



Kommunales räumliches Leitbild Sils i.D.

Entwurf Freigabe zur Mitwirkung / Stand 13. August 2021

Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Sils im Domleschg

Kontaktperson

Mario Kunz, Gemeindepräsident Sils im Domleschg

Bearbeitung

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

Erstellung

März - Juli 2020; Juli 2021

Bearbeitungsstand

13. August 2021

Bildnachweise / Datenquellen

Siehe Dokumentende

Inhalt

Einleitung.....	1
Analyse	
Porträt	2
Demografie.....	3
Wirtschaft und Mobilität.....	4
Siedlung, soziale Infrastruktur und Versorgung	5
Bauzonenreserven und Bedarf	6
Bauzonen-Bedarf	7
Zeitschnitte der Siedlungsentwicklung	9
Grossräumliche Strukturen	11
Räumliche Analyse	13
Stärken-, Schwächen-, Chancen- und Risiken-Analyse	15
Konzept: Ziele, Strategien und Massnahmen	
Allgemeine Strategien Siedlungsentwicklung	17
Räumliche Strategie	19
Massnahmenübersicht	21
Bildnachweise / Datenquellen	25

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 Sils im Domleschg aufzeigen.

Ziele Leitbild

Mit dem räumlichen Leitbild bestimmt die Gemeinde 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.

Das KRL ist ein informelles Planungs- und Koordinationsinstrument und ist für die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer nicht bindend. Die tatsächliche und detaillierte Interessenabwägung der einzelnen im KRL dargelegten Aspekte erfolgt erst im Nutzungsplanverfahren.

Erarbeitung

Die Erarbeitung des Leitbildes erfolgte durch eine Arbeitsgruppe zusammengesetzt aus Vertretern der Gemeindebehörden und der Bevölkerung. Die Gemeindebevölkerung wird über eine Mitwirkung und eine Orientierungsveranstaltung einbezogen.



Porträt

Zwischen Hinterrhein und Albula

Sils i.D. liegt am südlichen Rand des Domleschg verkehrstechnisch günstig zwischen den Flüssen Hinterrhein und Albula bzw. zwischen den beiden Talengnissen von Viamala und Schin. Bei einer Fläche von 929 ha zählt die Gemeinde gut 930 Einwohner und über 300 Arbeitsplätze (v.a. 2. Sektor mit Bau, Gewerbe).

Historische Entstehung

Die Gemeinde wird 1350 als «Süls» erstmals urkundlich erwähnt. Im Mittelalter befand sich die Gemeinde u.a. im Besitz der Grafen von Werdenberg und folgend des Bistums Chur. Um 1525 wurde die Reformation eingeführt.

Sils i.D. war Ausgangspunkt der rechtsrheinischen Viamala-Route wie der Albula-Route durch die Schinschlucht. Von der strategisch wichtigen Lage zeugen die zahlreichen Burgen auf Gemeindegebiet (Baldenstein, Campell, Ehrenfels und Hohenrätien).

Oftmals bedrohten Hochwasser und Feuersbrünste das Dorf. 1887 wurde Sils i.D. durch einen Brand fast gänzlich zerstört und innert kürzester Zeit einheitlich wiederaufgebaut. Die meisten heutigen Altbauten stammen aus dieser Zeit. Für die Siedlungsentwicklung prägend war auch die Ansiedlung einer kleinen Textilindustrie und der Bau der Kraftwerke Hinterrhein AG.

Günstig gelegene ländliche Wohngemeinde

Die Gemeinde besitzt ein abwechslungsreiches Ortsbild mit grosser bautypologischer Vielfalt: Vom historischen Dorfkern über bemerkenswerte Solitäre und Ensembles bis hin zu Neubaugebieten an guten Lagen. Die Siedlung ist dabei in eine wertvolle landschaftliche Umgebung mit Naherholungsgebieten eingebettet.

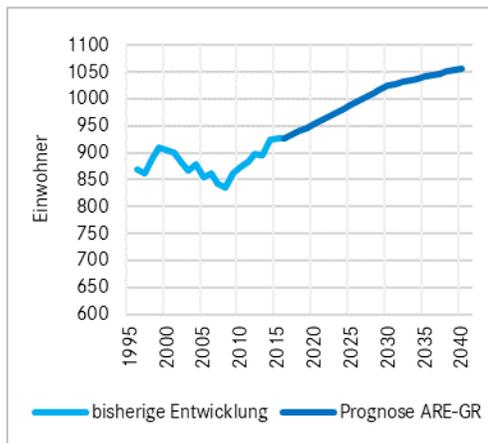
Sils i.D. ist eine attraktive ländliche Wohngemeinde an sehr gut erschlossener Lage unmittelbar beim Regionalzentrum Thusis und in der Nähe der Agglomeration Chur. Die Gemeindebevölkerung kann damit von regional vielfältigen Beschäftigungs-, Versorgungs- und Freizeitmöglichkeiten profitieren.

Weiter bietet die Gemeinde die obligatorischen Schulstufen weiterhin vor Ort an, verfügt über ein gewisses Angebot an Restaurants / Hotels sowie ein ÖV-Grundangebot. Insgesamt sind wichtige Voraussetzungen gegeben, damit Sils i.D. insbesondere auch für Jüngere und Familien attraktiv und damit langfristig eine lebendige, funktionstüchtige Gemeinde bleibt.



Demografie

Bevölkerungsentwicklung



Entwicklung und aktuelle Situation

- Zunahme der Anzahl Einwohner (EW) von 868 auf 926 (+58 EW) in den letzten 20 Jahren (1996 – 2016).
- Durchschnittliche Zunahme pro Jahr rund +3 EW (knapp 0.3 % pro Jahr).

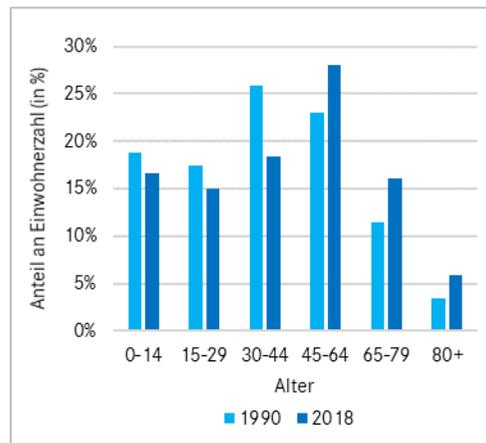
Ausblick

- Prognostizierte Einwohnerzahl im Jahr 2030 1025 EW (+99 EW), im Jahr 2040 1057 EW (+131 EW).
- Zunahme pro Jahr gut + 5 EW.

Zielsetzung Gemeinde

- Die Gemeinde strebt ein moderates Bevölkerungswachstum an, das sich im bisherigen Rahmen bewegt.

Altersstruktur



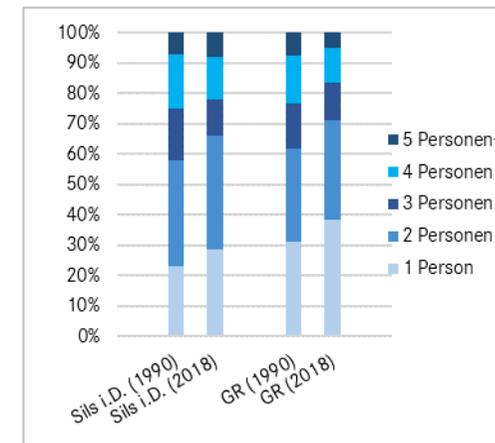
Entwicklung und aktuelle Situation

- Starke Zunahme bei den Altersgruppen der 45-64-Jährigen sowie der 65-79-Jährigen auf heute total 44 % der Bevölkerung (GR: 42 %).
- Abnahme bei den Altersgruppen der bis 44-Jährigen.
- Starker Rückgang des Anteils an 30-44-Jährigen von 26 % auf 18 % (GR:19 %).

Ausblick

- Zahlenmässig starke Zunahme bei den über 65-Jährigen, verbunden mit entsprechender Nachfrage nach altersgerechten Wohnformen und Pflegeleistungen.
- Herausforderung, den Rückgang bei den jüngeren Altersgruppen zu stoppen.

Haushaltgrösse



Entwicklung und aktuelle Situation

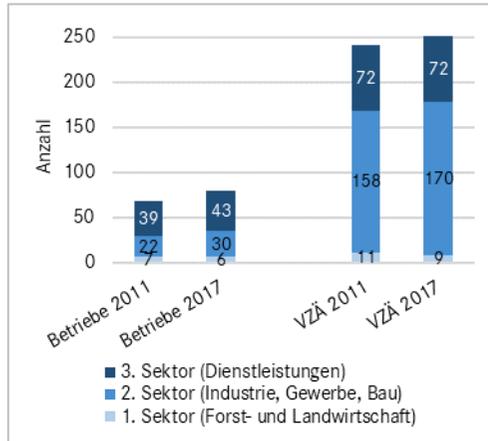
- Abnahme der durchschnittlichen Haushaltgrösse von 2.5 auf 2.4 Personen (GR: von 2.4 auf 2.1 Personen) in den Jahren 1990 – 2018.
- 66 % aller Haushalte sind 1- oder 2-Personenhaushalte (GR: 71 %), mit 38 % der Gesamtbevölkerung in diesen Haushalten.
- Knapp 50 Einfamilienhäuser (EFH) von 1 – 2 Personen (ü65) bewohnt.

