

Beschluss

# Kommunales räumliches Leitbild der Gemeinde Albula/Alvra





## Impressum

### **Auftraggeber**

Gemeinde Albula-Alvra

### **Kontaktperson**

Maurus Engler, Leiter Gemeindeverwaltung

### **Bearbeitung**

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

### **Erstellung**

Sept. 2018 – Jan. 2019

### **Bearbeitungsstand**

Mai 2020

### **Bildnachweise / Datenquellen**

Siehe Dokumentende

## Inhalt

Einleitung.....	3
<b>Analyse</b>	
Porträt .....	4
Demografie.....	5
Wirtschaft und Mobilität.....	6
Siedlung, soziale Infrastruktur und Versorgung .....	7
Bauzonenreserven und Bedarf .....	8
Grossräumliche Strukturen .....	9
Räumliche Analyse Gesamtgemeinde .....	10
Stärken-, Schwächen-, Chancen- und Risiken-Analyse .....	11
<b>Konzept: Ziele, Strategien und Massnahmen</b>	
Strategie Historische Dorfkerne.....	13
Strategie Siedlungsentwicklung Wohnen .....	14
Strategie Siedlungsentwicklung –Versorgung und öff. Nutzungen .....	15
Strategie Siedlungsentwicklung – Arbeiten.....	16
Strategie Tourismus .....	17
Strategie Kleinsiedlungen und ortsbildprägende Bauten .....	18
Strukturbild Alvaschein .....	19
Strukturbild Mon .....	21
Strukturbild Stierva .....	21
Strukturbild Tiefencastel .....	23
Strukturbild Surava .....	25
Strukturbild Alvaneu Dorf.....	27
Strukturbild Alvaneu Bad.....	29
Massnahmen und Handlungsanweisungen .....	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 Albula/Alvra aufzeigen.

## Ziele Leitbild

Die Gemeinde Albula/Alvra 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.

Die Gemeinde entstand erst anfangs 2015 aus der Fusion der ehemaligen Gemeinden Alvaneu, Alvaschein, Brienz/Brinzauls, Mon, Surava, Stierva und Tiefencastel. Das Leitbild dient der Gemeinde als Orientierungsrahmen für raum-

bezogene Entscheidungen sowie als konzeptionelle Grundlage für die Revision der Nutzungsplanung. Mit dem Leitbild lässt sich zudem der funktionale Zusammenhang der einzelnen Fraktionen klären.

Das Leitbild ermöglicht der Gemeinde Albula/Alvra 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 Gemeindebehörde. Eng in den Erarbeitungsprozess eingebunden war eine «Begleitgruppe» mit Vertretern der einzelnen Fraktionen, verschiedenen Interessensgruppen (Gewerbe, Tourismus, Schule, Landwirtschaft, Vereinen und Umwelt) und weiteren Interessierten aus der Bevölkerung. Der Einbezug der Gemeindebevölkerung erfolgte über eine Mitwirkung und eine Orientierungsveranstaltung.

Aufgrund der zum Zeitpunkt der Erarbeitung des vorliegenden Leitbildes ausserordentlichen Situation in Brienz/Brinzauls (Brienzer Rutsch), werden für Brienz/Brinzauls derzeit noch keine räumlichen Strategien festgelegt.



# Porträt

## Albula/Alvra – früher und heute

Die Gemeinde Albula/Alvra mit den einzelnen Fraktionen liegt an einem wichtigen Verkehrsknotenpunkt, durch den die Durchgangsstrassen an den seit Römerzeiten stark genutzten Julier-/Septimerpass bzw. an den Albulapass führten. Der Ausbau der Verkehrsinfrastruktur beeinflusste die Entwicklung der Fraktionen stark. So profitierten insbesondere die Talfraktionen vom Bau der heutigen Fahrstrasse über den Albulapass (1865) bzw. vom Bau der Albulabahn der Rhätischen Bahn (1903), indem der Tourismus zunahm (z.B. Alvaneu Bad) und sich eine gewisse Industrie ansiedelte (z.B. Surava). Die Fraktionen der Gemeinde wurden wiederholt von Bränden heimgesucht, so im 19. Jahrhundert Alvaneu Dorf oder Brienz/Brinzauls.

Heute besitzt die Gemeinde Albula/Alvra und ihre vielfältigen Fraktionen weitgehend über intakte Ortsbilder mit einer bedeutenden historischen Bausubstanz und bleibt verkehrsmässig gut erschlossen. Wirtschaftlich ist sie geprägt von einem starken dritten Sektor (u.a. Tourismus) und einem überdurchschnittlich bedeutsamen ersten Sektor (Landwirtschaft).

## Räumliche Ausgangslage

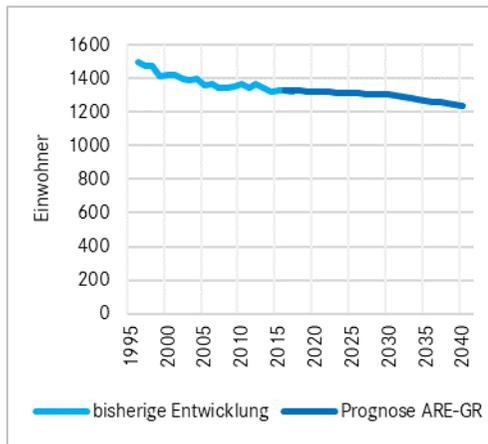
Räumlich ist die Gemeinde Albula/Alvra durch die starke Fraktionierung geprägt, wobei sich die Fraktionen auf Nordhänge, Talboden und Südhänge verteilen.

Die Gemeinde weist durch ihre zentrale Lage im Kanton Graubünden und als Knotenpunkt im übergeordneten Verkehrsnetz vielfältige Beziehungen zu den Nachbarregionen auf. Die Nähe zu Tourismusdestinationen Lenzerheide und Davos sowie die verhältnismässig kurze Pendlerdistanz Richtung Thusis bieten Chancen und Vorteile für den Erhalt und die Weiterentwicklung einer attraktiven Wohngemeinde. Auch für Gewerbebetriebe befindet sich die Gemeinde an der Achse Thusis – Surses – Engadin an strategisch sehr vorteilhafter Lage.



# Demografie

## Bevölkerungsentwicklung



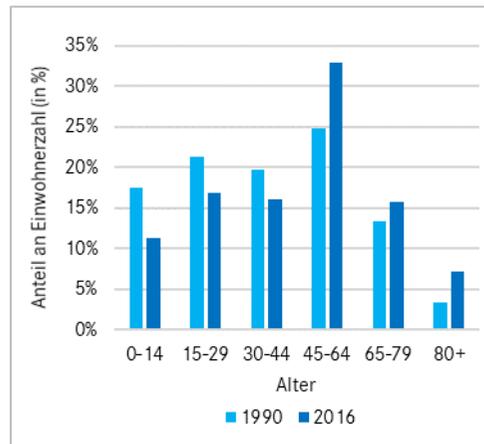
### Entwicklung und aktuelle Situation

- Abnahme der Anzahl Einwohner (EW) von 1499 auf 1331 (- 168 EW) in den letzten 20 Jahren (1996 - 2016).
- Durchschnittliche Abnahme pro Jahr - 8 EW (knapp 0.5 % pro Jahr).

### Ausblick

- Prognostizierte Einwohnerzahl im Jahr 2030 rund 1305 EW (- 26 EW), im Jahr 2040 rund 1237 EW (- 94 EW).
- Durchschnittliche Abnahme pro Jahr knapp - 4 EW gemäss Prognose Kanton.
- Ziel der Gemeinde: Bevölkerungszahl mindestens halten und steigern. (siehe Kapitel Strategie).

## Altersstruktur



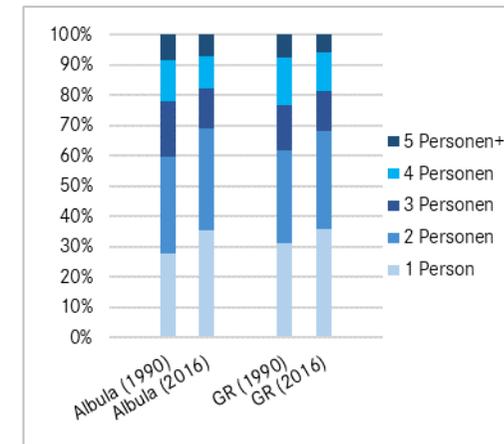
### Entwicklung und aktuelle Situation

- Starke Zunahme bei den Altersgruppen der 45-64-Jährigen (heute 33 % der Bevölkerung, GR: 29 %) und der über 80-Jährigen (7 % der Gesamtbevölkerung, GR: 5 %).
- Abnahme bei den Altersgruppen der bis 44-Jährigen.
- Rückgang des Anteils an Kindern von 18 % auf 11 %, damit heute unterdurchschnittlicher Anteil an Kindern (GR: 14 %)

### Ausblick

- Zahlenmässig starke Zunahme bei den über 65-Jährigen, verbunden mit entsprechender Nachfrage nach altersgerechten Wohnformen und Pflegeleistungen.

## Haushaltgrösse



### Entwicklung und aktuelle Situation

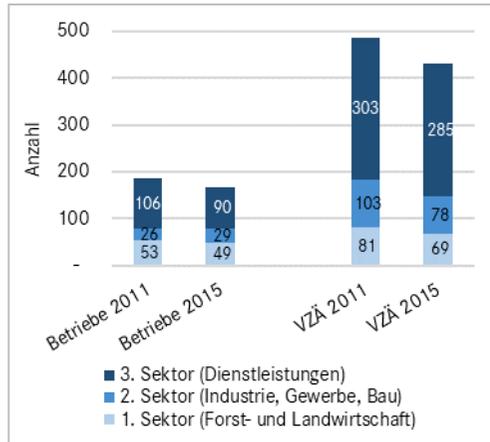
- Abnahme der durchschnittlichen Haushaltgrösse von 2.5 auf 2.3 Personen (GR: von 2.4 auf 2.2 Personen) in den Jahren 1990 - 2016.
- 69 % aller Haushalte sind 1- oder 2-Personenhaushalte (GR: 68 %), mit 46 % der Gesamtbevölkerung in diesen Haushalten.

### Ausblick

- Zunehmende Alterung wird den Anteil der 1- und 2-Personenhaushalte weiter steigen lassen.
- Weitere Zunahme des Bedarfs an kleineren und mittleren Wohnungsgrössen.

# Wirtschaft und Mobilität

## Betriebe / Vollzeitäquivalente (VZÄ)



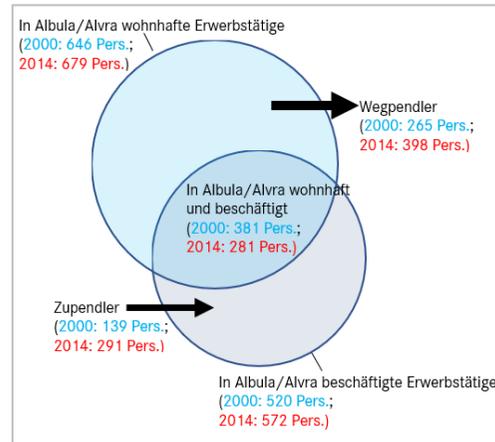
### Entwicklung und aktuelle Situation

- Abnahme der Anzahl Betriebe in den letzten Jahren auf heute 168 Betriebe; kleine durchschnittliche Betriebsgrösse (2.6 VZÄ).
- Beschäftigungsrückgang (Abnahme von 487 auf 432 VZÄ) erfolgte in allen drei Sektoren.
- Starker 3. Sektor mit 66 % der VZÄ (GR: 71 %); weiterhin überdurchschnittlich bedeutender 1. Sektor (Landwirtschaft) mit 16 % der VZÄ (GR: 4.6 %).

