-  Langlaufloipe/Winterwanderweg
-  Parkplatz



Naz, Preda

## Gebiete mit besonderen Erkenntnissen

-  Siedlungsrandgebiet mit Potenzial für Auszonung  
Siedlungsrandgebiet im Ansichtsbereich des national bedeutenden Ortsbildes von Stuls (ISOS Umgebungszone mit Erhaltungsziel a)
-  Entwicklungsgebiete Wohnen und Tourismus
  - ① Preda; Touristisch bedeutendes Gebiet zwischen Bahnhof und Hotel im Bereich des Startgeländes der Schlittelbahn Preda-Bergün
  - ② Stuls; Erschlossene Baulücke für Wohnbauten am historischen Kern – hohe Anforderungen hinsichtlich Stellung und Gestaltung



Stuls

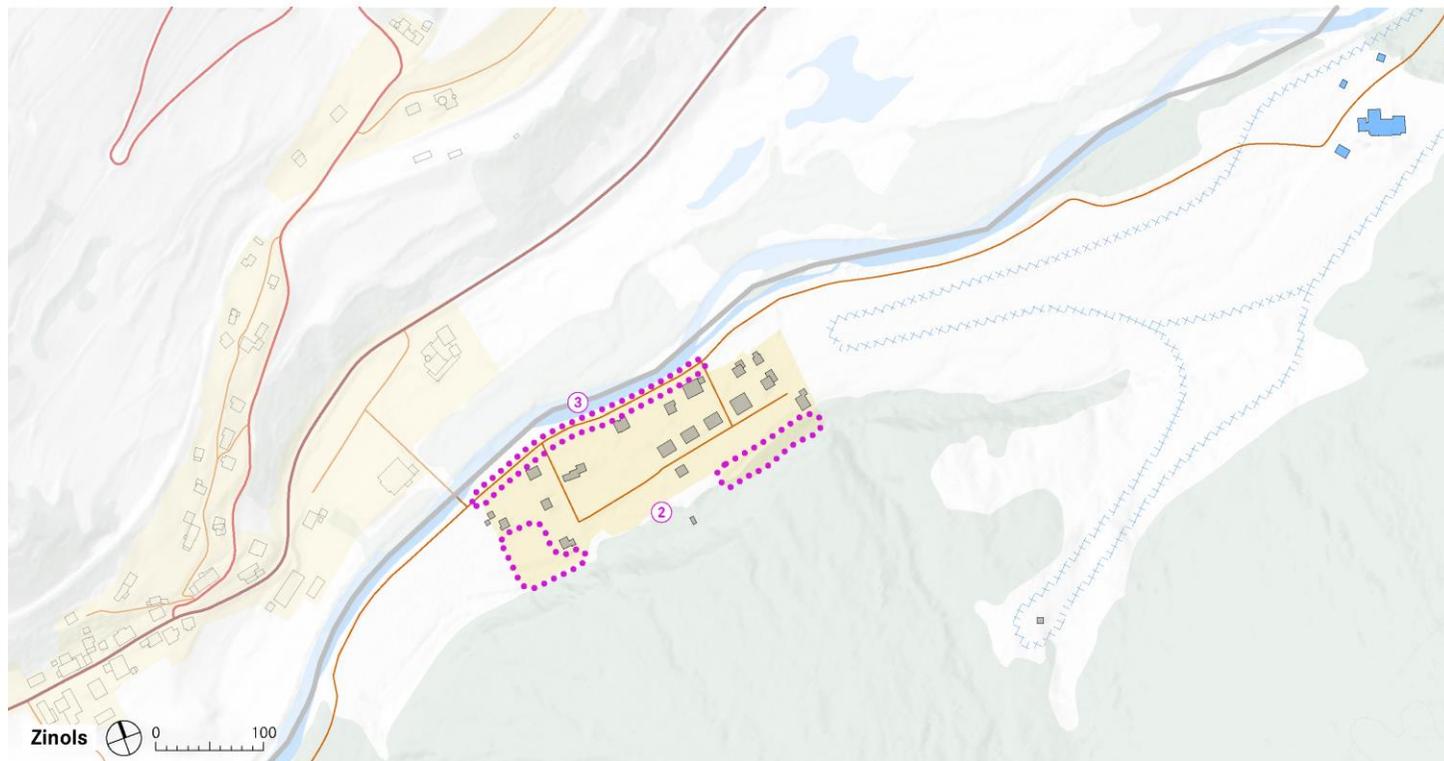
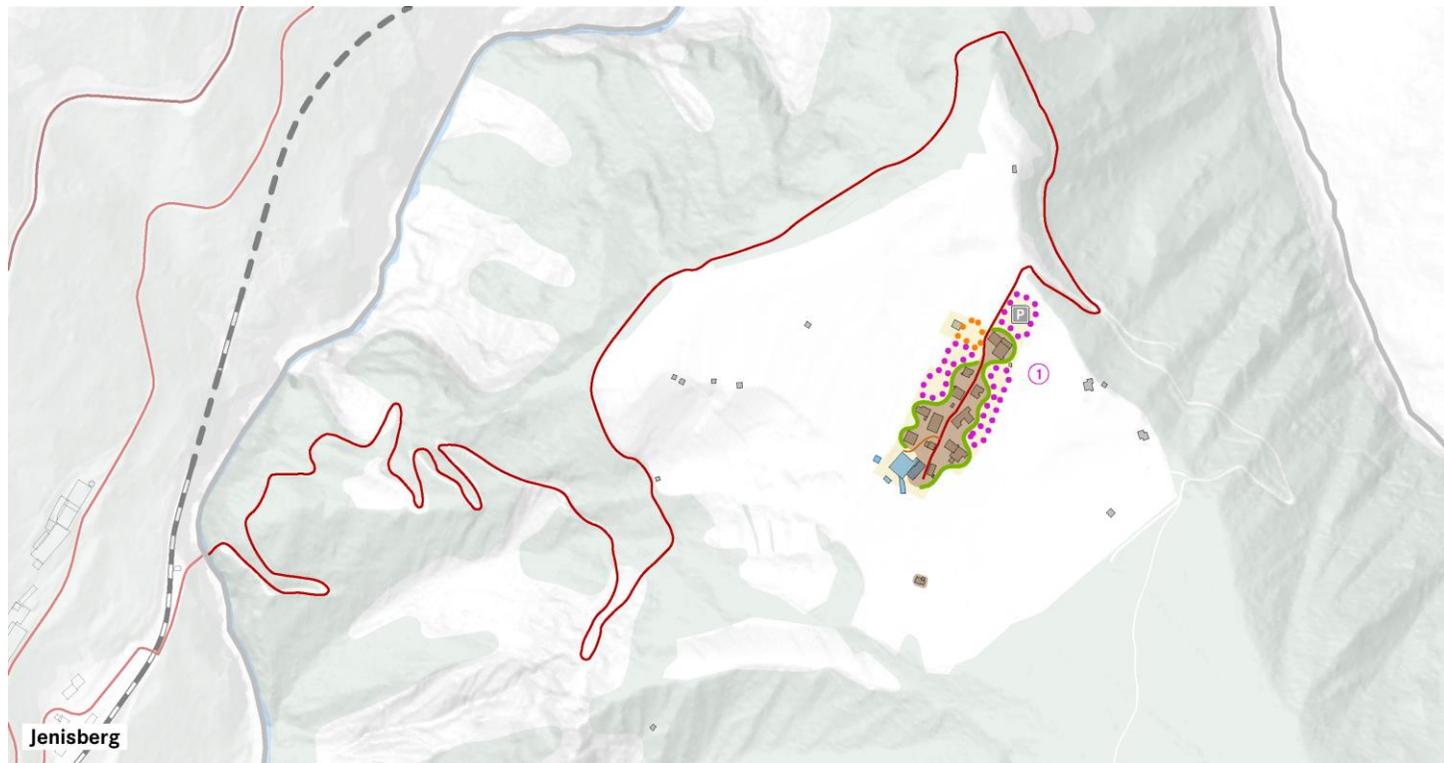
# Räumliche Analyse Jenisberg, Zinols