Ausblick

- Bei zunehmender Alterung wird der Anteil der 1- und 2-Personenhaushalte weiter steigen.
- Damit u.U. zunehmender Bedarf an attraktiven Wohnungen mittlerer Grösse.
- Mittelfristiger Handwechsel bei Liegenschaften mit 1 – 2 Personen (ü65).

Wirtschaft und Mobilität

Betriebe / Vollzeitäquivalente (VZÄ)



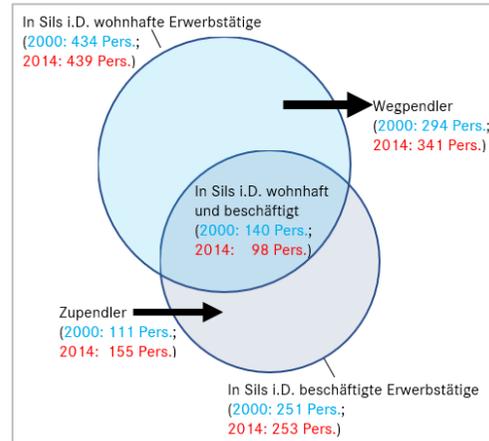
Entwicklung und aktuelle Situation

- 2011 – 2017: Zunahme Anzahl Betriebe auf heute 79 Betriebe; Abnahme durchschnittliche Betriebsgrösse auf niedrige 3.2 VZÄ.
- Beschäftigungszunahme (von 241 auf 251 VZÄ) erfolgte im 2. Sektor (Bau, Industrie/Gewerbe, inkl. Energieversorgung).
- Stand 2017:
 1. Sektor mit 3.4 % der VZÄ (GR: 4.6 %),
 2. Sektor mit 67.7 % der VZÄ (GR: 24.3 %),
 3. Sektor mit 28.9 % der VZÄ (GR: 71.1 %).

Ausblick

- Die Wirtschaftslage bleibt stark vom 2. Sektor (Bau, Gewerbe/Industrie, Energie) und damit auch von externen Faktoren abhängig (u.a. Entwicklung Bautätigkeit, Strompreise).

Pendlerverhalten



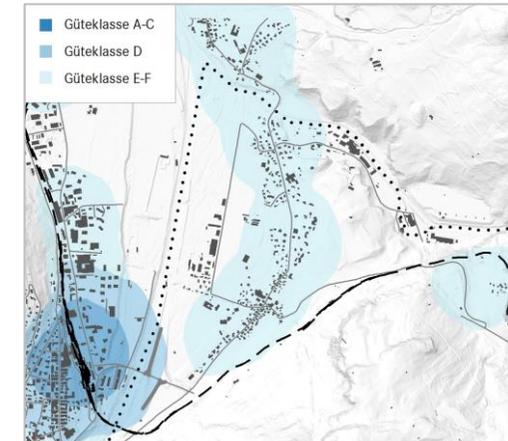
Entwicklung und aktuelle Situation

- 2000 – 2014: deutliche Zunahme Pendleraufkommen; 2014 mehr Weg- als Zupendler.
- Abnahme von Erwerbstätigen, die in Sils i.D. wohnen und arbeiten.
- Wegpendler sind knapp zur Hälfte (48 %) in Thusis / im Domleschg und zu einem Viertel in der Agglomeration Chur beschäftigt.
- Rund die Hälfte der Zupendler (48 %) kommt aus dem übrigen Domleschg / Thusis, gut 14 % aus der Agglomeration Chur.

Ausblick

- Weiter steigendes Pendleraufkommen / Potential: Wohnsitznahme von Erwerbstätigen im verkehrsmässig gut gelegenen Sils i.D.

Verkehr



Öffentlicher Verkehr (ÖV)

- Nahe zum gut mit dem ÖV erschlossenen Thusis (Güteklasse A – C).
- Im Dorf ÖV-Basiserschliessung bzw. Grundangebot (Güteklasse E-F) mit Busverbindungen.

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

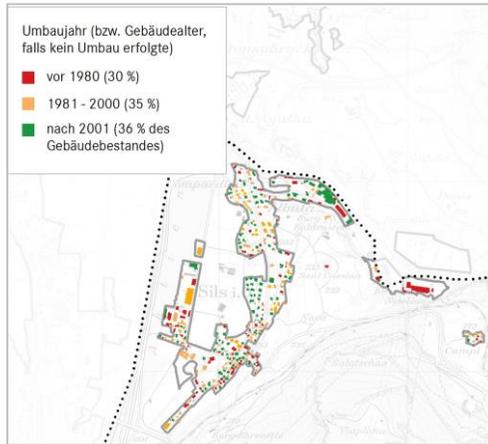
- Gute MIV-Erschliessung über die kantonalen Haupt- und Verbindungsstrassen sowie über Anschluss an Nationalstrassennetz (N13).

Langsamverkehr (LV)

- Zweckmässig ausgebautes Langsamverkehrsnetz (Fuss- und Veloverbindungen).
- Schulwegnetz ohne sichere Direktverbindung zwischen Quartier Ersalin und Schule.

Siedlung, soziale Infrastruktur und Versorgung

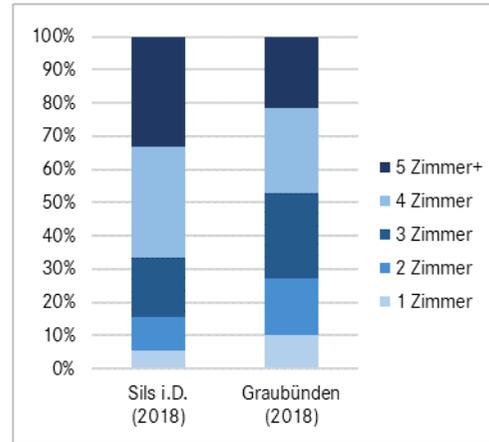
Sanierungsbedarf Gebäudebestand



Erneuerungs-/Sanierungsbedarf des Gebäudebestandes (2016)

- Gut ein Drittel des Gebäudebestandes (36 %) nach 2001 umgebaut (bzw. erbaut) und damit grösstenteils mit solider, erneuerter Bausubstanz.
- Bei rund zwei Dritteln des Gebäudebestandes (65 %; vor 2000 umgebaut bzw. erbaut) wird das Thema der Siedlungserneuerung bzw. -sanierung eine teils bedeutsame Rolle spielen. Dies betrifft somit auch die Bauten der 80er- und 90-Jahre, die in die erste zyklische Erneuerungsphase gelangen.

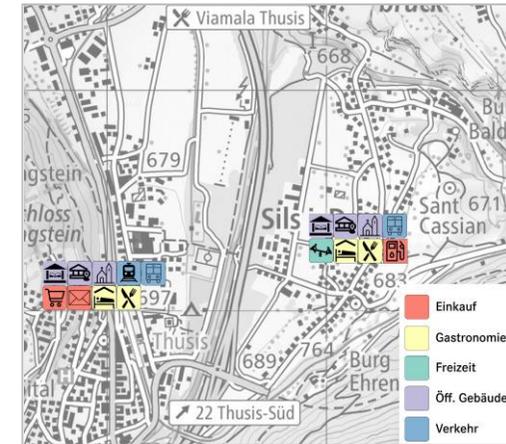
Wohnungsangebot nach Zimmerzahl



Wohnungsangebot

- Gesamtwohnungsbestand: 491 Wohnungen.
- 2010 – 2018: Deutlicher Anstieg des Leerwohnungsbestandes bei Miet- und Eigentumswohnungen von 3 auf 23 Wohnungen. Derselbe Befund trifft z.B. auch auf Thusis zu.
- Der Anteil grösserer Wohnungen von 4 und mehr Zimmern ist überdurchschnittlich hoch (66 % des Wohnungsangebots; GR: 47 %).

Soziale Infrastruktur und Versorgung

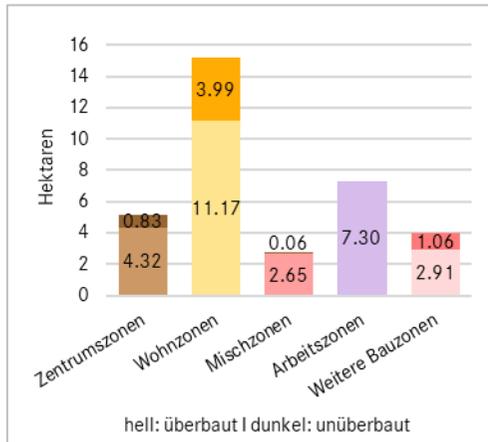


Grundversorgungsangebot

- Obligatorisches Schulangebot (Kindergarten bis Oberstufe) in der Gemeinde, Kita-Angebot in Thusis.
- Spitex über die Region Viamala, Spital Thusis, Pflege-/Altersheim sowie Alterswohnungen in Thusis, Fürstenu und Tomils.
- Sils i.D. mit kleinem Angebot an Restaurants / Hotellerie (Jugendherberge), jedoch ohne Grundversorgungsangebot (Ausnahme: gewisse Gärtnerei- und Hofprodukte).
- Grundversorgung (Güter des täglichen Bedarfs, Bank, Post) über Thusis / regional abgedeckt.