### Ausblick

- Klein- und Kleinstbetriebe im Dienstleistungsbereich, Gewerbe/Bau und in der Landwirtschaft bilden den Hauptteil der Wirtschaft der Gemeinde Albula/Alvra.

## Pendlerverhalten



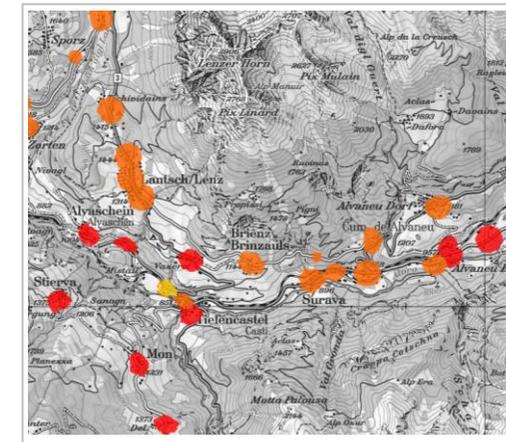
### Entwicklung und aktuelle Situation

- Generelle Zunahme des Pendleraufkommens zwischen 2000 und 2014; im Jahr 2014 mehr Weg- als Zupendler.
- Die Wegpendler gehen v.a. in die übrige Region Albula/Alvra (27 %), Richtung Chur (11 %), Domleschg (8 %), Davos (6 %) und übriger Kanton Graubünden (41%).
- Die Zupendler kommen v.a. aus der übrigen Region Albula/Alvra (24 %), dem Domleschg (11 %) und dem übrigen Kanton Graubünden (60 %).

### Ausblick

- Mit zunehmender Arbeitsmobilität dürfte das Pendleraufkommen weiter steigen. Die Nachfrage nach guten Verbindungen wird zunehmen.

## Verkehr



### Öffentlicher Verkehr (ÖV)

- Durchschnittliche ÖV-Erschliessung in Tiefencastel, Basis ÖV-Erschliessung in den restlichen Fraktionen (Güteklasse F).

### Motorisierter Individualverkehr (MIV)

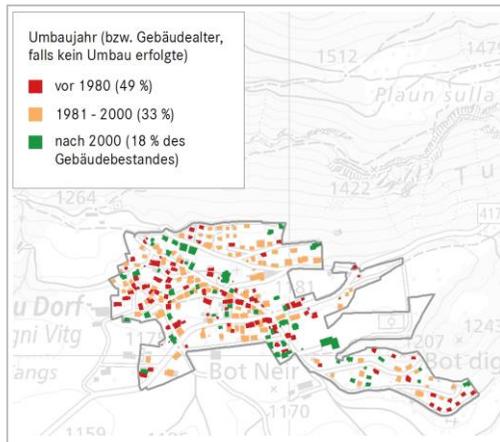
- Relativ gute MIV-Erschliessung über die Hauptstrassen Richtung Thusis, Oberengadin, Davos und Lenzerheide.

### Langsamverkehr (LV)

- Bestehende Fussverbindungen in einzelnen Fraktionen um die ÖV-Haltestellen, zudem breiteres, auf den Tourismus ausgerichtetes Angebot an Fuss- und Veloverbindungen.

# Siedlung, soziale Infrastruktur und Versorgung

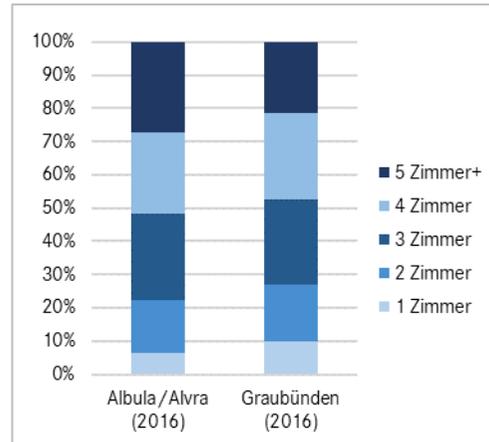
## Sanierungsbedarf Gebäudebestand



## Erneuerungs-/Sanierungsbedarf des Gebäudebestandes (2016)

- Erheblicher Anteil des Gebäudebestandes (49%) in der Gesamtgemeinde Albula/Alvra wurde vor 1980 erbaut bzw. umgebaut. 18% des Gebäudebestandes ist nach 2000 entstanden (im Bild Alvaneu Dorf als Beispiel).
- Thema der Siedlungserneuerung bzw. Siedlungssanierung ist bedeutsam für die Gemeinde.

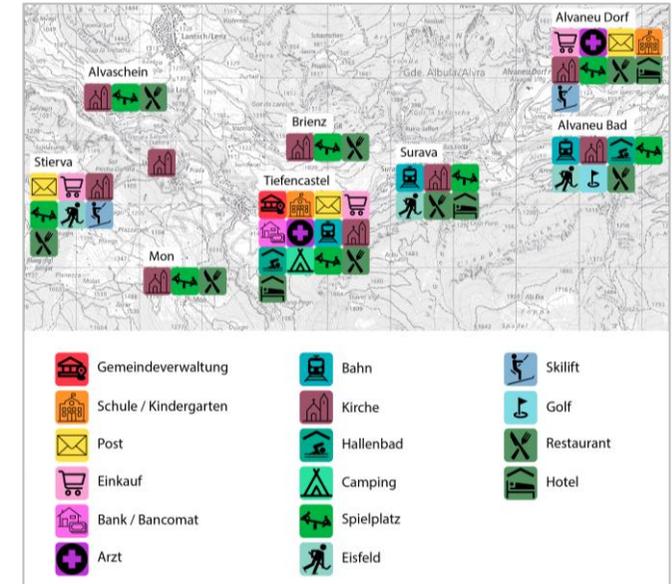
## Wohnungsangebot nach Zimmerzahl



## Wohnungsangebot

- In der Gemeinde Albula/Alvra bestehen 1520 Haushalte; mit insgesamt gut 20 Wohnungen sehr geringer Leerwohnungsbestand bei Miet- und Eigentumswohnungen.
- Leicht überdurchschnittlicher Anteil an grossen Wohnungen mit mehr als 4 Zimmern (52 % des Wohnungsangebots; GR: 48 %); dafür leicht unterdurchschnittlicher Anteil an kleineren Wohnungen bis 3.5 Zimmer (48 % des Wohnungsangebots; GR: 52 %).
- Altersstruktur, Haushaltgrösse und Wohnungsangebot stimmen nur bedingt überein.
- Der Zweitwohnungsanteil beträgt rund 55%.

## Soziale Infrastruktur und Versorgung

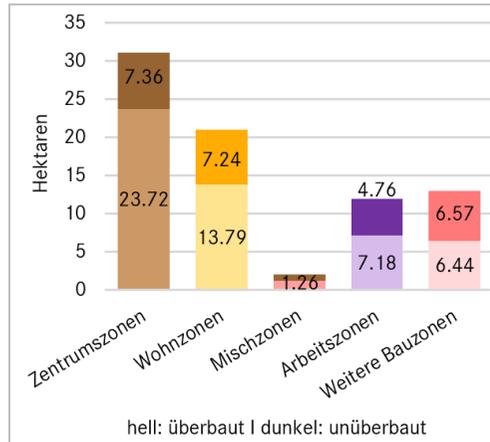


## Versorgungsangebot

- Volksschul-Angebot (Kindergarten, Primarstufe und Oberstufe Albulatal) in Alvaneu Dorf und Tiefencastel, Romanischer Primarschulunterricht in Lantsch/Lenz, Mittagstisch-Angebot in der Primarschule und Oberstufe.
- Einkaufseinrichtungen für den täglichen Bedarf in Tiefencastel, Stierva und Alvaneu-Dorf.
- Post in Tiefencastel, Stierva und Alvaneu-Dorf
- Alters- und Pflegeheim in Alvaneu-Dorf, Spitetexangebot über Spitetexverein Albula/Churwalden, Hausarzt in der Gemeinde, Spitalangebot in Thusis und Savognin.
- Weitere regionale Versorgungsangebote

# Bauzonenreserven und Bedarf

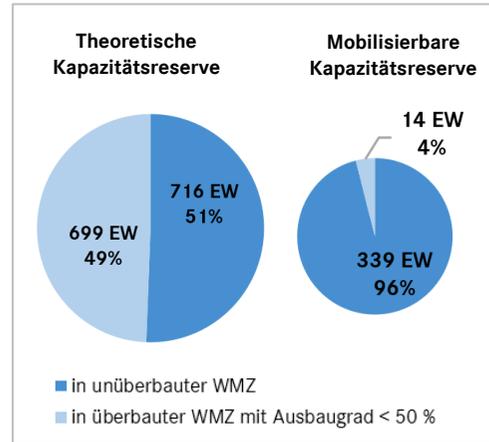
Überbauungsstand 2019\*



## Überbauungsstand

- Insgesamt rund 15 ha unüberbaute Wohn-, Misch- und Zentrumszonen. Grösste Reserve mit 7 ha innerhalb der reinen Wohnzonen.
- In den Arbeitszonen rund 4 ha und den weiteren Bauzonen 6.5 ha Bauzonenreserve.
- Tiefe Überbauungsgrade bei den Wohn-, Misch- und Zentrumszonen von durchschnittlich 70%.
- Tiefe Überbauungsgrade bei den Arbeitszonen von lediglich 60%.

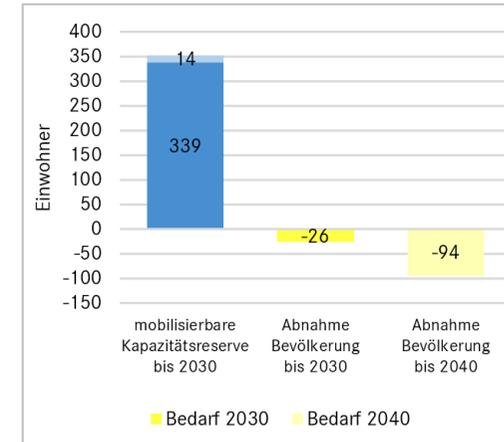
Kapazitätsreserven (WMZ) bis 2030\*



## Kapazitätsreserven bis 2030

- Die theoretischen Reserven innerhalb der bestehenden Bauzone reichen für gesamthaft rund zusätzliche rund 1400 Einwohner (EW).
- Unter Berücksichtigung einer bis 2030 realistischen Mobilisierung besteht eine Reserve für 353 zusätzlichen EW, davon 339 EW in der unüberbauten Bauzone und 14 EW in der bereits überbauten Bauzone.

Bauzonenreserven und Bedarf\*



## Bedarf 2030

- Bis 2030 wird mit einem Bevölkerungsrückgang von 26 EW und damit einem zurückgehenden Bedarf gerechnet. Gleichzeitig bestehen in Albula/Alvra beachtliche mobilisierbare Kapazitätsreserven für gut 350 EW.
- Albula/Alvra verfügt damit über überdimensionierte WMZ, was gemäss Richtplan verschiedene Massnahmen nach sich zieht (Mobilisierung Reserven, Reduktion WMZ).

