

## 5 Siedlung

---

<b>5.1</b>	<b>Siedlungsstrategie</b>	<b>5.1-1</b>
5.1.1	Zentrenstruktur	5.1-1
5.1.2	Siedlungsentwicklung nach innen und Abstimmung Verkehr	5.1-7
5.1.3	Gestaltung und Baukultur	5.1-17
<b>5.2</b>	<b>Siedlungsgebiet und Bauzonen</b>	<b>5.2-1</b>
5.2.1	Siedlungsgebiet	5.2-1
5.2.2	Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ)	5.2-9
5.2.3	Arbeitsgebiete	5.2-25
5.2.4	Gebiete für Einkaufsnutzungen	5.2-41
5.2.5	Gebiete für touristische Beherbergung	5.2-43
5.2.6	Gebiete mit öffentlichem Nutzungscharakter (ZöBA)	5.2-47
<b>5.3</b>	<b>Besondere Siedlungsformen</b>	<b>5.3-1</b>
5.3.1	Streusiedlungsgebiete	5.3-1
5.3.2	Waldsiedlungen	5.3-7
5.3.3	Umsiedlung Brienz/Brinzauls	5.3-11
<b>5.4</b>	<b>Schützenswerte Ortsbilder und Objekte</b>	<b>5.4-1</b>
5.4.1	Schützenswerte Ortsbilder, Verkehrswege, Einzelobjekte und Kulturdenkmäler	5.4-1
5.4.2	Kulturhistorisch wertvolle Kleinsiedlungen (Erhaltungszonen)	5.4-25
<b>5.5</b>	<b>Störfallvorsorge</b>	<b>5.5-1</b>







# 5 Siedlung

## 5.1 Siedlungsstrategie

### 5.1.1 Zentrenstruktur

#### Ausgangslage

Zentren übernehmen eine wichtige Versorgungs- und Arbeitsplatzfunktion für die umliegenden Gebiete. Dazu gehören die Versorgung mit zentralörtlichen Gütern und Einrichtungen sowie die Bereitstellung eines diversifizierten Wohn- und Arbeitsplatzangebots. Die Bedeutung eines Zentrums wird wesentlich durch die Art und Breite der dort angesiedelten Versorgungseinrichtungen definiert. Die Regionalpolitik des Bundes beruht auf dem Grundsatz, dass Zentren die Entwicklungsmotoren einer Region bilden.

«Versorgung»  
[s. Erläuterungen](#)

Das Raumkonzept unterscheidet vier Typen von Zentren: Das Hauptzentrum, die Zentren mit internationaler Ausstrahlung, die Regionalzentren sowie die Orte mit Stützfunktion. Funktionsfähige Zentren im oder nahe des ländlichen Raumes sind für die Aufrechterhaltung einer dezentralen Besiedlung des Kantons von grosser Bedeutung. Der ländliche Raum kann von der wirtschaftlichen Dynamik in diesen Zentren profitieren. Funktionierende Zentren sind die Basis für eine nachhaltige Regionalentwicklung und eine angemessene Versorgung des Umlands.

«Zentrentypen»  
[s. Erläuterungen](#)

#### Ziele und Leitsätze

##### Zielsetzung

Die urbanen und regionalen Zentren werden als Impulsgeber und Entwicklungsmotoren gestärkt.

##### Leitsätze

###### **Chur als Hauptzentrum der Südostschweiz stärken**

Chur wird als Hauptzentrum für die Versorgung der Südostschweiz und die Weiterentwicklung einer wettbewerbsfähigen Wirtschaft gestärkt. Der Kanton, die Region und die Stadt setzen sich für eine hochstehende Gesundheitsversorgung, gute Forschungs- und tertiäre Bildungseinrichtungen sowie Kultur- und Sportinfrastrukturen am Standort Chur ein.

###### **Davos und St. Moritz in ihrem internationalen Profil stärken**

Davos und St. Moritz sind als urbane Zentren mit hoher städtebaulicher Qualität zu entwickeln. Bund, Kanton, Region und Standortgemeinden tragen im Rahmen ihrer raumwirksamen Tätigkeiten zur Stärkung der Profile und Alleinstellungsmerkmale dieser Orte bei.



### **Die Regionalzentren als Versorgungsknoten und als regionale Schwerpunkte für das Wohnen und Arbeiten weiterentwickeln**

Mit raumplanerischen und infrastrukturellen Massnahmen werden die Regionalzentren als regionale Schwerpunkte für das Wohnen und Arbeiten sowie für die Versorgung weiterentwickelt. Der Kanton unterstützt Massnahmen zur Stabilisierung und Stärkung eines breiten Arbeitsplatzangebots in den Regionalzentren. Zur Stärkung der Regionalzentren sind regionale Arbeitsgebiete möglichst innerhalb oder im näheren Umkreis der Regionalzentren einzurichten.

Durch ein zeitgemässes und gutes Schulangebot, allenfalls ergänzt mit weiterführenden Bildungsangeboten und einem erweiterten medizinischen Versorgungsangebot, werden die Orte in ihrer Funktion als regionale Impulsgeber gestärkt.

Eine gute Anbindung der Regionalzentren an das Hauptzentrum und die Zentren mit internationaler Ausstrahlung wird gefördert. Ebenso ist eine gute Erreichbarkeit der Regionalzentren aus ihrem Umland anzustreben.

### **Touristische Orte mit Stützfunktion und Orte mit Stützfunktion sichern eine angemessene Versorgung ihres Umlands**

Touristische Orte mit Stützfunktion und Orte mit Stützfunktion tragen durch die vorhandene Konzentration an Versorgungseinrichtungen, teilweise ergänzt durch touristische Infrastrukturen und die damit verbundenen Arbeitsplätze, zur Aufrechterhaltung einer dezentralen Besiedlung bei.

Der Kanton setzt sich in diesen Orten für ein zeitgemässes Bildungs- und Schulangebot sowie für eine Basisversorgung bei der Gesundheit (Arztpraxen) ein. Dies auch zur Stützung der Funktionsfähigkeit peripherer Talschaften.

### **Sektorale Planungen der öffentlichen Hand stützen die angestrebte Zentrenstruktur des Kantons**

Standortentscheidungen im Zusammenhang mit sektoralen Planungen der öffentlichen Hand (Energie, Spital- und Bildungsplanung, Verwaltung, nationale und regionale Sportanlagen, Armee, weitere Infrastrukturen) können die Entwicklung der Zentren und deren Umland spürbar beeinflussen. Diese Sachplanungen haben in Koordination mit den Raumentwicklungszielen des Kantons und in enger Zusammenarbeit mit den Regionen und Standortgemeinden zu erfolgen.

## **Handlungsanweisungen**

Die sektoralen Planungen aller Stufen (Kanton, Region, Gemeinde) sind auf die Zentrenstruktur abzustimmen.

Federführung: Kanton, Region, Gemeinde



## Erläuterungen

**Versorgung:** Zu den Versorgungseinrichtungen zählen private (kommerzielle) und öffentliche Einrichtungen in den Bereichen Einkauf, Restauration, Dienstleistungen, Verwaltung, Gesundheit, Bildung, Verkehr, Kultur und Sport.

**Zentrentypen:** Im Zusammenhang mit der angestrebten dezentralen Besiedlung definiert der Kanton Graubünden im Raumkonzept eine Zentrenstruktur mit vier Typen von Zentren: Hauptzentrum (Chur); Zentrum mit internationaler Ausstrahlung (Davos, St. Moritz); Regionalzentrum (10 Orte); Ort mit Stützfunktion (total 15 Orte). Bei letzteren wird zwischen touristischen Orten mit Stützfunktion (12 Orte) und «normalen» Orten mit Stützfunktion unterschieden (3 Orte). Den vier Zentrentypen werden spezifische Aufgaben, insbesondere zur Versorgung ihres Umlandes, zugewiesen.

Die Zuweisung eines touristischen Zentrums zu einem Zentrentyp reflektiert nicht die rein touristische Bedeutung dieses Ortes. Tourismusbezogene Inhalte sind Thema des Kapitels 4 Tourismus des kantonalen Richtplans.



## Objekte

### Hauptzentrum

Region	Nr. Kanton	RRIP	Gemeinde / Ort / Objekt	Stand Koordination	Objektspezifische Festlegung / Beschreibung
Albula	20.SX.01	nein	Lenzerheide	Festsetzung	Touristischer Ort mit Stützfunktion
Albula	20.SX.02	nein	Savognin	Festsetzung	Touristischer Ort mit Stützfunktion
Albula	20.SX.03	nein	Tiefencastel	Festsetzung	Ort mit Stützfunktion
Bernina	21.SX.01	no	Poschiavo	Dati acquisiti	Centro regionale
Engiadina Bassa/ Val Müstair	22.SX.02	nein	Müstair	Festsetzung	Regionalzentrum
Engiadina Bassa/ Val Müstair	22.SX.03	nein	Scuol	Festsetzung	Regionalzentrum
Engiadina Bassa/ Val Müstair	22.SX.04	nein	Samnaun	Festsetzung	Touristischer Ort mit Stützfunktion
Engiadina Bassa/ Val Müstair	22.SX.05	nein	Zernez	Festsetzung	Touristischer Ort mit Stützfunktion
Imboden	23.SX.01	nein	Flims	Festsetzung	Touristischer Ort mit Stützfunktion
Landquart	24.SX.01	nein	Landquart	Festsetzung	Regionalzentrum
Maloja	25.SX.01	nein	Samedan	Festsetzung	Regionalzentrum
Maloja	25.SX.02	nein	Vicosoprano	Festsetzung	Regionalzentrum
Maloja	25.SX.03	nein	Pontresina	Festsetzung	Touristischer Ort mit Stützfunktion
Maloja	25.SX.04	nein	St. Moritz	Festsetzung	Zentrum mit internationaler Ausstrahlung
Moesa	26.SX.01	no	Roveredo / Grono	Dati acquisiti	Centro regionale
Moesa	26.SX.02	no	San Bernardino	Dati acquisiti	Centro turistico con funzione di supporto
Plessur	27.SX.01	nein	Chur	Festsetzung	Hauptzentrum
Plessur	27.SX.02	nein	Arosa	Festsetzung	Touristischer Ort mit Stützfunktion
Prattigau/ Davos	28.SX.01	nein	Davos	Festsetzung	Zentrum mit internationaler Ausstrahlung
Prattigau/ Davos	28.SX.02	nein	Schiers	Festsetzung	Regionalzentrum
Prattigau/ Davos	28.SX.03	nein	Klosters	Festsetzung	Touristischer Ort mit Stützfunktion
Surselva	29.SX.01	nein	Ilanz	Festsetzung	Regionalzentrum
Surselva	29.SX.02	nein	Disentis	Festsetzung	Touristischer Ort mit Stützfunktion
Surselva	29.SX.03	nein	Vals	Festsetzung	Touristischer Ort mit Stützfunktion
Surselva	29.SX.04	nein	Vella	Festsetzung	Ort mit Stützfunktion
Viamala	30.SX.01	nein	Thusis	Festsetzung	Regionalzentrum
Viamala	30.SX.02	nein	Splügen	Festsetzung	Touristischer Ort mit Stützfunktion
Viamala	30.SX.03	nein	Andeer	Festsetzung	Ort mit Stützfunktion





Abbildung 5.1.: Thematische Karte mit der Zentrenstruktur Graubündens







## 5.1.2 Siedlungsentwicklung nach innen und Abstimmung Verkehr

### Ausgangslage

Die Siedlungen im Kanton Graubünden werden sich künftig vorwiegend innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets weiterentwickeln. Siedlungsentwicklung nach innen bedeutet auch, höhere Dichten zu realisieren, ohne dass dies zu Lasten der Siedlungsqualität geht. Einher mit den höheren Dichten geht auch eine intensivere Nutzung der Verkehrsträger. Deren Emissionen und Raumbedarf sind insbesondere im Siedlungsgebiet zu minimieren. Neben der besseren Nutzung der Ressource Boden stehen ebenso die Bedürfnisse der Bevölkerung in Bezug auf ihren Lebensraum im Vordergrund. Innenentwicklung ist demzufolge auch immer der Anlass, Massnahmen zur allgemeinen Verbesserung der Siedlungsqualität umzusetzen.

«Siedlungsentwicklung nach innen»  
«Bauliche Dichte»  
[s. Erläuterungen](#)

Bei der Siedlungsentwicklung nach innen ist die Gemeinde gefordert. Siedlungsanalysen und kommunale Leitbilder gewinnen für die Herleitung und die Kommunikation planerischer Massnahmen wie auch für einen Einbezug verschiedener Anspruchsgruppen an Bedeutung. Die Gemeinden sind gefordert, mit einer aktiven Baulandpolitik die öffentlichen Interessen bei der baulichen Entwicklung vermehrt wahrzunehmen und bei der Innenentwicklung auch ortsbaulichen und gestalterischen Aspekten ein grösseres Gewicht einzuräumen ([siehe Kap. 5.1.3](#)).

«Siedlungsanalyse» [5.1.3](#)

«kommunales räumliches Leitbild»  
[s. Erläuterungen](#)

Auf regionaler Ebene ist die Abstimmung von Siedlung und Verkehr eine zentrale Herausforderung, die sich differenziert nach Raumtypen und der konkreten Situation stellt. Die drei Verkehrsarten öffentlicher Verkehr (ÖV), motorisierter Individualverkehr (MIV) und Langsamverkehr (LV) haben deshalb je nach Raumtyp unterschiedliche Prioritäten.

«Abstimmung Siedlung und Verkehr»  
[s. Erläuterungen](#)

Ein überwiegender Teil der Bevölkerung Graubündens wohnt und arbeitet im urbanen und suburbanen Raum und ist meist angemessen an den öffentlichen Verkehr angebunden. Aufgrund der zu erwartenden Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung ist die weitere Förderung von ÖV und LV im urbanen und suburbanen Raum wie auch in den Regionalzentren, die auch wichtige Knoten des öffentlichen Verkehrs sind, von grosser Bedeutung. Diese Verkehrsarten sind raumsparend, siedlungs- und umweltverträglich und weisen insbesondere zu Spitzenzeiten hohe Entlastungseffekte für das Strassennetz auf. Dies trifft in Graubünden vor allem im Handlungsraum Nordbünden zu.

### Ziele und Leitsätze

#### Zielsetzung

Eine die Eigenheiten der jeweiligen Orte berücksichtigende, hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen wird gefördert. Siedlungs- und Verkehrsentwicklung werden optimal aufeinander abgestimmt mit dem Ziel, die Siedlungsqualität zu erhöhen und den nötigen Verkehr möglichst raum- und umweltverträglich abzuwickeln.



«Massnahmen zur Verdichtung und Steigerung der Siedlungsqualität»  
[s. Erläuterungen](#)

«Siedlungserneuerung»  
[s. Erläuterungen](#)

«ÖV-Güteklasse»  
[s. Erläuterungen](#)

## Leitsätze

### Innenentwicklung ermöglichen und Siedlungsqualität sichern

Die Strategien und Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung sind auf regionaler Ebene eng aufeinander abzustimmen (siehe Kap. 2.2.4).

Massnahmen auf Gemeindeebene sichern eine massvolle Verdichtung bei gleichzeitiger Erhaltung beziehungsweise Steigerung der Siedlungsqualität, insbesondere der Wohn- und Aussenraumqualität. Gute Siedlungsqualität zeichnet sich unter anderem aus durch eine hochwertige Gestaltung, ein gutes Zusammenspiel von Bebauung, öffentlichem Raum, Frei- und Grünräumen, durch sichere und durchgängige Fuss- und Radwegnetze sowie durch verkehrsberuhigte Strassen in Wohnquartieren (siehe Kap. 5.1.3). Die Kapazität des Strassennetzes wird dabei berücksichtigt.

### Innenentwicklung raumtypspezifisch umsetzen

Die für einen Ort verträgliche bauliche Dichte sowie die geeigneten Bauformen ergeben sich aus der Analyse dieses Ortes und den Anforderungen an einen haushälterischen Umgang mit dem Boden.

- | Im urbanen Raum werden, insbesondere an zentralen und gut erschlossenen Lagen, grundsätzlich hohe bauliche Dichten in Verbindung mit einer hohen Siedlungsqualität angestrebt.
- | Im suburbanen Raum wird unter Realisierung angemessen hoher baulicher Dichten prioritär eine Entwicklung innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets angestrebt. Die Aufwertung der Ortskerne hat dabei einen hohen Stellenwert.
- | Im ländlichen Raum werden Siedlung und Kulturlandschaft als Einheit weiterentwickelt. Die Belebung der Ortskerne hat dabei einen hohen Stellenwert. Die traditionellen kulturlandschaftlichen Elemente innerhalb oder am Rand der Siedlungen begründen eine besondere Qualität und sind unter Abwägung der Interessen zu sichern.
- | Bei Siedlungserneuerungen sind in allen Raumtypen Aufzonungen zu prüfen. Dabei gelten dieselben anzustrebenden Minstdichten wie bei Einzonungen gemäss [Kap. 5.2.2](#).

### Potenziale an ÖV-seitig gut erschlossenen Siedlungslagen nutzen

Die im urbanen und suburbanen Raum an den mit dem ÖV gut erschlossenen Lagen vorhandenen Nutzungspotenziale werden prioritär und mit hoher baulicher Dichte entwickelt (siehe Kap. 5.2.2). Als gut erschlossen gelten in Wohn-, Misch- und Zentrumsgebieten sowie Gebieten mit öffentlichem Nutzungsscharakter Bereiche der ÖV-Güteklassen A - C.

In den touristischen Räumen erfolgt die Siedlungsentwicklung hauptsächlich an den mit dem ÖV gut erschlossenen Lagen unter Berücksichtigung der Bedürf-

nisse des Tourismus (Potenziale und Synergien Beherbergung, Bergbahnen, Dienstleistung o.a.).

Im ländlichen Raum sind die Nutzungspotenziale vornehmlich an den mit dem öffentlichen Verkehr gut erschlossenen Lagen in Regionalzentren und Orten mit Stützfunktion auszuschöpfen.

### Arbeitsgebiete eng auf das Verkehrssystem abstimmen

Die Standorte für Arbeitsgebiete werden eng auf das Verkehrssystem abgestimmt (siehe Kap. 5.2.3). Zufahrten durch Wohngebiete werden nach Möglichkeit vermieden und die Kapazität der Zufahrtsstrassen (inkl. übergeordnetes Strassennetz) muss für den erwarteten Mehrverkehr ausreichend sein. In Arbeitsgebieten mit publikumsorientierten Nutzungen ist im urbanen und suburbanen Raum mindestens die Güteklasse C und im ländlichen sowie rein touristischen Raum mindestens die Güteklasse D zu erreichen. Arbeitsgebiete ohne publikumsorientierte Nutzungen haben eine der Nutzungsintensität angemessene ÖV-Erschliessung aufzuweisen.

«der Nutzungsintensität angemessene ÖV-Erschliessung von Arbeitsgebieten»

[s. Erläuterungen](#)

### Mit Siedlungsentwicklung nach innen belebte Ortskerne schaffen

Belebte Ortskerne sind ein wesentliches Qualitätsmerkmal einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung. Vor allem im ländlichen Raum, im touristischen Raum und im suburbanen Raum sind Anstrengungen zu treffen, um den Nutzungsmix in den Ortskernen zu erhalten und im Rahmen der Innenentwicklung die bauliche Attraktivität zu sichern. Wichtige Themen sind dabei die öffentlichen Einrichtungen (siehe Kap. 5.1.1), Gestaltung und Baukultur (siehe Kap. 5.1.3), Einkauf (siehe Kap. 5.2.4) und im touristischen Raum die touristische Beherbergung (siehe Kap. 5.2.5).

## Handlungsanweisungen

Die Regionen stimmen im Rahmen eines regionalen Raumkonzepts prioritär ihre Siedlungs- und Verkehrsplanung aufeinander ab. Auf regionaler Ebene zu koordinieren sind:

- | Gebiete an mit dem ÖV gut erschlossenen Lagen sowie deren angestrebten baulichen Dichten (WMZ, Arbeitsgebiete, Gebiete für öffentliche Nutzungen);
- | Gebiete mit publikumsorientierten Nutzungen, die ein erhöhtes Verkehrsaufkommen mit sich bringen;
- | Einrichtungen der überkommunalen Versorgung;
- | Knotenpunkte des öffentlichen Verkehrs;



- | Netze des Langsamverkehrs (urbane und suburbane Räume);
- | Naherholungsgebiete und deren verkehrsmässige Anbindung (urbane und suburbane Räume).

Die Regionen erarbeiten innerhalb von zwei Jahren nach Erlass des kantonalen Richtplans Siedlung ein regionales Raumkonzept, das mindestens diese Inhalte thematisiert. Die Umsetzung des Konzepts im regionalen Richtplan erfolgt innert fünf Jahren nach Erlass des kantonalen Richtplans.

Federführung: Regionen

«Agglomerationsprogramm Chur»  
[s. Erläuterungen](#)

Der Kanton koordiniert die Abstimmung der Siedlungs- und Verkehrsplanung gemäss dem kantonalen Raumkonzept sowie den regionalen Raumkonzepten im Handlungsraum Nordbünden. Das Agglomerationsprogramm bildet eine der Grundlagen dazu.

Federführung: Amt für Raumentwicklung

«Siedlungsanalyse» [5.1.3](#)

Gestützt auf eine Siedlungsanalyse definieren die Gemeinden in einem kommunalen räumlichen Leitbild die Ziele, Strategien und Umsetzungsmassnahmen zur Förderung einer hochwertigen baulichen Siedlungsentwicklung nach innen und von Siedlungserneuerung. Sie prüfen und erlassen Massnahmen in folgenden Handlungsfeldern:

- | Nutzungspotenziale und -möglichkeiten an den mit dem ÖV gut erschlossenen Lagen (Festlegung Massnahmen für eine optimierte Nutzung);
- | Erneuerungs-, Verdichtungs- und Umstrukturierungsgebiete innerhalb der bestehenden Bauzone, unter Wahrung und nach Möglichkeit Verbesserung der ortsbaulichen Qualitäten (Auf- und Umzonungen);
- | Die Festlegung von Mindestdichten ([siehe Kap. 5.2.2](#));
- | Die Festlegung von qualitätssichernden Planungsprozessen und Verfahren bei grösseren Vorhaben wie Arealentwicklungen, Gesamtüberbauungen oder Verdichtungsgebieten;
- | Mobilisierung der Nutzungsreserven respektive Bekämpfung der Baulandhortung (Baulandumlegung; Erfüllung Erschliessungspflicht; Durchsetzung der kantonalen Vorschriften zur Sicherstellung der Verfügbarkeit von neu eingezontem Land sowie von Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen).