## Ausgangslage

-  Historische Kleinsiedlung Jenisberg
-  Noch gut erkennbarer historischer Siedlungsrand
-  Baugebiet
-  Stallbauten (Aussiedlungen)
-  Parkplatz

## Gebiete mit besonderen Erkenntnissen

-  Siedlungsrandgebiet mit Potenzial für Auszonung
  - ① Jenisberg: Siedlungsrandgebiet im Ansichtsbereich der historischen Kleinsiedlung
  - ② Zinols; Nur teilweise erschlossenes Baugebiet in der 2. Bautiefe
  - ③ Zinols; Baugebiet im Gewässerraum
-  Entwicklungsgebiet Wohnen

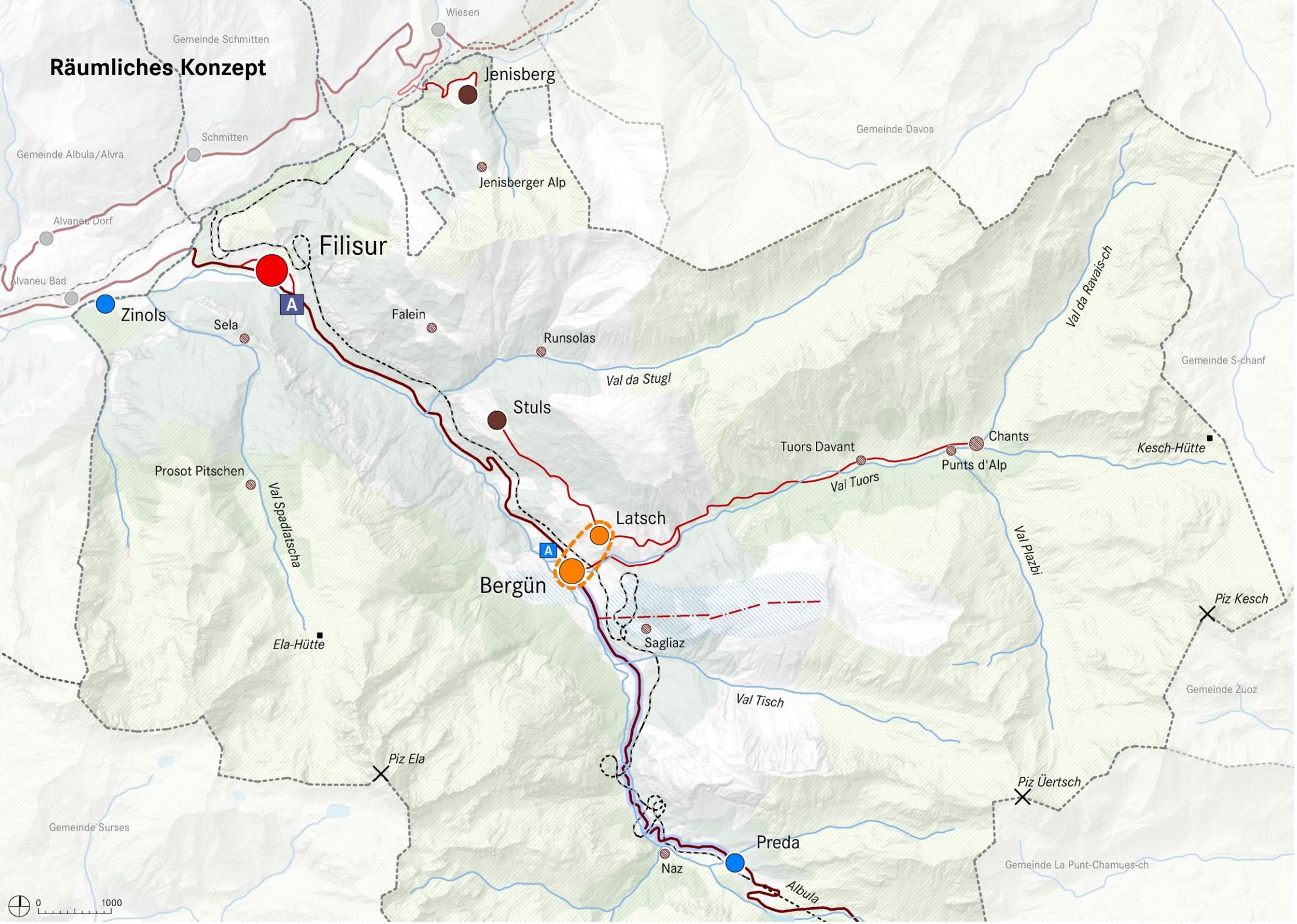


# Stärken-, Schwächen-, Chancen- und Risiken-Analyse

	<p><b>Stärken</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Intakte historische Ortskerne (Nationale Ortsbilder Bergün, Filisur, Latsch, Stuls)</li> <li>- Hohe Landschaftsqualitäten</li> <li>- Gutes Versorgungsangebot (z.B. mit touristischer Infrastruktur, Einkauf, Bildung)</li> <li>- Gute Erreichbarkeit Richtung Davos, Engadin sowie Chur/ Thusis</li> <li>- Breites touristisches Angebot (Schlittelweg, Hotels, Bergbahn)</li> <li>- Hoher Bekanntheitsgrad der Schlittelbahn, UNESCO RhB, des Bahnmuseums und Parc Ela</li> <li>- Intakte Landwirtschaft mit wertvollen Produktionsflächen</li> </ul>	<p><b>Schwächen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Relativ grosse Distanz zu den Regionalzentren</li> <li>- Umfangreiche Bauzonenreserven (teils nicht verfügbar, teils an ungeeigneten Lagen) bzw. unernutzte Gebiete</li> <li>- Mangelhaftes ÖV-Angebot innerhalb der Region</li> <li>- Wenig belebter Ortskern Filisur</li> <li>- Nicht verfügbares Bauland bzw. wenig Wohnraum für potenzielle Zuzüger</li> </ul>
<p><b>Chancen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Digitalisierung der Arbeitswelt</li> <li>- Zunehmendes Interesse an Ganzjahrestourismus in den Bergen</li> <li>- Zunehmende Bedeutung als Arbeitsstandort</li> <li>- Ferienhausbesitzer als potenzielle Einwohner der Gemeinde</li> </ul>	<p><b>Entwicklungsziele (Stärken-Chancen)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dorfkerne erhalten bzw. unter Wahrung der historischen Bausubstanz weiterentwickeln</li> <li>- touristisches Angebot erhalten und weiterentwickeln</li> <li>- Hotelstandorte sichern und bei Bedarf Voraussetzungen für Betriebserweiterungen schaffen</li> <li>- Badeanlage Bergün touristisch weiterentwickeln</li> </ul>	<p><b>Entwicklungsziele (Schwächen-Chancen)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- An gut erschlossenen und attraktiven Wohnlagen Massnahmen zur Mobilisierung bzw. zur optimalen baulichen Ausnützung ergreifen</li> <li>- Arbeitsgebiet Frevgias nach einem Konzept als Schwerpunktgebiet Arbeiten entwickeln</li> <li>- Verfügbarer Wohnraum für potenzielle Zuzüger schaffen</li> </ul>
<p><b>Risiken</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Überalterung der ansässigen Bevölkerung mit neuen Wohn- und Mobilitätsbedürfnissen</li> <li>- Konzentration der Arbeitsplätze in grösseren Gemeinden / Zentren (Thusis, Davos, Chur)</li> <li>- Weiterer Bevölkerungsrückgang</li> <li>- Abnehmende Belebung der Ortszentren aufgrund Umwandlung von altrechtlichen Erstwohnungen in Zweitwohnungen.</li> </ul>	<p><b>Entwicklungsziele (Stärken-Risiken)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Attraktivität als Wohnstandort fördern, dank Verfügbarkeit von geeigneten Baulandparzellen</li> <li>- Fördern eines Angebotes an altersgerechten Wohnungen</li> <li>- Arbeitsplatzangebot im Bereich Gewerbe erhalten und durch gezielte Ansiedlungen erhöhen.</li> <li>- Fördern von Erstwohnungen in den Ortskernen</li> <li>- Rahmenbedingungen für den Erhalt und die Weiterentwicklung der Landwirtschaftsbetriebe schaffen.</li> </ul>	<p><b>Entwicklungsziele (Schwächen-Risiken)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ÖV-Angebot und Erreichbarkeit innerhalb der Region verbessern</li> <li>- Anbindung an die Regionalzentren durch Verbesserung des ÖV-Angebotes, insbesondere zu den Randzeiten morgens und abends</li> </ul>