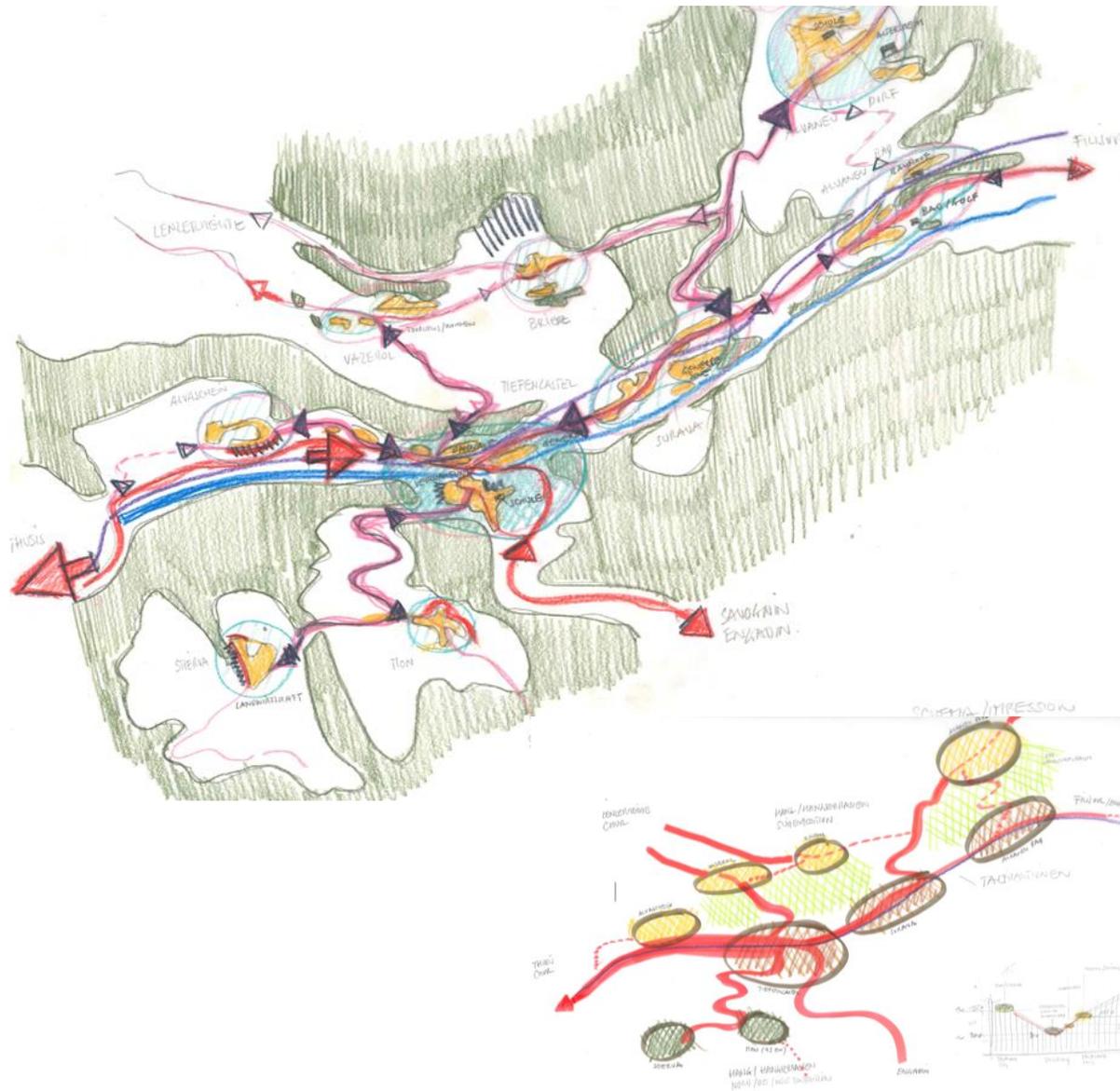
## Bedarf 2040

- Auf 2040 wird ein weiterer Rückgang der Einwohnerzahl und damit des Bedarfs prognostiziert.

\*Jeweils ohne Brienz und Vazerol



# Räumliche Analyse Gesamtgemeinde



## Fraktionierung der Gemeinde

Die räumliche Struktur der Gemeinde Albul/Alvra ist geprägt durch die starke Fraktionierung. Die einzelnen Fraktionen lassen sich räumlich aufgliedern in die „Talfraktionen“ entlang der Hauptverkehrsachse (Tiefencastel, Surava und Alvaschein), Fraktionen an südexponierter Hanglage (Alvaschein, Vazerol, Brienz/Brinzauls und Alvaschein Dorf) sowie die Fraktionen an nordexponierter Hanglage (Mon und Stierva).

## Aussenbeziehungen

Diese topografisch bedingte Gliederung wieder spiegelt sich auch in den Beziehungen nach Aussen. Mon und Stierva sind eher Richtung Surses orientiert, Brienz/Brinzauls eher Richtung Lenzerheide, Tiefencastel Richtung Thusis / Chur und Alvaschein Richtung Davos.

## Funktionale Gliederung

Die Fraktionen an Hanglage sind primär Wohnorte mit lokalem Gewerbe. Die Talfraktionen erfüllen Versorgungsfunktion (Tiefencastel) und weisen eine hohe Eignung für (grössere) Gewerbebetriebe auf. Alvaschein umfasst zudem wichtige touristische Infrastrukturanlagen.

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

	<p><b>Stärken</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Attraktiver, naturnaher Wohnstandort mit teils hoher Lagequalität</li> <li>- Historische Ortsbilder mit wertvoller Bausubstanz</li> <li>- Nischenorientiertes touristisches Angebot</li> <li>- Nähe zu grösseren Tourismusräumen bei deutlich niedrigeren Wohnkosten</li> <li>- Solides Angebot an Arbeitsplätzen</li> <li>- Gute Verkehrserschliessung (MIV, ÖV)</li> </ul>	<p><b>Schwächen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kleinteiligkeit der Gemeinde</li> <li>- Eingeschränktes Basis-Versorgungsangebot (z.B. Einkauf, Post, Bank)</li> <li>- Mangel an baureifen Gewerbe- und Industriezonen</li> <li>- Zu gross dimensionierte Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ)</li> </ul>
<p><b>Chancen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Prognostiziertes Bevölkerungs- und Wirtschaftswachstum in benachbarten Zentren</li> <li>- Nachfrage nach ländlichem Wohnen im Umfeld der touristischen Zentren</li> <li>- Arbeitsstandorte von überkommunaler bzw. kantonaler Bedeutung</li> <li>- Digitalisierung der Arbeitswelt</li> </ul>	<p><b>Entwicklungsziele (Stärken-Chancen)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Historische Ortsbilder, wertvolle Bausubstanz, charakteristische Strukturen und Freiräume werden erhalten.</li> <li>- Touristische Angebote werden erhalten bzw. nachfrageorientiert gemäss lokalen Stärken weiterentwickelt.</li> <li>- Die Arbeitsgebiete von überkommunaler und kantonaler Bedeutung werden baureif gemacht und stärken das Arbeitsplatzangebot in der Gemeinde.</li> </ul>	<p><b>Entwicklungsziele (Schwächen-Chancen)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Jede Fraktion verfügt an geeigneten Lagen über ein Mindestangebot an Bauplätzen für Einheimische.</li> <li>- Standorte für öffentliche Nutzungen werden bedarfsgerecht und dezentral in den Fraktionen gesichert.</li> <li>- Die Wohn-, Misch- und Zentrumszone wird zwecks Schaffung von Planungs- und Rechtssicherheit um das erforderliche Mass reduziert.</li> </ul>
<p><b>Risiken</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Drohender Bevölkerungsrückgang und Verlust an Arbeitsplätzen in Gemeinde</li> <li>- Abnehmendes Versorgungsangebot</li> <li>- Verlust historischer Bausubstanz in Kleinsiedlungen/Kulturlandschaften</li> <li>- Beeinträchtigung von Teilen des Siedlungsgebietes durch Naturgefahren.</li> </ul>	<p><b>Entwicklungsziele (Stärken-Risiken)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ein breites Arbeitsplatzangebot wird gefördert.</li> <li>- Ökonomiebauten in wertvollen Kleinsiedlungen und traditionellen Kulturlandschaften werden erhalten, indem sie auch zu Wohnzwecken umgenutzt werden können.</li> </ul>	<p><b>Entwicklungsziele (Schwächen-Risiken)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Für die Neuansiedlung von Betrieben werden baureife Gewerbe- und Industriezonen bereitgestellt.</li> <li>- Ein angemessenes, überkommunal bedeutsames Versorgungsangebot wird sichergestellt.</li> </ul>



# Strategie Historische Dorfkerne

**Die historischen Ortsbilder und deren wertvolle Substanz, charakteristische Strukturen und Freiräume werden erhalten und bei einer baulichen Entwicklung berücksichtigt.**

- Bauvorhaben innerhalb der historischen Ortskerne unterliegen erhöhten Anforderungen hinsichtlich Stellung, Proportionen und Gestaltung. Bei Bedarf erfolgt die Ausarbeitung von Projekten unter Beizug der Bauberatung. Bei den national bedeutenden Ortsbildern von Alvaneu, Alvaschein, Brienz/Brinzauls und Stierva wird das Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) angemessen berücksichtigt.
- Wichtige, siedlungsgliedernde Grün- und Freiräume werden im Interesse des Erhalts einer hohen Wohn- und Aufenthaltsqualität grundsätzlich von Hochbauten freigehalten. Die Gemeinde nutzt den zustehenden Spielraum aus, um diese Freiflächen und Ausseräume für Gartenanlagen, Kleinbauten, Parkplätze etc. nutzen zu können.
- Bei grösseren, zusammenhängenden Grün- und Freiräumen innerhalb der bestehenden Bauzone, kann durch Festlegung von Baustandorten im Sinne einer Nutzungskonzentration eine teilweise Überbauung ermöglicht werden. Die Baustandorte werden im Rahmen der Nutzungsplanung oder einer Folgeplanung so festgelegt, dass ein zusammenhängender Freiraum bestehen bleibt.



# Strategie Siedlungsentwicklung Wohnen

**Die Gemeinde Albula/ Alvra wird als attraktive Wohngemeinde gestärkt. Eine angemessene Weiterentwicklung wird in sämtlichen Fraktionen ermöglicht. Die Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung konzentrieren sich auf die gut erschlossenen Lagen.**

## Wohnen in den Fraktionen

- Bis 2030 wird eine leicht zunehmende bzw. mindestens stabile Bevölkerungszahl angestrebt.
- Die einzelnen Fraktionen werden als Wohnorte mit hoher Wohn- und Aufenthaltsqualität weiterentwickelt. Sie verfügen jeweils über ein angemessenes Angebot an verfügbaren Baustandorten für Ortsansässige.
- Die Gemeinde nutzt ihren Standortvorteil im Einzugsgebiet der Tourismusräume Lenzerheide und Davos sowie vergleichsweise tiefen Bodenpreisen.
- Zur Sicherung eines angemessenen Arbeitsplatzangebotes in der Gemeinde stehen geeignete Gewerbeflächen zur Verfügung.
- Die Gemeinde führt eine Übersicht der gemeindeeigenen Baulandparzellen, welche für einen Verkauf oder Abgabe im Baurecht zur Verfügung stehen.

## Entwicklungsgebiete Wohnen

- Bei den für die Siedlungsentwicklung wichtigen und geeigneten Wohnbauzonen wird nach Massgabe des übergeordneten Rechts (kantonales Raumplanungsgesetz KRG) eine Regelung zur Sicherstellung der Verfügbarkeit erlassen. Die konkreten Massnahmen werden in der Nutzungsplanung festgelegt.
- Bei sämtlichen Neubauten und wesentlichen Erweiterungen wird eine optimale Ausnützung der zulässigen Nutzung angestrebt und sichergestellt.
- In Stierva wird infolge des Fehlens von Baulandparzellen im Gebiet Igl Curtgign verfügbares Bauland zur Erstellung von Wohnraum für Ortsansässige im Umfang von 4 – 5 Bauplätzen geschaffen. Das Gebiet liegt innerhalb des Siedlungsgebietes und ist auch hinsichtlich Topografie und Erschliessung für Wohnnutzungen geeignet.
- Das Gebiet Cumpogna Tiefencastel eignet sich aufgrund der Lage im Siedlungsgebiet, der zentrumsnähe und der Topografie für eine Wohnnutzung. Besteht längerfristig ein Bedarf an Wohnbauzonen erfolgt die Schaffung zusätzlicher Wohnbaustandorte prioritär an diesem Standort. Voraussetzung bildet ein Bebauungs-, Erschliessungs- und Gestaltungskonzept (Folgeplanung) sowie eine Bedarfsabklärung für die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.