Bauzonenreserven und Bedarf

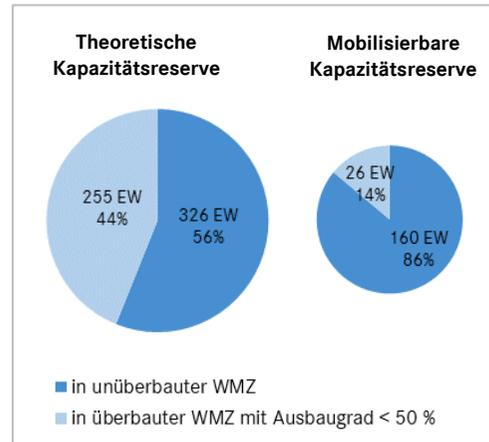
Überbauungsstand 2020



Überbauungsstand

- Stand Überprüfung der Kapazitäten der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) vom 31. Juli 2019.
- Hohe Überbauungsgrade bei Arbeitszonen (100 %), Mischzonen (98 %) und Zentrumszonen (84 %), mittlere Überbauungsgrade bei Wohnzonen (74 %) und weiteren Bauzonen (73 %).
- Grösstes Angebot an unüberbauten Arealen in Wohnzonen (4 Hektaren) und weiteren Bauzonen / ZöBA (1.1 Hektare).

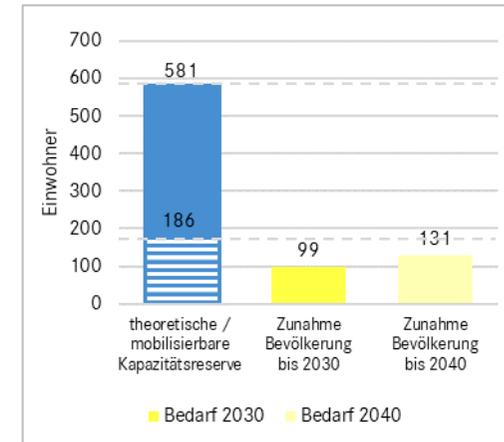
Kapazitätsreserven (WMZ) bis 2030



Kapazitätsreserven bis 2030

- Die theoretischen Reserven innerhalb der bestehenden Bauzone reichen für gesamthaft rund zusätzliche 581 Einwohner (EW).
- Unter Annahme einer Mobilisierung von 32 % (bis 2030) besteht eine Reserve für 186 zusätzliche EW, davon 160 EW in der unüberbauten Bauzone und 26 EW in der bereits überbauten Bauzone.

Bauzonenreserven und Bedarf



Bedarf 2030

- Bis 2030 wird mit einem Bevölkerungswachstum von 99 EW (gegenüber Bevölkerungsstand 2016) gerechnet. Gleichzeitig bestehen Kapazitätsreserven für 186 EW (mobilisierbar) bzw. für 581 EW (theoretisch).
- Sils i.D. verfügt über überdimensionierte WMZ, was gemäss kantonalem Richtplan verschiedene Massnahmen nach sich zieht (Reduktion WMZ, Erhöhung baulicher Dichte, Mobilisierung Reserven).

Bedarf 2040

- Für das Jahr 2040 wird eine weitere Bevölkerungszunahme erwartet (+ 32 EW von 2030 bis 2040). Um diese innerhalb der bestehenden WMZ aufnehmen zu können, sind Kapazitätsreserven zu mobilisieren.

Bauzonen-Bedarf

Kantonale Vorgaben

Gemeinden mit überdimensionierten Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) müssen gemäss kantonalem Richtplan Siedlung (KRIP-S) ihre WMZ quantitativ soweit reduzieren, dass sie den erwarteten Bedarf für die zusätzlichen Einwohner decken können. Dieser erwartete Bedarf ist gemäss kantonaler Wegleitung «Ermittlung Bauzonenbedarf» unter Berücksichtigung des Dichtewerts des relevanten Raumtyps aufzuzeigen:

- Sils i.D. zählt nach KRIP-S zum suburbanen Raum, für den ein Dichtewert von 51.5 Einwohnern (EW) pro Hektare anzustreben ist.
- Bei einem prognostizierten Bevölkerungswachstum von 99 EW (2030) bis 131 EW (2040) würde der zugestandene Bauzonenbedarf von Sils i.D. bei 2 – 2.6 Hektaren liegen.

Die kantonale Wegleitung gibt vor, dass bei den WMZ-Reduktionen Ziele und Grundsätze der Raumplanung zu berücksichtigen sind.

Begründung höherer Bauzonenbedarf

Folgende besonderen Verhältnisse rechtfertigen im Falle von Sils i.D. einen erhöhten Bauzonenbedarf:

- Angestrebte Entwicklung: Sils i.D. verfolgt das Ziel, die bestehenden Qualitäten als funktionstüchtige und attraktive ländliche Wohngemeinde zu erhalten. Für die

Ermittlung des Bauzonenbedarfs ist somit auf tiefere Einwohnerdichten abzustützen, die dem ländlichen Raum entsprechen.

- Nähe zu Regionalzentrum: Thusis bietet als Regionalzentrum ein breites Versorgungsangebot und ist in wenigen Minuten mit Velo, Auto oder ÖV erreichbar. Dies erhöht die Attraktivität der ländlichen Wohngemeinde Sils i.D. und damit auch den Bedarf an Wohnraum.
- Regionaler Kontext: Die Nachbargemeinden Thusis, Scharans, Fürstenau und Domleschg sind sogenannte A-Gemeinden mit unterdimensionierter Bauzone, welche ihre Einzoningmöglichkeiten jedoch nicht auszuschöpfen gedenken. Dies kann in Sils i.D. den Siedlungsdruck und damit den Wohnraumbedarf erhöhen.
- Neue Arbeitsformen: Die Corona-Pandemie hat der Digitalisierung Schub verliehen, der Trend zu ortsunabhängigem Arbeiten (Homeoffice, remote work) wurde verstärkt. Arbeitnehmende aus dem Unterland sind zunehmend bereit, ihren Wohnsitz (zumindest temporär) in eine alpine, gut mit dem öffentlichen Verkehr (öV) erschlossene Umgebung mit regional breitem Freizeit- und Versorgungsangebot zu verlegen. Auch dies erhöht den Bedarf an Wohnraum.
- Die erwähnten Entwicklungen werden durch die gute Erschliessung mit öV und MIV begünstigt.

- Struktur der Besiedlung: Das Siedlungsgebiet ist zu grossen Teilen weitgehend erschlossen. Die Auszonung von Baulücken innerhalb des Siedlungskörpers leistet keinen Beitrag zur Siedlungsentwicklung nach innen.

Angemessener Bedarf und Vorgehen

Aus vorliegenden Gründen ist von einem Bauzonenbedarf von ca. 3 – 3.5 Hektaren auszugehen. Dies entspricht einem Dichtewert von ca. 30 – 40 EW pro Hektare, was leicht über dem kantonalen Richtwert für den ländlichen Raum liegt. Der detaillierte Bedarfsnachweis erfolgt im Rahmen der Nutzungsplanung.

WMZ-Reduktionen sind an folgenden Lagen zu prüfen (vgl. übergeordnete Strategien):

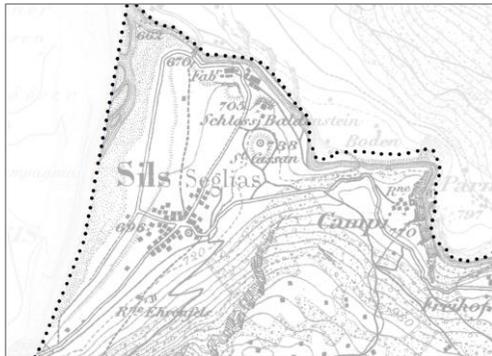
- Periphere, nicht eigenständig überbaubare und exponierte Lagen
- Für das Ortsbild wichtige Grün- und Freiräume innerhalb und am Rand des Siedlungsgebietes

Von weitergehenden WMZ-Reduktionen innerhalb des Siedlungskörpers soll abgesehen werden, da sie aus raumplanerischer Sicht weder sinnvoll noch eine zersiedelungshemmende Wirkung haben.



Zeitschnitte der Siedlungsentwicklung

Vor 1890



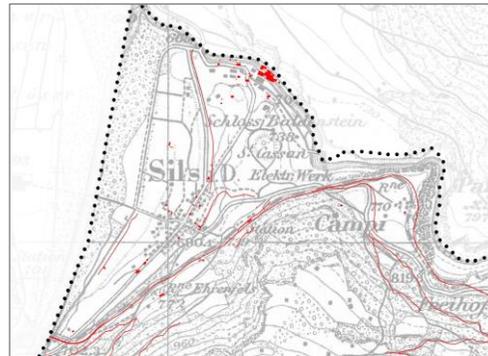
Siedlung

- Kompaktes bäuerliches Strassendorf, 1887 nach verheerendem Dorfbrand unter Berücksichtigung der vorherigen Struktur wiederaufgebaut.
- Dichte Haufensiedlung bei der Burg Campell.
- Seit 1830er-Jahren frühe industrielle Entwicklung mit Baumwollweberei an der Albula.