# Räumliches Konzept



## Ziele der Siedlungsentwicklung der Ortschaften

---

-  Filisur als kommunalen Versorgungs- und Verwaltungsort stärken. Gute Verkehrsanbindung als Chance für überkommunale Versorgungsfunktion nutzen.
-  Touristisches Zentrum Bergün zusammen mit Latsch als Wohnstandort mit touristischer Ausstattung weiterentwickeln.
-  Preda als touristischen Ort mit engem Bezug zu Bergün stärken. Zinols in Kooperation mit Alvaneu Bad auch für bewirtschaftete Wohnformen nutzen.
-  Kulturhistorisch wertvolle Kleinsiedlungen langfristig als dauerbewohnte Orte erhalten.
-  Kulturhistorisch wertvolle Maiensässsiedlungen in der Struktur und Substanz erhalten.

## Tourismus und Arbeiten

---

-  Tourismusraum Preda-Bergün als Schneesportgebiet stärken.
-  Schlittelbahn Preda – Bergün erhalten und stärken.
-  Gebiet Frevgias als kommunalen Arbeitsstandort stärken und weiterentwickeln.
-  Gebiet Cox als lokaler Gewerbestandort in Bergün erhalten und effizient nutzen. Erweiterungsoptionen offenhalten.
-  UNESCO-Welterbe RhB als Chance für touristische Angebote wahrnehmen.

## Landschaft

-  Hohe Qualitäten der Berg- und Gebirgslandschaften erhalten und fördern.

# Räumliches Konzept und übergeordnete Zielsetzungen

**Bergün Filisur wird als touristisch geprägte Wohngemeinde mit hohen ortsbaulichen und landschaftlichen Qualitäten gestärkt. Ein breites Versorgungsangebot sowie gute Voraussetzungen für Gewerbebetriebe tragen zur Attraktivität der Gemeinde bei.**

## **Einwohnerzahl stabil halten**

Die Zahl von rund 1000 Einwohnern wird langfristig stabil gehalten. Die gute Erreichbarkeit Richtung Davos, Engadin und Thuisis/Chur sowie ein breites Versorgungsangebot bilden die Voraussetzungen als attraktive Wohngemeinde.

## **Wertvolle Ortsbilder erhalten**

Die national bedeutenden Ortsbilder von Bergün, Filisur, Latsch und Stuls werden langfristig in ihrer Struktur und Substanz erhalten. Sie tragen wesentlich zur Identität der Gemeinde sowie der touristischen Attraktivität bei.

## **Belebte Dorfkerne fördern**

Die historisch wertvollen Ortskerne, insbesondere von Bergün und Filisur, werden durch eine gemischte Nutzung für Wohnen und mit dem Wohnen verträgliches Gewerbe (Dienstleistung, Ateliers, Läden, Restaurant, Sportgeschäfte etc.) belebt. Die Bauten im Ortskern dienen in erster Linie der einheimischen Bevölkerung bzw. als Erstwohnnutzung. Die Förderung zusätzlicher «kalter» Zweitwohnungen, beispielsweise durch Umnutzung historischer

Stallbauten im Ortskern, wird nicht angestrebt. Der Erhalt der historischen Substanz wird durch anderweitige Massnahmen gesichert.

## **Versorgungsangebot erweitern**

Das Angebot im Bereich Einkauf, Schule, Gesundheitsversorgung und Dienstleistungen wird innerhalb der Gemeinde bereitgestellt. Versorgungsschwerpunkt der Gemeinde ist Filisur. Abgestimmt auf die touristischen Bedürfnisse besteht auch in Bergün ein Versorgungsangebot.

## **Touristische Angebote ergänzen**

Die bestehenden Angebote im Bereich Schneesport, insbesondere die Schlittelbahn Preda-Bergün, bilden das zentrale touristische Angebot der Gemeinde. Das touristische Winterangebot wird auch im Bereich des Skisports an die aktuellen Bedürfnisse angepasst.

Die bestehenden Hotels bzw. Beherbergungsstandorte sollen langfristig erhalten werden. Sie bilden einen wichtigen Bestandteil des touristischen Angebotes in der Gemeinde. In der Nutzungsplanung werden geeignete Rahmenbedingungen für die Weiterentwicklung der Betriebe getroffen. Das Angebot im Sommertourismus wird in Kooperation mit dem Parc Ela bedarfsgerecht ausgebaut. Weitere Potenziale im Bereich Beherbergung und Kultur werden durch Synergien mit bestehenden Angeboten weiterentwickelt.