## Dimensionierung der Bauzone

- Die gemäss übergeordnetem Recht vorzunehmende Reduktion der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) erfolgt im erforderlichen Mass nach folgenden Kriterien:
  - 1) Konflikt mit Naturgefahren
  - 2) Eignung nicht gegeben (steile Hangneigung, Erschliessung nicht gewährleistet)
  - 3) Konflikt mit Ortsbildschutz (z.B. siedlungsinterne Grünräume, wichtige Ortsansichten [ISOS])
  - 4) Unerschlossene oder nur teilerschlossene Gebiete am Siedlungsrand
- In den bezeichneten potenzielle Auszonungsgebieten im Umfang von rund 6 ha (ohne Brienz und Vazerol) werden im Rahmen der Nutzungsplanung eine WMZ-Reduktion geprüft. Die Reduktion erfolgt durch Nutzungskonzentrationen, (Teil-)Auszonungen oder Festlegung von Freihalte-/Grünzonen.
- Auszonungen werden dort vorgenommen, wo die Eignung nicht gegeben ist (Ziff. 1 und 2). Bei Gebieten, welche im Interesse des Ortsbildschutzes vor einer Überbauung freizuhalten sind, erfolgt in der Regel die Zuweisung zu einer Grün- oder Freihaltezone (Ziff. 3). Bei grundsätzlich für eine bauliche Nutzung geeigneten Gebieten am Siedlungsrand erfolgt wenn möglich eine Nutzungskonzentration (Ziff. 4) anstelle einer gänzlichen Auszonung.

# Strategie Siedlungsentwicklung –Versorgung und öffentliche Nutzungen

**Die Funktion von Tiefencastel als regionales Zentrum wird durch die Förderung und Ergänzung von Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen gestärkt.**

**Die Gemeinde positioniert sich langfristig als überkommunaler Schulstandort. In den Fraktionen bestehen weiterhin öffentliche Infrastrukturen für Anlässe und permanente Veranstaltungen.**

## **Stärken der Versorgungsfunktion**

- Zentrumsort der Gemeinde Albula/Alvra ist Tiefencastel. Dieser wird als Verwaltungszentrum und Ort mit Versorgungsfunktion gestärkt.
- Versorgungseinrichtungen sowie grössere Dienstleistungsbetriebe werden in den Talfraktionen entlang der Hauptverkehrsachsen angeordnet.
- In Tiefencastel wird mittelfristig eine zusätzliche Einkaufseinrichtung für Lebensmittel und persönliche Dienstleistungen angestrebt. Die Einrichtung soll eine regionale Funktion wahrnehmen und zur Stärkung des Ortskerns beitragen.
- Die bestehenden Einkaufseinrichtungen in den Fraktionen sollen weiterhin ihre Funktion als lokale Betriebe für die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs wahrnehmen.

- Das Bahnhofareal Tiefencastel wird für die Realisierung eines Verwaltungszentrums sowie für Dienstleistungsnutzungen neu konzipiert. Auf Basis von Machbarkeitsabklärungen wird die in einem qualitätssichernden Verfahren (Wettbewerb) konkretisiert und in der Nutzungsplanung umgesetzt.

## **Bildungsstandorte und öffentliche Bauten**

- Die in den Fraktionen bestehenden öffentlichen Gebäude und Liegenschaften sollen grundsätzlich auch weiterhin öffentlichen Nutzungscharakter aufweisen, soweit dafür ein Bedarf besteht.
- Die Liegenschaften der ehemaligen Gemeindeg Häuser in Alvaschein, Mon und Stierva erfüllen keine öffentliche Funktion mehr und werden einer privaten Nutzung zugeführt, sofern sie keine öffentlichen Zwecke mehr erfüllen.
- Die Schulstandorte Tiefencastel Cumpgna und Alvaneu-Dorf werden als wichtige überkommunale Bildungsstandorte gestärkt und bedarfsgerecht erweitert.
- Die öffentlichen Liegenschaften in Stierva, Mon, Alvaschein und Surava werden für Veranstaltungen und kulturelle Anlässe oder Ausstellungen genutzt. Die Gemeinde prüft auch permanente Nutzungen, z.B. als Museumsräumlichkeiten.
- Bei Bedarf prüft die Gemeinde die Realisierung zusätzlicher Infrastrukturen wie einfa-

che Einrichtungen (Waldhütte o.ä.) für Versammlungen oder Anlässe.

## **Ergänzungen im öffentlichen Verkehr**

- Die Hauptsiedlungsgebiete werden durch ein geeignetes Bushaltestellennetz bestmöglich abgedeckt. Innerhalb eines Einzugsgebietes von 300 m ist in der Regel eine Bushaltestelle anzubieten.
- Einzelne Siedlungsteile von Surava und Alvaneu Dorf liegen ausserhalb des Einzugsgebietes einer Bushaltestelle. Aufgrund der Distanz und des Höhenunterschiedes zur nächstgelegenen Haltestelle (Surava Dorf) strebt die Gemeinde eine zusätzliche Bushaltestelle an der Albulastrasse in Surava sowie am westlichen Dorfeingang von Alvaneu Dorf an.

# Strategie Siedlungsentwicklung – Arbeiten

**Die Arbeitsgebiete entlang der Talachse werden weiterentwickelt und als Arbeitsgebiete von überkommunaler bzw. kantonaler Bedeutung gestärkt. Sie stehen für Erweiterungen bestehender Betriebe sowie für die Ansiedlung neuer Betriebe zur Verfügung.**

## Strategien Arbeitsgebiete

- Für die Erweiterung ortsansässiger Betriebe sowie für die Neuansiedlung von Betrieben stehen an den Standorten Surava, Tiefencastel und Alvaschein geeignete und baureife Flächen zur Verfügung.
- Die Erschliessung, Bebauung, Etappierung sowie Sicherstellung einer haushälterischen Nutzung der Arbeitsgebiete werden in einem standortspezifischen Konzept geregelt.
- Die Ansiedlung bzw. Erweiterung von Kleinbetriebe erfolgt nach Möglichkeit innerhalb der Dorfkernzonen oder bestehenden weiteren Gewerbebezonen.
- Kleine und mittelgrosse Gewerbebetriebe, welche aufgrund ihrer Erscheinung und Emissionen mit dem Wohnen vereinbar sind, werden zwecks Belebung der Ortskerne auch in den Dorfzonen ermöglicht.

- Weitere Gewerbestandorte befinden sich in Solis, Alvaschein und Pischnanga, Tiefencastel.

## Arbeitsstandort Surava Crappera

(Charakter Gewerbe-Industrie)

- Es handelt sich um ein Arbeitsgebiet von kantonaler Bedeutung. Das Gebiet ist vorgesehen für Betriebe mit industriell-gewerblichem Charakter. Zwecks Regelung der Erschliessung wird ein Quartierplanverfahren durchgeführt.

## Arbeitsstandort Tiefencastel Dalmeras

(Charakter Gewerbe-Dienstleistung)

- Das Gewerbegebiet ist vorgesehen für mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe. In Übereinstimmung mit bereits bestehenden Nutzungen sind auch Büroflächen und dgl. erwünscht. Zwecks Ermöglichung einer Weiterentwicklung des Gewerbegebietes wird dieses bei gegebenem Bedarf erweitert.

## Arbeitsstandort Alvaschein Pardis

(Charakter Gewerbe-Industrie)

- Das Gebiet ist vorgesehen für Betriebe mit industriell-gewerblichem Charakter, insbesondere auch für emissionslastige Betriebe. Die Gemeinde wirkt auf eine zeitnahe Erschliessung der gemeindeeigenen Parzellen hin.



# Strategie Tourismus

**Vorhandene touristische Angebote werden beibehalten und bedarfsgerecht weiterentwickelt. Berücksichtigt werden dabei auch die Ziele von UNESCO Welterbe RhB und Parc Ela.**

## Touristische Angebote

- Für die bestehenden touristischen Angebote und Infrastrukturen werden geeignete Massnahmen für deren Weiterbestand und bedarfsgerechte Erweiterung getroffen. Es handelt sich um folgende Angebote und Infrastrukturen:
  - Bade- und Golfanlage Alvaneu-Bad
  - Skateline Albula
  - Hallenbad Tiefencastel
  - Angebote im Bereich des Agrotourismus
  - Kulturhistorisch wertvolle Kirchen (insbesondere Mistail)
  - Ruine Belfort
  - Wasserweg Ansaina
  - Weitere Sport- und Freizeitangebote wie Langlaufloipen, Skilifte etc.
- Die bestehenden sowie die Entwicklung neuer touristischer Angebote werden mit geeigneten Massnahmen gefördert. Für die Skateline Albula werden die planerischen Voraussetzungen zwecks Sicherstellung eines angemessenen Weiterbetriebs geschaffen.

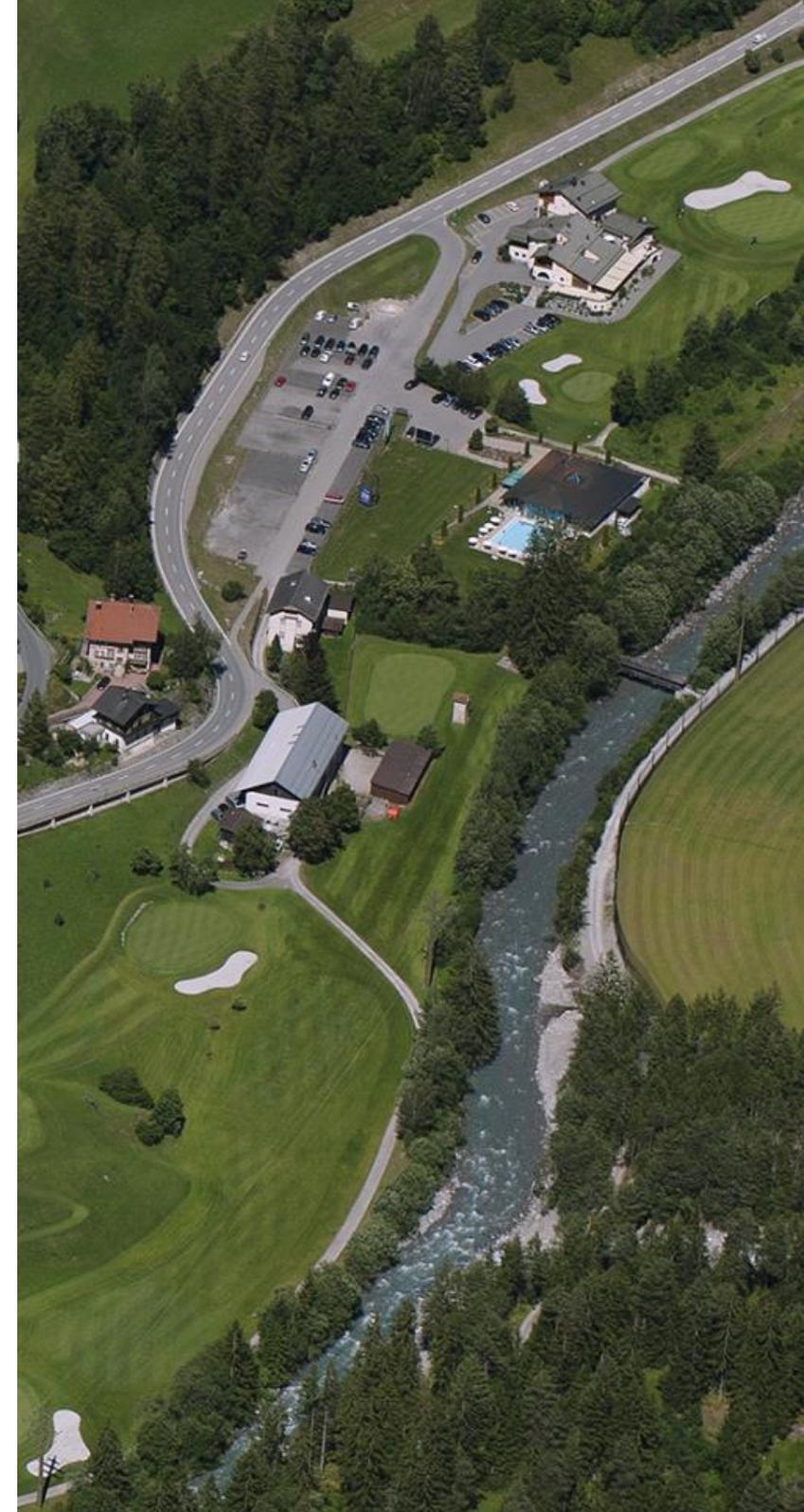
- Bei der Angebotsplanung im Bereich Tourismus wird eine Abstimmung und/oder Kooperation mit dem Parc Ela angestrebt.
- Die Gemeinde prüft mögliche Standorte für die Realisierung eines attraktiven und zeitgemässen Campingplatzes in Albula/Alvra.