Die Umsetzung dieser Handlungsfelder und der damit verbundenen Massnahmen erfolgt durch die Anpassung der Nutzungsplanung innerhalb einer Frist

von fünf Jahren nach Erlass des kantonalen Richtplans Siedlung. Die Gemeinden zeigen in der Nutzungsplanung auf, welche Massnahmen in den einzelnen Handlungsfeldern ergriffen werden. Gemeinden, die in den vorstehenden Handlungsfeldern gemäss Leitbild keine Massnahmen ergreifen müssen, legen dies in einem Bericht zuhanden des ARE nachvollziehbar dar.

Federführung: Gemeinden

## Erläuterungen

**Abstimmung Siedlung und Verkehr:** Siedlungs- und Verkehrsentwicklung beeinflussen sich gegenseitig in hohem Masse. Im Interesse einer nachhaltigen Entwicklung, einer haushälterischen Nutzung des Bodens sowie der Verhinderung von Staus ist bei der weiteren Siedlungsentwicklung darauf zu achten, dass insbesondere die gesamtverkehrlich (ÖV, LV, MIV) gut erschlossenen Lagen mit hoher baulicher Dichte und guter Nutzungsdurchmischung prioritär entwickelt werden. Bei der weiteren Verkehrsentwicklung ist darauf zu achten, dass die Lagen mit bereits bestehender hoher Dichte gut erschlossen werden.

**Agglomerationsprogramm Chur:** Das Agglomerationsprogramm der zweiten Generation besteht aus einem Synthesebericht mit Zukunftsbild (das die Gesamtstrategie abbildet) und Massnahmenblättern (welche die einzelnen Massnahmen beschreiben, die zur Umsetzung des Zukunftsbildes führen sollen). Das jetzige [Kapitel 5.1.2](#) «Siedlungsentwicklung nach innen und Abstimmung Verkehr» beinhaltet die strategischen Inhalte, die in diesem Agglomerationsprogramm postuliert werden. Speziell hervorzuheben sind die Darstellung des Zukunftsbildes der Agglomeration Chur ([siehe Abbildung 5.2](#)) sowie die darin festgelegten Gebiete mit erhöhtem Koordinationsbedarf im Bereich Siedlung und Verkehr: Chur West, Chur Nord, Domat/Ems sowie Landquart. Die Koordination innerhalb dieser Gebiete ist in der Ortsplanung umzusetzen. Die Arbeiten am Agglomerationsprogramm Chur der vierten Generation wurden 2019 in Angriff genommen.

**Bauliche Dichte:** Die bauliche Dichte ist ein Dichtemass und in Graubünden oft definiert als Geschossflächenziffer (GZ), Ausnützungsziffer (AZ), Überbauungsziffer (ÜZ) oder Baumassenziffer (BMZ). Das bauliche Dichtemass definiert, wie dicht an einem Ort gebaut wird. Der Begriff der hohen baulichen Dichte ist relativ. Spricht man in städtischen Kontexten ab einer AZ von über 1.5 von einer hohen baulichen Dichte, kann in kleinstädtischen Zentren bereits eine Dichte von über 1.0 als eine hohe Dichte gelten. Die spezifisch angemessene Dichte leitet sich von der Nutzungsart, der Zentralität, der Erschliessungsgüte und wesentlich auch vom Ortsbaulichen Kontext und der damit verbundenen lokalen Verträglichkeit ab.

**Kommunales räumliches Leitbild:** Mit einem räumlichen Leitbild legt die Gemeinde ihre strategische Ausrichtung der Siedlungsentwicklung für die nächste Planungsperiode sowie die damit verbundenen zentralen Handlungen (Aufgaben, Projekte) fest. Es dient als Orientierungsrahmen für die Planungsbehörde und ist somit eine notwendige Basis für jede Gesamtrevision einer Nutzungsplanung. Das Leitbild besteht in der Regel aus Plänen und einem Bericht. Der Leitfaden für die Erstellung der kommunalen räumlichen Leitbilder kann auf [www.are.gr.ch](http://www.are.gr.ch) bezogen werden.



**Massnahmen zur Verdichtung und Steigerung der Siedlungsqualität:** Darunter fallen unter anderem raumsparende Erschliessungs- und Bebauungskonzepte bei Erneuerungsgebieten und unüberbauten Gebieten, aktive Bodenpolitik der Gemeinde, Verhinderung von Baulandhortung, Festlegung von Minstdichten (auch in bestehenden Baugebieten), Landumlegung bei ungünstiger Parzellenstruktur oder die sorgfältige Gestaltung der Aussenräume, welche u.a. auch für Bewegung, Spiel und Sport genutzt werden können.

**Mobilisierung der Nutzungs- und Bauzonenreserve:** Die Mobilisierung umfasst einerseits grundlegende Massnahmen, damit Bauzonen ihrer Zweckbestimmung zugeführt werden, wie Areal- und Quartierplanung, Erschliessungsmassnahmen, Baulandumlegungen, Beseitigung hemmender Umstände etc. (= Mobilisierung im weiteren Sinn).

Die Mobilisierung umfasst andererseits die rechtliche Sicherstellung der Verfügbarkeit des Landes bei Neueinzonungen und bei bestehenden Bauzonen, um der Baulandhortung entgegenzuwirken.

Für die Umsetzung der rechtlichen Sicherstellung der Verfügbarkeit werden gemäss KRG-Revision folgende Eckpunkte vorgesehen:

**a Vertragliche Sicherstellung der Verfügbarkeit** (Vereinbarung Überbauungsfrist von max. 12 Jahren; Vereinbarung von Massnahmen bei Nichteinhaltung, wie z.B. Einräumung eines Kaufrechts an die Gemeinde). Solche Kaufrechte sind öffentlichrechtlich auszugestalten; privatrechtliche Kaufrechte verfallen nämlich nach 10 Jahren und sind daher ungeeignet.

**b Gesetzliche Sicherstellung der Verfügbarkeit im KRG bei Neueinzonungen**, welche automatisch zum Tragen kommt, wenn kein Vertrag vorliegt:

- | gesetzliche Überbauungsfrist von acht Jahren (Gemeinden können die Frist im Rahmen der Grundordnung verkürzen oder bis max. zwölf Jahre verlängern);
- | Massnahmen, falls Bauverpflichtung nicht erfüllt wird:
  - öffentlichrechtliches Kaufrecht der Gemeinde, das bei öffentlichem Interesse ausgeübt werden kann;
  - Entlassung Grundstück aus der Bauzone, sofern planerisch vertretbar (entschädigungslos);
  - Befugnis an Gemeinden, im Rahmen der Grundordnung weitere Massnahmen vorzusehen, wie z.B. jährliche Lenkungsabgaben.
- | Schaffung einer gesetzlichen Grundlage im KRG für befristete Einzonungen bei projektbezogenen Nutzungsplanungen.

**c Gesetzliche Sicherstellung der Verfügbarkeit bei bestehenden Bauzonen**  
Es wird im KRG eine gesetzliche Grundlage geschaffen, damit die Gemeinden in der Grundordnung auch für bereits bestehende Bauzonen Bauverpflichtungen anordnen sowie Massnahmen für den Fall der Nichterfüllung vorsehen können (Umsetzung Gesetzgebungsauftrag von Art. 15a Abs. 2 RPG;).

**Nachweis Nutzungsreserven:** Mit Inkrafttreten des revidierten RPG sind die Nutzungsreserven (siehe [Erläuterungen Kap. 5.2.2](#)) zu quantifizieren und Mobilisierungsmassnahmen nachzuweisen. Zu diesem Zweck wird den Gemeinden eine Arbeitshilfe zur Verfügung gestellt.

**ÖV-Güteklasse:** ÖV-Güteklassen geben Auskunft darüber, wie gut ein Standort mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen ist. Sie werden anhand verschiedener Parameter (Art der Verkehrsmittel, Kursintervall, Haltestellenkategorie, Distanz zur Haltestelle) ermittelt. Der Kanton Graubünden teilt die Güteklassen in Anlehnung an die alte VSS-Richtlinie SN 640 290 in die Kategorien A (sehr gute Erschliessung von urbaner Qualität) bis F (Grundangebot, weniger als Stundentakt) ein. Als „gut mit dem ÖV erschlossen“ gelten Gebiete, welche die Güteklasse C oder besser aufweisen. Dies entspricht einem Viertelstundentakt Bus oder einem Halbstundentakt (S-)Bahn.

Hohe Bevölkerungs- und Beschäftigtendichten sind die Voraussetzung für die Entwicklung des ÖV (und der damit verbundenen Entlastung des Strassensystems). Während für die ein- bis zweigeschossigen Wohngebiete (< 50 E/ha) aus wirtschaftlichen Gründen nur ein Stundentakt möglich ist, rechnet sich für dreigeschossige Gebiete (> 100 E/ha) bereits ein Viertelstundentakt, was zu einer markanten Verbesserung des Modal Splits zugunsten des ÖV führt (siehe NFP 54, 2008). Im Bericht «ÖV-Güteklassen» (ARE GR 2014) sind die ÖV-Erschliessungsqualitäten innerhalb des Kantons Graubünden detailliert erhoben und die Güteklassen ausführlich erklärt. Einen raschen Überblick vermittelt die Broschüre ÖV-Güteklassen im Kanton Graubünden. Bericht und Broschüre können auf der Webseite des Amts für Raumentwicklung eingesehen werden.

**Siedlungsentwicklung nach innen:** Unter der Siedlungsentwicklung nach innen oder Innenentwicklung ist ein Entwicklungsansatz zur Stabilisierung der Siedlungsfläche zu verstehen, der auf die Nutzung und Mobilisierung der bestehenden Nutzungsreserven, auf Massnahmen der Verdichtung und auf die Siedlungserneuerung ausgerichtet ist (haushälterische Bodennutzung). Dies mit dem Ziel, unter Wahrung der Wohn- und Lebensqualität das Wachstum soweit möglich im Bestand aufzufangen.

**Siedlungserneuerung:** Unter Siedlungserneuerung werden gebäude- und gebietsbezogene Massnahmen (Optimierung der Nutzung, Aufstockung, Erweiterung, Sanierung oder Abbruch/Neubau) zur Umgestaltung von Einzelbauten, Baugruppen bis hin zur Siedlung in ihrer Gesamtheit verstanden.

**Der Nutzungsintensität angemessene ÖV-Erschliessung:** Bei Arbeitsgebieten ohne publikumsorientierte Nutzungen gilt:

- | Arbeitsgebiete mit gesamthaft über 400 VZÄ haben mindestens eine ÖV-Güteklasse D aufzuweisen;
- | Arbeitsgebiete mit gesamthaft 100-400 VZÄ haben mindestens eine ÖV-Güteklasse E/F aufzuweisen;
- | Arbeitsgebiete mit gesamthaft weniger als 100 VZÄ haben nach Möglichkeit die ÖV-Güteklasse F zu erreichen.

Die «Anzahl VZÄ» bezieht sich auf das Beschäftigtenpotenzial auf dem gesamten Gebiet (d.h. inkl. nicht bebauter Flächen und Erweiterungen). Bei neuen Arbeitsgebieten ergibt sich die erforderliche ÖV-Erschliessung gemäss den in den Planungsmitteln vorgesehenen VZÄ.



Kann die Grössenordnung des Beschäftigtenpotenzials (VZÄ) nicht plausibel bestimmt werden, ist die Anforderung an die ÖV-Erschliessung aufgrund von Nutzungsart, Lage, Grösse und Raumtyp festzulegen (vgl. Abbildung). Der Begriff «Grösse» bezieht sich dabei auf die Fläche des gesamten Arbeitsgebietes (bestehendes Arbeitsgebiet plus allfällige Erweiterungen, bebaute und unbebaute Flächen).

Arbeitsgebiete mit publikumsorientierte Nutzungen haben – unabhängig von der Nutzungsintensität – im urbanen und suburbanen Raum mindestens die Güteklasse C und im ländlichen sowie rein touristischen Raum mindestens die Güteklasse D zu erreichen.

Die Kriterien für die Bestimmung der ÖV-Erschliessung von Arbeitsgebieten sind in untenstehender Graphik zusammengefasst:

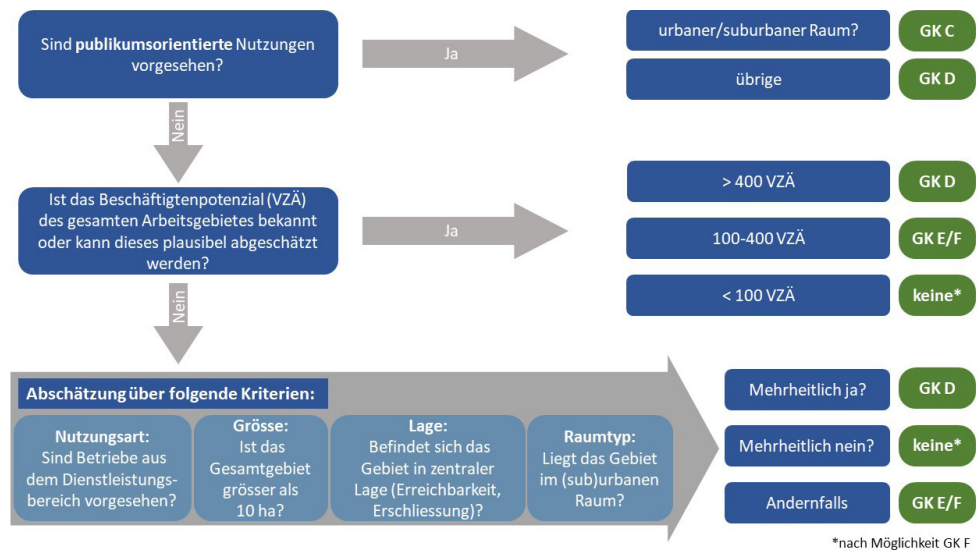


Abbildung 5.1.B: Übersicht Bestimmungen zur ÖV-Erschliessung der Arbeitsgebiete

Weitere Regelungen sind:

- | Wird die erforderliche ÖV-Erschliessung nicht auf dem ganzen Areal erreicht, sind kompensierende Massnahmen im Bereich des Fuss- und Veloverkehrs vorzusehen. Der Nachweis ist im Rahmen eines Erschliessungs- und Bebauungskonzepts zu erbringen.
- | Die ÖV-Erschliessung kann gemäss dem Ausbaustand des Arbeitsgebietes schrittweise angepasst werden.
- | In gut begründeten Fällen sind Abweichungen von diesen Anforderungen möglich.
- | Regionen und Gemeinden können höhere Erschliessungsanforderungen vorsehen. Bezüglich der Finanzierung gelten die Bestimmungen des Bundes und des Kantons (Gesetz öffentlicher Verkehr, GöV).

## Objekte

Keine







## 5.1.3 Gestaltung und Baukultur

### Ausgangslage

Die Sicherstellung einer guten baulichen Gestaltung der Siedlung ist grundsätzlich Aufgabe der Gemeinde. Sie sorgt zusammen mit der Bauherrschaft dafür, dass die Bauvorhaben sorgfältig und in der Gesamtwirkung ansprechend realisiert werden. Es besteht ein öffentliches Interesse daran, dass die Wohn- und Aufenthaltsqualitäten innerhalb der Siedlung sowie das Ortsbild gepflegt und wo nötig verbessert werden. Die Gestaltung ist ein wichtiges Element bei der Siedlungsentwicklung nach innen sowie für die Stärkung und den Erhalt lebendiger Ortskerne und Quartiere ([siehe Kap. 5.1.2](#))

Die architektonisch - gestalterischen und die ortsbaulichen Qualitäten der gebauten Umwelt bilden einen wichtigen Teil der Siedlungsplanung, bestimmen die Wohn- und Lebensqualität mit und sind ein wichtiger Standortfaktor. Mit der Zielsetzung der Siedlungsentwicklung nach innen und der inneren Verdichtung erhält die Einforderung von Gestaltung und Baukultur noch mehr Bedeutung. Die Weiterentwicklung der Baukultur trägt dazu bei, die Attraktivität des Kantons als Wohn-, Arbeits- und Ferienort zu steigern.

Da gestalterische Qualität und Baukultur nicht unmittelbar über allgemeine oder messbare Vorschriften erzeugt werden kann, bedarf es einer Auseinandersetzung mit dieser Thematik im Rahmen jeweils konkreter Vorhaben. Dies muss vor Ort erfolgen. Die Festlegungen im Richtplan zeigen den Gemeinden auf, wie gestalterische Qualität eingefordert werden kann.

### Ziele und Leitsätze

#### Zielsetzung

Die Erneuerung und Weiterentwicklung des baulichen Bestandes sowie die Realisierungen von Einzelobjekten und von Überbauungen zielen auf das Schaffen von architektonisch-gestalterischen und von ortsbaulichen Qualitäten unter Berücksichtigung von heutigen Anforderungen an die Wohn- und Aufenthaltsqualität ab.

#### Leitsätze

##### **Förderung der Baukultur durch spezifische und generelle Qualitätsansprüche**

Um eine gute Gestaltung zu erreichen, sind Vorhaben nach den folgenden Grundsätzen zu planen:

- | Wertvolle, gewachsene Strukturen erhalten und aufwerten.
- | Neue und bestehende Quartiere, Bauten und Anlagen, Aussen- und Strassenräume nach ortsbaulichen und nachhaltigen Prinzipien (um)gestalten.

«qualitätssi-  
chernde Pla-  
nungsprozesse  
und Verfahren»  
s. Erläuterungen

- | Sorgsamer Umgang bei der Einfügung von neuen Bauten, insbesondere bei wertvollen Strukturen (Art. 73 KRG).

- | Bewusste Gestaltung der Übergänge von Siedlung zum Umland.

Dies mit dem Ziel:

- | die Identität und Belebtheit eines Dorfs oder Quartiers zu stärken;
- | hohe Wohn- und Aufenthaltsqualitäten zu schaffen, unter anderem durch das Schaffen von öffentlichen Frei- und Grünräumen sowie von durchgängigen Fuss- und Radwegnetzen.

### **Förderung der Baukultur durch qualitätssichernde Planungsprozesse**

Zur Schaffung von architektonisch-gestalterischen sowie orts- und städtebaulichen Qualitäten werden qualitätssichernde Planungsprozesse und Verfahren sowie partnerschaftliche Projektentwicklungen durchgeführt. Diese zeichnen sich aus durch:

- | Frühzeitigen Einbezug der Bevölkerung in Planungsvorhaben;
- | Einfordern von angemessenen Varianzverfahren (Wettbewerbe, Studienaufträge oder Testplanungen) bei Vorhaben, wo architektonisch-gestalterische und / oder orts- und städtebauliche Fragen eine wichtige Rolle spielen;
- | Schaffen von Anreizen zugunsten von kooperativen Planungen und Projekten;
- | Festlegen von spezifischen Qualitätszielen zuhanden von Folgeplanungen und Folgeverfahren;
- | Beiziehen von Fachexperten bei architektonisch-gestalterischen sowie orts- und städtebaulich wichtigen Vorhaben.

## **Handlungsanweisungen**

Der Kanton unterstützt die Gemeinden bei den qualitätssichernden Planungsprozessen.

Federführung: Amt für Raumentwicklung

Der Kanton führt bei eigenen Vorhaben qualitätssichernde Planungsprozesse durch, insbesondere bei Vorhaben in landschaftlich und ortsbaulich sensiblen Lagen.

Federführung: Die jeweils betroffenen Amtsstellen

Die Gemeinden als zuständige Bewilligungsbehörde und Trägerin der Ortsplanung pflegen und fördern im Rahmen ihrer Tätigkeiten die Baukultur. Die Gemeinde ist dabei der Wahrung der öffentlichen Interessen verpflichtet.

Gestützt auf die Siedlungsanalyse, Inventare und weitere Grundlagen erlässt die Gemeinde im Rahmen ihrer Nutzungsplanung Vorschriften und Festlegungen, die auf eine Verbesserung der Siedlungsqualität zielen.

Federführung: Gemeinden

«Siedlungsanalyse»  
s. Erläuterungen

## Erläuterungen

**Qualitätssichernde Planungsprozesse und Verfahren:** Für viele Gemeinden in Graubünden ist die Siedlungserneuerung eine Aufgabe, bei welcher zurzeit noch geringe Erfahrungen vorhanden sind. Der Gebäudebestand in Graubünden ist im Vergleich zur übrigen Schweiz insgesamt eher überaltert. Dies weist auf einen erhöhten Erneuerungsbedarf hin. Die Siedlungserneuerung erfordert auch den Einsatz neuer oder angepasster Vorgehensweisen. Grob können folgende drei Prozessschritte definiert werden:

**a Anstoss des Prozesses:** Die Bauherrschaft und die Gemeinden suchen frühzeitig den Kontakt mit den betroffenen Behörden und Fachstellen. Gemeinsam wird der Planungsprozess definiert; damit wird die nötige Abstimmung der Planung mit übergeordneten Vorgaben gewährleistet (Kooperationsprozess).

Um das Ziel hochwertiger Siedlungen zu erreichen, übernehmen die Gemeindebehörden eine aktive Rolle in der Planung. Dazu gehört eine Vorstellung von der erwünschten Entwicklung der Gemeinde. Sie nehmen im Sinne der öffentlichen Gestaltungsinteressen vermehrt auf private Bauvorhaben Einfluss.

**b Siedlungs- und Potenzialanalyse:** Unter Beizug von Fachleuten wird das bestehende Siedlungsgebiet untersucht (Siedlungsanalyse, siehe unten). Die Potenziale von Gemeinden oder einzelner Gebiete können mittels verschiedener Methoden, z. B. einer SWOT-Analyse (Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken) ermittelt werden (Potenzialanalyse).

**c Erarbeiten des kommunalen räumlichen Leitbildes:** Als Grundlage für die Nutzungsplanung wird ein kommunales räumliches Leitbild unter Beteiligung der betroffenen Bevölkerung erarbeitet.



**Mitwirkung:** Um die Akzeptanz der Bevölkerung für die Siedlungsentwicklung nach innen und die damit einhergehende bauliche Verdichtung zu erreichen, wird die Durchführung eines Mitwirkungsprozesses mit der Bevölkerung und den direkt Betroffenen empfohlen. Die frühzeitige Mitwirkung der Bevölkerung führt zu mehr Verständnis für die Problematik, einer frühzeitigen Identifikation und somit einer besseren Akzeptanz für gute Lösungen (Ausloten von mehrheitsfähigen Lösungen).

**Siedlungsanalyse:** Die Siedlungsanalyse erfasst, untersucht und interpretiert den Ist-Zustand und die bisherige Entwicklung einer Siedlung. Während Siedlungsinventare oder Einzelbauinventare der Qualifikation des historischen Baubestandes dienen, thematisiert die Siedlungsanalyse die Morphologie, die Entstehung und den strukturellen Aufbau der Gesamtsiedlung. Sie bildet eine zentrale Grundlage für planerische Entscheidungsfindungen bei Fragen der Siedlungsentwicklung. Ein Leitfaden dazu ist erhältlich beim Amt für Raumentwicklung; [www.are.gr.ch](http://www.are.gr.ch).