## **Arbeitsplätze sichern und schaffen**

Für die Erweiterung ansässiger sowie für neue Gewerbebetriebe stehen geeignete Flächen zur Verfügung. Als kommunaler Arbeitsstandort wird das Gebiet Frevgias weiterentwickelt. Eine effiziente Nutzung wird in der Nutzungsplanung sichergestellt. Der Standort Cox in Bergün wird als lokaler Gewerbestandort erhalten.

## **ÖV-Angebot ergänzen**

Die gute Erreichbarkeit der Zentren Thuisis/Chur, Davos und Engadin mit dem öffentlichen Verkehr wird langfristig erhalten und punktuell optimiert. Die Erschliessung innerhalb der Region wird verbessert. Ziel sind möglichst kurze Fahrzeiten mit wenig Umsteigebeziehungen zwischen den Hauptorten Filisur, Tiefencastel, Lenzerheide und Savognin.

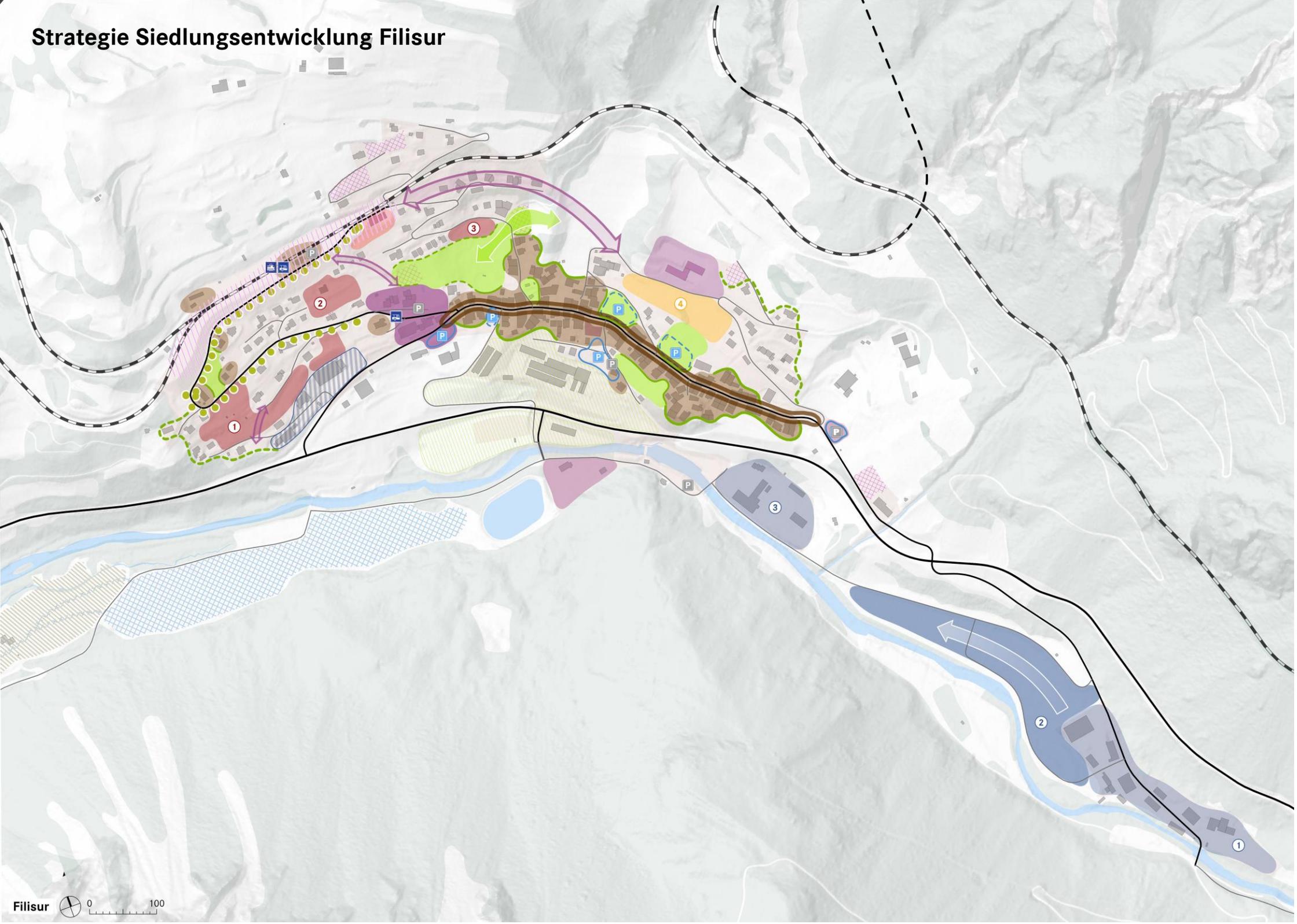
## **Landschaftliche Qualitäten in Wert setzen**

Die hohen landschaftlichen Qualitäten der Gemeinde werden touristisch in Wert gesetzt. Der Parc Ela, das UNESCO-Welterbe RhB und die Albulapassstrasse nehmen eine zentrale Rolle ein. Die Angebote im Bereich Landschaft und Bahn werden mit diesen Partnern gestaltet.

## **Erneuerbare Energien fördern**

Die Gemeinde fördert den Einsatz erneuerbarer Energien im Rahmen ihrer Möglichkeiten und prüft den Ausbau bestehender Infrastrukturen (z.B. Fernheizung Bergün, Kleinwasserkraftwerke, Solarenergie).

# Strategie Siedlungsentwicklung Filisur



# Strategie Siedlungsentwicklung Filisur

## Historischer Dorfkern / Grün- und Freiraum

-  Historischer Dorfkern (Struktur, Bausubstanz, Freiräume) erhalten und qualitativ weiter entwickeln
-  Historischen Siedlungsrand erhalten / freihalten
-  Frei- und Grünräume / Strassenbegleitende Bepflanzung erhalten
-  Auszonung Randgebiete prüfen
-  Neuer äusserer Siedlungsrand stabil halten
-  Campingstandort erhalten und weiterentwickeln
-  Wintersportgebiet aufrechterhalten und weiterentwickeln (Langlauf)
-  Wohn- und Gewerbegebiet weiterentwickeln