Landschaft und Infrastruktur

- 1868/9 Bau der Strasse durch die Schin-schlucht (Schinstrasse), womit Schinstrasse wie rechtrheinische Talstrasse durch Sils führen.
- Gleichzeitige Verlegung der alten, auf der Dufourkarte noch verzeichneten Rheinbrücke (mit Übergang zu Thusis) weiter nach Süden.

1890 - 1940



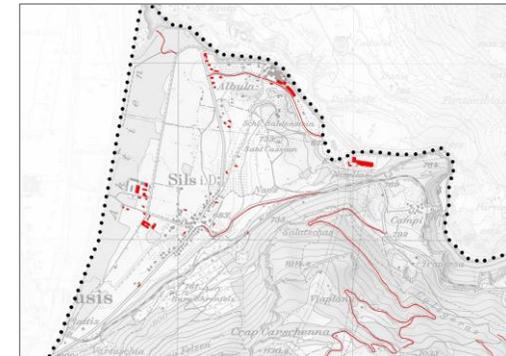
Siedlung

- Punktuelle Neubauten um historischen Kern.
- 1910 Bau der Wohnsiedlung an der Albula zur Unterbringung des Kraftwerkpersonals, inspiriert von englischen Gartenstadtsiedlungen (Architekt: Nicolaus Hartmann d.J.).
- Ausbau Verwaltungs-, Fabrik- und Lagergebäude (Textilfabrik Schwendener).

Landschaft und Infrastruktur

- Domleschgerstrasse als neue Verbindung nach Fürstenuau.
- 1903 Eröffnung RhB-Linie Thusis – Bever – St. Moritz mit Bau Zwischenstation Sils.
- 1907 – 1910 Bau der Kraftwerkanlage an der Albula durch die Stadt Zürich (EWZ) auf Gemeindegebiet Scharans.
- 1909 Elektrifizierung als erste Gemeinde im Kanton.

1941 - 1960



Siedlung

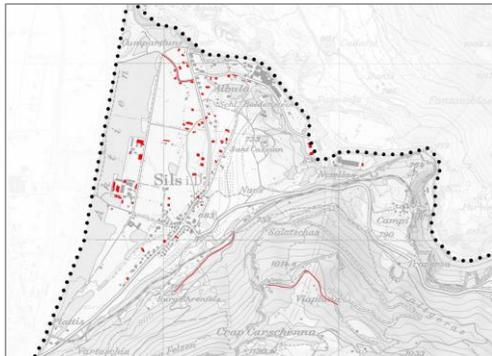
- Geringe bauliche Aktivitäten um den historischen Dorfkern.
- Ausdehnung Siedlungsgebiet mit Neubau Schulanlage sowie mit Gewerbe-Ansiedlung im Gebiet Aktie.
- Bau von Angestellten-Wohnhäusern durch die Kraftwerke Hinterrhein AG.
- Erstellung einzelner Wohnbauten auf der Bergseite der Domleschgerstrasse.

Landschaft und Infrastruktur

- 1956 – 1963 Bau Hinterrheinwerk mit Zentrale Sils (Eröffnung 1961).
- Bau von tal- wie bergseitigen Erschliessungsstrassen.

Zeitschnitte der Siedlungsentwicklung

1961 - 1980



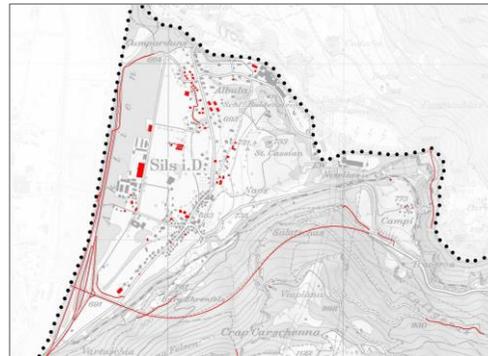
Siedlung

- 1965 erste Ortsplanung mit sehr umfangreicher Bauzone.
- In der Folge grosse Ausdehnung des Siedlungsgebiets mit disperser Bebauung beidseits der Domlescherstrasse, im Gebiet Comparduns sowie vereinzelt im Gebiet Albula sowie um den historischen Dorfkern.
- Starke Bautätigkeit im Industrie- / Gewerbegebiet Aktie.

Landschaft und Infrastruktur

- Lockere Bebauung des Landschaftsraums zwischen dem historischen Kern und dem Industriequartier Albula.
- Entstehung einiger Erschliessungsstrassen tal- wie bergwärts.

1981 - 2000



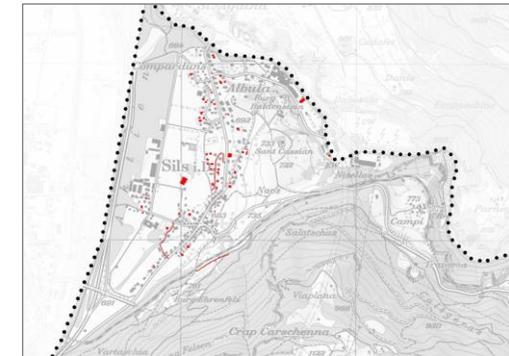
Siedlung

- Anhaltend starke Bautätigkeit weitgehend innerhalb des bereits stark ausgedehnten Siedlungsgebietes.
- Entstehung einzelner gewerblicher / industrieller Bauten im Gebiet Aktie, Plattis sowie Albula.

Landschaft und Infrastruktur

- 1986 Eröffnung / Anschluss an die Nationalstrasse N13.
- 1999 Fertigstellung des Umfahrungstunnels (Silsertunnel) Richtung Tiefencastel.

2000 - heute



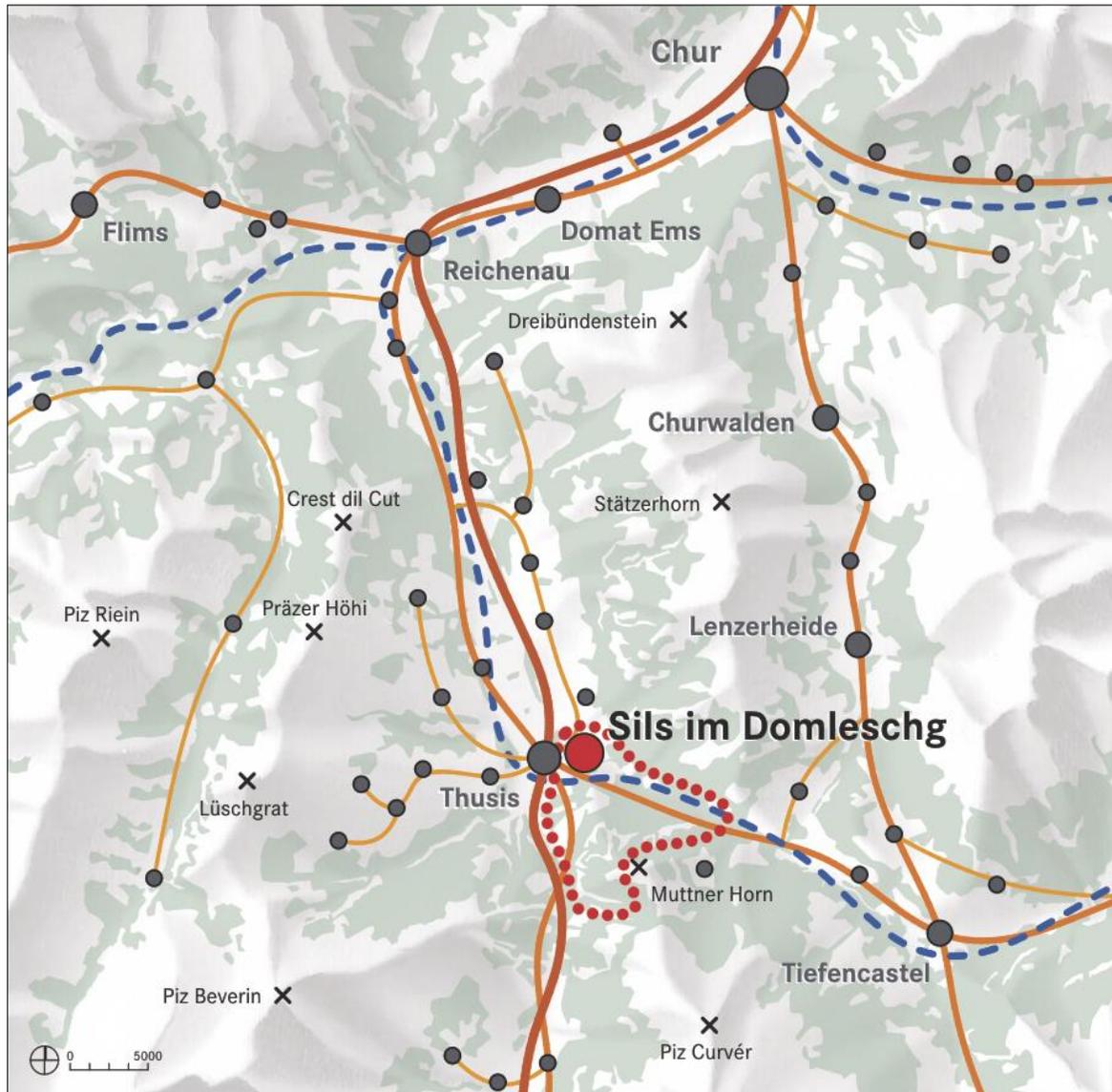
Siedlung

- Weiterhin rege Bautätigkeit, teilweise mit Ausdehnung des Siedlungsgebietes (Ersalin).
- Entstehung von Ökonomiebauten ohne Bezug zur Siedlung.