## Objekte

**Keine**

## 5.2 Siedlungsgebiet und Bauzonen

### 5.2.1 Siedlungsgebiet

#### Ausgangslage

Den Begriff «Siedlungsgebiet» definiert das Bundesrecht als den bestehenden Siedlungskörper (im Dauersiedlungsraum) sowie das für die zukünftige Entwicklung (Planungshorizont 25 Jahre) vorgesehene Gebiet. Das Siedlungsgebiet gemäss Richtplan besteht aus Bauten und Anlagen, Industrie- und Gewerbearealen, Verkehrs- und Parkierungsflächen, Plätzen, Park- oder Grünanlagen in der überbauten Bauzone sowie die rechtskräftig für eine bauliche Entwicklung eingezonte und noch unüberbaute Bauzone im dauernd besiedelten Gebiet. Zum Siedlungsgebiet gehören auch nicht eingezonte Flächen, die vollständig von Bauzonen umschlossen sind.

Nicht Bestandteil des Siedlungsgebiets gemäss kantonalem Richtplan sind eingeschränkt nutzbare Bauzonen, die sich ausserhalb des Dauersiedlungsraums befinden. Dazu gehören z. B. Zonen für touristische Einrichtungen bei Mittel- und Bergstationen von Bergbahnen. Diese Bauzonen ausserhalb des Dauersiedlungsraumes umfassen derzeit 62 ha bzw. 0.8 % der Gesamtbauzone des Kantons von 7432 ha.

Die Entwicklung des Siedlungsgebiets wird durch die Richtplanung gesteuert. Erweiterungen des Siedlungsgebiets erfordern eine richtplanerische Grundlage und sind innerhalb des funktionalen Raumes abzustimmen. Die strategischen Entscheide zur Entwicklung des Siedlungsgebiets sind somit in der Richtplanung zu fällen. Der Kanton gibt den Rahmen vor. Die wesentlichen Parameter sind durch die Bundesgesetzgebung definiert. Der Kanton nutzt und gestaltet die verbleibenden Spielräume. In Anbetracht der Kantonsgrösse setzt er das Instrument des regionalen Richtplans ein, um den unterschiedlichen regionalen Gegebenheiten und Raumtypen gezielt Rechnung zu tragen.

Die Regionen setzen das Siedlungsgebiet in ihren Richtplänen fest. Bis zur Festsetzung des Siedlungsgebiets durch die Regionen gilt das im kantonalen Richtplan festgelegte Siedlungsgebiet als Zwischenergebnis. Erweiterungen und Verlagerungen des Siedlungsgebiets von über einer Hektare bedürfen ebenfalls einer Festlegung im regionalen Richtplan. Die Leitsätze des kantonalen Richtplans legen ergänzend und präzisierend zum gesetzlichen Rahmen den Spielraum für Regionen und Gemeinden fest.

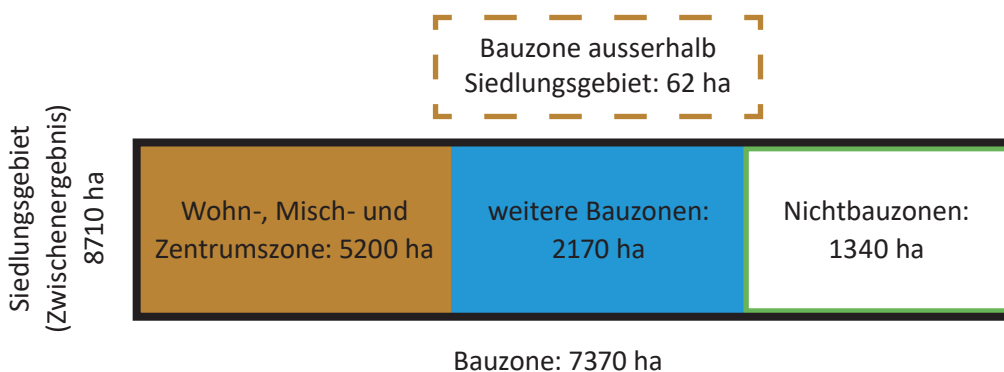


Abbildung 5.3: Übersicht Siedlungsgebiet und Bauzonen (Stand 1. Januar 2018)

## Ziele und Leitsätze

### Zielsetzung

Die Siedlungen in Graubünden entwickeln sich im Grundsatz nach innen. Eine Entwicklung nach aussen ist vorbehältlich begründeter Ausnahmen zu vermeiden.

### Leitsätze

#### Erweiterung des Siedlungsgebiets quantitativ begrenzen

Für die Bemessung des Siedlungsgebiets gemäss Richtplan (Planungshorizont 2040) und der Bauzonen (Planungshorizont 2030) stützen sich Gemeinden, Regionen und Kanton auf die Bevölkerungsszenarien 2015-2045 des BFS ab. Als Referenz für den Kanton Graubünden gilt die Entwicklung gemäss BFS-Szenario hoch.

Das Siedlungsgebiet gemäss Richtplan (Bauzone und Nicht-Bauzone im Dauersiedlungsraum) beläuft sich heute auf insgesamt 8710 ha. Das Siedlungsgebiet im Dauersiedlungsraum des Kantons Graubünden wird bis zum Jahr 2040 in der Bilanz um maximal 100 ha (knapp 1.15 %) auf 8810 ha erweitert. Diese Erweiterung wird im Grundsatz für Arbeitsgebiete, die touristische Beherbergung sowie für öffentliche Infrastrukturen beansprucht. Das Siedlungsgebiet in den Raumtypen wird bis 2040 gegenüber dem Stand bei Inkrafttreten des Richtplans wie folgt erweitert:

- | 60 ha im urbanen und suburbanen Raum (ohne die vom touristischen Raum überlagerten Gebiete).
- | 30 ha im touristischen Raum
- | 10 ha im ländlichen Raum.

Das im kantonalen Richtplan festgelegte Siedlungsgebiet gilt bis zu dessen Festsetzung in den regionalen Richtplänen als Zwischenergebnis (Übergangsregelung bis zur abschliessenden Bezeichnung des Siedlungsgebiets in den regionalen Richtplänen und der anschliessenden Festsetzung im kantonalen Richtplan). Die Festsetzungen des Siedlungsgebiets (Änderung Koordinationsstand von Zwischenergebnis auf Festsetzung) bedürfen der Genehmigung durch den Bundesrat.

Die Festsetzung des Siedlungsgebiets ist kein Präjudiz, um auf Ebene Ortsplanung anstehende Auszonungen nicht vornehmen zu müssen. Es gelten das RPG, die dazugehörige Rechtsprechung sowie die Festlegungen des KRIP zur Bemessung der Bauzonen (insbesondere für die WMZ).

#### Das Siedlungsgebiet räumlich optimieren

Bei Erweiterungen und Verlagerungen des Siedlungsgebietes sind folgende Kriterien zu berücksichtigen:

- | **Bauliche Eignung:** Das vorgesehene Gebiet ist topographisch sowie in

«Reduktionen  
des Siedlungs-  
gebiets»  
[s. Erläuterungen](#)

«Erweiterungen  
und Verlagerun-  
gen des Sied-  
lungsgebiets»  
[s. Erläuterungen](#)



Bezug auf Lage und Erschliessung für die vorgesehene Nutzung und die Überbauung in angemessener hoher Dichte (gemäss Vorgaben des KRIP-S) geeignet ([siehe KRIP Kapitel 5.1.2](#) sowie [Kapitel 5.2.2 - 5.2.6](#)).

**Gesamtverkehrliche Erschliessung:** Die gesamtverkehrliche Erschliessung (ÖV, MiV, Fuss- und Veloverkehr) entspricht den Kriterien des kantonalen Richtplans ([Kap. 5.1.2](#)) oder kann diesem mit angemessenem Aufwand entsprechen.

**Fruchtfolgeflächen:** Sind FFF betroffen, sind die Vorgaben von Art. 30 Abs. 1<sup>bis</sup> RPV zu berücksichtigen. Dabei ist insbesondere der haushälterischen Nutzung des Bodens Rechnung zu tragen. Entsprechend sind hohe Dichten vorzusehen.

**Vereinbarkeit mit anderen öffentlichen Interessen:** Andere übergeordnete Interessen (z.B. Gewässerraum, Lärm, Strahlung, Ortsbild-, Natur- und Landschaftsschutz usw.) sind nicht tangiert, oder das vorgesehene Gebiet ist die beste Lösung aus einer Interessenabwägung.

Bei Erweiterungen des Siedlungsgebiets, die eine Richtplananpassung voraussetzen, wird nachgewiesen, dass auch aus regionaler Sicht für die vorgesehene Nutzung ein Bedarf besteht. Ebenso befinden sich auf der regionalen Ebene im bestehenden Siedlungsgebiet keine dem Bedarf entsprechenden alternativ geeigneten Gebiete.

Bei Verlagerungen des Siedlungsgebiets wird nachgewiesen, dass mit der Verlagerung im Vergleich zur bisherigen räumlichen Situation insgesamt eine bessere Eignung für die vorgesehene Nutzung vorliegt. Die Verlagerung bewirkt eine weitere Konzentration der Siedlungsentwicklung. Bei «Gemeinden mit überdimensionierter WMZ» entspricht die Verlagerung höchstens der «angemessenen Reserve».

### Erweiterungen und Verlagerungen des Siedlungsgebiets $\geq 1$ ha regional abstimmen und richtplanerisch sichern

Erweiterungen des Siedlungsgebiets um insgesamt  $\geq 1$  ha sowie Verlagerungen des Siedlungsgebietes um insgesamt  $\geq 1$  ha innerhalb einer Gemeinde bedingen eine Festlegung im regionalen Richtplan. Für eine Festsetzung im regionalen Richtplan sind folgende Voraussetzungen zu erfüllen:

- | Das Vorhaben ist regional und - sofern erforderlich - überregional abgestimmt (regionales Raumkonzept).
- | Die Aufträge an die Ortsplanung und allfällige Folgeplanungen (Ziele und Leitsätze zur angestrebten Entwicklung, Nutzung und Bebauung) sind im regionalen Richtplan festgelegt.

Erweiterungen des Siedlungsgebiets während einer Planungsperiode (15 Jahre ab Erlass des kantonalen Richtplans Siedlung) von insgesamt  $< 1$  ha innerhalb einer Gemeinde bedingen keine Richtplanfestlegung. Ebenso bedingen Verla-

«Art. 30 Abs. 1<sup>bis</sup>»  
[s. Erläuterungen Kap. 5.2.3](#)

«Regionale Abstimmung des Siedlungsgebiets»  
[s. Erläuterungen](#)

«Angemessene Reserve»  
s.: «WMZ»  
[5.2.2](#), «Arbeitsgebiete» [5.2.3](#), «Touristische Gebiete» [5.2.5](#) und «ZöBA» [5.2.4](#)

«Regionale Abstimmung des Siedlungsgebiets»  
[s. Erläuterungen](#)

«Erweiterungen und Verlagerungen des Siedlungsgebiets»  
[s. Erläuterungen](#)

gerungen des Siedlungsgebiets während einer Planungsperiode (15 Jahre ab Erlass des kantonalen Richtplans Siedlung) von insgesamt <1 ha innerhalb einer Gemeinde keine Richtplanfestlegung.

Bei Gemeindefusionen, die nach dem Erlass des kantonalen Richtplans erfolgen, wird der Fusionsgemeinde unabhängig vom bisherigen Verbrauch 1 ha für Erweiterungen des Siedlungsgebiets sowie 1 ha für Verlagerungen des Siedlungsgebiets kumuliert innerhalb einer Planungsperiode zugestanden.

Festsetzungen von Siedlungsgebietserweiterungen  $\geq 1$  ha im kantonalen Richtplan bedürfen der Genehmigung durch den Bundesrat.

### **Langfristig stabile Siedlungsgrenzen festlegen**

Langfristig stabile Siedlungsgrenzen werden dort festgelegt, wo längerfristig die Freihaltung der offenen Landschaft, eine Ortsansicht, ein Naherholungsgebiet oder wichtige ökologische Verbindungen zu gewährleisten sind.

## **Handlungsanweisungen**

Im Rahmen des Richtplanbeschlusses wird das für die Planung von Kanton, Region und Gemeinde massgebende Bevölkerungsszenario unter Berücksichtigung der Planungssicherheit und Planbeständigkeit festgelegt.

Federführung: Amt für Raumentwicklung

Der Kanton führt eine Statistik zum Siedlungsgebiet. Er legt das Siedlungsgebiet quantitativ und kartographisch fest. Der Kanton sorgt dafür, dass die maximale Siedlungsgrösse von 8810 ha nicht überschritten wird. Er überprüft die Ziele zur angestrebten Siedlungsentwicklung (Gesamtumfang Siedlungsgebiet; Verteilung Siedlungsgebiet auf Raumtypen) periodisch und passt diese bei Bedarf an.

Der Kanton unterbreitet dem Bund Festlegungen des Siedlungsgebiets (Änderung Koordinationsstand von Zwischenergebnis auf Festsetzung sowie zukünftige räumliche Anpassungen des Siedlungsgebiets) im Rahmen der üblichen koordinierten Richtplanverfahren von Region und Kanton.

Federführung: Amt für Raumentwicklung

Die Regionen legen in ihren Richtplänen (Karte und Text) das Siedlungsgebiet und die Siedlungserweiterungsgebiete fest.

Erweiterungen des Siedlungsgebiets werden gestützt auf die von den Gemeinden durchgeführte Überprüfung der Bauzonenkapazität und die Ermittlung des langfristigen Bedarfs an Bauzonen festgelegt (Planungshorizont 2040). Bei der Festlegung der Gesamtgrösse des Siedlungsgebietes und von Erweiterungen

berücksichtigen die Regionen die Reserven im bestehenden Siedlungsgebiet, die Anforderung der regionalen Abstimmung von Siedlungs- und Verkehrsplanung gemäss dem regionalen Raumkonzept sowie die Mindestanforderungen betreffend Dichte und ÖV-Erschliessung (siehe Kap. 5.2.2). Sie bezeichnen die langfristig stabilen Siedlungsgrenzen.

Die Festlegung des Siedlungsgebiets in den regionalen Richtplänen erfolgt bis spätestens fünf Jahre nach Erlass des kantonalen Richtplans Siedlung. Bei Regionen, welche dieser Aufgabe innert der vorgegebenen Frist nicht nachkommen, setzt der Kanton das Siedlungsgebiet fest. Bis zur Festlegung des Siedlungsgebiets durch die Regionen gilt das im kantonalen Richtplan festgelegte Siedlungsgebiet als Zwischenergebnis (Übergangsregelung). Nach Ablauf dieser fünf Jahre erfolgt die Festlegung des Siedlungsgebiets im kantonalen und regionalen Richtplan.

Federführung: Regionen

## Erläuterungen

**Regionale Abstimmung des Siedlungsgebiets:** Das RPG legt fest, dass Erweiterungen des Siedlungsgebiets regional abzustimmen (Art. 8a Abs. lit. a RPG) und dass «**Lage und Grösse**» der Bauzonen über die Gemeindegrenzen hinaus abzustimmen sind (Art. 15 Abs. 3 RPG). Die instrumentelle Umsetzung der geforderten Abstimmung erfolgt über den regionalen Richtplan. Bei Erweiterungen und Verlagerungen des Siedlungsgebiets  $\geq 1$  ha ist somit immer eine regionale Abstimmung mittels regionalen Richtplans erforderlich (vgl. 1-Hektar-Regel).

Bei **Erweiterungen**  $\geq 1$  ha (kumuliert pro Planungsperiode) ist hinsichtlich der **Grösse** aufzuzeigen, dass der prognostizierte Bedarf dem für die Richtplanung relevanten 25-jährigen Bedarf entspricht. Hinsichtlich der **Lage** ist aufzuzeigen, dass für die vorgesehene Nutzung in der betreffenden Subregion bzw. im funktionalen Raum gemäss regionalem Raumkonzept keine alternativ geeigneten Gebiete bestehen. Bei kleineren Regionen, die in ihrem Raumkonzept keine weitere Unterteilung in Subregionen bzw. funktionale Räume aufweisen, ist für den Nachweis das ganze Regionsgebiet herbeizuziehen. Unter «alternativ geeignete Gebiete» sind mobilisierbare Flächenreserven zu verstehen, die bereits als Siedlungsgebiet ausgewiesen sind. Ob ein Standort als alternativ geeignetes Gebiet zu gelten hat, hängt zudem von verschiedenen Kriterien ab, die kumulativ zu erfüllen sind. Sie sind je nach Nutzungsart unterschiedlich:

### Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ)

- Die Lageeigenschaften bezüglich Raumtyp, Zentralität, Erschliessung und geographische Ausprägung (d.h. Tal-, Berg- bzw. Hanglage, Höhenstufe und Exposition) dieser alternativen Flächenreserve sind vergleichbar.
- Eine Bebauungsdichte gemäss den Vorgaben des KRIP Kapitel 5.2.2 ist möglich und aus ortsbaulicher Sicht zweckmässig.



- Der 15-Jahresbedarf nach Art. 15 RPG wird in der alternativen Standortgemeinde nicht beeinträchtigt.

#### **Arbeitsgebiete**

- Die Standortanforderungen gemäss Kapitel 5.2.3 (gemäss der Profilierung Arbeitsstandorte sowie der weiteren zur Verfügung gestellten Grundlagen) und die Erschliessungsanforderungen gemäss Kapitel 5.1.2 sind erfüllt.
- Die Anforderungen bezüglich der Bebauungsmöglichkeit, Form und Grösse sind erfüllt.

#### **Gebiete für touristische Beherbergung:**

- Die Vorgaben gemäss [Kapitel 5.2.5](#) sind erfüllt.
- Die projektspezifisch gestellten Anforderungen bezüglich der Grösse und Form sowie der Lageeigenschaften sind erfüllt.
- Eine vergleichbare touristische Attraktivität und eine vergleichbare Lage in Bezug auf die Nähe zu touristischen Infrastrukturen ist gegeben.

#### **Gebiete mit öffentlichem Nutzungscharakter (ZöBA)**

- ZöBA können gemäss ihrer Nutzung ein lokales (z.B. Kindergarten) oder ein regionales Einzugsgebiet (z.B. reg. Sportzentrum) haben. Der alternative Standort befindet sich im Einzugsgebiet gemäss der vorgesehenen Nutzung.
- Das alternative Gebiet erfüllt die gestellten Anforderungen bezüglich Grösse, Form und Lageeigenschaften, insbesondere bezüglich Erschliessungsqualität und weiterer Faktoren der Zentralität, sowie die weiteren Vorgaben gemäss [Kapitel 5.2.6](#). Die Vorgaben gemäss regionalen Standortkonzepten (z.B. überkommunale Schul- und Sportanlagen, Feuerwehr etc.) sind erfüllt.

Für den Nachweis bezüglich der alternativ geeigneten Gebiete besteht keine Abhängigkeit zu parallel laufenden Ortsplanungsrevisionen. Massgebend sind die Vorgaben des Richtplans sowie die Übersicht UEB und Nutzungsreserven (UEB-NR) der sich im relevanten Umfeld befindlichen Gemeinden.

Mit der Festlegung des Siedlungsgebiets im regionalen Richtplan wird die in Art. 15 RPG geforderte Abstimmung von Lage und Grösse über die Gemeindegrenze sichergestellt.

#### **Erweiterungen und Verlagerungen des Siedlungsgebiets < 1 ha (1-Hektar-Regel):**

Viele Entwicklungen auf kommunaler Ebene sind schwierig vorhersehbar. Der Kanton gewährt den Gemeinden deshalb einen gewissen Spielraum in Form von geringfügig möglichen Erweiterungen und Verlagerungen des Siedlungsgebiets:

- Erweiterungen des Siedlungsgebiets haben eine Veränderung von Lage und Grösse des Siedlungsgebiets zur Folge. Innerhalb einer Gemeinde kann das

Siedlungsgebiet während einer Planungsperiode von 15 Jahren ab Erlass des kantonalen Richtplans in der Summe bis zu 1 ha erweitert werden, ohne dass dafür eine Richtplananpassung erforderlich ist. Dieser Erweiterungsspielraum ist schwergewichtig für Arrondierungen und Detailbereinigungen der Bauzone bestimmt. Die raumplanerischen bzw. gesetzlichen Anforderungen an die Erweiterung der Bauzonen (u.a. der ausgewiesene Bedarf) müssen bei Erweiterungen des Siedlungsgebiets erfüllt sein.

| Verlagerungen des Siedlungsgebiets haben eine Veränderung der Lage des Siedlungsgebiets zur Folge, die Grösse des Siedlungsgebiets bleibt jedoch unverändert. Sie gelten daher nicht als Erweiterung des Siedlungsgebiets. Innerhalb einer Gemeinde kann das Siedlungsgebiet während einer Planungsperiode von 15 Jahren ab Erlass des kantonalen Richtplans in der Summe bis zu 1 ha verlagert werden, ohne dass dafür eine Richtplananpassung erforderlich ist. Bauzonenverlagerungen haben sich auf ein Konzept zu stützen (kommunales räumliches Leitbild) und müssen eine Optimierung der Bauzonenverteilung, insbesondere der WMZ-Reserven, zum Ziel haben. Im Grundsatz sind die Einzonungskriterien auch bei Bauzonenverlagerungen anzuwenden.

**Reduktionen des Siedlungsgebiets** haben eine Schrumpfung des Siedlungsgebiets zur Folge. Sie stehen an, wenn im Rahmen einer Ortsplanungsrevision die Bauzone reduziert wird. Reduktionen des Siedlungsgebiets können oft **nicht** im Rahmen der erstmaligen Festlegung des Siedlungsgebiets durch die Regionen erfolgen, da diese auf Auszonungen beruhen, die erst mit der Rechtskraft einer Ortsplanungsrevision wirksam werden. Nach der Rechtskrafterlangung wird das Siedlungsgebiet vom Kanton formlos nachgeführt. Die erstmalige Festlegung des Siedlungsgebiets ist kein Präjudiz, um anstehende Auszonungen auf Ebene Nutzungsplanung nicht vornehmen zu müssen.

**Art. 30 RPV** (Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen): Nach Artikel 15 Abs. 3 Satz 2 RPG sind bei der Ausscheidung von Bauzonen insbesondere Fruchtfolgeflächen zu erhalten. Fruchtfolgeflächen können gemäss Art. 30 RPV nur dann beansprucht werden, wenn ein aus der Sicht des Kantons wichtiges Ziel nur unter Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen sinnvoll erreicht werden kann (Art. 30 Abs. 1<sup>bis</sup> Bst. a. RPV) und der Kanton über den gemäss Art. 29 RPV vorgegebenen Mindestumfang an Fruchtfolgeflächen verfügt (Art. 30 Abs. 2 RPV)

## Objekte

Keine







## 5.2.2 Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ)

### Ausgangslage

Die Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) umfassen heute gesamthaft 5200 ha (siehe Kap. 5.2.1, Abbildung 5.3). Da sie den Grossteil der Bauzonenfläche für die Einwohner und die Beschäftigten abdecken, sind sie für die Steuerung der Siedlungsentwicklung von grosser Bedeutung. Über das gesamte Kantonsgebiet betrachtet sind die WMZ des Kantons Graubünden gemäss Berechnung des Bundes heute überdimensioniert. Die Auslastung beträgt 99.2%. Dies hat zur Folge, dass der Kanton den Umfang an WMZ von gesamthaft 5200 ha nicht vergrössern darf (Art. 15 Abs. 1 und 2 RPG in Verbindung mit Art. 30a RPV).