## Besondere Entwicklungsgebiete

-  Entwicklungsgebiete Wohnen
  - ① Klären der Erschliessung und Bebauung in einem Gesamtkonzept. Dichte Einfamilienhausüberbauung.
  - ② Hohe Dichte nach Gesamtkonzept anstreben (Ortsplanung oder Folgeplanung). Eine Ringerschliessung Plazziel – Clis ist zu prüfen.
  - ③ Fortsetzung und Abschluss des bestehenden Bebauungskonzeptes an der Via Funtana
  - ④ Reservegebiet für künftige bauliche Entwicklung Wohnen (2. Priorität)
-  Entwicklungsgebiet Hotel – Erhalt und Weiterentwicklung der Betriebe
-  Entwicklungsgebiet Versorgung
  - Nutzungsausrichtung für Versorgung, Dienstleistung und Hotel
  - Hohe bauliche Dichte und Gestaltung des Strassenraumes anstreben
  - Unterirdische Parkierung im Rahmen Neubebauung prüfen
-  Entwicklungsgebiete Gewerbe und Dienstleistung
  - ① Bestehendes Gewerbegebiet effizient nutzen und verdichten. Im Bereich des Kieswerks wird die Weiterentwicklung der bestehenden Nutzung gewährleistet.
  - ② Etappenweise Erweiterung des Gewerbegebietes – Sicherstellen einer effizienten Erschliessung und bodensparenden Bebauung nach einem Gesamtkonzept
  - ③ Kraftwerkareal
-  Entwicklungsgebiet touristische Nutzungen – Bahnhofareal in Abstimmung mit der Region touristisch weiterentwickeln und Potenzial für Beherbergung prüfen.
-  Gärtnereiareal; Weiterentwicklung der gartenbaulichen Nutzung gewährleisten. Ergänzende gewerbliche Nutzungen in den dafür vorgesehenen Zonen.
-  Fusswegverbindung zwischen Bahnhof und Dorfstrasse baulich, funktional und gestalterisch aufwerten.
-  Entwicklungsgebiete für öffentliche Nutzungen (Schule, Sportplätze)
-  Gestaltung Strassenraum unter Einbezug Plätze und Brunnen
-  Standorte für mögliche Parkieranlagen (ober- / unterirdisch)

# Strategie Siedlungsentwicklung Filisur

**Filisur wird als Versorgungs- und Verwaltungszentrum der Gemeinde mit überkommener Bedeutung gestärkt. Die gute Verkehrsanbindung wird als Chance für die Weiterentwicklung als Wohngemeinde genutzt. Das intakte Ortsbild und die Grünräume tragen zur Qualität als Wohn- und Tourismusort bei.**

## **Versorgungsfunktion stärken**

Der Bereich der Verzweigung Dorfstrasse/ Bahnhofstrasse bietet Potenzial für die Weiterentwicklung als Versorgungsschwerpunkt mit Einkauf, Restauration und weiteren Dienstleistungsangeboten für das Albulatal in Ergänzung der bereits bestehenden Nutzungen. Für die noch nicht genutzten und unternutzten Liegenschaften (z.B. ehemalige Post) wird eine entsprechende Nutzungsausrichtung angestrebt. Gleichzeitig bietet sich die Chance für eine Aufwertung des Strassenraumes. Eine teilweise unterirdische Organisation der Parkierung wird geprüft.

## **Entwicklungsschwerpunkte effizient nutzen**

Die für das Wohnen geeigneten Gebiete innerhalb des weitgehend überbauten Gebietes werden nach einem ortsbaulichen Konzept erschlossen und überbaut. Im Rahmen der Nutzungsplanung wird eine effiziente Erschliessung und bodensparende Bauweise sichergestellt.

## **Gartenbauliche Nutzung gewährleisten**

Die gewerbliche Nutzung im Ortsbild-Vordergrund von Filisur dient vorwiegend der bestehenden gartenbaulichen Nutzung bzw. deren Weiterentwicklung. Ergänzende gewerbliche Nutzungen sollen sich auf die dafür bereits in der Nutzungsplanung festgelegten Standorte beschränken (Gewerbezone). Eine Wohnnutzung wird in Berücksichtigung der Lage im Ortsbildvordergrund von Filisur nicht angestrebt.

## **Siedlungsinterne Grünräume erhalten**

Die innerhalb des historischen Dorfkerns und angrenzend an diesen befindlichen Grün- und Freiflächen dienen der Strukturierung der Siedlung und tragen wesentlich zur Wohn- und Außenraumqualität bei. Sie werden langfristig in ihrer Ausdehnung und Qualität erhalten. Der Erhalt und die Wiederherstellung der Hochstammobstgärten wird im Rahmen der Möglichkeiten gefördert.

## **Bahnhofareal touristisch nutzen**

Beim Bahnhofareal wird das Potenzial für touristische Nutzungen im Zusammenhang mit dem UNESCO-Welterbe RhB und Beherbergungsbetriebe genutzt. Die touristischen Angebote werden dabei regional abgestimmt und bilden eine Ergänzung zum Bahnmuseum Bergün. Touristische Angebote werden vorwiegend

über die Bahn erschlossen, um die Auswirkungen hinsichtlich Verkehr und Parkierung im Dorf Filisur möglichst gering zu halten.

## **Fusswegverbindung optimieren**

Das «Postwägli» zwischen dem Ausserdorf und Bahnhof Filisur bildet eine wichtige siedlungsinterne Fusswegverbindung. Bei gegebenem Bedarf wird eine Optimierung der Fusswegverbindung (hinsichtlich Neigung und Ausbaustandard) geprüft.

## **Schulstandort erhalten**

Der Primarschulstandort Filisur wird langfristig erhalten. Es werden Erweiterungsoptionen offengehalten für den Fall weiterer Zusammenlegungen von Schulstandorten in der Region.

## **Zentrale Parkierungsanlage schaffen**

Zur Entlastung des Dorfkerns von Parkplätzen wird eine zentrale Parkierungsanlage, welche mit den Anliegen des Ortsbildschutzes vereinbar ist, angestrebt. Die Parkierungsanlage dient einerseits als Standort für fehlende Pflichtparkplätze, andererseits als öffentliche Parkierungsanlage. Auf Basis von vertieften Bedarfsabklärungen wird die Realisierung der Parkierungsanlage geprüft.