Landschaft und Infrastruktur

- Realisierung von Quartiererschliessungen.

Grossräumliche Strukturen



Lage / Erschliessung

Die Gemeinde Sils i.D. liegt in der Region Viamala bzw. in deren Teilraum Heinzenberg-Domleschg. Der Raum Heinzenberg-Domleschg und damit auch Sils i.D. sind verkehrsmässig gut erschlossen (National- und Kantonsstrassen, Bahn):

- Richtung Agglomeration Chur, ZH und SG
- Richtung Tessin/Italien via N13/San Bernadino
- Richtung Engadin (Julier- / Albulapass) und Davos

Landschaft

Die Landschaft Heinzenberg-Domleschg ist geprägt durch die breite Talebene mit Hinterrhein, wichtigen Verkehrsinfrastrukturen (N13, Kantonsstrasse, Bahn), Agrar- wie auch intakten Naturlandschaften (z.B. Auen- und Föhrenwälder, Schwemmböden). Beidseits der Talebene schliessen sanft ansteigende Hanglagen an. Darüber liegt eine Berglandschaft mit Dörfern, Maiensässen und Alpweiden. Zwei Bergketten begrenzen die Landschaft, mit Piz Beverin und Muttner Bergen als südliche Referenzpunkte im Süden.

Siedlung

Sils i.D. liegt unmittelbar bei Thuisis. Die Siedlung (Wohn- / Arbeitsnutzungen) konzentriert sich im Talboden und an leicht erhöhten Hanglagen des Domleschg, mit starkem funktionalem Bezug Richtung Chur. Der Heinzenberg ist stärker auf Landwirtschaft und Tourismus ausgerichtet.



Räumliche Analyse



Campi

Räumliche Analyse

Ausgangslage

-  Historischer Siedlungskern mit Ortsbild von nationaler Bedeutung
 - Ehemals bäuerliches Strassendorf mit Palazzo Donatz und Wohnhaus Salis, einzelne Brachen (Ökonomiebauten, rückwärtig hinter Wohn-/Gewerbebauten angeordnet)
 - Gebiet Albula mit Textilfabrik- und Kraftwerkbauten, Ensemble aus Fabrikantenvilla, Arbeitersiedlung und Grünräumen
 - Kleinstweiler Campi mit bäuerlicher Altbebauung bei Burgruine
 - Weitere Solitäre wie Schlösser, Burgen, Kirchen
-  Intakter historischer Siedlungsrand
-  Wichtige Grün- und Freiräume / Landschaft
 - Grün-/Freiräume innerhalb und in Umgebung des historischen Dorfkerns bzw. der Arbeiterwohnsiedlung / Fabrikantenvilla Albula
 - Wies- / Ackerland in ehemaliger Schwemmebene Hinterrhein
 - Hang mit Wiese / Obstgärten um Kirche St. Cassian
-  Wohngebiet
 - V.a. seit 60er-Jahren starke Wohnbautätigkeit als wesentlicher Treiber der Siedlungsentwicklung
 - Weitgehend bebauter Siedlungsband zwischen historischen Siedlungskernen Dorf und Albula
 - Teils unbebaute Parzellen (seit 2011 mit Regelung zur Sicherung Baulandverfügbarkeit belegt)
 - Unterscheidung Zonen W2 (AZ 0.4) und W2a (AZ 0.5), Potential: Höhere bauliche Nutzung mit einheitlicher Zone W2 AZ 0.5
-  Wohn- und Arbeitsgebiet
 - Teilweise ausschliesslich Wohnnutzung (Nutzungszuweisung zu prüfen)
-  Arbeits- / Kraftwerkgebiete
 - Gewerbegebiete Aktie, Albula
 - Kraftwerke Hinterrhein mit Zentrale Sils
-  Öffentliche Infrastruktur
 - Rathaus im Palazzo Donatz
 - Schulhaus mit Sportanlagen (Fussballplatz, Pumptrack) und umfangreicher ZÖBA (Bedarf zu prüfen)
 - Schulweg-Führung über teils stark befahrene Strassen, Potential: Ergänzung abseits verkehrsintensiver Strassen
-  Burg / Schloss, Kirche, Kapelle
-  Landwirtschaftsbauten

Gebiete mit besonderen Erkenntnissen

-  ① Dorfplatz
 - Wichtiger Anknüpfungsort im historischen Siedlungskern in Sils i.D.
 - Überdimensionierte Verkehrsflächen (Verkehrslösung aus Zeit vor Inbetriebnahme Umfahrungstunnel im Jahr 1999)
 - Eingeschränkte Aufenthaltsqualitäten um Dorfplatz
 - Umgebende Parzellen mit teils brachliegendem Potential für Wohnnutzungen (u.a. rückwärtige Ställe), Parzelle Nr. 8 Eigentum Gemeinde
 - Potential: Ortsbauliche / strassenbauliche Neugestaltung Dorfplatz mit Ausbildung von attraktiven Aufenthaltsräumen und qualitativvoller baulicher Weiterentwicklung
-  ② Strassen Oberdorf und Ausserdorf
 - Zufahrt zum Arbeitsgebiet Aktie und damit potentiell hohe Belastung durch gewerblichen Verkehr
 - Seit längerem zum Verkauf ausgeschriebene alte Wohnbauten (Hindernis: u.a. Schattenlage, Verkehr)
 - Potential: Stärkung Dorfkern durch
 - a) strassenbauliche Massnahmen zur Verkehrsberuhigung
 - b) u.U. alternative Erschliessung des Arbeitsgebiets Aktie
-  ③ Oberdorf / Ausserdorf
 - Teils unbebaute, sensible Lage (Palazzo Donatz, Dorfkern), Ortsbildschutzbereich
 - Quartierplanpflicht
 - Potential: Qualitätsvolle Bebauung mit effizienter Erschliessung und Freihaltung Respektabstand gegenüber Palazzo Donatz
-  ④ Arbeiterwohnsiedlung / Fabrikantenvilla Albula
 - Wertvolles, schützenswertes Ensemble aus Wohnsiedlung, Fabrikantenvilla und grosszügigen umgebenden Grünräumen
 - Potential: langfristiger Erhalt und Schutz Ensemble mit Ausscheidung von Grünflächen
-  ⑤ Domlescherstrasse Ost
 - Gut erschlossenes bzw. zentrumsnahes Gebiet in der Zone W2 bzw. in der Dorfzone
 - Geländestufen z.B. im Gebiet Under Quadra / Survia, was im tieferliegenden Teil höhere bauliche Dichten zulässt, ohne Beeinträchtigung des darüberliegenden Bereichs
 - Potential: höhere bauliche Dichte mit W3
-  ⑥ Vartagagna
 - Attraktive Wohnlage, mit Quartierplanpflicht (QP in Ausarbeitung)
 - Potential: Qualitätsvolle Bebauung, erhöhte bauliche Dichte und effiziente Erschliessung, Siedlungsrandbildung
-  ⑦ Under Quadra / Survia
 - Grundsätzlich attraktive, aber durch Hochspannungsleitung beeinträchtigte bzw. ungeeignete Wohnlage
 - Im GEP vorgesehene Einerdung der Leitung
 - Potential: Auszonung bzw. Zuweisung zur Zone für künftige bauliche Nutzung (ZkbN)
 - Langfristiges Potential (bei Einerdung Leitung): Qualitätsvolle Bebauung, erhöhte bauliche Dichte, effiziente Erschliessung
-  ⑧ Fabrikantenvilla Albula, Hinter dem Dorf, Brachis, im Winkel, Sursesa
 - Siedlungsgebiet an ortsbaulich sensibler Lage (wertvoller Grün-/Freiraum, Rand historischer Dorfkern, Siedlungsrand, Übergang zu offenem Ackerland / ehemaliger Schwemmebene) bzw. an wenig attraktiver, schattiger Lage (Sursesa)
 - Teils nicht ganze Parzelle baulich nutzbar bzw. nicht eigenständig bebaubar
 - Potential: Auszonung
-  ⑨ Comparduns
 - Kleinparzellierte Grundstücke, Nutzung als Schrebergärten
 - Potential: Umzonung in Zone für Grünflächen (bei anzustrebender Sicherung der bestehenden Nutzungsmöglichkeiten)
-  ⑩ Gewerbegebiet Aktie
 - Insgesamt tiefe bauliche Dichte, überwiegend alte Bausubstanz
 - Ineffiziente und teils nicht zonenkonforme Nutzung (z.B. mit offenen Lagerflächen, Gartenanlagen, Abstellplätzen)
 - Erschliessung Gewerbegebiet teilweise über Dorfkern (potentielle Verkehrsbelastung)
 - Primär zu nutzendes, grosses Verdichtungspotential
-  ⑪ Gebiet Plattis
 - Gut erschlossenes Gebiet ohne Verkehrsbelastung für Dorf
 - Längerfristiges (sekundäres) Potential: Bereitstellung als Arbeitsgebiet für wertschöpfungsintensive Tätigkeiten, bei Sicherstellung einer hohen baulichen Dichte und einer effizienten Erschliessung