«WMZ»  
s. Erläuterungen

Beachtliche Teile der vorhandenen WMZ-Reserven liegen heute nicht in den dynamischen Entwicklungsräumen, wo sie aufgrund des dort erwarteten hohen Zuwachses an Einwohnern und Arbeitsplätzen notwendig wären. Indem die Gemeinden ihre WMZ auf ihren effektiven Bedarf ausrichten (Art. 15 RPG), erfolgt eine teilweise Umverteilung der WMZ-Reserven von den Gebieten mit einem negativen demographischen Wandel in dynamischere Räume. Gemeinden mit überdimensionierter WMZ sind angehalten, ihre WMZ-Reserven im erforderlichen Mass zu reduzieren. Gemeinden mit knapp dimensionierter WMZ können ihrerseits Einzonungen im benötigten Umfang vornehmen, sofern die Kriterien und Voraussetzungen gemäss Richtplan und RPG erfüllt sind.

«Nutzungsreserven, Bauzonenreserven, Bauzonenkapazität»  
s. Erläuterungen

Die Reduktion der WMZ in Gemeinden mit überdimensionierter WMZ kann durch die Auszonung von WMZ erfolgen, die faktisch nicht überbaubar ist, für die kein Bedarf besteht oder die an ungeeigneter Lage ausgeschieden wurde (Auszonungspotenzial). Der Kanton stellt dazu verschiedene Grundlagen bereit (siehe Erläuterungsbericht).

### Ziele und Leitsätze

#### Zielsetzung

Die Nutzungsreserven WMZ sind gesamtkantonal so verteilt, dass die in den dynamischen Räumen des Kantons erwartete Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung aufgenommen werden kann und dass in den weniger dynamischen Räumen in Zukunft eine angemessene Entwicklung möglich bleibt.

#### Leitsätze

##### Kommunale Bauzonenkapazität auf den Bedarf ausrichten

Die Kapazitätsreserve in der WMZ ist auf den Bedarf auszurichten. Gemeinden mit zu gross dimensionierter WMZ nehmen Auszonungen vor. Gemeinden mit knapp dimensionierter WMZ mobilisieren die bestehende Kapazitätsreserve und schaffen bei ausgewiesenem Bedarf neue WMZ an geeigneten Lagen.

Auch Gemeinden mit stagnierender oder abnehmender Bevölkerungszahl wird eine angemessene Reserve an unüberbauter Bauzonenfläche zugestanden.

**Bauzonen an ungeeigneten Lagen auszonieren**

Als ungeeignet gelten insbesondere nicht überbaute und nicht oder nur teilweise erschlossene Bauzonen am Siedlungsrand mit einer oder mehreren der folgenden Eigenschaften:

- | Die Bauzone ist nur schwer erschliessbar und / oder überbaubar.
- | Die Bauzone widerspricht der angestrebten Entwicklung gemäss kommunalem Leitbild.
- | Die Bauzone steht in Konflikt mit Interessen des Ortsbildschutzes, des Natur- und Landschaftsschutzes, der Landwirtschaft, des Gewässerraumes, der Naturgefahren oder bezüglich gesetzlich festgelegter Grenzwerte.
- | Die Bauzone gehört zu einem Gebiet mit vor 2005 in Kraft getretener Folgeplanung (Areal- oder Quartierplanung).

**Einzonungen an raumplanerisch geeigneten Lagen vornehmen**

Als geeignet gelten Lagen, wenn folgende Kriterien erfüllt sind:

- | Das für eine Einzonung vorgesehene Gebiet ist im regionalen Richtplan als Siedlungserweiterungsgebiet festgelegt (bei  $\geq 1$  ha, [siehe Kap. 5.2.1](#)).
- | Der Bedarf ist ausgewiesen und Massnahmen zur Mobilisierung der bestehenden Reserven auf dem gesamten Gemeindegebiet sind getroffen.
- | Das für eine Einzonung vorgesehene Gebiet erfüllt die Mindestanforderungen der ÖV-Erschliessung.
- | Die Mehrwertabschöpfung und die Verfügbarkeit sind gemäss Vorgaben des übergeordneten Rechts gesichert.
- | Die Einzonung ist innerhalb der Gemeinde direkt kompensiert, oder die Kompensation ist planungsrechtlich gesichert oder über den Kanton gewährleistet. Gemeinden mit über- oder richtig dimensionierter WMZ sind angehalten, gemeindeintern zu kompensieren.
- | Ein Erschliessungs- und Baukonzept liegt vor. Im Bereich von ISOS-Objekten von nationaler Bedeutung liegt auch ein Gestaltungskonzept vor.
- | Sofern durch die Einzonung Fruchtfolgeflächen beansprucht werden, sind die Vorgaben von Art. 30 Abs. 1bis RPV zu erfüllen.

**Mindestdichten festlegen**

Im Interesse der baulichen Verdichtung werden bei Ein-, Um- oder Aufzonungen

Minstdichten (AZ oder entsprechendes anderes Nutzungsmass) festgelegt. Diese werden je nach Raumtyp wie folgt abgestuft:

- | Im urbanen, urbantouristischen, suburbanen und suburban-touristischen Raum: AZ min. 0.8; im Einzugsbereich der ÖV-Gütekategorie A oder B AZ min. 1.0.
- | Im touristischen Raum oder im ländlichen Raum (bzw. in touristischen oder ländlich geprägten Fraktionen); AZ min. 0.5.

Ausnahmsweise können tiefere Minstdichten festgelegt werden, wenn gestalterische (Ortsbildschutz; Siedlungsqualität), ortsbauliche oder andere planungsrechtliche Gründe überwiegen.

Zugunsten der effektiven Realisierung der baulichen Verdichtung wird baugesetzlich sichergestellt, dass die festgelegten Dichten bei den konkreten Baugesuchen zu mindestens zu 80 % ausgeschöpft werden.

### **Bei Einzonungen Mindestanforderungen ÖV-Erschliessung einhalten**

Bei Neueinzonungen von Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) sind bezüglich ÖV-Erschliessung folgende Anforderungen zu erfüllen (Angebotshorizont 2025):

- | Im urbanen und urban-touristischen Raum muss das für die Einzonung vorgesehene Gebiet mindestens eine ÖV-Gütekategorie C erreichen.
- | Im suburbanen und suburban-touristischen Raum muss das für die Einzonung vorgesehene Gebiet mindestens eine ÖV-Gütekategorie D erreichen.
- | Im touristischen Raum muss das für die Einzonung vorgesehene Gebiet während der Hochsaison mindestens die ÖV-Gütekategorie E erreichen.
- | Im ländlichen Raum muss das für die Einzonung vorgesehene Gebiet mit dem ÖV erschlossen sein (Basiserschliessung, mindestens ÖV-Gütekategorie E).

Abweichungen von diesen Anforderungen sind möglich, wenn überzeugende Gründe (gutes Langsamverkehrsnetz; Lage im weiteren Einzugsgebiet einer Haltestelle o.a.) dafür sprechen. Der Nachweis ist auf kommunaler Stufe zu erbringen (z. B. im Rahmen eines kommunalen Leitbildes oder im Bericht nach Art. 47 RPV).

### **Mit innerkommunalen Verlagerungen die Lage der WMZ-Reserven optimieren**

Innerkommunale Verlagerungen der WMZ können unter Beachtung der Leitsätze des kantonalen Richtplans (Lageanforderungen, Minstdichten, ÖV-Güte, Ausrichtung auf den Bedarf) sowie der Einzonungsvoraussetzungen gemäss Vorgaben des übergeordneten Rechts vorgenommen werden. Die für die Verla-



gerungen vorgesehenen Gebiete müssen im regionalen Richtplan als Siedlungsgebiet gekennzeichnet sein. Untergeordnete Verlagerungen für Arrondierungen und Bereinigungen ausserhalb des gekennzeichneten Siedlungsgebiets sind im Rahmen des in [Kapitel 5.2.1](#) bezeichneten Spielraums möglich.

### Bauzonen bundesrechtskonform erschliessen

Es dürfen insgesamt nicht mehr Bauzonen erschlossen sein, als unter Annahme eines Wachstums gemäss dem mittleren Szenario des BFS für die Bevölkerungsentwicklung für die jeweils nächsten 15 Jahre benötigt werden (Art. 32 Abs. 2 RPV).

## Handlungsanweisungen

„Planungsvorteilsausgleich“,  
„Planungsnachteilsausgleich“,  
„finanzieller Ausgleich zwischen wachstumsstärkeren und wachstumsschwächeren Gemeinden“  
[s. Erläuterungen](#)

«Gesamtkantonale Grundlagen»  
[s. Erläuterungen](#)

Der Kanton regelt im KRG den Planungsvorteils- resp. Planungsnachteilsausgleich. Zudem sieht er im KRG einen angemessenen finanziellen Ausgleich zwischen wachstumsstärkeren und wachstumsschwächeren Gemeinden durch kantonale Beiträge an entschädigungspflichtige Gemeinden aus einem durch Mehrwertabgaben gespeisten kantonalen Fonds vor.

Federführung: Gesetzgeber

Der Kanton stellt den Gemeinden gesamtkantonale Grundlagen zur Verfügung. Die Gemeinden überprüfen diese im Rahmen ihrer Aufgaben und erstatten Bericht. Gesamtkantonale Grundlagen sind:

- | Gemeinde-Datenblatt mit Informationen zu Kapazitätsreserven in der WMZ in der rechtskräftigen Bauzone
- | Übersicht über Gebiete mit nicht überbaubaren WMZ-Flächen >1 ha, welche die gesamtkantonale Bilanz belasten.
- | Übersicht über Gebiete mit Auszonungspotenzial an WMZ >0.3 ha.
- | Übersicht über Gebiete mit Geschossflächenreserven an gut erschlossenen Lagen.

Der Kanton ermittelt die Kapazitätsreserve in den WMZ für alle Gemeinden nach einheitlicher Methode (Gemeinde-Datenblatt) und kategorisiert die Gemeinden nach (vgl. Objektliste):

- | Gemeinden mit mutmasslich knapp dimensionierter WMZ
- | Gemeinden mit mutmasslich richtig dimensionierter WMZ

#### | Gemeinden mit mutmasslich überdimensionierter WMZ

Haben sich die Verhältnisse in einer Gemeinde verändert, zum Beispiel infolge von Gemeindefusionen, hoher Bautätigkeit oder Auszonungen, wird die Kapazitätsreserve auf Antrag der Gemeinde neu ermittelt.

Der Kanton führt die Objektliste aufgrund der Genehmigungsbeschlüsse zu den Ortsplanungsrevisionen im Sinne der Aktualisierung des Richtplans (Art. 8 Abs. 2 KRVO) laufend nach.

Der Kanton stellt sicher, dass die Gesamtfläche der WMZ (Stichdatum 1. Mai 2014) über die nächste Planungsperiode bis 2030 nicht grösser wird. Er führt ein Monitoring über den Bestand der WMZ durch. Gestützt auf das Monitoring erstattet er alle vier Jahre Bericht gemäss Art. 9 Abs. 1 RPV.

Einzonungen genehmigt der Kanton bei Einhaltung der Einzonungskriterien.

Gemeinden, die ihre WMZ im Rahmen der Ortsplanung an den Bedarf angepasst und die weiteren gemäss Richtplan erforderlichen Massnahmen im Bereich WMZ umgesetzt haben, werden gemäss dem Genehmigungsentscheid zur überarbeiteten Ortsplanung in der Objektliste schematisch nachgeführt (Aktualisierung gemäss Art. 8 Abs. 2 KRVO)

«Schema für  
Einordnung von  
überarbeiteten  
Ortsplanun-  
gen»,  
[s. Erläuterungen](#)

**Fall 1: Gemeinde mit bereinigter Ortsplanung im Bereich WMZ**

WMZ überprüft und genehmigt  
Baulandmobilisierung umgesetzt

**Fall 2: Gemeinde mit überprüfter WMZ**

WMZ überprüft und genehmigt  
Baulandmobilisierung nicht umgesetzt

**Fall 3: Gemeinde mit überprüfter WMZ**

Ausgewählte WMZ-Flächen zur Überarbeitung zurückgewiesen  
Baulandmobilisierung umgesetzt

**Fall 4: Gemeinde mit überprüfter WMZ**

Ausgewählte WMZ-Flächen zur Überarbeitung zurückgewiesen  
Baulandmobilisierung nicht umgesetzt

In den Fällen 1 und 2 gelten die Rückzonungsmöglichkeiten bis zum Vorliegen massgeblich geänderter Verhältnisse nach Art. 21 RPG als ausgeschöpft.

Federführung: Amt für Raumentwicklung

Die Gemeinden überprüfen gestützt auf das Gemeinde-Datenblatt und eine Arbeitshilfe die Kapazität in der WMZ und ermitteln auf der Basis der zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung den effektiven Bauzonenbedarf. Dafür steht den Gemeinden eine Frist von zwei Jahren ab Erlass des kantonalen Richtplans Siedlung zur Verfügung.

Für die Gemeinden gelten nach erfolgter Ermittlung des effektiven WMZ-Bedarfs folgende Regelungen:

**Gemeinden mit effektiv knapp dimensionierter WMZ bis 2030**

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

**Gemeinden mit effektiv richtig dimensionierter WMZ bis 2030**

- | Die Gemeinde hält die Grösse ihrer WMZ gesamthaft stabil und trifft Massnahmen zur Verdichtung und Mobilisierung der Nutzungs- und Bauzonenreserve in der rechtskräftigen WMZ.

**Gemeinden mit effektiv überdimensionierter WMZ bis 2030**

- | Die Gemeinde trifft Massnahmen zur Mobilisierung der Nutzungs- und Bauzonenreserve in der rechtskräftigen WMZ.
- | Die Gemeinde führt innert fünf Jahren ab Erlass des kantonalen Richtplans Siedlung eine Revision ihrer Ortsplanung durch, überprüft anhand der Richtplankriterien und der kantonalen Grundlagen die Grösse ihrer WMZ und nimmt WMZ-Reduktionen im erforderlichen Mass vor. Sie überprüft zu diesem Zweck die vom Kanton erhobenen potenziellen Auszonungsflächen und sucht weitere.
- | Gemeinden mit effektiv überdimensionierter WMZ, welche aber voraussichtlich bis zum Jahr 2040 über richtig dimensionierte WMZ verfügen werden, können bei entsprechendem Nachweis im Rahmen der Revision der Ortsplanung auf Auszonungen verzichten. Sie nehmen eine auf den Bedarf für 15 Jahre ausgerichtete Etappierung ihrer Bauzonen vor.
- | Gemeinden mit mutmasslich überdimensionierter WMZ beschliessen nach Erlass des kantonalen Richtplans Siedlung eine Planungszone bezüglich potenzieller Auszonungsflächen gemäss der gesamtkantonalen Grundlage und weiterer selbst eruierteter Auszonungsflächen. Beschliesst die Gemeinde innerhalb eines Jahres keine Planungszone, erlässt das Departement für Volkswirtschaft und Soziales ersatzweise eine kantonale Planungszone nach Art. 23 Abs. 2 KRG, sofern die Voraussetzungen gemäss Art. 23 KRG



gegeben sind. Zudem sehen die Gemeinden von jeglichen Erschliessungsaktivitäten bezüglich potentieller Auszonungsflächen ab.

Federführung: Gemeinden

Die Gemeinden legen in ihren kommunalen Baugesetzen die Mindestdichten (AZ oder entsprechende andere Nutzungsziffer) oder höhere Dichten fest und begründen allfällige tiefere Mindestdichten. Sie stellen in ihren kommunalen Baugesetzen gleichzeitig sicher, dass die festgelegten Mindestdichten bei den konkreten Baugesuchen mindestens zu 80 % ausgeschöpft werden.

Federführung: Gemeinden

Die Gemeinden begründen bei konkreten Planungsvorhaben allfällige Abweichungen von den Anforderungen des Richtplans im Planungs- und Mitwirkungsbericht nach Art. 47 RPV.

Federführung: Gemeinden

## Erläuterungen

**Gesamtkantonale Grundlagen:** Zur Überprüfung der Dimensionierung der WMZ stellt das Amt für Raumentwicklung den Gemeinden folgende gesamtkantonale Grundlagen zur Verfügung:

- |a Das Gemeinde-Datenblatt, welches eine Berechnung der WMZ-Bauzonenkapazität basierend auf den Zonenplänen und Nutzungsziffern einer Gemeinde enthält. Im Sinne einer Vermutung gibt das Datenblatt Auskunft, ob die Kapazitätsreserven eher zu gross, zu klein oder gerade richtig dimensioniert sind. Ergänzend dazu wird eine Arbeitshilfe zur Überprüfung der Kapazitätsreserven gemäss Gemeinde-Datenblatt bereitgestellt, aufgrund derer die Gemeinden die tatsächliche Kapazität und Auslastung ihrer WMZ berechnen können. Die für die Berechnung verwendeten Daten mit den dazugehörigen Quellen sind auf dem Datenblatt aufgeführt.
- |b Die Erhebung «Nichtüberbaubare WMZ» zeigt WMZ-Gebiete  $\geq 1$  ha auf, die tatsächlich nicht überbaubar und deshalb im Rahmen einer Ortsplanungsrevision aus- oder umzuzonen sind.
- |c Die Erhebung «Auszonungspotenziale» zeigt im Sinne einer Vermutung WMZ-Gebiete  $> 0.3$  ha auf, die seit mehr als 10 Jahren Zeit unüberbaut sind, die meistens schlecht gelegen und nicht oder nur teilweise erschlossen sind. Für diese Gebiete ist eine Auszonung zu prüfen.
- |d Die Erhebung «Geschossflächenpotenziale WMZ an vom ÖV gut erschlossenen Lagen», weist die bestehenden Bauzonenreserven sowie das Ein-, Auf- und Umzoningspotenzial von Gebieten aus, die eine ÖV-Güteklasse C (z. B. Viertelstundentakt

Bus) oder besser aufweisen. Falls WMZ-Neueinzonungen in Frage kommen, sollten diese Lagen vorrangig entwickelt werden.

**Nutzungsreserve / Bauzonenreserve / Bauzonenkapazität:** Nutzungsreserven sind alle planungsrechtlichen Reserven für Nutzungen innerhalb des Siedlungsgebiets, die gemäss rechtskräftiger Planung rein rechnerisch für eine Nutzung zur Verfügung stehen würden. Dazu gehören

- | Nutzungsreserven in Form von unüberbauten Bauzonen,
- | Nutzungsreserven in Form von unternutzten Bauzonen und
- | Nutzungsreserven in Form von Leerständen (Brachen).

Die **Bauzonenreserve** ist eine Fläche und umfasst die Reserve an nicht überbauter Bauzone. Die Bauzonenreserve ist ein Teil der gesamten Nutzungsreserven innerhalb der Bauzone.

Die **Bauzonenkapazität** drückt aus, wie viele Einwohner oder Arbeitsplätze bei bestimmten Annahmen innerhalb einer bestimmten Bauzone (nicht überbaute Bauzone oder Gesamtbauzone) Platz finden würden. Die Bauzonenkapazität wird daher in Einwohnern oder Beschäftigten (VZÄ) angegeben.

**Wohn-, Misch- und Zentrumszone (WMZ):** Im Kanton Graubünden sind 91% der Einwohner und 56% der Beschäftigten-Vollzeitäquivalente (VZÄ) in der WMZ lokalisiert (Stand 2016). Mit einer Fläche von 5200 ha entfallen 69% der Bauzonenfläche auf diese Zonenarten. Die WMZ ist für die Steuerung der Siedlungsentwicklung von grösster Bedeutung. Aus diesem Grund hat der Bund die kantonale Bauzonenauslastung gestützt auf die WMZ-Flächen beurteilt und daraus Vorgaben für den Kanton abgeleitet. Der Bund hat in den technischen Richtlinien Bauzonen (TRB) eine Methode zur Ermittlung der kantonalen Bauzonenkapazitäten und der Auslastung festgelegt und diese mit Gesetzesbestimmungen verknüpft.

Der **Planungsvorteilsausgleich** wird gemäss dem revidierten KRG in Übereinstimmung mit allen anderen Kantonen über das Instrument einer Mehrwertabgabe (MWA) umgesetzt. Die Abgabehoheit (Veranlagung und Bezug der Abgabe) liegt bei den Gemeinden. Vertragliche Lösungen sind in diesem Bereich im Interesse einer rechtsgleichen, einheitlichen und effizienten Umsetzung nicht mehr zulässig sein, soweit es um Einzonungsmehrwerte geht (Ablösung Vertragsmodell durch Verfügungsmodell). Bereits bestehende Vereinbarungen (Verträge) sollen indessen nach wie vor gültig bleiben. Abgabepflichtig sind Einzonungen (30 Prozent des Mehrwerts). Die Gemeinden sind berechtigt, auch Um- und Aufzonungen für abgabepflichtig zu erklären. Die Veranlagung erfolgt unmittelbar nach Genehmigung der Planungsmassnahme. Die Fälligkeit tritt bei Veräusserung oder Überbauung ein.

**Planungsnachteilsausgleich:** Auszonungen sind in Übereinstimmung mit dem Bundesrecht (Art. 5 Abs. 5 RPG) und dem Recht aller anderen Kantone (nur) dann entschädigungspflichtig, wenn die in der Rechtsprechung entwickelten Kriterien für die Bejahung einer materiellen Enteignung erfüllt sind. Unterhalb der Schwelle der materiellen Enteignung gibt es keine Entschädigungen. Gemäss der KRG-Revision haben Grundeigentümer immerhin unter bestimmten Voraussetzungen einen Anspruch auf Rückvergütung allfälliger Erschliessungsauslagen, selbst wenn keine materielle Enteignung vorliegt.

**Finanzieller Ausgleich zwischen wachstumsstärkeren und wachstumsschwächeren Gemeinden:** Der Vor- und Nachteilsausgleich ist im revidierten KRG so ausgestaltet, dass ein angemessener interkommunaler finanzieller Ausgleich stattfindet zwischen wachstumsstarken Gemeinden, in denen noch abgabepflichtige Einzonungen stattfinden, und wachstumsschwächeren Gemeinden, in denen aufgrund überdimensionierter Bauzonen (Art. 15 RPG) Auszonungen angesagt sind, die eventuell entschädigungspflichtig sind. Der Ausgleich erfolgt über einen kantonalen MWA-Fonds (Spezialfinanzierung), der mit Erträgen der MWA gespeist wird. Die Fondsmittel werden primär für Kantonsbeiträge an Gemeinden für die Deckung ihrer „Auszonungskosten“ (allfällige Entschädigungen aus materieller Enteignung; Vergütungen von Erschliessungsaufwendungen) verwendet.