## Entwicklung Hotels

- Die Gemeinde schafft die planerischen Voraussetzungen für Erweiterungen bestehender Beherbergungsbetriebe oder die Ansiedlung neuer Betriebe.
- Die Umsetzung von Vorhaben im Bereich Hotellerie und Beherbergung erfolgt in der Regel projektbezogen.

## Inszenierung Solis und Landwasserviadukt

- Das Gebiet Solis bei der historischen «Punt da Solas» wird touristisch weiterentwickelt. Beabsichtigt wird die Realisierung einer Fussgänger-Hängebrücke mit Erlebnisweg und dazugehörigen Mantelnutzungen (Besucherzentrum etc.) Das privat initiierte Vorhaben wird von der Region und Gemeinde unterstützt.
- Im Rahmen des touristischen Projektes «Landwasserviadukt – Wahrzeichen Graubündens» werden verschiedene Attraktionspunkte in der Region geschaffen. Dem Areal Bahnhof Surava kommt dabei die Bedeutung des Einstiegspunktes zu. Das Areal wird für eine entsprechende Nutzung vorgesehen und planerisch gesichert.



# Strategie Kleinsiedlungen und ortsbildprägende Bauten

**In wertvollen Kleinsiedlungen und innerhalb traditioneller, intakter Kulturlandschaften werden die Voraussetzungen für die Umnutzung von Ökonomiebauten zu Wohnzwecken geschaffen. Innerhalb der Bauzone steht die Erstellung von Wohnraum für Einheimische im Vordergrund. Auf eine Umnutzungsmöglichkeit von «ortsbildprägenden» Ställen in Zweitwohnungen wird verzichtet.**

## Umnutzungen in der Kulturlandschaft

- Die Umnutzungen der traditionellen Ökonomiebauten erfolgen unter Berücksichtigung des Erhalts der wertvollen Bausubstanz und der Wahrung der äusseren Erscheinung.
- Die Pflege und Bewirtschaftung des Umlandes der traditionellen Ökonomiebauten ist sichergestellt.
- Die gestalterischen Anforderungen an Umnutzungen werden den Vorgaben des Zweitwohnungsgesetzes bzw. der kantonalen Umsetzungspraxis angepasst (Erhalt der äusseren Erscheinung und der baulichen Grundstruktur).
- Für Ökonomiebauten in traditionellen Kulturlandschaften, welche gemäss regionalem Richtplan die Anforderungen an Landschaftsprägende Bauten erfüllen, werden

die Voraussetzungen für eine Umnutzung zu Wohnzwecken geschaffen. Insbesondere für die Maiensässgebiete wird die Zuweisung zu einer Zone landschaftsprägende Bauten geprüft.

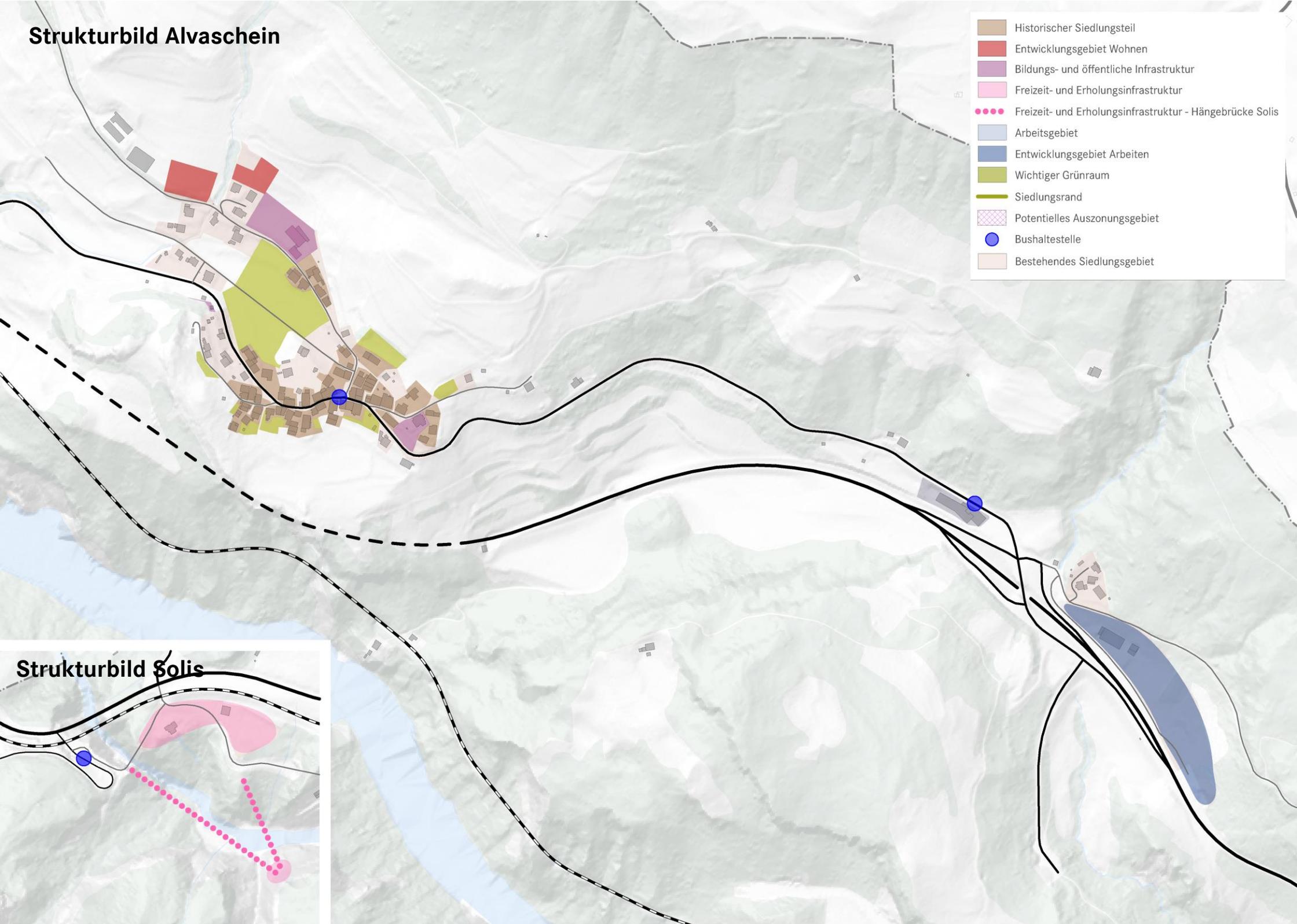
## Umnutzungen in der Bauzone

- Um das Ziel einer stabilen bzw. leicht zunehmenden Bevölkerungszahl zu erreichen, sollen optimale Voraussetzungen geschaffen werden.
- Auf die Bezeichnung von ortsbildprägenden Bauten im Sinne des Zweitwohnungsgesetzes wird verzichtet. Damit stehen nicht mehr genutzte Ställe innerhalb der Bauzone für Erstwohnungszwecke zur Verfügung.
- Durch den Verzicht auf eine Unterschutzstellung der Ställe obliegt es in der Kompetenz der Gemeinde auch Abbrüche und Ersatzneubauten (als Erstwohnungen) zu prüfen.

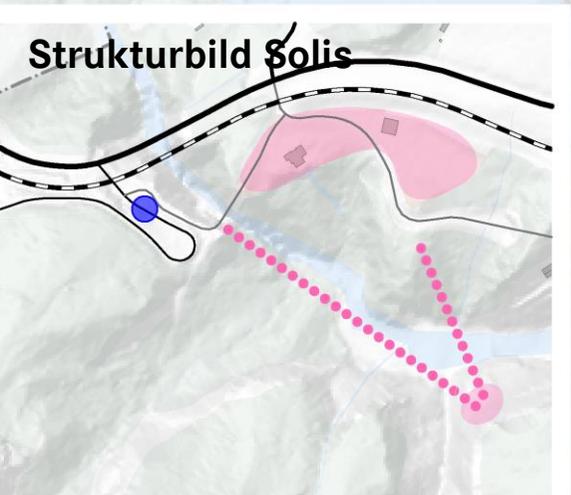
Die Gemeinde regelt im Baugesetz sämtliche Aspekte der Zweitwohnungsgesetzgebung, soweit sie dafür zuständig ist. Damit wird Planungs- und Rechtssicherheit für Projekte und Bauvorhaben geschaffen.