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

Stärken

- Attraktives, vielseitiges Ortsbild (historischer Kern, wertvolle Solitäre / Ensembles wie Schlösser, Burgen, Kirchen, Textilfabrik- / Kraftwerkbauten) mit reizvoller landschaftlicher Einbettung
- Zugang zu Naherholungsgebieten (Hinterrhein, Wiese / Obstgärten um die Kirche St. Cassis) und zu Sportanlagen in Sils i.D. (Fussballplatz, Pumptrack, Eisfläche etc.) sowie Thusis (Freibad, Tennis- und Fussballplätze)
- Umfangreiche Baulandreserven Wohnen und bedeutende Flächen an Gewerbe- / Wohnmischzonen
- Sehr gute Erschliessung (MIV), mit Lage beim Regionalzentrum Thusis und guter Erreichbarkeit der Agglomeration Chur (inkl. Bonaduz, Domat-Ems)
- Obligatorische Schulstufen im Dorf (Kindergarten bis Oberstufe)
- Grundangebot an Restaurants / Beherbergung (Hotellerie, Jugendherberge)
- Reges Vereinsleben (z.B. Turnverein, Eisverein, Eishockey-Club, Gesangsverein)
- Gesunde Gemeindefinanzen mit durchschnittlichem Steuerfuss (Haupteinnahmequelle: Einkommenssteuern)
- Gute regionale / interkommunale Zusammenarbeit (Ver- und Entsorgung)

Schwächen

- Im Winter relativ geringe Besonnung (v.a. im Dorfkern) und dadurch eingeschränkte Wohnqualität
- Zersiedelung mit Zusammenwachsen der beiden historischen Siedlungskerne
- Sehr beschränkte Verfügbarkeit der umfangreichen Baulandreserven Wohnen
- Überdimensionierte Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ)
- Wenig attraktive Dorfplatzgestaltung mit überdimensionierter Verkehrslösung
- Mittelmässige ÖV-Erschliessung (1h-Takt nach Thusis mit Zug-Anschluss)
- Keine Einkaufsmöglichkeiten im Dorf (Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs)
- Eingeschränktes Arbeitsplatzangebot für Hochqualifizierte (und damit potentielle gute Steuerzahler) in der Gemeinde bzw. der Region.
- Gewerbezone Gebiet Aktie mit ungenügender Ausnützung und problematischer Erschliessung (Verkehr, Lärm im Dorfzentrum)

Chancen

- Lage beim Regionalzentrum Thusis und damit Zugang zu breitem Versorgungsangebot
- Wachstum Bevölkerung und Wirtschaft im Kanton GR (v.a. im nahen Agglomerationsraum Chur, aber auch im funktionalen Raum Domleschg)
- Bedeutende Nutzungsreserven in Gewerbezone Aktie
- Langfristiges Entwicklungspotential mit Gewerbegebiet Plattis
- Weiter zunehmende Mobilität der Bevölkerung, Digitalisierung Arbeitswelt

Risiken

- Abwanderung junger Berufsleute (teilweise hochwertiges, aber in der thematischen Breite eingeschränktes regionales Arbeitsplatzangebot)
- Überalterung der Bevölkerung (und damit verbundener Rückgang der Einkommenssteuereinnahmen)
- Verlust an Attraktivität bei Wegfall bzw. Verschlechterung des Angebots an Bildung (obligatorische Schule), Restaurants/Hotels, ÖV-Angebot etc.
- Vernachlässigter Unterhalt von Altbauten im Dorfzentrum und damit drohender Verlust an Attraktivität und Belebung



Sils i.D. 1947

Allgemeine Strategien Siedlungsentwicklung

Sils i.D. bleibt langfristig eine funktions-tüchtige, attraktive ländliche Wohnge-meinde und konkurrenzfähiger Standort für Dienstleistungen, Gewerbe und Industrie.

Einwohnerzahl mittelfristig erhöhen

- Sils i.D. setzt raumplanerische Rahmenbe-dingungen für eine nachhaltige Entwicklung im Bereich Wohnen, um einen moderaten Bevölkerungsanstieg aufzunehmen.
- Die Bedürfnisse von jungen Erwachsenen, Familien und älteren Bewohnern erhalten besondere Beachtung.

Siedlungsentwicklung nach innen lenken und eine kompakte Siedlung schaffen

- Das Wachstum von Bevölkerung und Wirt-schaft wird primär innerhalb der rechtskräf-tigen Bauzone aufgenommen. Bei allen Bau-vorhaben wird eine konsequente haushälte-rische Bodennutzung eingefordert.
- Nicht überbautes, unternutztes und brach-liegendes Bauland wird bei Bedarf konse-quent mobilisiert und einer effizienten Be-bauung zugeführt.
- Qualitätssichernde Verfahren (wie Quartier-pläne) gewährleisten eine optimale bauli-chen Nutzung / effiziente Erschliessung.
- Die bauliche Dichte wird an geeigneten La-gen (gute Erschliessung, einfache Erreich-barkeit des Dorfkerns) massvoll erhöht.
- Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) werden an den Bedarf angepasst. Auszo-

nungen werden v.a. an peripheren, nicht ei-genständig überbaubaren und exponierten Lagen geprüft. Weiter werden wertvolle Grünflächen ausgeschieden und vor einer Überbauung freigehalten.

Historisches Erbe erhalten und weiterent-wickeln

- Ortsbauliche Struktur, historische Bausub-stanz, Grün- und Freiräume werden erhal-ten und qualitativ weiterentwickelt.
- Brachliegende Ökonomiebauten werden bei Wahrung ortsbaulicher/architektonischer Qualitäten umgenutzt.

Attraktiven, belebten Dorfkern entwickeln

- Der Dorfplatz wird dank orts- und strassen-baulichen Massnahmen zu einem attrakti-ven Ort mit guten Aufenthaltsqualitäten.
- Die Gemeinde fördert mit zweckmässigen Massnahmen (z.B. mit eigenen Investitio-nen, Grundeigentümergebüchen) einen belebten Dorfkern.

Arbeitsstandort für Dienstleistungen und Gewerbe effizient nutzen

- Entwicklungsmöglichkeiten für bestehende und neue Gewerbe- und Dienstleistungsbe-triebe (inkl. Beherbergung) werden geför-dert.
- In erster Priorität werden bestehende Ge-werbegebiete (Aktie, Albula) effizient sowie

zonenkonform genutzt und weiterentwickelt (Gebiet Aktie: auf Basis Gesamtkonzept).

- In zweiter Priorität wird bei Bedarf das Areal Plattis als zusätzliches Gewerbegebiet für wertschöpfungsintensives Arbeiten bereit-gestellt.

Öffentliche Infrastruktur erhalten und wei-terentwickeln

- Der Schulstandort und die dazugehörige Sport- und Freizeitinfrastruktur werden er-halten. Allfällige Erweiterungsmöglichkeiten bleiben sichergestellt.

Grün- und Freiräume sowie landschaftliche Qualitäten erhalten

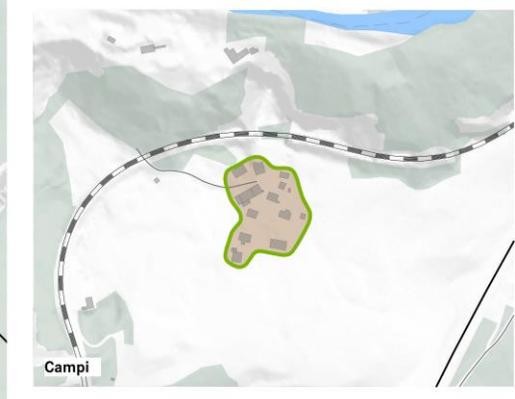
- Wertvolle siedlungsgliedernde und ortsbild-prägende Grün- und Freiräume werden kon-sequent freigehalten.
- Die landschaftlichen Qualitäten der Sied-lungsumgebung (ehemalige Schwemm-ebene, Hanglagen) bleiben erhalten und als wertvolle Naherholungsgebiete zugänglich.