**Schema für Einordnung von überarbeiteten Ortsplanungen:** die überarbeiteten Ortsplanungen werden in der Objektliste nach einer «Vier-Felder-Tabelle» eingeordnet. Diese 4-Felder-Tabelle thematisiert, ob die Ortsplanung die WMZ bedarfsgerecht dimensioniert (Art. 15 Abs. 1 und 2 RPG) und ob die Ortsplanung die inneren Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen konsequent mobilisiert (Art. 15 Abs. 4 lit. b RPG). Massgebend für die Einordnung sind die Ausführungen im Genehmigungsbeschluss der Regierung zur jeweiligen Ortsplanung.

Baulandmobilisierung vollständig eingeführt			
WMZ bereinigt	Ja		Nein
	Ja	Fall 1	Fall 2
		Fall 3	Fall 4



## Objekte

Region	Nr. Kanton	RRIP	Gemeinde / Ort / Objekt	Stand Koordination	Objektspezifische Festlegung / Beschreibung	Bemerkung / Verweis
Albula	20.SN.01	nein	Albula/Alvra	Festsetzung	Gemeinde mit überdimensionierter WMZ	
Albula	20.SN.02	nein	Bergün Filisur	Festsetzung	Gemeinde mit überdimensionierter WMZ	
Albula	20.SN.03	nein	Lantsch/Lenz	Festsetzung	Gemeinde mit knapp dimensionierter WMZ	
Albula	20.SN.04	nein	Schmitten	Festsetzung	Überarbeitete Ortsplanung genehmigt	Fall 3
Albula	20.SN.05	nein	Surses	Festsetzung	Gemeinde mit überdimensionierter WMZ	
Albula	20.SN.06	nein	Vaz/Obervaz	Festsetzung	Gemeinde mit überdimensionierter WMZ	
Bernina	21.SN.01	no	Brusio	Dati acquisiti	Comune con RMC sovradimensionate	
Bernina	21.SN.02	no	Poschiavo	Dati acquisiti	Comune con RMC sovradimensionate	
Engiadina Bassa/ Val Müstair	22.SN.01	nein	Samnaun	Festsetzung	Gemeinde mit überdimensionierter WMZ	
Engiadina Bassa/ Val Müstair	22.SN.02	nein	Scuol	Festsetzung	Gemeinde mit überdimensionierter WMZ	
Engiadina Bassa/ Val Müstair	22.SN.06	nein	Val Müstair	Festsetzung	Überarbeitete Ortsplanung genehmigt	Fall 1
Engiadina Bassa/ Val Müstair	22.SN.04	nein	Valsot	Festsetzung	Gemeinde mit überdimensionierter WMZ	
Engiadina Bassa/ Val Müstair	22.SN.05	nein	Zernez	Festsetzung	Gemeinde mit überdimensionierter WMZ	
Imboden	23.SN.01	nein	Bonaduz	Festsetzung	Gemeinde mit knapp dimensionierter WMZ	
Imboden	23.SN.02	nein	Domat/Ems	Festsetzung	Gemeinde mit knapp dimensionierter WMZ	
Imboden	23.SN.03	nein	Felsberg	Festsetzung	Gemeinde mit knapp dimensionierter WMZ	

Region	Nr. Kanton	RRIP	Gemeinde / Ort / Objekt	Stand Koordination	Objektspezifische Festlegung / Beschreibung	Bemerkung / Verweis
Imboden	23.SN.05	nein	Flims	Festsetzung	Gemeinde mit überdimensionierter WMZ	
Imboden	23.SN.04	nein	Rhäzüns	Festsetzung	Gemeinde mit bereinigter Ortsplanung im Bereich WMZ	
Imboden	23.SN.06	nein	Tamins	Festsetzung	Gemeinde mit knapp dimensionierter WMZ	
Imboden	23.SN.07	nein	Trin	Festsetzung	Gemeinde mit richtig dimensionierter WMZ	
Landquart	24.SN.08	nein	Fläsch	Festsetzung	Gemeinde mit knapp dimensionierter WMZ	
Landquart	24.SN.01	nein	Jenins	Festsetzung	Überarbeitete Ortsplanung genehmigt	Fall 1
Landquart	24.SN.02	nein	Landquart	Festsetzung	Gemeinde mit knapp dimensionierter WMZ	
Landquart	24.SN.06	nein	Maienfeld	Festsetzung	Gemeinde mit knapp dimensionierter WMZ	
Landquart	24.SN.07	nein	Malans	Festsetzung	Überarbeitete Ortsplanung genehmigt	Fall 2
Landquart	24.SN.03	nein	Trimmis	Festsetzung	Gemeinde mit richtig dimensionierter WMZ	
Landquart	24.SN.04	nein	Untervaz	Festsetzung	Gemeinde mit knapp dimensionierter WMZ	
Landquart	24.SN.05	nein	Zizers	Festsetzung	Gemeinde mit knapp dimensionierter WMZ	
Maloja	25.SN.03	nein	Bever	Festsetzung	Gemeinde mit überdimensionierter WMZ	
Maloja	25.SN.04	nein	Bregaglia	Festsetzung	Gemeinde mit überdimensionierter WMZ	
Maloja	25.SN.01	nein	Celerina/Schlärigna	Festsetzung	Gemeinde mit knapp dimensionierter WMZ	
Maloja	25.SN.05	nein	La Punt Chamuesch	Festsetzung	Überarbeitete Ortsplanung genehmigt	Fall 1
Maloja	25.SN.02	nein	Madulain	Festsetzung	Gemeinde mit knapp dimensionierter WMZ	

## Siedlung

### Siedlungsgebiet und Bauzonen

5.2-20

Region	Nr. Kanton	RRIP	Gemeinde / Ort / Objekt	Stand Koordination	Objektspezifische Festlegung / Beschreibung	Bemerkung / Verweis
Maloja	25.SN.06	nein	Pontresina	Festsetzung	Gemeinde mit knapp dimensionierter WMZ	
Maloja	25.SN.08	nein	Samedan	Festsetzung	Gemeinde mit knapp dimensionierter WMZ	
Maloja	25.SN.07	nein	S-chanf	Festsetzung	Gemeinde mit überdimensionierter WMZ	
Maloja	25.SN.09	nein	Sils i. E. / Segl	Festsetzung	Gemeinde mit überdimensionierter WMZ	
Maloja	25.SN.10	nein	Silvaplana	Festsetzung	Gemeinde mit richtig dimensionierter WMZ	
Maloja	25.SN.11	nein	St. Moritz	Festsetzung	Gemeinde mit überdimensionierter WMZ	
Maloja	25.SN.12	nein	Zuoz	Festsetzung	Gemeinde mit knapp dimensionierter WMZ	
Moesa	26.SN.03	no	Buseno	Dati acquisiti	Comune con RMC sovradimensionate	
Moesa	26.SN.04	no	Calanca	Dati acquisiti	Comune con RMC sovradimensionate	
Moesa	26.SN.05	no	Cama	Dati acquisiti	Comune con RMC sovradimensionate	
Moesa	26.SN.06	no	Castaneda	Dati acquisiti	Comune con RMC sovradimensionate	
Moesa	26.SN.07	no	Grono	Dati acquisiti	Comune con RMC sovradimensionate	
Moesa	26.SN.09	no	Lostallo	Dati acquisiti	Comune con RMC sottodimensionate	
Moesa	26.SN.10	no	Mesocco	Dati acquisiti	Comune con RMC sovradimensionate	
Moesa	26.SN.11	no	Rossa	Dati acquisiti	Comune con RMC sovradimensionate	
Moesa	26.SN.01	no	Roveredo	Dati acquisiti	Comune con RMC sovradimensionate	
Moesa	26.SN.02	no	San Vittore	Dati acquisiti	Comune con RMC correttamente dimensionate	



Region	Nr. Kanton	RRIP	Gemeinde / Ort / Objekt	Stand Koordination	Objektspezifische Festlegung / Beschreibung	Bemerkung / Verweis
Moesa	26.SN.13	no	Soazza	Dati acquisiti	Comune con RMC sovradimensionate	
Moesa	26.SN.12	no	Sta. Maria i. C.	Dati acquisiti	Comune con RMC sovradimensionate	
Plessur	27.SN.03	nein	Arosa	Festsetzung	Überarbeitete Ortsplanung genehmigt	Fall 4
Plessur	27.SN.01	nein	Chur	Festsetzung	Gemeinde mit knapp dimensionierter WMZ	
Plessur	27.SN.04	nein	Churwalden	Festsetzung	Gemeinde mit überdimensionierter WMZ	
Prattigau/ Davos	28.SN.05	nein	Conters i. Pr.	Festsetzung	Gemeinde mit richtig dimensionierter WMZ	
Prattigau/ Davos	28.SN.01	nein	Davos	Festsetzung	Gemeinde mit richtig dimensionierter WMZ	
Prattigau/ Davos	28.SN.04	nein	Fideris	Festsetzung	Überarbeitete Ortsplanung genehmigt	Fall 1
Prattigau/ Davos	28.SN.06	nein	Furna	Festsetzung	Gemeinde mit überdimensionierter WMZ	
Prattigau/ Davos	28.SN.02	nein	Grüsch	Festsetzung	Überarbeitete Ortsplanung genehmigt	Fall 1
Prattigau/ Davos	28.SN.07	nein	Jenaz	Festsetzung	Gemeinde mit überdimensionierter WMZ	
Prattigau/ Davos	28.SN.08	nein	Klosters	Festsetzung	Gemeinde mit überdimensionierter WMZ	
Prattigau/ Davos	28.SN.03	nein	Küblis	Festsetzung	Gemeinde mit überdimensionierter WMZ	
Prattigau/ Davos	28.SN.09	nein	Luzern	Festsetzung	Gemeinde mit richtig dimensionierter WMZ	
Prattigau/ Davos	28.SN.10	nein	Schiers	Festsetzung	Gemeinde mit überdimensionierter WMZ	
Prattigau/ Davos	28.SN.11	nein	Seewis i. Pr.	Festsetzung	Gemeinde mit bereinigter Ortsplanung im Bereich WMZ	
Surselva	29.SN.02	nein	Breil/Brigels	Festsetzung	Gemeinde mit überdimensionierter WMZ	

## Siedlung

### Siedlungsgebiet und Bauzonen

5.2-22

Region	Nr. Kanton	RRIP	Gemeinde / Ort / Objekt	Stand Koordination	Objektspezifische Festlegung / Beschreibung	Bemerkung / Verweis
Surselva	29. SN.03	nein	Disentis/Mustér	Festsetzung	Gemeinde mit überdimensionierter WMZ	
Surselva	29. SN.04	nein	Falera	Festsetzung	Gemeinde mit überdimensionierter WMZ	
Surselva	29. SN.05	nein	Illanz/Glion	Festsetzung	Gemeinde mit überdimensionierter WMZ	
Surselva	29. SN.06	nein	Laax	Festsetzung	Überarbeitete Ortsplanung genehmigt	Fall 1
Surselva	29. SN.07	nein	Lumnezia	Festsetzung	Gemeinde mit überdimensionierter WMZ	
Surselva	29. SN.08	nein	Medel (Lucmagn)	Festsetzung	Gemeinde mit überdimensionierter WMZ	
Surselva	29. SN.09	nein	Obersaxen Mundaun	Festsetzung	Gemeinde mit überdimensionierter WMZ	
Surselva	29. SN.10	nein	Safiental	Festsetzung	Gemeinde mit überdimensionierter WMZ	
Surselva	29. SN.11	nein	Sagogn	Festsetzung	Gemeinde mit überdimensionierter WMZ	
Surselva	29. SN.12	nein	Schluein	Festsetzung	Überarbeitete Ortsplanung genehmigt	Fall 1
Surselva	29. SN.13	nein	Sumvitg	Festsetzung	Gemeinde mit überdimensionierter WMZ	
Surselva	29. SN.14	nein	Trun	Festsetzung	Gemeinde mit überdimensionierter WMZ	
Surselva	29. SN.15	nein	Tujetsch	Festsetzung	Gemeinde mit überdimensionierter WMZ	
Surselva	29. SN.16	nein	Vals	Festsetzung	Gemeinde mit überdimensionierter WMZ	
Viamala	30.SN.07	nein	Andeer	Festsetzung	Gemeinde mit überdimensionierter WMZ	
Viamala	30.SN.08	nein	Avers	Festsetzung	Gemeinde mit überdimensionierter WMZ	
Viamala	30.SN.10	nein	Cazis	Festsetzung	Gemeinde mit überdimensionierter WMZ	

Region	Nr. Kanton	RRIP	Gemeinde / Ort / Objekt	Stand Koordination	Objektspezifische Festlegung / Beschreibung	Bemerkung / Verweis
Viamala	30.SN.11	nein	Domleschg	Festsetzung	Gemeinde mit knapp dimensionierter WMZ	
Viamala	30.SN.04	nein	Muntogna da Schons	Festsetzung	Gemeinde mit überdimensionierter WMZ	
Viamala	30.SN.12	nein	Ferrera	Festsetzung	Gemeinde mit überdimensionierter WMZ	
Viamala	30.SN.13	nein	Flerden	Festsetzung	Gemeinde mit knapp dimensionierter WMZ	
Viamala	30.SN.01	nein	Fürstenu	Festsetzung	Überarbeitete Ortsplanung genehmigt	Fall 1
Viamala	30.SN.16	nein	Masein	Festsetzung	Überarbeitete Ortsplanung genehmigt	Fall 1
Viamala	30.SN.26	nein	Rheinwald	Festsetzung	Gemeinde mit überdimensionierter WMZ	
Viamala	30.SN.20	nein	Rongellen	Festsetzung	Überarbeitete Ortsplanung genehmigt	Fall 1
Viamala	30.SN.05	nein	Rothenbrunnen	Festsetzung	Gemeinde mit knapp dimensionierter WMZ	
Viamala	30.SN.02	nein	Scharans	Festsetzung	Gemeinde mit richtig dimensionierter WMZ	
Viamala	30.SN.21	nein	Sils i. D.	Festsetzung	Gemeinde mit überdimensionierter WMZ	
Viamala	30.SN.23	nein	Sufers	Festsetzung	Überarbeitete Ortsplanung genehmigt	Fall 1
Viamala	30.SN.03	nein	Thusis	Festsetzung	Gemeinde mit knapp dimensionierter WMZ	
Viamala	30.SN.24	nein	Tschappina	Festsetzung	Gemeinde mit richtig dimensionierter WMZ	
Viamala	30.SN.25	nein	Urmein	Festsetzung	Überarbeitete Ortsplanung genehmigt	Fall 1
Viamala	30.SN.06	nein	Zillis-Reischen	Festsetzung	Gemeinde mit überdimensionierter WMZ	







## 5.2.3 Arbeitsgebiete

### Ausgangslage

Arbeitsgebiete sind Gebiete für die Wirtschaft, die aufgrund ihrer nutzungsmässigen Anforderungen, ihres Flächenbedarfes, den Erschliessungsanforderungen oder der potenziellen Konfliktrichtigkeit (Lärm, Verkehr, Ortsbild o. a.) nicht in der Wohn-, Misch- und Zentrumszone (WMZ) untergebracht werden können und daher als Industrie- oder Gewerbezone ausgeschieden werden. Sie sind hauptsächlich für das verarbeitende Gewerbe, die Industrie sowie für spezielle Dienstleitungen bestimmt.

Die Bereitstellung attraktiver Gebiete für die Wirtschaft ist eine zentrale Voraussetzung für die Entwicklung bestehender sowie die Ansiedlung neuer Unternehmen und ein wichtiges Element der kantonalen Wirtschaftsentwicklung. Einzonungen von Arbeitsgebieten setzen eine sogenannte Arbeitszonenbewirtschaftung voraus (Art. 30 Abs. 2 RPV). Die Aufgabe der Richtplanung besteht darin, die bestgeeigneten Gebiete zu bezeichnen, ihre Nutzungsausrichtung festzulegen und die generellen Anforderungen zur planerischen Aufbereitung und Entwicklung der Standorte zu definieren (z. B. Gestaltung, haushälterische Bodennutzung, Erschliessung). Zu diesem Zweck werden Standortprofile festgelegt.

Industriellgewerbliche Nutzungen sind aufgrund ihrer spezifischen Anforderungen und häufig konfliktrichtigen Emissionen auf wenige, dafür bestgeeignete Standorte zu konzentrieren. Die Planung und Entwicklung der Arbeitsgebiete ist aus diesem Grund auf übergeordneter Ebene vorzunehmen. Unterschieden werden im Richtplan Arbeitsgebiete im urbanen und suburbanen Raum, Arbeitsgebiete im ländlichen und touristischen Raum sowie als Spezialfall die strategischen Arbeitsgebiete. Bestehende Arbeitsgebiete von lokaler Bedeutung sind auf die Weiterentwicklung ansässiger Betriebe auszurichten.

«Arbeitszonenbewirtschaftung»  
[s. Erläuterungen](#)

«Standortprofil»  
[s. Erläuterungen](#)

«Industriellgewerbliche Nutzungen»  
[s. Erläuterungen](#)

«Arbeitsgebiete im urbanen /suburbanen sowie touristischen / ländlichen Raum, strategische Arbeitsgebiete»  
[s. Erläuterungen](#)

### Ziele und Leitsätze

#### Zielsetzungen

Der Kanton Graubünden verfügt über ein breit gefächertes Angebot an Arbeitsgebieten. Die bestgeeigneten Gebiete für die Wirtschaft von überkommunaler Bedeutung sind im Richtplan festgelegt. Mit einer aktiven Bodenpolitik, entsprechenden Planungen mit Mobilisierungsmassnahmen und einer Arbeitszonenbewirtschaftung wird eine hochwertige, auf den spezifischen Nutzungszweck ausgerichtete und flächensparende Entwicklung dieser Gebiete gesichert.

Neuansiedlungen grösserer Unternehmen erfolgen in den dafür vorgesehenen Arbeitsgebieten im urbanen und suburbanen sowie im ländlichen und touristischen Raum.

«Akteure der Standortentwicklung»  
[s. Erläuterungen](#)

## Leitsätze

### Nutzungsausrichtung definieren und verbindlich sichern (Standortprofil)

Die angestrebte Nutzungsausrichtung der Arbeitsgebiete wird im Richtplan festgelegt (Standortprofil). Kriterien dazu sind die Distanz zur Siedlung, Emissionen, die Anbindung (ÖV, MIV, Gleisanschluss), benachbarte Nutzungen (Synergiemöglichkeiten), geographische Lage (Erreichbarkeit), regionalwirtschaftliches Umfeld und das Einzugsgebiet für die erforderlichen Arbeitskräfte. Nutzungen, die das Potenzial des Gebiets vermindern oder unerwünschte Entwicklungen auslösen, werden ausgeschlossen.

Die im Richtplan aufgeführten Arbeitsgebiete sind primär für die industriellen und gewerblichen Betriebe und in untergeordnetem Umfang auch für Dienstleistungsbetriebe gemäss Standortprofil vorgesehen.

Publikumsorientierte Nutzungen in Arbeitsgebieten sind zulässig, wenn:

- | Das Arbeitsgebiet, oder das vorgesehene Teilgebiet im Standortprofil für publikumsorientierte Nutzungen nicht ausgeschlossen ist.
- | Das Vorhaben sich nicht negativ auf die Versorgungsqualität der benachbarten Regional- und Ortszentren auswirkt ([siehe Kap. 5.1.2](#)).
- | Der Standort angemessen mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen ist, gut an das übergeordnete Strassennetz angebunden ist und sichere Langsamverkehrsverbindungen aufweist.
- | Die Leistungsfähigkeit des Strassennetzes auch auf den Zubringerachsen geklärt und sichergestellt ist.

Für bestehende publikumsorientierte Nutzungen gilt der Besitzstand.

### Strategische Arbeitsgebiete auf die Bedürfnisse wertschöpfungintensiver Unternehmen ausrichten

Strategische Arbeitsgebiete sind für Arbeitsnutzungen mit einer hohen Wertschöpfungswirkung auszurichten. Für strategisch bedeutende exportorientierte Unternehmensansiedelungen sind grössere zusammenhängende Flächen an bestgeeigneten Lagen bereitzustellen. Strategische Arbeitsgebiete haben einen langfristigen Entwicklungshorizont.

### Arbeitsgebiete im urbanen und suburbanen sowie im ländlichen und touristischen Raum gemäss ihren Standortprofilen entwickeln

Die Erneuerung bestehender Gebiete und deren Erweiterung sind auf die Standortprofile auszurichten.

### Einzonungen an Bedingungen knüpfen

Die Festlegung von neuen oder die Erweiterung bestehender Arbeitsgebiete ( $\geq 1$  ha) erfordert ein Richtplanverfahren. Einzonungen sind möglich, wenn folgende

«Publikumsorientierte Nutzungen»  
s. [Erläuterungen](#)

Anforderungen an ÖV-Erschliessung s. [Kap. 5.1.2](#), Leitsatz  
«Arbeitsgebiete eng auf das Verkehrssystem abstimmen»

«Strategische Arbeitsgebiete»  
s. [Erläuterungen](#)

Voraussetzungen erfüllt sind:

- | Im Kanton ist eine Arbeitszonenbewirtschaftung etabliert.
- | Der Bedarf ist aus überkommunaler Sicht ausgewiesen und die Massnahmen zur Mobilisierung der bestehenden Reserven sind vorgenommen worden.
- | Die Möglichkeiten zur Kompensation mit ungeeigneten Arbeitszonen sind geprüft und bei positivem Prüfungsergebnis mindestens zeitlich umgesetzt.
- | Das für eine Einzonung vorgesehene Gebiet eignet sich landschaftlich und ortsbaulich. Die Zufahrten führen möglichst nicht durch Wohngebiete und die Kapazitäten der Zufahrtsstrassen sind für den vorhersehbaren Mehrverkehr ausreichend. Das Gebiet weist eine der Nutzungsintensität angemessene ÖV-Erschliessung auf.
- | Ein Erschliessungs- und Bebauungskonzept liegt vor, welches nebst der flächensparenden Bodennutzung auch die landschaftliche Einbettung aufzeigt.
- | Massnahmen zur Sicherstellung der flächensparenden Bodennutzung in der Ortsplanung sind aufgezeigt (z.B. Parkierung).
- | Sofern durch die Einzonung Fruchtfolgeflächen beansprucht werden, sind die Vorgaben nach Art. 30 Abs. 1bis RPV zu erfüllen.