# Strukturbild Alvaschein

- Historischer Siedlungsteil
- Entwicklungsgebiet Wohnen
- Bildungs- und öffentliche Infrastruktur
- Freizeit- und Erholungsinfrastruktur
- Freizeit- und Erholungsinfrastruktur - Hängebrücke Solis
- Arbeitsgebiet
- Entwicklungsgebiet Arbeiten
- Wichtiger Grünraum
- Siedlungsrand
- Potentiell Auszunungsgebiet
- Bushaltestelle
- Bestehendes Siedlungsgebiet



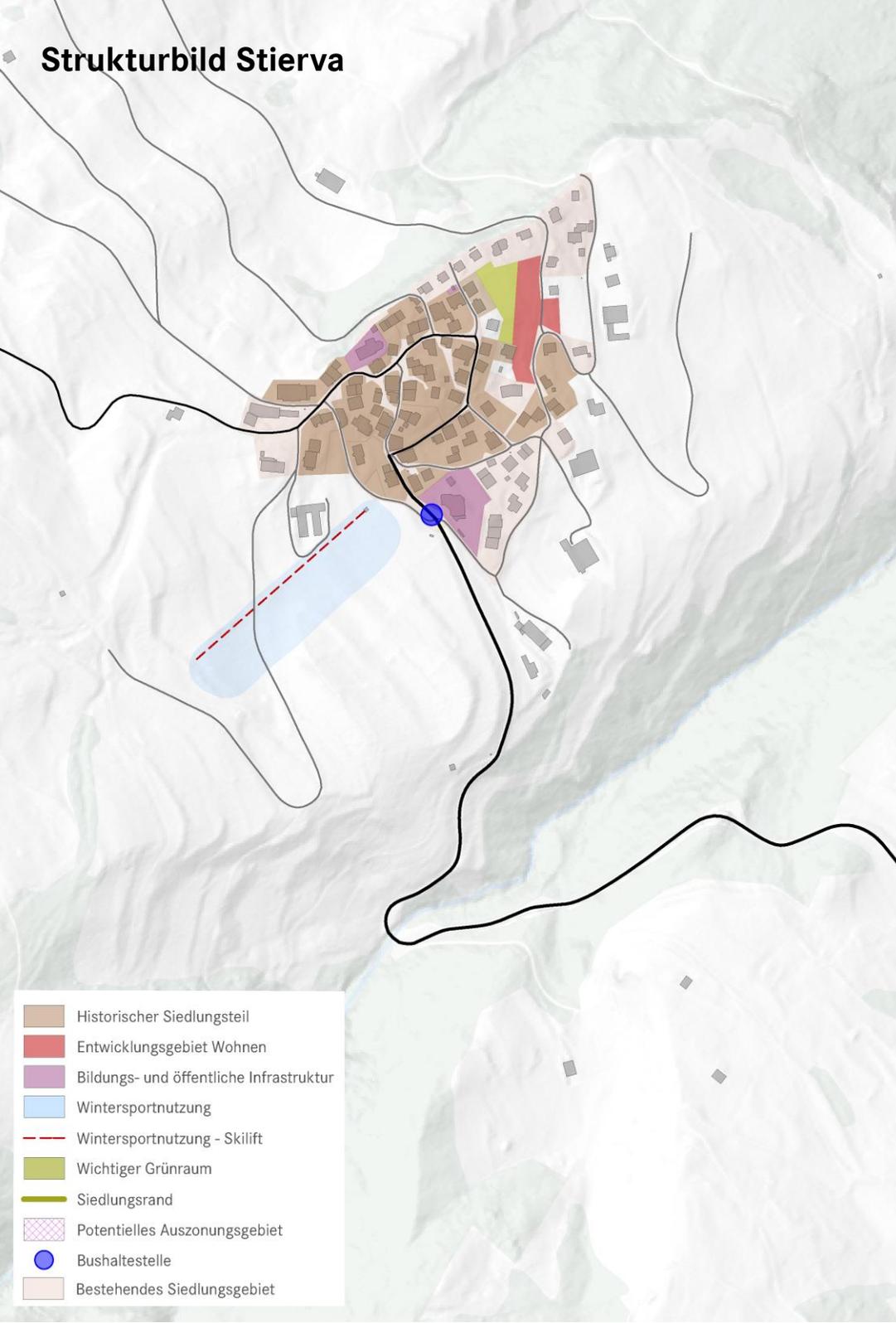
# Strukturbild Solis



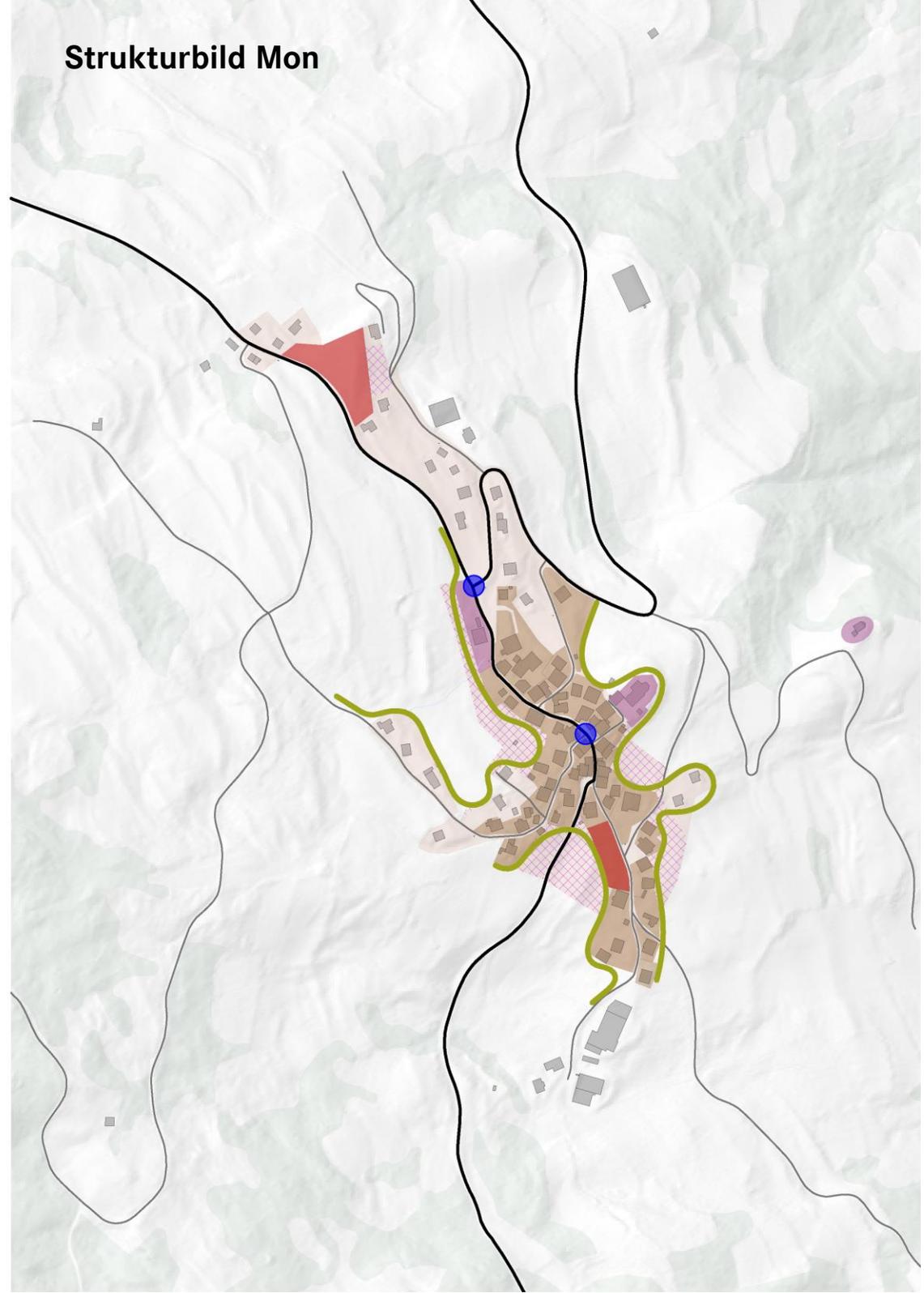
Alvaschein, 2014



## Strukturbild Stierva



## Strukturbild Mon



- Historischer Siedlungsteil
- Entwicklungsgebiet Wohnen
- Bildungs- und öffentliche Infrastruktur
- Wintersportnutzung
- Wintersportnutzung - Skilift
- Wichtiger Grünraum
- Siedlungsrand
- Potentiell Auszonungsgebiet
- Bushaltestelle
- Bestehendes Siedlungsgebiet