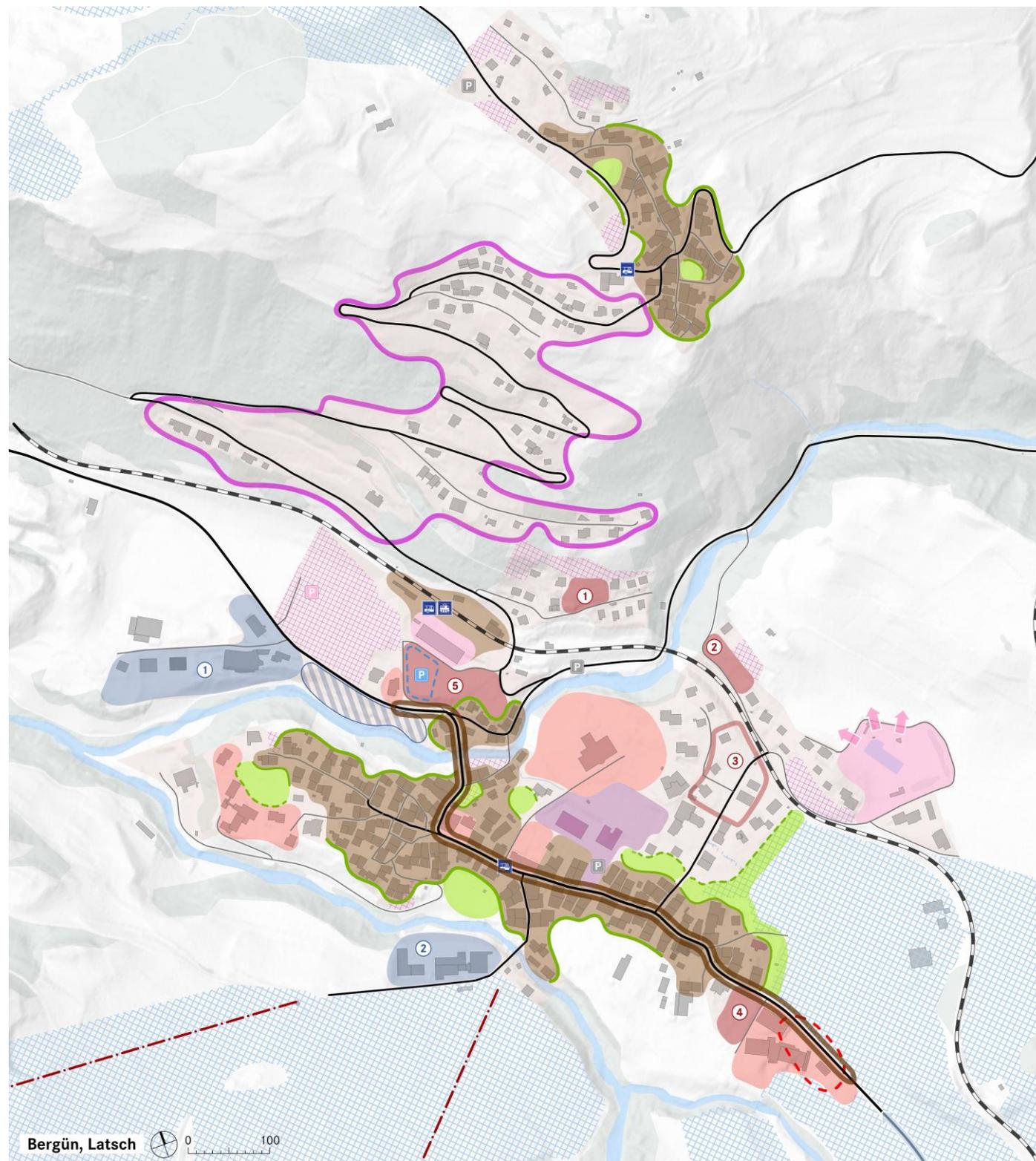
# Strategie Siedlungsentwicklung Bergün, Latsch

## Historischer Dorfkern / Grün- und Freiraum

-  Historische Dorfkern (Struktur, Bausubstanz, Freiräume) erhalten und qualitativ weiterentwickeln
-  Historischen Siedlungsrand erhalten / freihalten
-  Frei- und Grünräume erhalten
-  Auszonung Randgebiete prüfen
-  Bauzonenreduktion im Rahmen der Nutzungsplanung
-  Neuer äusserer Siedlungsrand stabil halten
-  Kieswerkareal

## Besondere Entwicklungsgebiete

-  Entwicklungsgebiete Wohnen und Tourismus
  - ① Baulücke «Er da Ses» - Baustandorte in bestehendem Quartierplan festgelegt
  - ② Einfamilienhäuser dicht
  - ③ Nach einem Konzept weiterentwickeln und effizient nutzen
  - ④ Hohe Dichte (z.B. Geschosswohnungsbauten) nach einem Gesamtkonzept anstreben
  - ⑤ Zentraler Standort am Bahnhof für touristische Nutzungen, allenfalls in Kombination mit Wohnen, entwickeln. Gestaltung (UNESCO) in Folgeplanung klären. Erschliessung Bahnhof und Linienführung Richtung Latsch/Stuls überprüfen.
-  Entwicklungsgebiet Hotel - Projektbezogenen Voraussetzungen für Erweiterungen schaffen
-  Entwicklungsgebiet Tourismus
  -  Freibad projektbezogen mit touristischen Nutzungen wie Camping/Beherbergung ergänzen. Kombination mit Wohnen prüfen.
-  Entwicklungsgebiete Gewerbe und Dienstleistung
  - ① Bestehendes Gewerbegebiet «Cox» effizient nutzen und verdichten
  - ② Sägereiareal - erhalten und weiterentwickeln
-  Entwicklungsgebiete für öffentliche Nutzungen (Schule, Sportplätze)
-  Gestaltung Strassenraum unter Einbezug Plätze und Brunnen
-  Standort für mögliche Parkieranlage (unterirdisch)
-  Winterparkplatz erhalten zwecks Entlastung Dorfkern
-  Dorfeingangssituation Ost gestalterisch aufwerten



# Strategie Siedlungsentwicklung Bergün und Latsch

**Bergün wird als touristischer Ort mit qualitativem Dorfkerngebiet gestärkt. Die Siedlungsentwicklung konzentriert sich auf gut erschlossene Lagen. Geeignete Baulandparzellen in Bergün und Latsch stehen kurz- bis mittelfristig für eine Überbauung zur Verfügung.**

## **Belebten Dorfkern erhalten**

Die historischen Ortskerne von Bergün und Latsch werden durch eine gemischte Nutzung von Wohnen, Dienstleistungen und Tourismus als belebte Orte erhalten. Die historisch wertvollen Strukturen, Substanz und Freiräume werden langfristig erhalten und gefördert. Im Vordergrund steht die Nutzung und Förderung von Erstwohnungen.

## **Entwicklungsgebiete effizient nutzen**

Für Bauzonenreserven an geeigneten Lagen werden in der Nutzungsplanung Massnahmen für eine optimale Bodennutzung getroffen. Die Verfügbarkeit des Baulandes wird nach Massgabe der übergeordneten Gesetzgebung sichergestellt.

Der Bereich südlich des Bahnmuseums weist aufgrund der zentralen Lage und guten Erschliessung die Voraussetzungen für eine Entwicklung als Tourismus- und Wohnstandort auf.

Die Bebauung des Areals erfolgt nach einem Gesamtkonzept. Anzustreben ist eine hohe Dichte unter Berücksichtigung des Ortsbildschutzes und der Lage innerhalb des UNESCO-Perimeters.

## **Erweiterung von Beherbergungsbetrieben ermöglichen**

Für die Weiterentwicklung bestehender Hotels und Beherbergungsbetrieben (z.B. Feriendorf) werden bei gegebenem Bedarf die erforderlichen planerischen Rahmenbedingungen geschaffen. Ziel ist der langfristige Erhalt, Ausbau und Weiterentwicklung der Beherbergungsangebote in der Gemeinde. Neue Standorte für Beherbergungsbetriebe werden projektbezogen planerisch umgesetzt.

## **Bahnmuseum in Tourismus einbinden**

Das Bahnmuseum Bergün wird in die Tourismusstrategie der Gemeinde und der Region eingebunden. Touristische Angebote im Zusammenhang mit der Bahn werden soweit möglich mit dem Bahnmuseum abgestimmt.

## **Freibad erneuern und ergänzen**

Die hervorragende Lage des Freibades Bergün wird touristisch in Wert gesetzt. Der langfristige Erhalt des Freibades wird mit einem an den Ort angepassten Beherbergungsangebot ergänzt.

Die räumlichen und landschaftlichen Qualitäten werden dabei angemessen berücksichtigt.

## **Reduktion der Bauzone durch Nutzungskonzentration**

Das Baugebiet zwischen Bergün und Latsch (Latscherhalde) wird durch konsequente Konzentration des Baugebietes entlang der bestehenden Erschliessungsachsen reduziert. Expo-nierte Hanglagen sowie nicht oder nur teilweise erschlossene Gebiete werden dem Nichtbaugebiet zugewiesen.