«Eignungs- und  
Bedarfsnach-  
weis»  
s. Erläuterungen

s. Erläuterungen  
[Kap. 5.1.2](#) «der  
Nutzungsinten-  
sität angemes-  
sene ÖV-Er-  
schliessung von  
Arbeitsgebie-  
ten»

«Art. 30 RPV  
(Beanspruchung  
von Fruchtfolge-  
flächen)»  
s. Erläuterungen

### **Erweiterungen bestehender Betriebe ermöglichen**

Einzonungen für Betriebserweiterungen sind im Grundsatz möglich, wenn der Bedarf ausgewiesen ist, keine betrieblich gleichwertige Lösung innerhalb der bestehenden Bauzone möglich ist und der Bauzonenerweiterung keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Die Erweiterung erfolgt unter Berücksichtigung einer haushälterischen Bodennutzung. Bauzonenerweiterungen für bestehende Betriebe  $\geq 1$  ha erfordern eine richtplanerische Festlegung ([siehe Kap. 5.2.1](#)).

### **Umzonungen von bestehenden Arbeitsgebieten vermeiden**

Bestehende Arbeitsgebiete sollen nach Möglichkeit für industriell-gewerbliche Nutzungen erhalten bleiben. Umzonungen von Arbeitsgebieten sind daher sorgfältig zu prüfen und nur möglich wenn

- | sich der Standort für eine industriellgewerbliche Nutzung nicht mehr eignet oder
- | der Bedarf an Industrie- und Gewerbegebieten aus überörtlicher Sicht langfristig abgedeckt ist.



## Handlungsanweisungen

«Eignungs- und  
Bedarfsnach-  
weis»

s. Erläuterungen

Der Kanton betreibt gemeinsam mit den Regionen ein Monitoring über die Arbeitsgebiete (Arbeitszonenbewirtschaftung). Grundlage des Monitorings ist eine Dokumentation mit detaillierten Standortinformationen, die jährlich überprüft und nachgeführt werden. Bei nachgewiesenem Bedarf sind Erweiterungen in Zusammenarbeit mit dem Kanton an die Hand zu nehmen. Die Standortfestlegung und Dimensionierung von neuen Arbeitsgebieten erfolgen aufgrund einer regionalen bzw. überregionalen Betrachtungsweise. Insbesondere die Regionen Imboden, Plessur und Landquart haben sich überregional untereinander abzustimmen.

Federführung: Amt für Raumentwicklung

Für die strategischen Arbeitsgebiete sorgt der Kanton zusammen mit den Standortgemeinden und den Eigentümern für die erforderliche planerische Aufbereitung und die haushälterische Bodennutzung. Die öffentliche Hand kann sich Kaufs-, Vorkaufs- oder Rückkaufsrechte an Bauland sichern.

Federführung: Amt für Raumentwicklung

Der Kanton legt in Zusammenarbeit mit den Regionen und den Standortgemeinden für die Arbeitsgebiete im urbanen und suburbanen sowie im ländlichen und touristischen Raum ein Standortprofil mit der Nutzungsausrichtung für die einzelnen Standorte fest. Die Standortprofile werden alle fünf Jahre überprüft.

Federführung: Amt für Raumentwicklung

Die Regionen präzisieren in Zusammenarbeit mit den Standortgemeinden bei Bedarf das Standortprofil für die Arbeitsgebiete und legen generelle planerische Massnahmen fest. Bei neuen Standorten werden die Profile und planerische Massnahmen in Zusammenarbeit mit dem Kanton festgelegt.

Federführung: Regionen

Die Gemeinden setzen die in den Objektlisten der Richtpläne festgelegten Handlungsanweisungen in ihrer Ortsplanung um.

Die Standortgemeinde sorgt, bei Bedarf in Zusammenarbeit mit dem Kanton oder der Region, für die planerische Aufbereitung der Standorte gemäss Standortprofil. Diese umfasst die Gestaltung, die Erneuerung und Umstrukturierung, die Parzellierung, das Erschliessungs- und Bauungskonzept, die Etappierung und die Verfügbarkeitsregelung. Die Gemeinden sorgen für die Mobilisierung der bestehenden Reserven.

Im Grundsatz sind mehrgeschossige Bauten mit flächensparenden (idealerweise unterirdischen) Parkieranlagen vorzusehen. Davon kann abgewichen werden, wenn dies aus betrieblichen oder anderen zwingenden Gründen nicht zumutbar ist.

Die Gemeinden legen bei Ortsplanungsrevisionen und Folgeplanungen im Planungsbericht nach Art. 47 RPV dar, wie die Anforderungen gemäss Richtplan erfüllt sind. Unter Berücksichtigung der gesamtkantonalen Grundlagen überprüfen sie nicht überbaute Arbeitszonen. Bei Gebieten mit einer zonenfremden Nutzung veranlassen sie die Umzonung in eine zweckmässige Zone. Bei fehlendem Bedarf werden Auszonungen vorgenommen.

Bei neuen Einrichtungen mit publikumsorientierten Nutzungen und wesentlichen Erweiterungen bestehender Einrichtungen ist darzulegen, dass die bestehende Versorgungsstruktur des Ortszentrums nicht negativ beeinflusst wird und wie das zusätzliche Verkehrsaufkommen auf das Verkehrssystem abgestimmt ist. Im Falle eines erforderlichen Ausbaus des Verkehrssystems ist aufzuzeigen, dass keine Alternativstandorte zur Verfügung stehen.

Federführung: Gemeinden

«Gesamtkantonale Grundlagen»  
[s. Erläuterungen](#)

Der Kanton stellt den Regionen und Gemeinden gesamtkantonale Grundlagen zur Verfügung:

- | Eine Übersicht zu den Um- und Auszonungspotentialen in den bestehenden Arbeitsgebieten.
- | Ein Bericht zu den Arbeitszonen. Dieser enthält eine quantitative Abschätzung des langfristigen Bedarfs an Arbeitsgebieten differenziert nach Regionen sowie qualitative Kriterien, die für die Konkretisierung und die Verortung der Gebiete herbeigezogen werden können.

Kanton, Regionen und Gemeinden wenden diese Grundlagen bei ihren Planungen an. Im Rahmen ihrer Zuständigkeiten ermitteln die Regionen und Gemeinden den effektiven Bedarf unter Berücksichtigung der bundesrechtlichen Vorgaben (insbesondere von Art. 15 RPG).

Federführung: Amt für Raumentwicklung

## Erläuterungen

**Arbeitsgebiete im urbanen und suburbanen sowie im ländlichen und touristischen Raum:** Arbeitsgebiete im urbanen und suburbanen Raum liegen an verkehrsmässig guten Lagen entlang internationaler Achsen oder im Umfeld grösserer Regionalzentren. Sie weisen ein hohes Arbeitskräftepotenzial im 20-Minuten-Umkreis (MIV) auf. Arbeitsgebiete im ländlichen und touristischen Raum verfügen über ein geringeres Arbeitskräftepotenzial und sind in der Regel kleiner. Sie sind aber aufgrund der weit verzweigten Raumstruktur Graubündens wichtig für die dezentrale Besiedlung.

**Arbeitszonenbewirtschaftung:** «Die Ausscheidung neuer Arbeitszonen setzt voraus, dass der Kanton eine Arbeitszonenbewirtschaftung einführt, welche die häusliche Nutzung der Arbeitszonen insgesamt gewährleistet.» (Art. 30a Abs. 2 RPV). Die Elemente einer Arbeitszonenbewirtschaftung sind:

- |a Das Führen einer Übersicht über die Arbeitszonen. Dazu wird eine Datenbank bereitgestellt, die in Zusammenarbeit mit Regionen und Gemeinden bewirtschaftet wird.
- |b Die aktive Steuerung der Nutzung der Arbeitszonen. Dies erfolgt über die Vorgaben des Richtplans und die Umsetzung im Rahmen der nachgelagerten Verfahren. Dazu gehört die Weiterentwicklung, Vermarktung und Bewirtschaftung der Standorte in Abstimmung auf das vorgesehene Standortprofil.

**Industriell-gewerbliche Nutzung:** Darunter fallen neben Betrieben des produzierenden Gewerbes und der Industrie auch Dienstleistungsbetriebe mit vergleichbaren Erschliessungsanforderungen und Emissionen wie zum Beispiel Logistikbetriebe. Diese Unternehmen haben spezifische Standortanforderungen betreffend Fläche und Erschliessung.

**Publikumsorientierte Nutzungen:** Als publikumsorientierte Nutzungen gelten der Detailhandel, der in den Standortprofilen unterschieden wird in die Anbieter von Gütern des täglichen (z.B. Lebensmittel, Medikamente, Kioskwaren) oder periodischen Bedarfs (z.B. Kleider, Schuhe) sowie die Anbieter von dauerhaften Konsumgütern (z.B. Elektrogeräte). Zu den publikumsorientierten Nutzungen gehören auch öffentliche Dienstleistungen und persönliche Dienstleistungen, die auf Passanten ausgerichtet sind (z.B. Kino, Sport, Coiffeur, Bank, Post, Fitness). Verkaufsläden / Ausstellungsflächen von vor Ort produzierenden industriell-gewerblichen Betrieben werden als Teil der gewerblichen Nutzung betrachtet.

**Standortprofil:** Mit der Profilierung eines Standortes wird ausgedrückt, auf welche Arbeitsnutzungen und Zielbranchen (z. B. exportorientierte Unternehmen, Binnengewerbe, Einkauf, Dienstleistungen) ein Arbeitsgebiet auszurichten ist. Grössere heterogene Standorte sind unterteilt in Teilsstandorte mit jeweils spezifischen Profilen. Je nach Profil ergeben sich unterschiedliche Anforderungen an die Bebauungs- und Erschliessungsstruktur (Gesamtüberbauungen, Einzelbebauungen, anzustrebende Dichte etc.). Damit wird eine auf die örtlichen und regionalen Gegebenheiten ausgerichtete optimale Nutzung der Standorte erreicht. Die Hauptinhalte der Profilierung sind in den Objektlisten festgehalten. Ausführliche Beschriebe siehe Bericht «Profilierung der Arbeitsgebiete».

**Standortprofile entwickeln:** In rechtskräftigen Bauzonen gilt die Besitzstandsgarantie, auch wenn die heutige Nutzung nicht dem Standortprofil entspricht. Die Umstrukturierung bestehender Arbeitsgebiete ist deshalb ein langfristiger Prozess, der nur schrittweise umgesetzt werden kann (z.B. bei Einzonungen, Umzonungen, Massnahmen der aktiven Bodenpolitik wie Landerwerb, Landabtausch etc.).



**Strategische Arbeitsgebiete:** Aufgrund des intensiven Standortwettbewerbs zwischen den Kantonen und dem Ausland ist der Kanton Graubünden darauf angewiesen, wenige, aber bestgeeignete, flächenmässig zusammenhängende Arbeitszonen zu entwickeln und für wertschöpfungsstarke Unternehmen bereitzustellen. Diese unterliegen nicht der Logik eines prognostizierbaren Wachstums, sondern dienen vielmehr der Impulssetzung der regionalen und kantonalen Wirtschaft. Gemäss dem neuen Wirtschaftsentwicklungsgesetz kann der Kanton Flächen für die Ansiedlung exportorientierter Unternehmen erwerben.

**Eignungs- und Bedarfsnachweis bei Einzonungen von Arbeitsgebieten:** Ist die Nachfrage nach Flächen für Arbeitsnutzungen in einem Masse gegeben, dass Neueinzonungen ins Auge gefasst werden, so ist nachzuweisen, dass sich die dafür vorgesehenen Flächen für die angedachte Nutzung eignen und dass sich deren Bemessung nach dem (abschätzbaren) künftigen Bedarf richtet. Dabei sind von den Planungsträgern die folgenden Aufgaben wahrzunehmen:

- | Der Kanton legt qualitative Standortanforderungen für Erweiterungen und neue Arbeitsgebiete fest und erstellt im Sinne einer Grundlage eine grobe quantitative Abschätzung des zukünftigen kantonalen Bedarfs an Arbeitsgebieten, die auf die einzelnen Regionen heruntergebrochen wird. Der effektive Bedarf ist anhand von räumlichen Abklärungen auf Stufe Region und Gemeinde zu eruieren und muss den bundesrechtlichen Vorgaben entsprechen (insbesondere Artikel 15 RPG).
- | Die Regionen überprüfen die quantitative Abschätzung, lokalisieren (unter Beachtung der qualitativen Anforderungen) allfällige Standorte und legen diese in der regionalen Richtplanung fest.
- | Die Gemeinden überprüfen die bestehenden nicht überbauten Arbeitszonen. Sie überprüfen mögliche Um- und Auszonungen und setzen Massnahmen zur konsequenten Mobilisierung und zu einer möglichst dichten Nutzung und Bebauung der bestehenden Arbeitszonen um.

Die Gemeinden, die über einen in der regionalen Richtplanung ausgewiesenen neuen oder zu erweiternden Standort verfügen, passen nach erfolgter Genehmigung der Festsetzung des Siedlungsgebietes ihre kommunale Nutzungsplanung an. Für die Bauzonendimensionierung in der Nutzungsplanung ist der 15-Jahres-Bedarf massgebend.

Die untenstehend aufgeführten gesamtkantonalen Grundlagen sind insbesondere bei Eignungs- und Bedarfsnachweisen, die im Rahmen von Revisionen der regionalen Richtplanung und der kommunalen Nutzungsplanung durchgeführt werden, zu berücksichtigen.

- |a **«Entwicklung und Bedarfsermittlung Arbeitszonen GR - Kurzbericht und Grundlagenbericht».** Diese Grundlage zeigt die Kriterien und Aufgaben bei der Bemessung der Arbeitszonen auf kommunaler, regionaler und kantonomer Ebene auf.
- |b **«Um- und Auszonungspotentiale der Arbeitsgebiete von lokaler und überkommunaler Bedeutung».** Diese Erhebung schafft im Sinne einer Vermutung eine Übersicht über Arbeitsgebiete, die entweder unzweckmässig genutzt sind oder eine zonenfremde Nutzung aufweisen. Sie ist nicht abschliessend.

## Objekte

Der Koordinationsstand Festsetzung bedeutet, dass das Gebiet zum grössten Teil als rechtskräftige Bauzone ausgeschieden ist und als Arbeitsgebiet genutzt wird oder für eine Nutzung mittelfristig zur Verfügung steht. Bei einem Zwischenergebnis ist das Gebiet räumlich festgelegt, aber als Arbeitsgebiet noch nicht nutzbar. Für eine Aufstufung des Koordinationsstandes müssen die Verfügbarkeit verbessert und die planerischen Voraussetzungen für eine Nutzung als Arbeitsgebiet geschaffen werden.

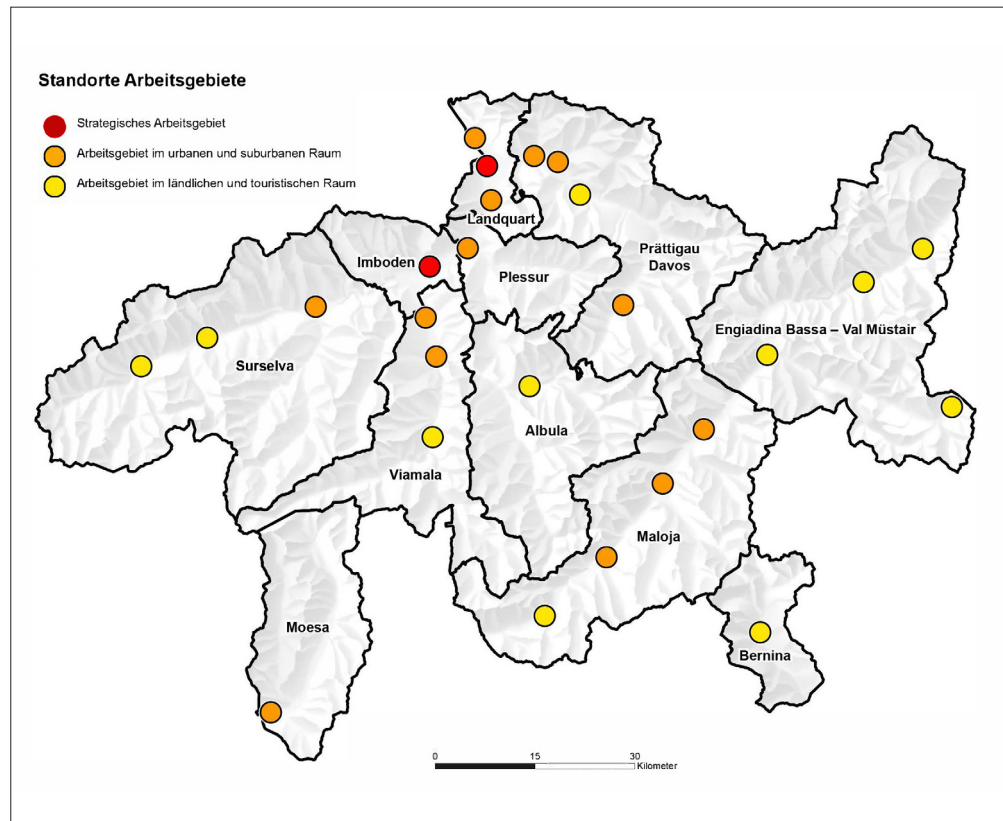


Abbildung 5.4:  
Thematische  
Karte mit den  
Arbeitsgebieten  
Graubündens.

Region	Nr. Kanton	RRIP	Gemeinde / Ort / Objekt	Stand Koordination	Objektspezifische Festlegung / Beschreibung	Bemerkung / Verweis
Albula	20.SW.01	nein	Albula, Teilgebiet Surava	Festsetzung	Gewerbe - Detailhandel ist nicht zulässig - Tourismusorientierte Nutzung im Zusammenhang mit RhB-Albulalinie	Ländlicher Raum
		nein	Albula, Teilgebiet Tiefencastel		Gewerbe - Detailhandel ist nicht zulässig	
Bernina	21.SW.01	no	Poschiavo, area parziale 1 fino a 3	Dati acquisiti	Artigianato - Area parziale 3 commercio al dettaglio non ammesso	Territorio rurale
Engiadina Bassa/ Val Müstair	22.SW.01	ja	Scuol	Festsetzung	Gewerbe - Detailhandel ist nicht zulässig	Ländlicher Raum
Engiadina Bassa/ Val Müstair	22.SW.02	ja	Zernez, Cul	Festsetzung	Gewerbe - Detailhandel mit Gütern des täglichen Bedarfs westlich der Geleise ist nicht zulässig	Ländlicher Raum
Engiadina Bassa/ Val Müstair	22.SW.03	ja	Val Müstair	Festsetzung	Gewerbe - Detailhandel mit Gütern des täglichen Bedarfs ist nicht zulässig	Ländlicher Raum
Engiadina Bassa/ Val Müstair	22.SW.04	ja	Valsot, Plan da Muglin	Festsetzung	Gewerbe - Detailhandel ist nicht zulässig	Ländlicher Raum
Imboden	23.SW.01	ja	Domat / Ems, Teilgebiet Ems Chemie	Festsetzung	Industrie	Urbaner Raum, strategische Bedeutung
		ja	Domat / Ems, Teilgebiet Vial		Industrie - strategische Ansiedlungen von Grossbetrieben mit hoher Wertschöpfung oder hoher Arbeitsplatzdichte - Detailhandel ist nicht zulässig - auf hochwertige Gestaltung ist hinzuwirken	



Region	Nr. Kanton	RRIP	Gemeinde / Ort / Objekt	Stand Koordination	Objektspezifische Festlegung / Beschreibung	Bemerkung / Verweis
Landquart	24.SW.01	ja	Landquart - Zizers, Teilgebiet Tardis-West und Landquart Industrie-Süd	Festsetzung	Gewerbe, Industrie, Dienstleistung - für mittlere und grössere Unternehmen mit hoher Wertschöpfung und hoher Arbeitsplatzdichte - Zulässigkeit von Detailhandel prüfen - auf hochwertige Gestaltung hinwirken	Urbaner Raum, strategische Bedeutung
		ja	Landquart - Zizers, Teilgebiet Tardis-Ost		Gewerbe, Industrie - für mittlere und grössere Unternehmen mit hoher Wertschöpfung und hoher Arbeitsplatzdichte - Detailhandel ist nicht zulässig - auf hochwertige Gestaltung hinwirken	
		ja	Landquart - Zizers, Teilgebiet Landquart Industrie-Nord		Gewerbe, Industrie	
		ja	Landquart - Zizers, Teilgebiet Landquart Fabriken		Dienstleistung, Gewerbe, Industrie - Wohnen in untergeordnetem Mass zulässig - auf eine hochwertige Gestaltung hinwirken	
Landquart	24.SW.02	ja	Untervaz-Trimmis-Zizers, Teilgebiet Trimmis/Zizers	Festsetzung	Gewerbe, Industrie - publikumsorientierte Nutzungen sind nicht zulässig	Urbaner Raum
		ja	Untervaz-Trimmis-Zizers, Teilgebiet Untervaz		Industrie - Kleinbetriebe sind nur in untergeordnetem Umfang zulässig - geeignet für stark emittierende Betriebe - publikumsorientierte Nutzungen sind nicht zulässig	
Landquart	24.SW.03	ja	Maienfeld, Anschluss Maienfeld	Festsetzung	Gewerbe - Detailhandel mit Gütern des täglichen Bedarfs ist nicht zulässig - auf eine hochwertige Gestaltung ist hinzuwirken	Urbaner Raum

Region	Nr. Kanton	RRIP	Gemeinde / Ort / Objekt	Stand Koordination	Objektspezifische Festlegung / Beschreibung	Bemerkung / Verweis
Landquart	24.SW.04	ja	Landquart Maienfeld Malans, TG Neugut Nord / Neugut-Tratt	Festsetzung	<p>Gewerbe, Dienstleistung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Reines Arbeitsgebiet für emissionsarme Gewerbe- und Dienstleistungsunternehmen</li> <li>- Ansiedlung von hochwertigen, primär export und technologieorientierten Unternehmen mit grosser Wertschöpfung und hoher Arbeitsplatzdichte (mind. rund 120 Beschäftigte pro ha)</li> <li>- Publikumsintensive Einrichtungen mit erheblichen Verkehrsauswirkungen (z.B. Einkaufszentren, Freizeitanlagen) sowie flächenintensive Nutzungen (Lagerflächen etc.) sind nicht zulässig.</li> <li>- Eine unabhängige Entwicklung der Flächen auf Gemeindegebiet Malans respektive auf Gebiet der Stadt Maienfeld unter Berücksichtigung des übergeordneten, gemeinsamen Masterplans ist zulässig.</li> </ul>	Urbane Raum, strategische Bedeutung
		ja	Landquart Maienfeld Malans, TG Neugut Süd	Festsetzung	<p>Dienstleistung, Wohnen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gemischtes Wohn- und Arbeitsgebiet, davon rund 1/3 Wohnen und rund 2/3 Arbeiten (Dienstleistung)</li> <li>- Ansiedlung von hochwertigen Dienstleistungsunternehmen mit grosser Wertschöpfung und hoher Arbeitsplatzdichte (mind. rund 100 Beschäftigte pro ha)</li> <li>- Die Wohnnutzung ist primär entlang des Fliessgewässers Landquart und um das bestehende Alters- und Pflegeheim anzusiedeln. Es ist ein breites Wohnraumangebot zu schaffen.</li> <li>- Weitere Nutzungen wie Bildungsstätten / Schulen sind möglich.</li> <li>- Es werden dabei hohe Dichten von mind. rund 120 Einwohner pro ha angestrebt.</li> <li>- Publikumsintensive Einrichtungen mit erheblichen Verkehrsauswirkungen sowie flächenintensive Nutzungen sind nicht zulässig.</li> </ul>	Urbane Raum, strategische Bedeutung