Verkehr

- Im historischen Dorfkern ist eine übermä-sige Verkehrsbelastung (v.a. Gewerbe) zu vermeiden. Geprüft werden a) Massnahmen zur Verkehrsvermeidung und -beruhigung sowie b) eine alternative Erschliessung des Arbeitsgebiets Aktie.
- Bestehendes ÖV-Angebot und Anschluss-möglichkeiten in Thusis bleiben erhalten.



Räumliche Strategie



Räumliche Strategie

Historischer Dorfkern / Ortsbild

-  - Struktur und Bausubstanz des historischen Dorfkerns bzw. des historischen Kleinstweilers Campi sowie historisch wertvolle Solitäre und Ensembles erhalten und bei baulicher Weiterentwicklung berücksichtigen
- Brachen bzw. nicht mehr landwirtschaftliche Ökonomiebauten sollen bei Wahrung ortsbaulicher/architektonischer Qualitäten vermehrt umgenutzt werden
-  Historischen Siedlungsrand erhalten/freihalten

Grün- und Freiraum

-  - Siedlungsgliedernde Grün- und Freiräume im Siedlungsgebiet freihalten (Umgebung historischer Dorfkern / Palazzo Donatz)
-  - Comparduns: bisherige Nutzung mit Schrebergärten sichern, Zuweisung zur Zone für Grünflächen prüfen
- Gebiet Albul: für Grün- und Freiräume in Umgebung der Fabrikantenvilla und der Arbeiterwohnsiedlung Zuweisung zur Zone für Grünflächen bzw. Reduktion der Bauzone prüfen

Landschaft

-  Siedlungsumgebende, offene Landschaften (Wies- / Ackerland in ehemaliger Schwemmebene Hinterrhein, Hanglagen mit Wiesen / Obstgärten um Kirche St. Cassian) erhalten
-  Neuen Siedlungsrand ausbilden und konsequent freihalten

Entwicklungsgebiet Dorfkern

-  - Dorfplatz mit orts- und strassenbaulichen Massnahmen als repräsentativen Ort mit attraktiven Aufenthaltsqualitäten nach Gesamtkonzept gestalten
- Umliegende Liegenschaften qualitativ weiterentwickeln
- In gemeindeeigenen Liegenschaften Bereitstellung von attraktiven Wohnungen (Eignung für betagte Personen)
-  Belastung durch gewerblichen Verkehr im historischen Dorfkern (Ausserdorf, Dorfplatz, Ober- und Unterdorf) reduzieren und damit Aufenthaltsqualität erhöhen
- Arbeitsgebiet Aktie: Nutzung durch mässig störende und nicht verkehrintensiv produzierende und Dienstleistungsbetriebe anstreben (wie in BauG Art. 24 vorgesehen)
- Massnahmen zur Verkehrsberuhigung und zur Verbesserung der Sicherheit entlang der Kantonsstrasse bzw. der Aussend Dorfstrasse prüfen
-  - Alternative Erschliessung Arbeitsgebiet Aktie prüfen

Besondere Entwicklungsgebiete (Wohnen)

-  ① Gebiet Oberdorf / Ausserdorf: Bebauung auf Grundlage Quartierplan qualitativ und effizient ergänzen / teils erneuern (Freihalten Respektabstand zum Palazzo Donatz, Landumlegung mit Nutzungskonzentration)
-  ② Wohngebiet Aktie: künftig schwergewichtig für Wohnnutzung und gesamthafte Zuweisung zur Wohnzone W2 vorsehen
- ③ Domlescherstrasse Ost: Höhere bauliche Nutzung anstreben und dazu Zuweisung zur Zone W3 prüfen
 - Teilweise Bebauung nach Quartierplänen
-  ④ Gebiet Vartagagna: Bebauung auf Grundlage Quartierplan ergänzen (dichte Nutzung, effiziente Erschliessung)
-  ⑤ Gebiet Under Quadra / Survia:
 - Reduktion Bauzone prüfen mit Zuweisung zur Zone für künftige bauliche Nutzung (ZkbN)
 - Priorität bei künftigen Einzonungen (Voraussetzung: Eimerung der Hochspannungslinie) zur Bebauung auf Grundlage eines Quartierplans (dichte Nutzung, effiziente Erschliessung)
-  Reduktion Bauzone prüfen

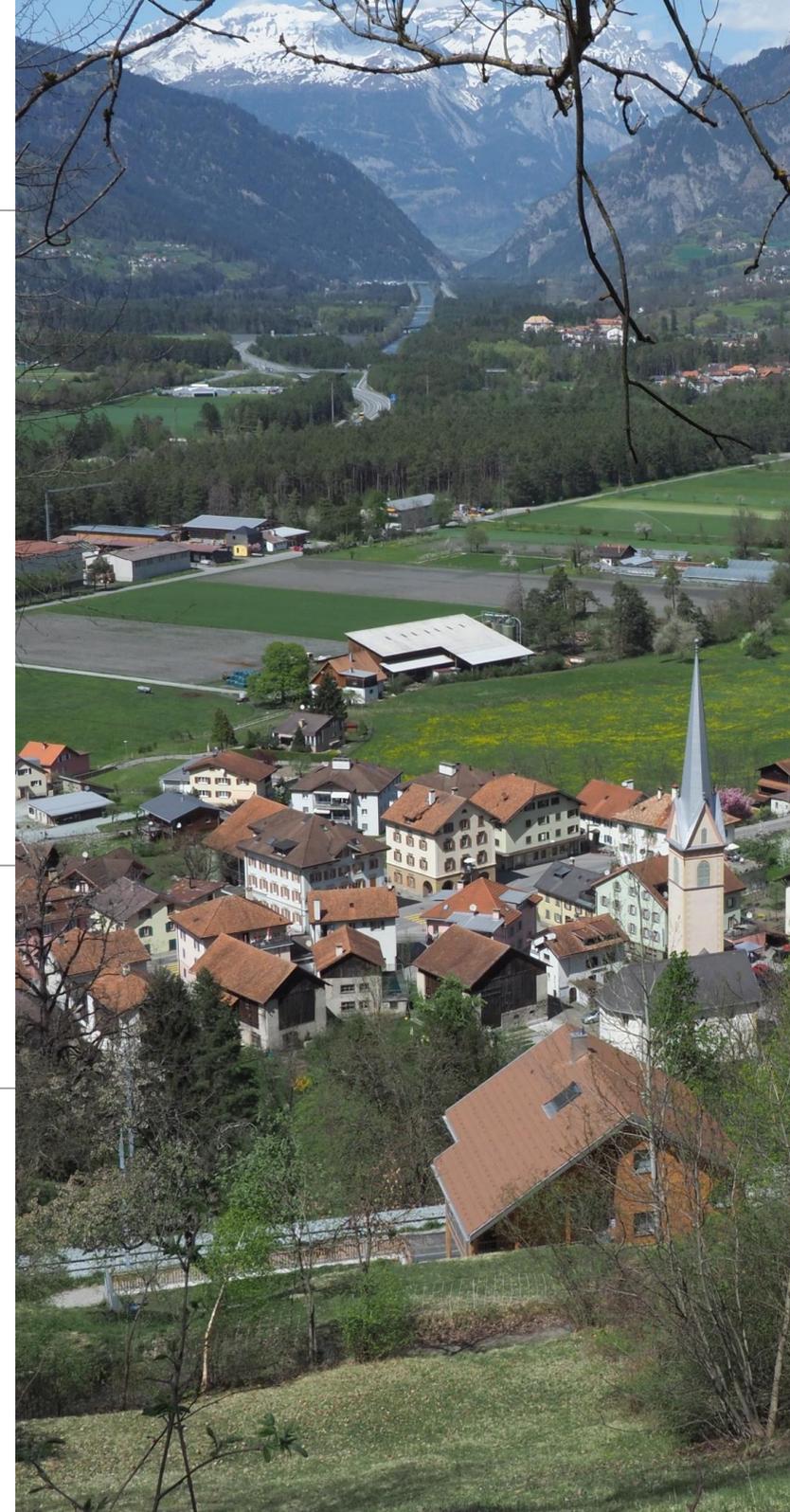
Hinweis: Die im Strategieplan bezeichneten Aus- und Umzonungspotentiale sind nicht abschliessend und der Kanton könnte im Rahmen der Nutzungsplanungs-Revision zusätzliche Auszonungen verlangen

Besondere Entwicklungsgebiete (Arbeiten)

-  Bestehendes Arbeitsgebiet Aktie: Auf Grundlage eines Gesamtkonzepts umstrukturieren, höhere Nutzungsdichte und zonenkonforme Nutzung anstreben
-  Arbeitsgebiet Plattis: bei Bedarf langfristig als regionalen Standort für wertschöpfungsintensives Arbeiten bereitstellen, auf Grundlage Quartierplan dichte Nutzung und effiziente Erschliessung sicherstellen

Langsamverkehr

-  Sichere Schulwege möglichst abseits verkehrintensiver Strassen bereitstellen
 - Direkte Fusswegverbindung Ersalin - Schulhaus schaffen