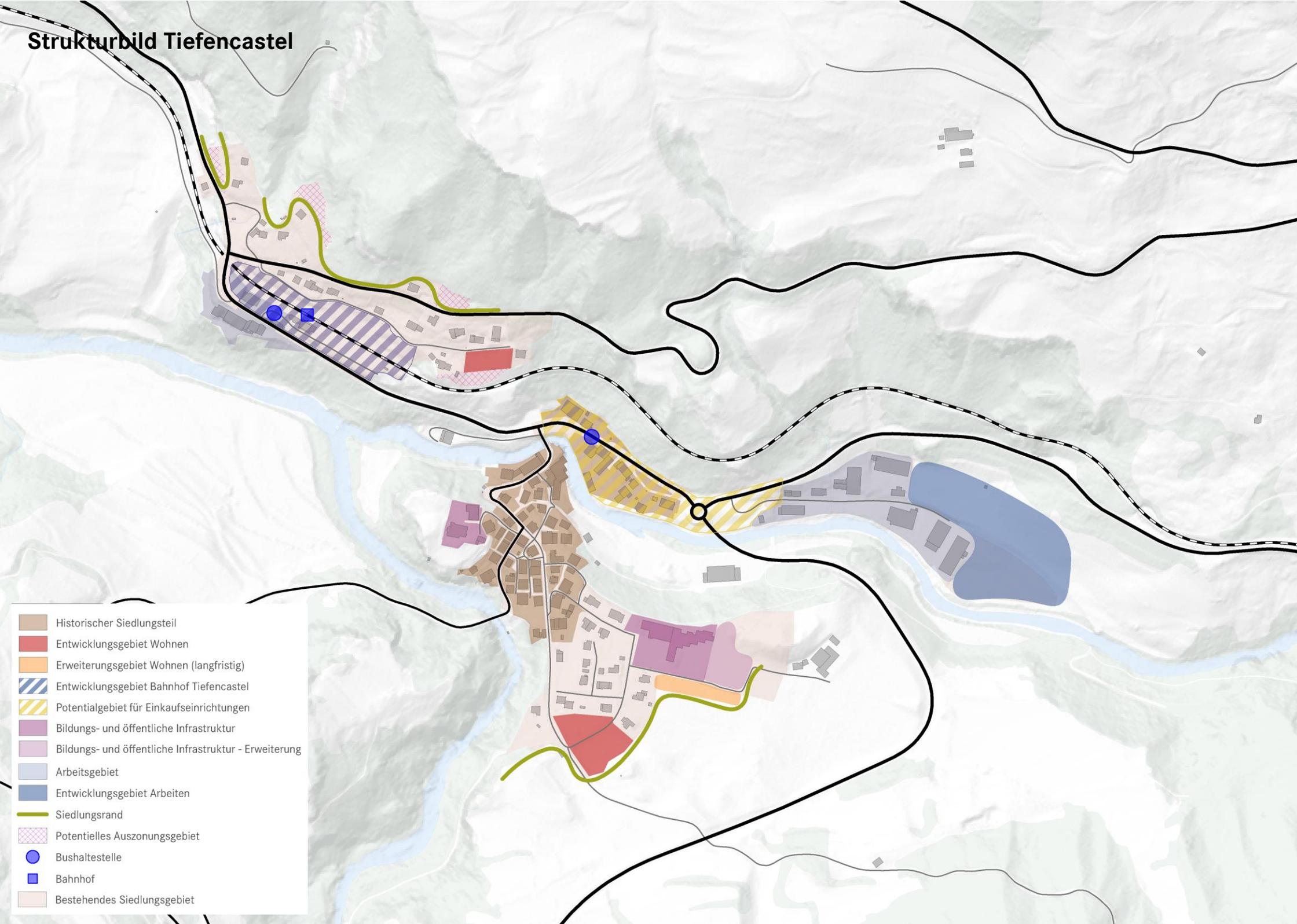
Stierva, 2006



Mon, 1996



# Strukturbild Tiefencastel

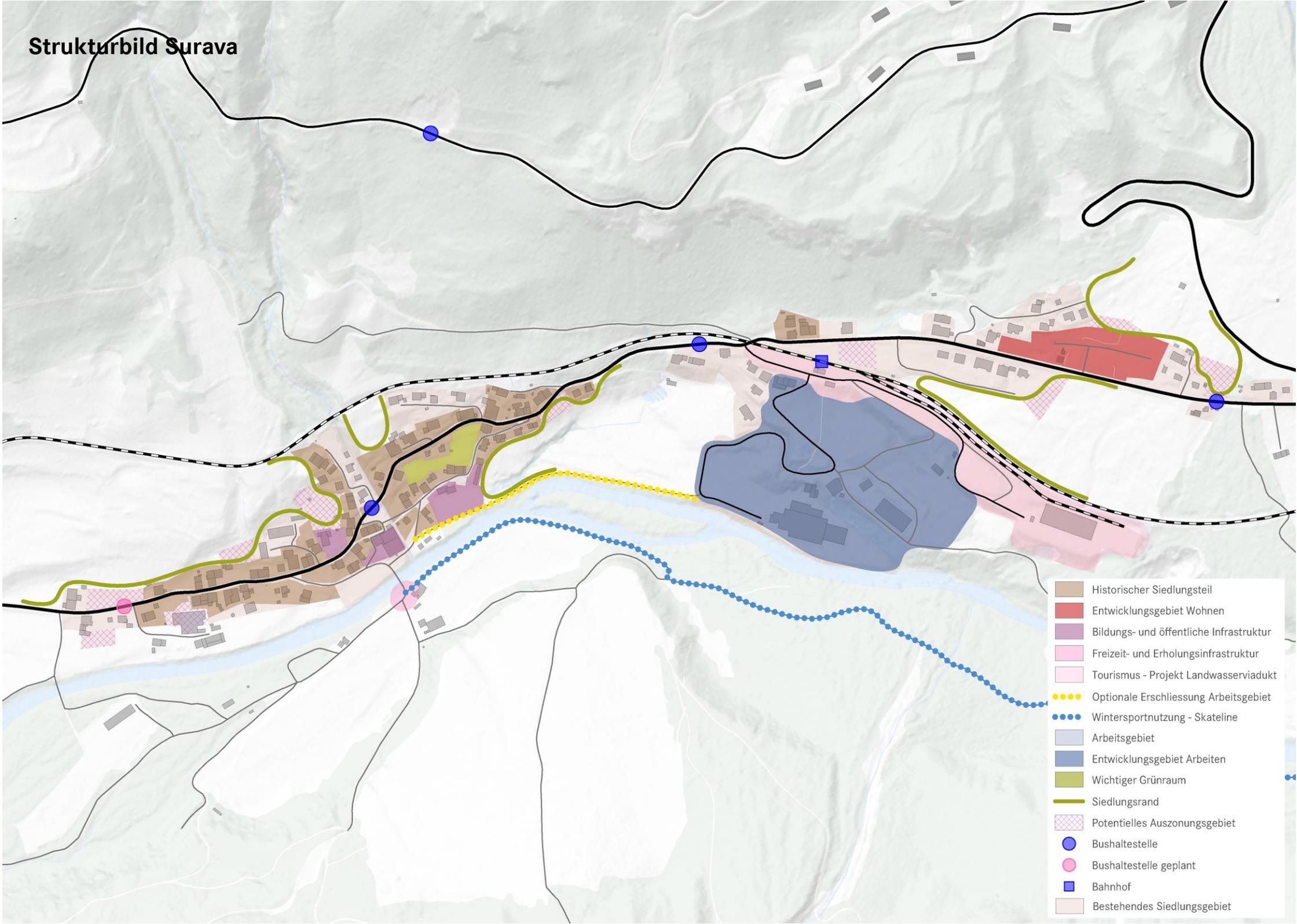


- Historischer Siedlungsteil
- Entwicklungsgebiet Wohnen
- Erweiterungsgebiet Wohnen (langfristig)
- Entwicklungsgebiet Bahnhof Tiefencastel
- Potentialgebiet für Einkaufseinrichtungen
- Bildungs- und öffentliche Infrastruktur
- Bildungs- und öffentliche Infrastruktur - Erweiterung
- Arbeitsgebiet
- Entwicklungsgebiet Arbeiten
- Siedlungsrand
- Potentiellles Auszonungsgebiet
- Bushaltestelle
- Bahnhof
- Bestehendes Siedlungsgebiet

Tiefencastel, 2014



# Strukturbild Surava

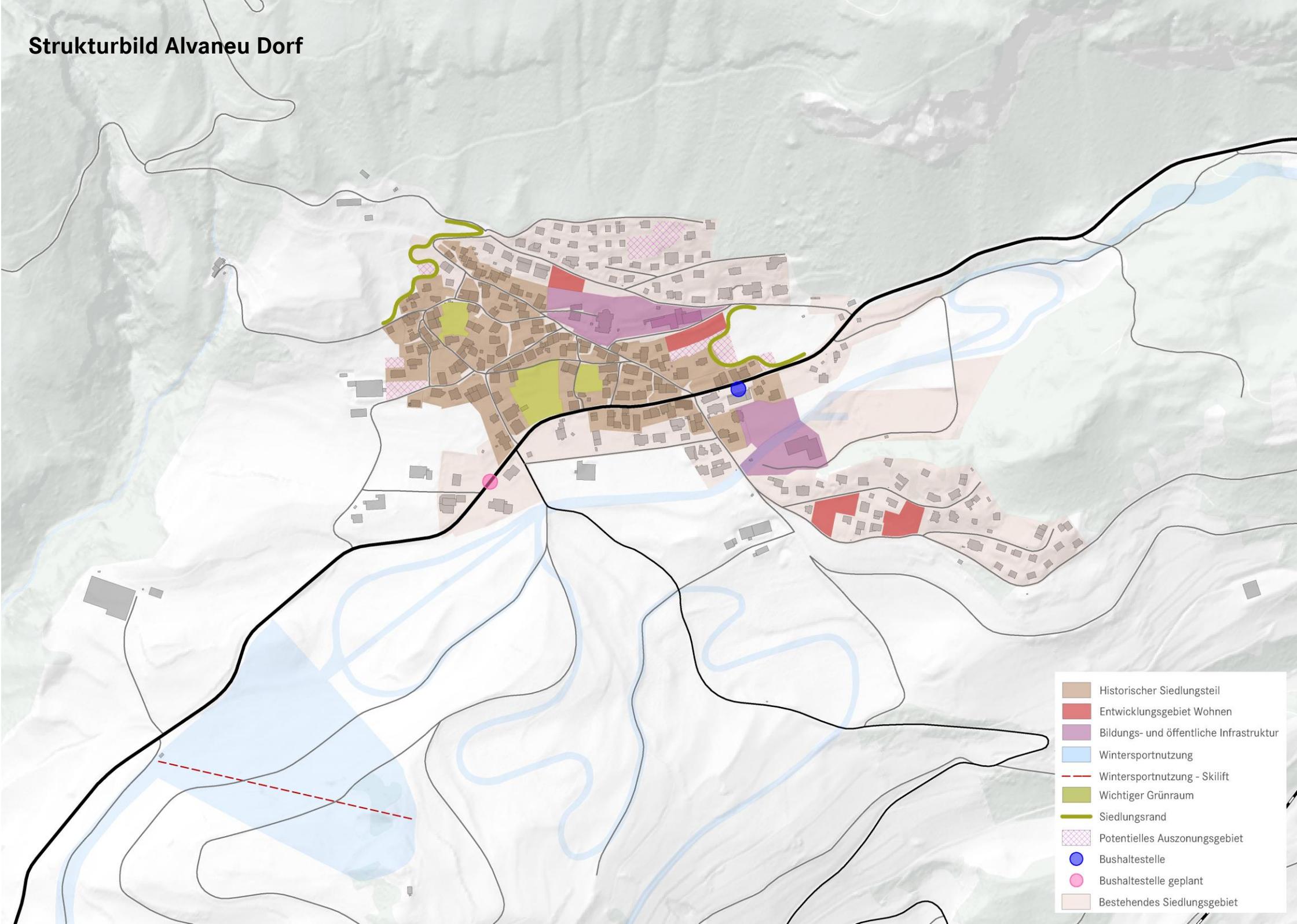


- Historischer Siedlungsteil
- Entwicklungsgebiet Wohnen
- Bildungs- und öffentliche Infrastruktur
- Freizeit- und Erholungsinfrastruktur
- Tourismus - Projekt Landwasserviadukt
- Optionale Erschließung Arbeitsgebiet
- Wintersportnutzung - Skateline
- Arbeitsgebiet
- Entwicklungsgebiet Arbeiten
- Wichtiger Grünraum
- Siedlungsrand
- Potentielles Auszonungsgebiet
- Bushaltestelle
- Bushaltestelle geplant
- Bahnhof
- Bestehendes Siedlungsgebiet

Surava, 2006



# Strukturbild Alvaneu Dorf

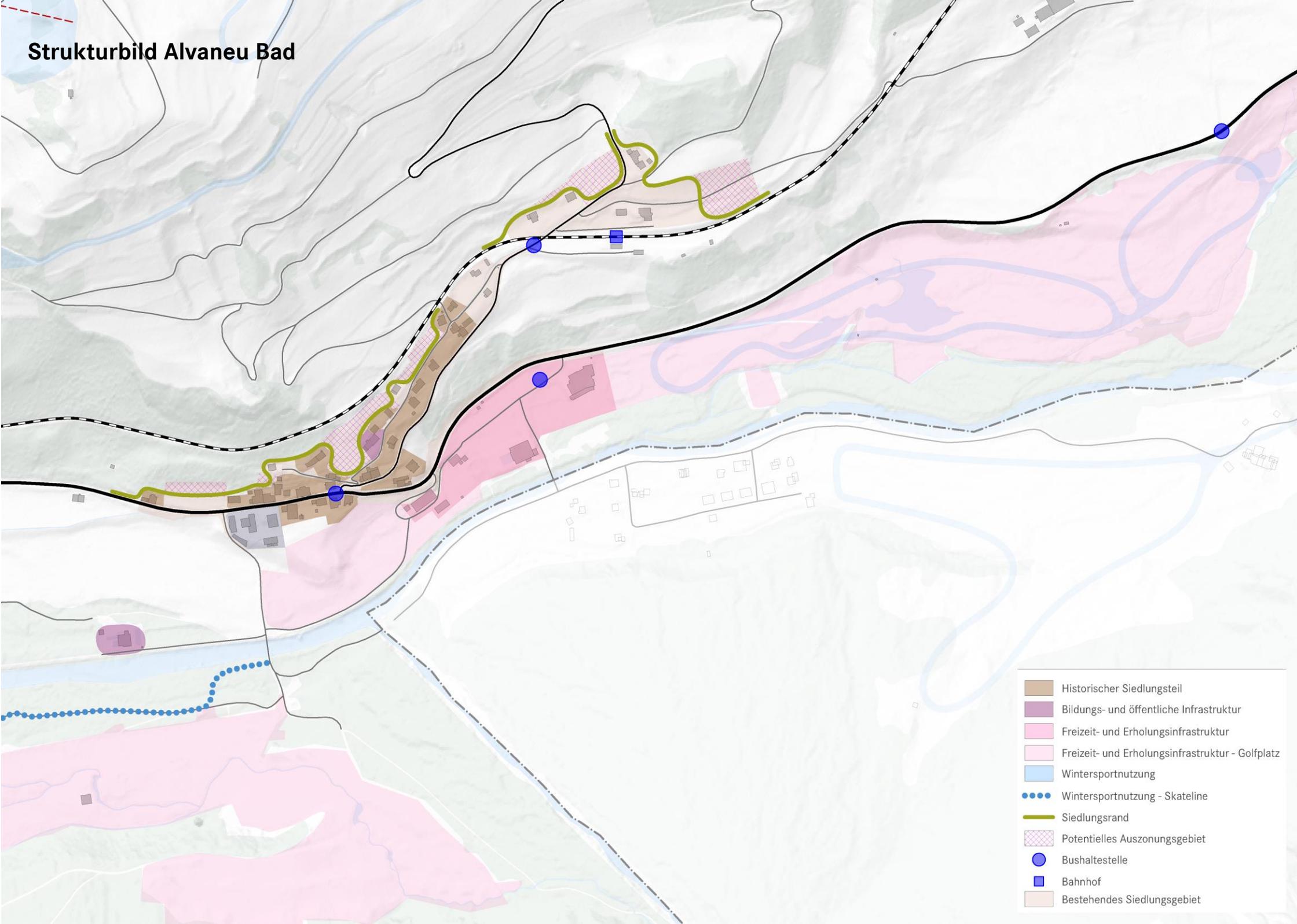


- Historischer Siedlungsteil
- Entwicklungsgebiet Wohnen
- Bildungs- und öffentliche Infrastruktur
- Wintersportnutzung
- Wintersportnutzung - Skilift
- Wichtiger Grünraum
- Siedlungsrand
- Potentielles Auszonungsgebiet
- Bushaltestelle
- Bushaltestelle geplant
- Bestehendes Siedlungsgebiet