## **Strassenraum attraktiv gestalten**

Der öffentliche Strassenraum durch Bergün hat sowohl für den Tourismus als auch für die Einheimische Bevölkerung einen hohen Stellenwert. Die Abfolge von Plätzen, Brunnen und Gassen wird nach einem Gesamtkonzept gestaltet.

Der südöstliche Dorfeingang ist aufgrund der angrenzenden Nutzungen (Tankstelle, Brache Sporthotel) wenig attraktiv. Im Rahmen einer Neunutzung des Hotelstandortes wird auch die Gestaltung des Dorfeingangs geklärt.

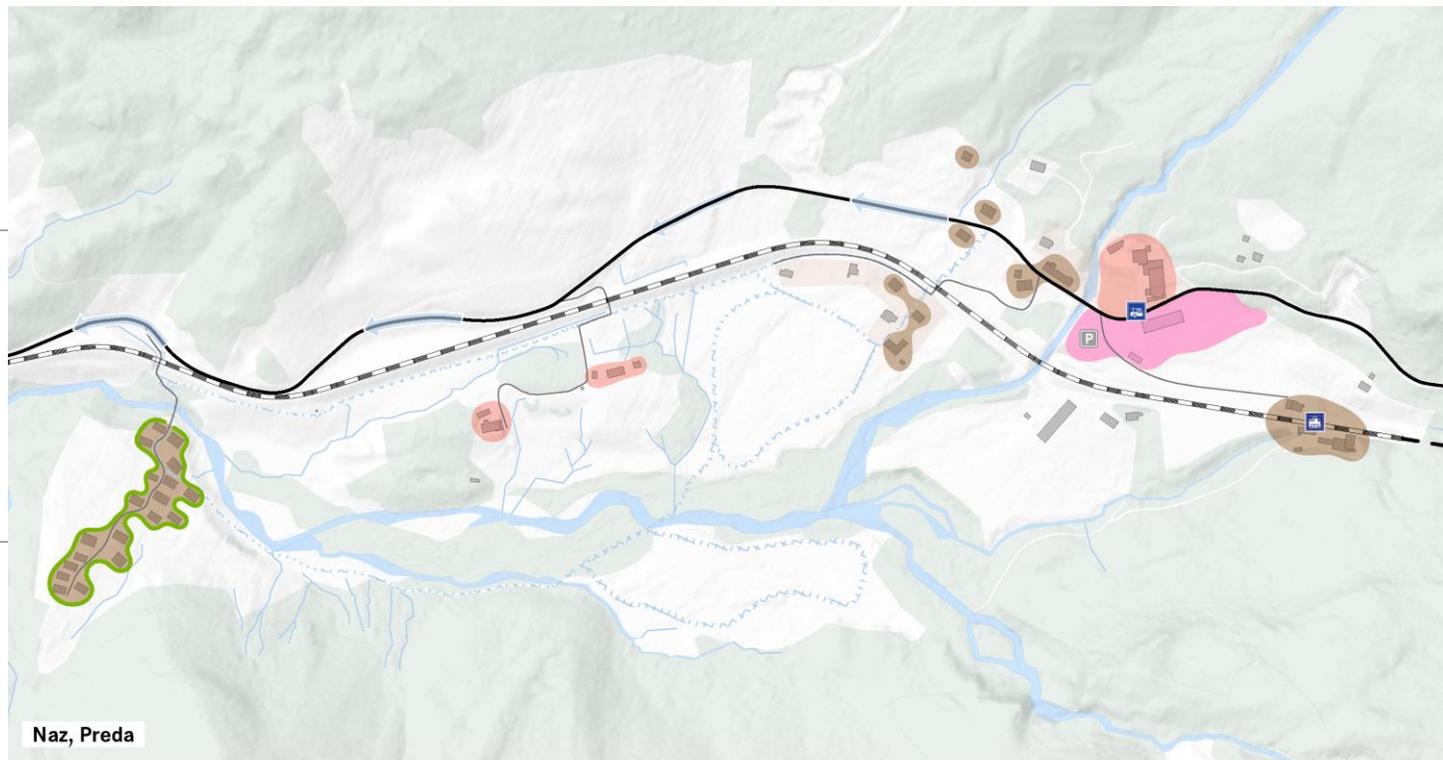
# Strategie Siedlungsentwicklung Preda, Stuls

## Historischer Dorfkern / Grün- und Freiraum

-  Historische Kleinsiedlungen (Struktur, Bausubstanz, Freiräume) und Siedlungsteile erhalten und qualitativ weiterentwickeln
-  Historischen Siedlungsrand erhalten / freihalten
-  Frei- und Grünräume erhalten
-  Auszonung Randgebiete prüfen
-  Bestehende Parkplätze erhalten

## Besondere Entwicklungsgebiete

-  Entwicklungsgebiete Wohnen
  -  Dichte dörfliche Struktur für Wohnen
-  Entwicklungsgebiete für Hotel und Berherbergung
-  Entwicklungsgebiet Tourismus  
Reservegebiet für touristische Anlagen (z.B. im Zusammenhang mit der Schittelbahn, für Beherbergungsbetriebe oder Nutzungen für die Albulabahn.