Region	Nr. Kanton	RRIP	Gemeinde / Ort / Objekt	Stand Koordination	Objektspezifische Festlegung / Beschreibung	Bemerkung / Verweis
Maloja	25.SW.01	ja	Samedan, Chod-Punt	Festsetzung	Gewerbe - publikumsorientierte und flächenintensive Nutzungen gestützt auf Entwicklungskonzept gemäss den Festlegungen des regionalen Richtplans - Wohnen ist nicht zulässig	Urbaner Raum
Maloja	25.SW.02	ja	Bregaglia, Crot	Festsetzung	Gewerbe - Detailhandel ist nicht zulässig	Ländlicher Raum
Maloja	25.SW.03	ja	Sils i.E., Föglias	Festsetzung	Gewerbe - publikumsorientierte Nutzungen sind nicht zulässig	Suburbaner Raum
Maloja	25.SW.04	ja	Zuoz, Teilgebiet Resgia Nord-Ost	Festsetzung	Gewerbe - publikumsorientierte Nutzungen sind nicht zulässig	Suburbaner Raum
		ja	Zuoz, Teilgebiet Resgia Süd-West		Gewerbe, publikumsorientierte touristische Nutzungen - Detailhandel mit Gütern des täglichen Bedarfs ist nicht zulässig	
Moesa	26.SW.01	no	San Vittore, zona lavorativa	Dati acquisiti	Industria - insediamento di grosse attività ad alto valore aggiunto ed elevata densità di posti di lavoro - commercio al dettaglio non ammesso	Territorio suburbano

Region	Nr. Kanton	RRIP	Gemeinde / Ort / Objekt	Stand Koordination	Objektspezifische Festlegung / Beschreibung	Bemerkung / Verweis
Plessur	27.SW.01	ja	Chur, Teilgebiet Grossbruggen	Festsetzung	Arbeitsplatz- und wertschöpfungsintensives Gewerbe - stärker emittierende industrielle Betriebe konzentrieren sich an Randlagen - kein neuer Detailhandel des täglichen Bedarfs (im Rahmen einer Umstrukturierung des Gebietes auszuschliessen). - Verdichtung / Umstrukturierung entlang Industriestrasse	Urbaner Raum
		ja	Chur, Teilgebiet Kleinbruggen		Gewerbbestandort - auf eine hochwertige Gestaltung und nutzungsneutrale Gebäudestruktur hinwirken - publikumsorientiertes Gewerbe ist zulässig (mit Ausnahme Detailhandel des täglichen Bedarfs)	
		ja	Chur, Teilgebiet Rossboden		Gewerbbestandort - auf eine hochwertige Gestaltung und nutzungsneutrale Gebäudestruktur hinwirken - publikumsorientiertes Gewerbe ist zulässig (mit Ausnahme Detailhandel des täglichen Bedarfs)	
		ja	Chur, Teilgebiet Trist		Gewerbbestandort für Kleinbetriebe, KMU und Handwerksbetriebe - auf eine hochwertige Gestaltung und angemessene Dichten hinwirken (Bebaunungs- und Erschliessungskonzept) - keine publikumsorientierten Nutzungen	
		ja	Chur, Teilgebiet Rossboden		Gewerbbestandort - auf eine hochwertige Gestaltung und nutzungsneutrale Gebäudestruktur hinwirken - publikumsorientiertes Gewerbe ist zulässig (mit Ausnahme Detailhandel des täglichen Bedarfs)	
Plessur	27.SW.01 A	ja	Chur, Teilgebiet Trist (Erweiterung)	Zwischenergebnis	Erweiterung Arbeitsgebiet um ca. 4-5 ha in Richtung Westen; erfordert eine Erweiterung des Siedlungsgebiets; erforderliche Abklärungen für Festsetzung: Machbarkeitsnachweis bzgl. NISV (Hochspannungsleitung)	Urbaner Raum



Region	Nr. Kanton	RRIP	Gemeinde / Ort / Objekt	Stand Koordination	Objektspezifische Festlegung / Beschreibung	Bemerkung / Verweis
Prattigau/ Davos	28.SW.01	ja	Grüsch-Seewis, Teilgebiet Grüsch Teilgebiet Seewis	Festsetzung	Gewerbe, Industrie, Dienstleistung - für Betriebe mit hoher Wertschöpfung - Detailhandel ist nicht zulässig - auf eine hochwertige Gestaltung hinwirken	Suburbaner Raum
Prattigau/ Davos	28.SW.02	ja	Schiers, Teilgebiet Ascherapark	Festsetzung	Gewerbe, Industrie	Suburbaner Raum
		ja	Schiers, Teilgebiet südlich Bahnlinie		Gewerbe, Industrie - Detailhandel ist nicht zulässig	
Prattigau/ Davos	28.SW.03	ja	Fideris	Festsetzung	Industrie, Gewerbe - geeignet für stark emittierende Betriebe - Detailhandel ist nicht zulässig (ausser in dem dafür vorgesehenen Baufeld)	Ländlicher Raum
Prattigau/ Davos	28.SW.04	ja	Davos, Frauenkirch	Zwischenergebnis	Gewerbe geeignet für stark emittierende Betriebe - publikumsorientierte Nutzungen und Detailhandel sind nicht zulässig	Urbaner Raum
Surselva	29.SW.01	ja	Ilanz-Schluein, Teilgebiet Schluein	Festsetzung	Gewerbe - Detailhandel mit Gütern des täglichen Bedarfs ist nicht zulässig	Suburbaner Raum
		ja	Ilanz-Schluein, Teilgebiet Ilanz Nord-West		Gewerbe, Dienstleistungen - Detailhandel mit Gütern des täglichen Bedarfs ist nicht zulässig	
		ja	Ilanz-Schluein, Teilgebiet Ilanz Süd-West		Gewerbe, Industrie - Detailhandel mit Gütern des täglichen Bedarfs ist nicht zulässig	
		nein	Ilanz-Schluein, Teilgebiet Rueun		Gewerbe, Industrie - Detailhandel ist nicht zulässig	
Surselva	29.SW.03	nein	Trun	Festsetzung	Gewerbe - Detailhandel mit Gütern des täglichen Bedarfs ist nicht zulässig	Ländlicher Raum
Surselva	29.SW.04	nein	Disentis, Teilgebiet Raveras (unterhalb des Bahnhofs)	Festsetzung	Gewerbe - Detailhandel mit Gütern des täglichen Bedarfs ist nicht zulässig	Ländlicher Raum
		nein	Disentis, Teilgebiet Plaun da diras		Gewerbe - publikumsorientierte Nutzungen sind nicht zulässig	

Region	Nr. Kanton	RRIP	Gemeinde / Ort / Objekt	Stand Koordination	Objektspezifische Festlegung / Beschreibung	Bemerkung / Verweis
Viamala	30.SW.01	ja	Cazis, Realta	Festsetzung	Gewerbe, Industrie - geeignet für stark emittierende Betriebe und flächenintensive Nutzungen - Detailhandel ist nicht zulässig	Suburbaner Raum
Viamala	30.SW.02	ja	Thusis, Cazner Wiesen - Löser	Festsetzung	Gewerbe - Zusätzlicher Detailhandel nur durch Verdichtung im bestehenden Detailhandelschwerpunkt und sofern dadurch der kommerzielle Kern des Ortskerns nicht geschwächt wird.	Suburbaner Raum
Viamala	30.SW.03	ja	Andeer-Zillis, Teilgebiet Andeer-Runcs, Zuncs	Festsetzung	Gewerbe - Detailhandel ist nicht zulässig	Ländlicher Raum
		ja	Andeer-Zillis, Teilgebiet Zillis		Dienstleistungen, Gewerbe - Informations- und Dienstleistungszentrum mit tourismusorientierten Nutzungen	



## 5.2.4 Gebiete für Einkaufsnutzungen

### Ausgangslage

Eine spezielle Bedeutung bei der Innenentwicklung ([siehe Kap. 5.1.2](#)) hat die Funktionsfähigkeit und Attraktivität des Ortskerns. Diese zeichnet sich u. a. durch das Vorhandensein von Lebensmittel- und Fachgeschäften, Treffpunkten sowie spezialisierten, direkt kundenbezogenen persönlichen Dienstleistungen aus. Die Anlage von neuen Einkaufseinrichtungen ausserhalb der Stadt- und Ortszentren kann zu einer Verlagerung der Kundenströme und somit zu einem Attraktivitätsverlust des Ortskerns führen. Insbesondere bei den Regionalzentren und Orten mit Stützfunktion sind deshalb neue Verkaufseinrichtungen in oder unmittelbar an die bestehenden Ortskerne anzuordnen.

Eine besondere Form von Einkaufseinrichtungen sind grössere Fachmärkte wie Möbel- und Einrichtungshäuser oder Baumärkte. Sie sind flächenintensiv und lösen erheblichen motorisierten Individualverkehr (MIV) aus. Eine Ansiedlung solcher Einrichtungen im Ortszentrum ist oft nicht realisierbar oder nicht zweckmässig. Grössere Fachmärkte sind in den gemäss den Standortprofilen dafür vorgesehenen Arbeitsgebieten anzusiedeln ([siehe Kap. 5.2.3](#)).

### Ziele und Leitsätze

#### Zielsetzung

Einkaufseinrichtungen stärken die Stadt- und Ortszentren als Orte der Versorgung, des Aufenthalts und der Begegnung.

#### Leitsätze

##### Mit Standortentscheiden die Ortszentren stärken

Standorte für Einkaufseinrichtungen sind so zu wählen, dass sie die gewachsene Versorgungsstruktur in einem Ort positiv beeinflussen und zur Stärkung des kommerziellen und funktionalen Kerns eines Ortes (Stadt- und Ortszentrum) beitragen. Standorte für Einkaufseinrichtungen ausserhalb der Ortszentren wie an Ausfahrten von Nationalstrassen und deren Zufahrtsstrecken sowie bei Ortseingängen ohne Bezug zum kommerziellen Kern sind zu vermeiden.

##### Fachmärkte an den bezeichneten Standorten für publikumsorientierte Nutzungen ansiedeln

Fachmärkte, bei welchen eine Ansiedlung im Ortszentrum aufgrund des Flächenbedarfs und der verkehrlichen Auswirkungen nicht zweckmässig ist (z. B. grosse Fach- und Baumärkte, Möbelhäuser, o. a.), werden an den bezeichneten Standorten gemäss Standortprofil angesiedelt ([siehe Kap. 5.2.3](#)).



## Handlungsanweisungen

Neue Standorte für Einkaufseinrichtung und Fachmärkte ausserhalb der Ortszentren bedingen einen Eintrag im regionalen Richtplan (Standortprofil).

Federführung: Regionen

Die Gemeinden zeigen im kommunalen räumlichen Leitbild auf, wie sie den Ortskern als kommerziellen Kern weiterentwickeln bzw. in Städten die Quartiersversorgung aufrechterhalten. Sie stimmen ihre beabsichtigte Entwicklung mit der Standortfrage für relevante Versorgungseinrichtungen ab.

Bei Erweiterung von Arbeitsgebieten sind Einkaufseinrichtungen zulässig, sofern dies im regionalen Richtplan (gemäss Standortprofil) vorgesehen ist.

Bei neuen Einkaufseinrichtungen ausserhalb des Ortszentrums bzw. des kommerziellen Kerns ist im Planungsbericht nach Art. 47 RPV oder im Rahmen eines Bauvorhabens aufzuzeigen, dass die Versorgungsstruktur des Ortszentrums nicht negativ beeinflusst wird.

Massnahmen zur Sicherstellung der flächensparenden Bodennutzung in der Ortsplanung sind aufgezeigt. Bei Einkaufsnutzungen hat die Parkierung in der Regel unterirdisch zu erfolgen

Federführung: Gemeinden

## Erläuterungen

Keine

## Objekte

Siehe Standortprofil Arbeitsgebiete, Objekte [Kap. 5.2.3](#)

## 5.2.5 Gebiete für touristische Beherbergung

### Ausgangslage

Ein vielseitiges, attraktives und zeitgemässes Beherbergungsangebot ist von zentraler Bedeutung und eine unverzichtbare Basis für eine starke Tourismuswirtschaft. Die Weiterentwicklung und Erneuerung der touristischen Beherbergungsinfrastruktur ist aufgrund der Zweitwohnungsgesetzgebung noch wichtiger geworden.

In Abhängigkeit ihres Betriebskonzepts stellen Beherbergungsbetriebe wie Hotels oder Resorts sehr spezifische Anforderungen an den Standort bzw. die räumliche Umgebung. Eine landschaftlich attraktive Lage mit schöner Aussicht, eine zentrale Lage in einem Tourismusort oder eine unmittelbare Anbindung an einen Bergbahnzubringer oder die Skipiste (Ski-in / Ski-out) sind je nach Betriebskonzept wichtige Voraussetzungen für einen erfolgreichen Betrieb. Um international konkurrenzfähige Angebote zu schaffen oder bestehende weiterzuentwickeln, ist die Tourismuswirtschaft im Kanton heute mehr denn je auf die Nutzung von höchst attraktiven Standorten mit herausragenden Lageeigenschaften angewiesen. Aufgrund ihrer speziellen Standort- und Erschliessungsanforderungen und ihrer Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Infrastruktur besteht bei derartigen Vorhaben ein richtplanerischer Abstimmungsbedarf. Für solche Standorte legt der kantonale Richtplan spezifische Kriterien und Verfahren fest. Oft haben solche Vorhaben eine grosse Ausstrahlung.

«Resorts»  
[s. Erläuterungen](#)

«Projekte mit  
Ausstrahlung»  
[s. Erläuterungen](#)

Bei Standorten innerhalb der Siedlung oder am Siedlungsrand ist keine richtplanerische Grundlage erforderlich. Bei Vorliegen eines Projektes kann die Gemeinde mit einer projektbezogenen Nutzungsplanung Hand für massgeschneiderte Lösungen bieten. Mit Konzepten und Standortevaluationen können gute Ausgangslagen für künftige Arealentwicklungen geschaffen werden.

Infolge der im Jahr 2016 in Kraft getretenen Zweitwohnungsgesetzgebung besteht für die Richtplanung im Bereich der Beschränkung der Zweitwohnungen kein unmittelbarer Steuerungs- und Regulierungsbedarf mehr. Das Gesetz sieht jedoch vor, dass die Kantone im Richtplan bei Bedarf Massnahmen zur Förderung einer besseren Auslastung sowie zur Förderung von Hotellerie und preisgünstigen Erstwohnungen festzulegen haben (siehe Art. 3 Abs. 1 ZWG).

In einigen Gebieten des touristischen Raums ist die Nachfrage nach Zweitwohnungen weiterhin gross. In diesen Gebieten erhöht das Verbot neuer Zweitwohnungen den Druck auf die Umnutzung bestehender altrechtlicher Erstwohnungen. Dies könnte zu unerwünschten Entwicklungen in den Ortszentren und einem Mangel an preisgünstigem Wohnraum für Einheimische führen. Der Richtplan enthält aus diesem Grund einen Leitsatz, um dahingehende Fehlentwicklungen zu verhindern.

## Ziele und Leitsätze

### Zielsetzung

Das touristische Beherbergungsangebot wird mit dem Ziel der Stärkung der Kernwirtschaft des Tourismus weiterentwickelt. Das Angebot an preisgünstigen Erstwohnungen im touristischen Raum wird vergrössert, wo ein Handlungsbedarf besteht.

### Leitsätze

#### **Standorte innerhalb der Siedlung oder am Siedlungsrand sichern**

Standorte in unmittelbarer Nähe zu Bergbahnstationen oder anderen touristischen Einrichtungen, im Ortszentrum und / oder mit guter Anbindung an die übergeordnete Erschliessung sind potenzielle Standorte für Beherbergungsbetriebe (Hotels, Resorts u. a.). Diese Potenzialstandorte sind im kommunalen räumlichen Leitbild zu bezeichnen und falls zweckmässig in der Ortsplanung zu sichern.

#### **Fördern der Hotellerie**

In Gemeinden im touristischen Raum wird die Hotellerie mit raumplanerischen Massnahmen gefördert. Bei Handlungsbedarf werden Massnahmen getroffen, welche die Umnutzung von Hotels einschränken oder unterbinden.

#### **Auslastung der Zweitwohnungen verbessern**

In Gemeinden im touristischen Raum werden Massnahmen zur besseren Auslastung bestehender Bettenkapazitäten getroffen (z.B. Vermarktung via Vermietungsplattformen).

#### **Schaffen und Erhalten von Wohnraum für Einheimische**

In Gemeinden im urban-touristischen und suburban-touristischen Raum, in welchen wegen der Nachfrage nach Zweitwohnungen (Umnutzung altrechtlicher Wohnungen) die Einheimischen vom Wohnungsmarkt verdrängt werden, wird das Angebot an günstigem Wohnraum für Einheimische mittels Förderungsmassnahmen der Gemeinden erhöht oder die Umnutzung altrechtlicher Wohnungen mit geeigneten Massnahmen eingeschränkt (Art. 22a KRG).

## Handlungsanweisungen

#### **Standorte innerhalb der Siedlung oder am Siedlungsrand:**

Die Gemeinden bezeichnen gestützt auf das kommunale räumliche Leitbild vorsorglich oder aus konkretem Anlass Standorte für Hotels oder strukturierte Beherbergungsformen innerhalb der Siedlung oder am Siedlungsrand. Sie sichern die Standorte in der Ortsplanung. In Abhängigkeit des konkreten Falles bereiten

sie die Standorte im Interesse der Investitionssicherheit planerisch weiter auf.

Bei projektbezogenen Einzonungen ist eine angemessene Frist für die bestimmungsgemässe Überbauung festzulegen.

Federführung: Gemeinden

Die Gemeinden im touristischen Raum treffen bei Bedarf Vorkehrungen zur besseren Auslastung der bestehenden Bettenkapazität sowie zur Förderung der Hotellerie. Gemeinden im urban-touristischen und suburban-touristischen Raum treffen zusätzlich Massnahmen zur Sicherung von preisgünstigem Wohnraum für Einheimische.

Federführung: Gemeinden

«Gemeinden im urban-touristischen und suburban-touristischen Raum»  
[s. Erläuterungen](#)

Der Kanton kann Massnahmen beschliessen, sollten sich im Bereich der Zweitwohnungen Fehlentwicklungen zeigen, die nicht durch die Gemeinden selbst unterbunden werden können.

Federführung: Departement für Volkswirtschaft und Soziales

## Erläuterungen

**Projekte mit Ausstrahlung:** Die Regierungskonferenz der Gebirgskantone (RKGK) erarbeitete 2014 die «Strategie der alpin geprägten Räume der Schweiz». Darin wird unter der Massnahme N-3 postuliert, dass die Kantone der alpinen Räume die Möglichkeit erhalten sollen, pro Planungsperiode auch ausserhalb der Bauzone 1 bis maximal 4 Projekte zu realisieren, welche langfristig ausgerichtet sind und eine besondere, standortgebundene Qualität haben. Sie sollen dazu beitragen, das Image einer modernen Schweiz im Sinne einer Verbindung von Heimat, Bergen, Kulturlandschaft und guter Gestaltung nach aussen zu tragen. Die Auswahl der Projekte soll entweder kantonale oder über den ganzen alpin geprägten Raum im Rahmen eines Wettbewerbs mit unabhängiger Jury erfolgen, zu welchem nur Projekte zugelassen sind, welche den wichtigen Nachhaltigkeitskriterien sowie hohen Anforderungen an den Projektierungs- und Realisierungsprozess genügen. In der Strategie wird darauf hingewiesen, dass diese Massnahme in Zusammenarbeit mit den Verbänden und dem Bund weiter zu konkretisieren ist.

**Resorts:** Eine Definition von Resort über die Bettenzahl und andere quantitative Aspekte vermag in der Anwendung nicht zu genügen. Unterscheidend wirken vielmehr qualitative Aspekte. Eine auf die Verhältnisse des Kantons Graubünden anwendbare Differenzierung des Begriffs aufgrund der angebotenen Serviceleistungen kann wie folgt formuliert werden:

| Komplexe Tourismusresorts: Diese Resorts umfassen ein Hotel und bewirtschaf-



tete Apartment-Einheiten sowie ein diversifiziertes und auf ein bestimmtes Konzept ausgerichtetes umfassendes Leistungs- und Serviceangebot.

- | Hotelresorts: Sind meist grosse Hotels mit einem oder mehreren Schwerpunktangeboten wie Wellness und Kongress.
- | Apartmentresorts: grosse Feriendörfer.

**Strukturierte Beherbergungsformen:** Massgebend dafür ist Art. 4 der Zweitwohnungsverordnung, der den Begriff «strukturierter Beherbergungsbetrieb» definiert. Ein solcher liegt vor, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- |a Der Betrieb umfasst hotelmässige Dienstleistungen und Infrastrukturen, die typischerweise von der Mehrheit der Gäste beansprucht werden.
- |b Er weist ein hotelähnliches Betriebskonzept auf.

Die Bewirtschaftung im Rahmen eines einheitlichen Betriebs ist sichergestellt

**Gemeinden im urban-touristischen und suburban-touristischen Raum:** Bever, Celerrina, Churwalden, Davos, Falera, Flims, Klosters-Serneus, La Punt-Chamues-ch, Laax, Madulain, Pontresina, Samedan, S-chanf, Sils i.E., Silvaplana, St. Moritz, Vaz/Obervaz, Zuoz

**Gemeinden im touristischen Raum:** Arosa, Breil/Brigels, Disentis/Mustér, Obersaxen Mundaun, Samnaun, Scuol, Splügen, Surses, Tschierschen-Praden, Tujetsch, Vals

## Objekte

Keine

## 5.2.6 Gebiete mit öffentlichem Nutzungscharakter (ZöBA)

### Ausgangslage

Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) dient der Erstellung öffentlicher oder im öffentlichen Interesse liegender Bauten und Anlagen wie Schul- und Sportanlagen, Kinderbetreuungsstätten, Gesundheits- und Pflegeeinrichtungen (Kliniken, Spitäler oder Seniorenheime), Sakralbauten, Friedhöfe oder militärische Einrichtungen.