Alvaneu Dorf, 2014



# Strukturbild Alvaneu Bad



- Historischer Siedlungsteil
- Bildungs- und öffentliche Infrastruktur
- Freizeit- und Erholungsinfrastruktur
- Freizeit- und Erholungsinfrastruktur - Golfplatz
- Wintersportnutzung
- Wintersportnutzung - Skateline
- Siedlungsrand
- Potentielles Auszonungsgebiet
- Bushaltestelle
- Bahnhof
- Bestehendes Siedlungsgebiet

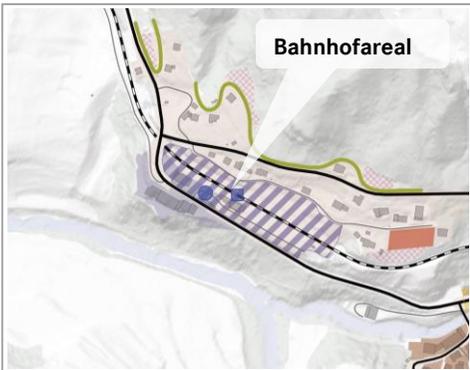
Alvaneu Bad, 2014



# Massnahmen und Handlungsanweisungen

	Massnahme / Handlungsanweisung	Horizont	Umsetzungsinstrument / Verfahren	Federführung
S	Siedlungsentwicklung nach Innen und häusliche Bodennutzung			
S1	Sicherstellung der Verfügbarkeit von Baulandparzellen bei wichtigen Entwicklungsgebieten im Innern durch geeignete Mobilisierungsmassnahmen (Wohn- und Arbeitsgebiete)	kurzfristig	Nutzungsplanung (Massnahmen gemäss kantonalem Raumplanungsgesetz)	Gemeinde
S2	Gewährleisten einer Mindestausnutzung in den Wohnbauzonen, welche einer Ausnutzungsziffer von mindestens 0.5 entspricht.	kurzfristig	Baugesetz	Gemeinde
S3	Reduktion der Bauzonengrösse, insbesondere am Siedlungsrand, nach einheitlichen Kriterien sowie unter Berücksichtigung einer angemessenen Entwicklung der Fraktionen.	kurzfristig	Zonenplan	Gemeinde
W	Wohnen / Dorfkerngebiete			
W1	In sämtlichen Fraktionen wird eine angemessene Baulandreserve gewährleistet	mittelfristig	Nutzungsplanung	Gemeinde
W2	Schaffen von zusätzlich 4-5 Baulandparzellen im Gebiet Curtgign, Stierva basierend auf einem Bebauungs- und Erschliessungskonzeptes und Bedarfsnachweis.	mittelfristig	Zonenplan, Quartierplan	Gemeinde, Grundeigentümer
W3	Gewährleisten des Erhalts von historischen Strukturen und Substanz in den Ortskernen unter angemessener Berücksichtigung der heutigen Wohnbedürfnisse. Wichtige Grün- und Freiräume innerhalb der Dorfkerns vor einer Überbauung freihalten.	-	Baugesetz, Bauberatung	Gemeinde
A	Arbeitsgebiete			
A1	Bedarfsgerechte Erweiterung des Arbeitsgebietes Dalmeras Tiefencastel für mässig störende Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe	mittelfristig	Zonenplan, Baugesetz	Gemeinde
A2	Regelung der Erschliessung, Parzellierung und Bebauung des Arbeitsgebietes Pro Quarta Surava zwecks Herstellung der Baureife.	mittelfristig	Areal- oder Quartierplanverfahren	Gemeinde
T	Tourismus, Freizeit und öffentliche Nutzungen			
T1	Entwicklung des Bahnhofareals Tiefencastel als Verwaltungs- und Dienstleistungsstandort von regionaler Bedeutung.	mittelfristig/ langfristig	Konkurrenzverfahren, Folgeplanung und Nutzungsplanung	Gemeinde, RhB
T2	Schaffen der nutzungsplanerischen Voraussetzungen für die Realisierung der touristischen Projekte «Hängebrücke Solis» und «Inszenierung Landwasserviadukt)	kurzfristig	Nutzungsplanung	Gemeinde, Region
T3	Schaffen der nutzungsplanerischen Voraussetzungen für die projektbezogene Erweiterung bestehender touristischer Angebote sowie Hotelbetriebe.	bei Bedarf	Nutzungsplanung	Gemeinde, Interessenz
T4	Festlegung von landschaftsprägenden Bauten in den Maiensässgebieten der Gemeinde zwecks Sicherstellung einer dauernden Erhaltung durch Umnutzung prüfen.	kurzfristig	Regionale Richtplanung, Nutzungsplanung	Region, Gemeinde

# Erläuterung zu T 1 – Entwicklungsschwerpunkt Bahnhof Tiefencastel



## Ausgangslage

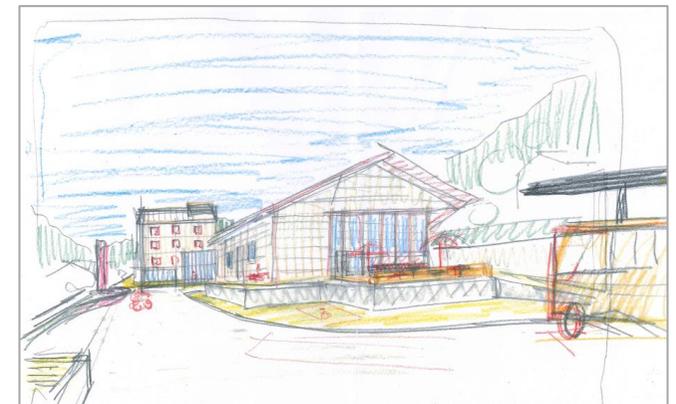
Das Bahnhofareal Tiefencastel weist aufgrund seiner guten Erreichbarkeit grosses Potenzial für eine Nutzungsintensivierung auf. Das heutige Bahnhofareal vermag den Ansprüchen der Verkehrsinfrastruktur und des Tourismus nicht mehr zu genügen. Es umfasst hauptsächlich Verkehrsflächen sowie ältere Bauten (Bistro und eingeschossiges Postgebäude). Die heutige Verkehrssituation ist aus Sicht des öffentlichen Verkehrs unbefriedigend (enge Zufahrten und Manövrierflächen für Postauto).

## Strategie

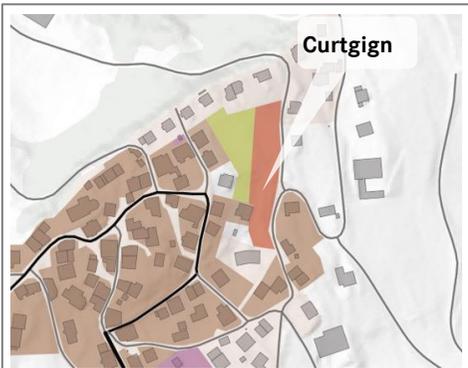
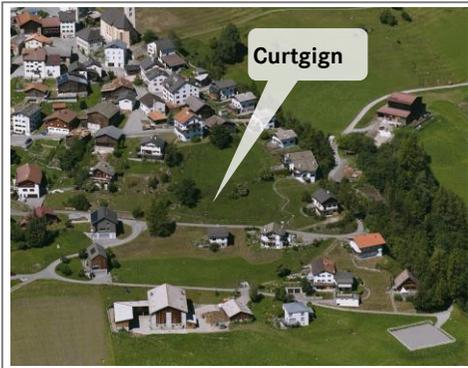
Das Bahnhofareal wird im Rahmen eines Gesamtkonzeptes als Verwaltungs- und Dienstleistungsstandort entwickelt. Dabei sind die Bedürfnisse der Gemeinde (Flächen für Verwaltung), der Rhätischen Bahn sowie der Post zu berücksichtigen. Zusammen mit der Nutzungsintensivierung wird die Verkehrssituation bezüglich Zu- und Wegfahrt sowie arealinterner Erschliessung und Parkierung neu geregelt.

## Massnahmen

Im Rahmen eines Wettbewerbsverfahrens werden unter Beteiligung der Gemeinde und der Grundeigentümer mögliche Nutzungs- und Erschliessungskonzepte für das Bahnhofareal evaluiert. Auf Basis der Bestvariante erfolgt die Ausarbeitung von Teilprojekten sowie die Umsetzung in der Nutzungsplanung.



## Erläuterung zu W2 – Wohnentwicklung Stierva



### Ausgangslage

Die Gemeinde strebt eine angemessene Entwicklung in sämtlichen Fraktionen an. Dazu gehört ein minimales Angebot an Bauplätzen für Ortsansässige. Die Analyse der Bauzonen hat gezeigt, dass einzig in der Fraktion Stierva keine Bauplätze mehr vorhanden sind. Zwar bestehen noch verschiedentlich Ökonomiebauten innerhalb der Bauzone, diese stehen jedoch kaum für eine Umnutzung zu Wohnzwecken zur Verfügung.

### Strategie

Im Sinne einer Gleichbehandlung mit den übrigen Fraktionen sowie zur Schaffung eines minimalen Angebotes an Bauplätzen, werden an der Veia Curtgign zusätzliche Baustandorte geschaffen. Es handelt sich um ein erschlossenes Gebiet, welches vom übrigen Siedlungsgebiet praktisch umschlossen wird. Die oberhalb in Hanglage befindliche Fläche wird vor einer Überbauung freigehalten.

### Massnahmen

In der Nutzungsplanung wird entlang der Veia Curtgign eine Bauzone mit Folgeplanungspflicht vorgesehen. Im Rahmen einer Quartierplanung ist die Parzellierung, Erschliessung und Bebauung zu klären.

## Bildnachweise / Datenquellen

<i>Porträt (S. 4)</i>	Bundi Martin (2004): Historische Aspekte der Gemeindebildung im Albulatal und Impulse zur künftigen Entwicklung
<i>Demografie</i>	Bundesamt für Statistik, BFS (2016): Statistik der Bevölkerung und der Haushalte (STATPOP) BFS (1990): Eidgenössische Volkszählung 1990
<i>Wirtschaft und Mobilität</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</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</i>	ARE (2018): Richtplananpassung in den Bereichen Raumordnungspolitik und Siedlung (KRIP-S), Gemeinde-Datenblatt
<i>Grundlage Räumliche Analyse, Strategien und Strukturbilder</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>Fotos</i>	Eigene Aufnahmen Stauffer und Studach Raumentwicklung AG
<i>Luftbilder</i>	Amt für Raumentwicklung des Kantons Graubünden (ARE), © Comet Photoshopping GmbH / Dieter Enz