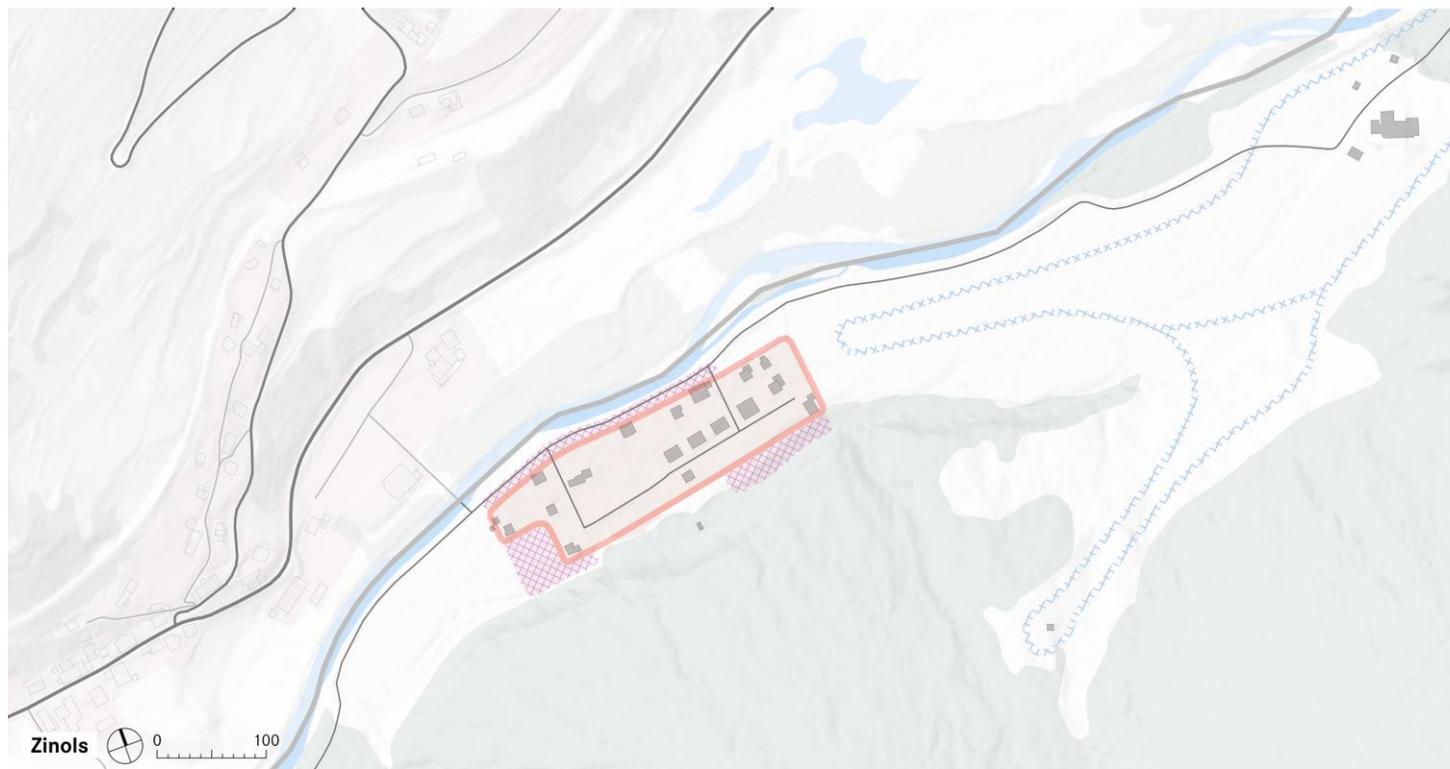
# Strategie Siedlungsentwicklung Jenisberg, Zinols

## Historischer Dorfkern / Grün- und Freiraum

-  Historische Kleinsiedlung (Struktur, Bausubstanz, Freiräume) erhalten und qualitativ weiterentwickeln
-  Historischen Siedlungsrand erhalten / freihalten
-  Auszunung Randgebiete prüfen. Nutzung als Umschwungs- und Gartenflächen gewährleisten.
-  Bestehende Parkplätze erhalten

## Besondere Entwicklungsgebiete

-  Zinols für touristische Beherbergungsformen (z.B. bewirtschaftetes Wohnen) in Kooperation mit Alvaneu Bad weiterentwickeln.
-  Entwicklungsgebiet Wohnen  
2 Bauplätze als Entwicklungsoption gewährleisten



# Förderung einer Siedlungsentwicklung nach Innen

**Mit Massnahmen zur Gewährleistung einer effizienten Erschliessung und Bebauung sowie zur Mobilisierung wird eine Entwicklung der strategisch wichtigen Gebiete der Gemeinde gefördert. Eine minimale Nutzungsdichte wird für sämtliche Bauzonen angestrebt.**

## **Minimale Nutzungsdichten vorsehen**

- In den Wohnzonen wird ein minimales Nutzungsmass entsprechend einer Ausnutzungsziffer von 0.5 angestrebt. Für Bauzonen mit geringerem Nutzungsmass wird eine Aufzonung oder Nutzungskonzentration geprüft.
- Die Siedlungsentwicklung erfolgt schwerpunktmässig an gut erschlossenen und zentralen Lagen.
- Die Arbeitszonen werden effizient mit mehrgeschossigen Gebäuden bebaut.
- Für grössere, zusammenhängende Gebiete erfolgt die Regelung der Bebauung und Erschliessung im Rahmen einer Folgeplanung.

## **Wichtige Bauzonenreserven mobilisieren**

- Zur Gewährleistung der Verfügbarkeit der unüberbauten Parzellen werden in der Nutzungsplanung geeignete Massnahmen zur Mobilisierung und zur baulichen Verdichtung unternutzter Gebiete ergriffen. Bei der Mobilisierung werden nach

raumplanerischen Kriterien und im Rahmen der übergeordneten Gesetzgebung (KRG) Überbauungsfristen festgelegt.

## **Reduktion der Bauzone im erforderlichen Mass**

- Die Reduktion der Bauzone erfolgt in der Regel an peripheren Lagen, welche für die angestrebte Siedlungsentwicklung nicht von strategischer Bedeutung sind.
- An folgenden Lagen werden im Rahmen der Nutzungsplanung Reduktionen der Bauzone konkret geprüft:
  - o Für die Überbauung nicht oder wenig geeignete Gebiete an steilen Hanglagen am Bauzonenrand.
  - o Für den Erhalt des Ortsbildes wichtige siedlungsinterne Grün- und Freiräume sowie an das Siedlungsgebiet angrenzende Landschaftsräume
  - o Gebiete mit geringer Nachfrage nach Erstwohnungen an peripheren Lagen
  - o Nicht oder nur teilweise erschlossene Gebiete am Siedlungsrand.
- Die konkrete Massnahme für die potenziellen Bauzonenreduktionsflächen wird in der Nutzungsplanung festgelegt.



## Bildnachweise / Datenquellen

<i>Porträt (S.</i>	Bundesamt für Kultur (1983): Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS)
<i>Demografie (S.</i>	Bundesamt für Statistik, BFS (2016): Statistik der Bevölkerung und der Haushalte (STATPOP) BFS (1990): Eidgenössische Volkszählung 1990
<i>Wirtschaft und Mobilität (S.</i>	BFS (2011, 2015): Statistik der Unternehmensstruktur (STATENT) BFS (2000): Eidgenössische Volkszählung 2000 BFS (2014): Pendlermatrix (STATPOP, AHV, STATENT) ARE (2013): ÖV-Güteklassen 2013, Hauptsaison
<i>Siedlung, soziale Infrastruktur und Versorgung (S.</i>	Amt für Immobilienbewertung, AIB (2016): Angabe Umbaujahr aus Mutationen der Gebäudenummer geschätzter Gebäude BFS (2016): Gebäude- und Wohnungsstatistik BFS (2017): Leerwohnungszählung
<i>Bauzonenreserven und Bedarf (S.</i>	ARE (2018): Richtplananpassung in den Bereichen Raumordnungspolitik und Siedlung (KRIP-S), Gemeinde-Datenblatt
<i>Grundlage Zeitschnitte (S.</i>	Bundesamt für Landestopografie swisstopo (1882 / 1933): Siegfriedkarte Bundesamt für Landestopografie swisstopo (1958 / 1979 / 1997 / 2008): Landeskarte 1 : 50 000
<i>Grundlage Räumliche Analyse (S. ), Strategien (S. ) und Strukturbild (S. )</i>	Amt für Landwirtschaft und Geoinformation (2018): Amtliche Vermessung Kanton Graubünden Bundesamt für Kultur (1983): Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS)
<i>Bilder (S. )</i>	Eigene Aufnahmen Stauffer und Studach Raumentwicklung AG
<i>Luftbilder (S.)</i>	Amt für Raumentwicklung des Kantons Graubünden (ARE), © Comet Photoshopping GmbH / Dieter Enz