Massnahmenübersicht

	Massnahmen	Realisierungs-Horizont	Umsetzungsinstrument / Verfahren	Federführung
1	Sicherstellung der Baulandverfügbarkeit (Umsetzung der bestehenden Baulandverfügbarkeitsregelung bzw. Massnahmengreifung gemäss kantonalem Raumplanungsgesetz)	kurz- bis mittelfristig	Nutzungsplanung	Gemeinde
2	Massvolle Erhöhung der zulässigen baulichen Dichte entlang der Domleschgerstrasse Ost	kurz- bis mittelfristig	Nutzungsplanung, Folgeplanung	Gemeinde
3	Prüfung und Umsetzung der erforderlichen Reduktion der Bauzonen (WMZ)	Kurzfristig	Nutzungsplanung	Gemeinde
4	Orts- und strassenbauliche Gestaltung des Dorfplatzes (inkl. Anpassung Verkehrslösung)	mittel- bis langfristig	Qualitätssicherndes Verfahren, Nutzungsplanung, Folgeplanung	Gemeinde
5	Prüfung / Weiterentwicklung der gemeindeeigenen Liegenschaft am Dorfplatz mit dem Ziel von attraktiven Wohnungen für jüngere wie ältere Personen (betagtes Wohnen)	kurz- bis mittelfristig	Projektbezogen	Gemeinde, evtl. Private
6	Prüfung / Realisierung Massnahmen zur Reduktion der Verkehrsbelastung und zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität im Dorfzentrum	kurz- bis langfristig	Verkehrskonzept, Projektbezogen, Nutzungsplanung	Gemeinde
7	Prüfung / Ergreifen Massnahmen zum Erhalt eines attraktiven, belebten Dorfkerns (z.B. Grundeigentümergegespräche, öffentliche Investitionen)	kurz- bis langfristig	Projektbezogen	Gemeinde, Private
8	Entwicklung / effiziente Nutzung Gebiet Oberdorf / Ausserdorf	kurz- bis mittelfristig	Nutzungsplanung, Folgeplanung	Gemeinde, Private
9	Entwicklung / effiziente Nutzung Gebiet Vartagagna	kurz- bis mittelfristig	Nutzungsplanung, Folgeplanung	Gemeinde, Private
10	Einheitliche Nutzung des Wohn- und Wohnmischgebiets Aktie für Wohnzwecke	kurzfristig	Nutzungsplanung	Gemeinde
11	Umstrukturierung / effiziente Nutzung Gewerbegebiet Aktie	kurz- bis langfristig	Nutzungsplanung, Folgeplanung	Gemeinde, Private
12	Entwicklung / effiziente Nutzung Arbeitsgebiet Plattis	langfristig	Regionale Richtplanung, Nutzungsplanung, Folgeplanung	Gemeinde, Private

Für die grau hinterlegten Massnahme besteht auf der folgenden Seite ein detaillierter Beschrieb.

kurzfristig = innert 1 - 5 Jahren; mittelfristig = 6 - 15 Jahre; langfristig = 16 - 25 Jahre.

4) Orts- und strassenbauliche Gestaltung Dorfplatz



Ausgangslage

- Der Dorfplatz ist der zentrale Ankunftsort im historischen Siedlungskern in Sils i.D., wo sich auch das Gasthaus Zur Post, das Vereinslokal der Gemeinde (Dorfplatz Nr. 9) und die nahegelegene Dorfkirche befinden.
- Die heutige Verkehrslösung stammt aus der Zeit, bevor im Jahre 1999 der Umfahrungstunnel (Silsertunnel) in Betrieb genommen wurde.
- In Anbetracht des heutigen Verkehrsaufkommens ist die Verkehrslösung überdimensioniert. Eine Neugestaltung (T-Kreuzung) wurde diskutiert, jedoch von der Gemeindeversammlung abgelehnt.
- Die Aufenthaltsqualitäten am Dorfplatz sind u.a. aufgrund der Verkehrsführung mit den grossen Verkehrsflächen eingeschränkt.
- Die den Dorfplatz umgebenden Parzellen verfügen teils über brachliegendes Potential insbesondere für Wohnnutzungen (u.a. in rückwärtigen Ställen).
- Die Parzelle Nr. 8 (mit zwei rückwärtigen Ställen) befindet sich im Eigentum der Gemeinde.
- Es besteht ein grosses Potential zur orts- und strassenbaulichen Neugestaltung des Dorfplatzes (samt Verkehrslösung) mit Ausbildung von attraktiven Aufenthaltsräumen und in Kombination mit einer qualitätsvollen baulichen Weiterentwicklung um den Dorfplatz / im historischen Kern.

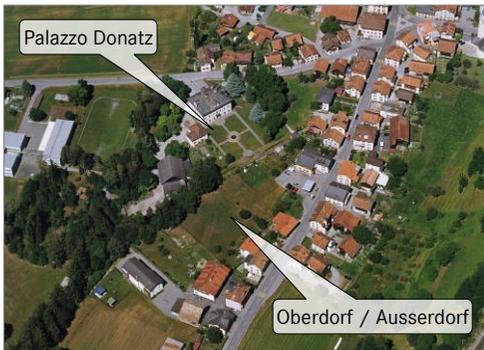
Strategie

- Entwicklung / Gestaltung eines repräsentativen Dorfplatzes als öffentlichen Raum mit umgestalteter Verkehrslösung und attraktiven Aufenthaltsqualitäten.
- Nach Möglichkeit qualitätsvolle Weiterentwicklung der umliegenden Liegenschaften.
- Prüfung / Weiterentwicklung der gemeindeeigenen Liegenschaft am Dorfplatz mit dem Ziel von attraktiven Wohnungen für jüngere und ältere Personen (u.U. inkl. betagtes bzw. betreutes Wohnen).

Massnahmen

- Qualitätssicherndes Verfahren (z.B. mit Variantenstudie für zu vertiefendes Verkehrs- und Gestaltungskonzept).
- Gespräche mit betroffenen / beteiligten Grundeigentümern und weiteren Akteuren.
- Gemeindeinterne Klärungen zu einer allfälligen aktiveren Baulandpolitik.

8) Entwicklung / effiziente Nutzung Gebiet Oberdorf / Ausserdorf



Ausgangslage

- Teils unbebaute Parzellen an ortsbaulich sehr sensibler Lage in Umgebung von Dorfkern und Palazzo Donatz, mit teilweiser Lage im Ortsbildschutzbereich.
- Wichtiger Freiraum zwischen Anlage Palazzo Donatz und anschliessender Bebauung (Respektabstand).
- Unbebaute Flächen grösstenteils seit 2011 mit der Regelung zur Sicherung Baulandverfügbarkeit belegt.
- Bestehende Quartierplanpflicht über unbebaute und bereits überbaute Parzellen.
- Potential: Qualitätsvolle Bebauung mit effizienter Erschliessung nach Gesamtkonzept, unter Einhaltung eines Respektabstands gegenüber dem Palazzo Donatz.

Strategie

- Qualitätsvolle Ergänzung der Bebauung mit effizienter Erschliessung auf der Grundlage eines Quartierplans
- Berücksichtigung eines Respektabstands zwischen Neubebauung und Anlage um Palazzo Donatz.
- Berücksichtigung / Einordnung in bestehende Siedlungsstruktur und Bauweise.

Massnahmen

- Festlegung Folgeplanung zur Regelung einer optimierten Bebauung und Erschliessung.

Bildnachweise / Datenquellen

<i>Porträt (S. 2)</i>	Bundesamt für Kultur (1983): Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS)
<i>Demografie (S. 3)</i>	Bundesamt für Statistik, BFS (2016): Statistik der Bevölkerung und der Haushalte (STATPOP) BFS (1990): Eidgenössische Volkszählung 1990
<i>Wirtschaft und Mobilität (S. 4)</i>	BFS (2011, 2017): 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. 5)</i>	Amt für Immobilienbewertung, AIB (2016): Angabe Umbaujahr aus Mutationen der Gebäudenummer geschätzter Gebäude BFS (2018): Gebäude- und Wohnungsstatistik BFS (2018): Leerwohnungszählung
<i>Bauzonenreserven und Bedarf (S. 6)</i>	ARE (2018): Richtplananpassung in den Bereichen Raumordnungspolitik und Siedlung (KRIP-S), Gemeinde-Datenblatt, nach Überprüfung durch die Gemeinde (Stand 23.04.2019)
<i>Grundlage Zeitschnitte (S. 9-10)</i>	Bundesamt für Landestopografie swisstopo (1878 / 1933): Siegfriedkarte Bundesamt für Landestopografie swisstopo (1962 / 1979 / 1997 / 2015): Landeskarte 1 : 50 000
<i>Grundlage Räumliche Analyse (S. 13) und räumliche Strategien (S. 19)</i>	Amt für Landwirtschaft und Geoinformation (2018): Amtliche Vermessung Kanton Graubünden
<i>Bilder (S. 18, 20, 22)</i>	Eigene Aufnahmen Stauffer und Studach Raumentwicklung AG
<i>Luftbilder (Titelblatt, S. 1, 2, 12, 16, 22, 23)</i>	Amt für Raumentwicklung des Kantons Graubünden (ARE), © Comet Photoshopping GmbH / Dieter Enz