Von den 860 ha ZöBA in Graubünden sind 160 ha nicht überbaut (effektiv für Bebauungen vorgesehene ZöBA, Stand Januar 2016). Der Ausscheidung von ZöBA lagen vielfach zu optimistische Entwicklungsaussichten zugrunde. Mit der Zusammenlegung von Schulen und weiterer öffentlicher Dienste (Feuerwehr, Forstdienst, Verwaltung u. a.) in verschiedenen Regionen und Gemeinden ist ein Überangebot an ZöBA entstanden. Insbesondere Fusionsgemeinden im ländlichen Raum verfügen vielfach über eine zu grosse ZöBA.

Für den Umgang mit den zu grossen ZöBA stehen keine pauschalen Lösungen zur Verfügung. Situationsbedingt ist zu klären, ob die betroffene ZöBA-Fläche in absehbarer Zeit für die Erstellung einer öffentlichen Baute und Anlage effektiv benötigt wird. Ist der Bedarf nicht gegeben, ist eine anderweitige Nutzung oder eine Aus- resp. Umzonung zu prüfen. Sind der Bedarf und die Voraussetzungen gegeben, kann eine Umzonung zu WMZ, Tourismuszonen in Betracht gezogen werden. Ist dies nicht der Fall, ist eine Auszonung der ZöBA-Fläche anzustreben.

### Ziele und Leitsätze

#### Zielsetzung

Die ZöBA in den Gemeinden wird bedarfsgerecht dimensioniert und im Sinne ihrer Bestimmung genutzt.

#### Leitsätze

##### **Lage und Grösse der ZöBA überprüfen und auf den Bedarf ausrichten**

Gestützt auf Bedarfsüberlegungen und Konzepte der regionalen und kommunalen Versorgung wird die Lage und Grösse der ZöBA überprüft und optimiert. Bei falsch gelegener oder überdimensionierter ZöBA sind folgende Massnahmen zu prüfen:

##### **Innerkommunale Verlagerung:**

Isoliert, peripher oder unzweckmässig gelegene ZöBA können bei Bedarf inner-kommunal an einen geeigneten Standort verlagert werden.

**Umzonung:**

Die Umzonung von ZöBA in eine andere Zone (ausser WMZ) ist möglich, wenn aufgezeigt ist, dass

- | der langfristige Bedarf an ZöBA weiterhin gedeckt ist und
- | die Umzonung mit den Entwicklungsabsichten gemäss dem kommunalen Leitbild oder dem regionalen Raumkonzept übereinstimmt.

Umzonungen von ZöBA in WMZ sind möglich, wenn zusätzlich eine der folgenden Anforderungen erfüllt ist:

- | Die Umzonung entspricht den Zielen und Leitsätzen der Siedlungsentwicklung nach innen ([siehe Kap. 5.1.2](#)) und erfüllt die Kriterien für Neueinzonungen, insbesondere bezüglich Bedarf an WMZ ([siehe Kap. 5.2.2](#)). oder
- | Die umzuzonende ZöBA ist mit Hochbauten überbaut und nur im Sinne einer WMZ sinnvoll nutzbar.
- | Die umzuzonende ZöBA ist von Bauzonen weitgehend umschlossen. Eine Zuweisung in eine Nichtbauzone (Freihaltezone, Grünzone) ist im konkreten Fall nicht zweckmässig.

**Auszonung:**

Eine Auszonung ist erforderlich, wenn weder eine Verlagerung noch eine Umzonung zu einer bedarfsgerechten Dimensionierung der ZöBA führt.

## Handlungsanweisungen

Die Regionen erstellen im Rahmen des regionalen Raumkonzepts ein Standortkonzept für öffentliche überkommunale Versorgungseinrichtungen (Bildung, Sport, Gesundheit u.a.) als Basis für eine Bedarfsabschätzung von ZöBA in den Gemeinden. Das Standortkonzept ist auf die Zentrenstruktur gemäss kantonalem Richtplan ([siehe Kap. 5.1.1](#)) auszurichten und wird im regionalen Richtplan festgelegt.

Federführung: Regionen

Die Gemeinden prüfen Lage und Grösse ihrer ZöBA gemäss den Vorgaben des kantonalen Richtplans und gemäss dem regionalen Raumkonzept.

Gemeinden mit isoliert, peripher oder unzweckmässig gelegener ZöBA nehmen Verlagerungen oder Umzonungen im Rahmen der Anpassung ihrer Ortsplanung vor.

Gemeinden, bei welchen weder eine Verlagerung noch eine Umzonung zu einer bedarfsgerechten Dimensionierung der ZöBA führen, nehmen eine Auszonung vor.

Für die Überprüfung und das Erlassen der erforderlichen Massnahmen in der Ortsplanung steht den Gemeinden eine Frist von fünf Jahren nach Erlass des kantonalen Richtplans zur Verfügung.

Federführung: Gemeinden

## Erläuterungen

Keine

## Objekte

Keine







## 5.3 Besondere Siedlungsformen

### 5.3.1 Streusiedlungsgebiete

#### Ausgangslage

Verschiedene Gebiete des Kantons Graubünden sind traditionelle Streusiedlungsgebiete. Bei diesen Streusiedlungen handelt es sich nicht um Gebiete mit irgendwelchen verstreuten Bauten, sondern um historisch gewachsene und dauernd besiedelte Gebiete. Traditionelle Streusiedlungsformen zeichnen sich durch den unmittelbaren Zusammenhang zwischen der Baute und der Bewirtschaftung des umliegenden Kulturlandes aus, typisches Beispiel sind die Walsersiedlungen. Traditionelle Streusiedlungen sind eine besondere Art von Kulturlandschaft.

«Kriterien»,  
«Grundlagen»  
[s. Erläuterungen](#)

3.5.2

Bei traditionellen Streusiedlungsgebieten handelt es sich - wie bei anderen Siedlungsgebieten im Berggebiet auch - oft um wirtschaftlich eher schwache Gebiete. Mit Blick auf die Aufrechterhaltung der Besiedlung des ländlichen Raumes macht der Kanton von der rechtlich gesetzten Möglichkeit Gebrauch, Streusiedlungsgebiete zu bezeichnen. Damit können die Voraussetzungen für die Dauerbesiedlung in jenen Gebieten verbessert werden, wo ein historisch gewachsener, ausgeprägter Siedlungskern oft fehlt. Es geht dabei um ein dynamisches Verständnis für die Weiterentwicklung des dauernd bewohnten Siedlungsraumes und nicht um den Schutz des ehemals temporär genutzten Teils der traditionellen Siedlungsgebiete.

#### Leitüberlegungen

##### Zielsetzung

Traditionelle Streusiedlungsgebiete werden als Dauersiedlungsraum erhalten und gestärkt. Dazu werden geeignete Voraussetzungen für ein dauerndes Wohnen und Wirtschaften geschaffen, die den Charakter der Kulturlandschaft bestmöglich wahren.

##### Grundsätze

##### **Traditionelle Streusiedlungsgebiete durch flexiblere Nutzungsmöglichkeiten von Gebäuden mit Wohnnutzungen stärken**

Streusiedlungsgebiete sind eine Nutzlandschaft. Nicht mehr benötigte landwirtschaftliche Bauten oder Gebäudekomplexe, die Wohnungen enthalten, können in gewissem Rahmen umgenutzt werden, indem Umnutzungen für dauerndes Wohnen sowie für Arbeitszwecke möglich sind (im letzteren Fall in der Regel die Hälfte des Gebäudes oder Gebäudekomplexes), sofern diese Umnutzungen keine Ersatzbauten zur Folge haben (vgl. konkrete gesetzliche Bestimmung in Art. 39 Abs. 1 RPV). Weiterreichende Umnutzungen zu gewerblichen Zwecken oder zu nicht dauernden Wohnzwecken sind auch in Streusiedlungsgebieten nur soweit möglich, wie es die allgemeinen Anforderungen für zonenwidrige Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen zulassen (Art. 24 - 24e RPG, Art. 40 - 43 RPV).

«Art. 39 Abs. 1 RPV»  
[s. Erläuterungen](#)

**Heimwesen als charakteristische Elemente der Kulturlandschaft erhalten und Bewirtschaftung des Kulturlandes gewährleisten**

Die herkömmlichen Bauten werden so umgenutzt, dass der Charakter des Heimwesens als tragendes Element dieser Kulturlandschaft weiter Bestand hat. Zonenkonforme Neubauten, die in unmittelbarer Umgebung des Heimwesens erstellt werden, dürfen den traditionellen Charakter des Heimwesens nicht schmälern. Die Bewirtschaftung des Kulturlandes wird unabhängig von der neuen Nutzung in jedem Fall weiter ermöglicht.

**Verantwortungsbereiche**

Die bezeichneten Gemeinden mit Streusiedlungsgebieten können im Rahmen ihrer Nutzungsplanung das dauernd bewohnte traditionelle Streusiedlungsgebiet ausserhalb der Bauzonen bezeichnen (Information). Mit entsprechenden Bestimmungen wird dafür gesorgt, dass der Charakter des traditionellen Siedlungsgebietes bestmöglich erhalten wird.

Federführung: Gemeinden

Bauten mit landwirtschaftlichen Wohnnutzungen, die aufgrund des Streusiedlungsartikels (Art. 39 Abs. 1 RPV) umgenutzt wurden, werden dauernd bewohnt. Dies wird durch einen Eintrag ins Grundbuch sichergestellt. Dem Amt für Raumentwicklung wird eine Kopie des Grundbucheintrags zugestellt (Vollzugsmeldung).

Federführung: Gemeinden

**Erläuterungen**

**Kriterien zur Bezeichnung** traditioneller Streusiedlungsgebiete: Siedlungsgeschichtlich betrachtet kommen Streusiedlungen sowohl in walserischen als auch in romanischen Gegenden des Kantons vor. Die Entstehung von Streusiedlungen mit den charakteristischen Einzelhöfen (Heimwesen) ist auf die jeweiligen natürlichen Grundlagen, die Geschichte (Kolonisation) und die Wirtschaftsweise zurückzuführen. In Walsergebieten sind Streusiedlungsformen häufiger und ausgeprägter als in den romanischen Gebieten. In einigen dieser Gemeinden hat bis heute keine Siedlungskonzentration stattgefunden und die traditionelle Streusiedlungsstruktur ist auch heute noch das prägende Element der Landschaft.

Im Richtplan bezeichnet werden Gemeinden mit traditioneller Streusiedlungsstruktur, die auch heute noch über keinen eigentlichen Siedlungskern verfügen oder in denen ein grosser oder in kulturhistorischer Hinsicht wichtiger Teil der Bevölkerung in solchen Heimwesen lebt.

**Grundlage:** Die Überlegungen zu diesem Abschnitt des Richtplans wurden stark auf Ergebnisse der Forschung über die Walser abgestützt (z. B. Hans Kreis: Die Walser - ein Stück Siedlungsgeschichte der Zentralalpen, Bern und München 1966).

**Art. 39 Abs. 1 RPV** hält für die Streusiedlungsgebiete fest: In Gebieten mit traditioneller Streubauweise, die im kantonalen Richtplan räumlich festgelegt sind, und in denen die Dauerbesiedlung im Hinblick auf die anzustrebende räumliche Entwicklung gestärkt werden soll, können die Kantone als standortgebunden bewilligen:

- | Die Nutzungsänderung bestehender Bauten, die Wohnungen enthalten, zu landwirtschaftsfremden Wohnzwecken, wenn sie danach ganzjährig bewohnt werden.
- | Die Änderung der Nutzung bestehender Bauten oder Gebäudekomplexe, die Wohnungen enthalten, zu Zwecken des örtlichen Kleingewerbes (beispielsweise Käsereien, holzverarbeitende Betriebe, mechanische Werkstätten, Schlossereien, Detailhandelsladen, Wirtshäuser); der Gewerbeteil darf in der Regel nicht mehr als die Hälfte der Baute oder des Gebäudekomplexes beanspruchen.



## Objekte

Region	Nr. Kanton	RRIP	Gemeinde / Ort / Objekt	Stand Koordination	Objektspezifische Festlegung / Beschreibung
Prattigau/ Davos	07.SR.01	nein	Gemeinde Grüşch, Teilgebiet Valzeina	Festsetzung	Gemeinde mit traditionellem Streusiedlungsgebiet (dauernd bewohnt)
Prattigau/ Davos	07.SR.02	nein	Gemeinde Grüşch, Teilgebiet Fanas	Festsetzung	Gemeinde mit traditionellem Streusiedlungsgebiet (dauernd bewohnt)
Prattigau/ Davos	07.SR.03	nein	Gemeinde Schiers, Teilgebiet Schiers	Festsetzung	Gemeinde mit traditionellem Streusiedlungsgebiet (dauernd bewohnt)
Prattigau/ Davos	07.SR.04	nein	Gemeinde Luzein, Teilgebiet Luzein	Festsetzung	Gemeinde mit traditionellem Streusiedlungsgebiet (dauernd bewohnt)
Prattigau/ Davos	07.SR.05	nein	Gemeinde Furna, Teilgebiet Furna	Festsetzung	Gemeinde mit traditionellem Streusiedlungsgebiet (dauernd bewohnt)
Prattigau/ Davos	07.SR.06	nein	Gemeinde Luzein, Teilgebiet St. Antönien	Festsetzung	Gemeinde mit traditionellem Streusiedlungsgebiet (dauernd bewohnt)
Prattigau/ Davos	07.SR.07	nein	Gemeinde Luzein, Teilgebiet St. Antönien - Ascharina	Festsetzung	Gemeinde mit traditionellem Streusiedlungsgebiet (dauernd bewohnt)
Prattigau/ Davos	07.SR.08	nein	Gemeinde Grüşch, Teilgebiet Grüşch	Festsetzung	Gemeinde mit traditionellem Streusiedlungsgebiet (dauernd bewohnt)
Prattigau/ Davos	07.SR.09	nein	Gemeinde Seewis i.P., Teilgebiet Seewis i.P.	Festsetzung	Gemeinde mit traditionellem Streusiedlungsgebiet (dauernd bewohnt)
Surselva	02.SR.02	nein	Gemeinde Safiental, Teilgebiet Safien - Versam (Arezen)	Festsetzung	Gemeinde mit traditionellem Streusiedlungsgebiet (dauernd bewohnt)
Surselva	02.SR.03	nein	Gemeinde Safiental, Teilgebiet Versam (Arezen)	Festsetzung	Gemeinde mit traditionellem Streusiedlungsgebiet (dauernd bewohnt)
Surselva	02.SR.04	nein	Gemeinde Vals, Teilgebiet St. Martin	Festsetzung	Gemeinde mit traditionellem Streusiedlungsgebiet (dauernd bewohnt)

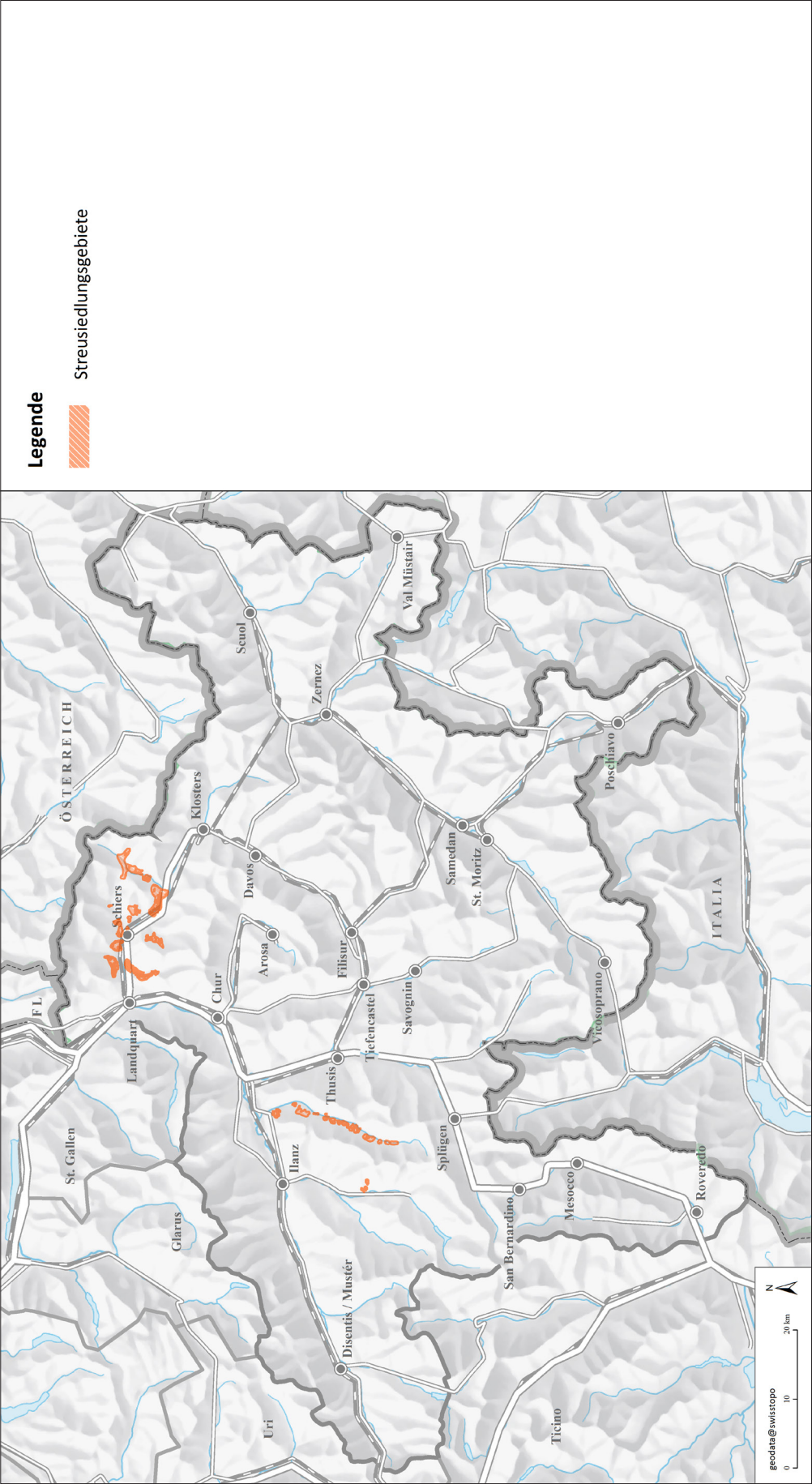


Abbildung 5.5:  
Übersicht Streusiedlungsgebiete







## 5.3.2 Waldsiedlungen

### Ausgangslage

Waldsiedlungen sind spezielle Gebiete innerhalb des Waldgebietes, die aufgrund spezieller Umstände entstanden sind. In den 1950er- und 60er-Jahren sind in verschiedenen Gemeinden im Kanton Graubünden unter dem Titel der Wirtschaftsförderung Generelle Rodungsbewilligungen erteilt worden. Diese waren die Basis für einzelfallweise Rodungsbewilligungen, die Ausscheidung von Bauzonen und die Erteilung von Baubewilligungen für die Errichtung von Wohnbauten im Wald. In den 1950er-Jahren sollte insbesondere die nach dem Krieg krisengeschüttelte Bauwirtschaft gefördert werden, und in den 60er-Jahren wollte man dazu beitragen, dass die notwendigen Bettenkapazitäten im Zusammenhang mit den aufstrebenden Skigebieten geschaffen werden können.

Die Ausscheidung der Bauzonen stützte sich meistens auf Bebauungs- oder Quartierpläne, und die Auflagen für die Bebauung waren in der Regel sehr restriktiv. Die meisten Waldsiedlungen sind gestützt auf generelle Rodungsbewilligungen in lockeren Weidewäldern am ursprünglichen Siedlungsrand entstanden. Die Erschliessung und Überbauung ist stetig vorangeschritten. Die Grundeigentümer tätigten entsprechende Investitionen.

1995, zwei Jahre nach Inkrafttreten des neuen Waldgesetzes, sind alle unbefristeten Generellen Rodungsbewilligungen hinfällig geworden. Damit ging die forstrechtliche Basis für die Waldsiedlungen verloren. Die weitere Überbauung und Nutzung der Waldsiedlungen verlangt nach einer neuen Grundlage, um die Planungs- und Rechtssicherheit langfristig zu gewährleisten. Diese wurde in Zusammenarbeit mit Bund und Kanton geschaffen.

«Grundlage»  
[s. Erläuterungen](#)

### Leitüberlegungen

#### Zielsetzung

Unter Wahrung des Waldsiedlungscharakters soll die bauliche Erneuerung und massvolle Erweiterung der bestehenden Bebauung in den Waldsiedlungen möglich sein.

#### Grundsätze

##### Voraussetzungen zur Ausscheidung von Waldsiedlungen

Waldsiedlungen basieren auf einer Generellen Rodungsbewilligung. Auf Einzelrodungsbewilligungen werden sie nur dann abgestützt, wenn das Gebiet weitgehend überbaut und erschlossen ist, in einer bestehenden zusammenhängenden Bauzone nach alt- oder neuerechtlicher Ortsplanung und in keiner Gefahrenzone liegt sowie eine gute landschaftliche Eingliederung gewährleistet ist.



**Ortsabhängig differenzierte Weiterentwicklung**

Ersatzbauten, Abbruch und Wiederaufbau bestehender Bauten und Erneuerungen sowie eine massvolle Erweiterung der bestehenden Bauten sind möglich. Eine «massvolle Erweiterung» ist ortsabhängig und ergibt sich aus der in der Standortgemeinde vorhandenen Siedlungsstruktur und Bauweise. Erweiterungen gelten grundsätzlich als «massvoll», wenn sie sich an die Vorgaben des Bundesrechtes zu den Ausnahmen ausserhalb der Bauzonen (BAB) halten. Neue Baustandorte - im Sinne von «Baulückenfüllern» - sind nur in Ausnahmefällen zulässig. Diese müssen von umliegenden Bauten eingeschlossen und in der Planung speziell als Restparzellen des weitgehend überbauten Gebietes nach Art. 15 RPG bezeichnet sein.

**Den Waldsiedlungscharakter wahren**

Die Erhaltung des Waldsiedlungscharakters wird durch entsprechende Bestimmungen in den einzelnen Planungsmitteln (Zonenplan, Genereller Gestaltungsplan, Genereller Erschliessungsplan) sichergestellt.

**Erschliessung auf Waldsiedlungsstruktur ausrichten**

Die bestehende Erschliessung kann erneuert aber nicht erweitert werden. Ausnahme ist die Schaffung von notwendigen Ausweichstellen für die öffentlichen Dienste. Erneuerung und massvolle Erweiterung der bestehenden Erschliessungsanlagen und der Ausstattung innerhalb der Bauparzellen sind möglich, sofern sie mit den Zielsetzungen für die Waldsiedlung im Einklang stehen.

**Verantwortungsbereiche**

Gemeinden mit Waldsiedlungen passen ihre Planungsmittel unter Berücksichtigung der Grundsätze an.

Federführung: Gemeinden

«Bereits erfolgte  
Umsetzungen»  
s. [Erläuterungen](#)

Die Gemeinden definieren die Erweiterungsmöglichkeiten einzelfallweise und in geeigneter Form im Rahmen der Nutzungsplanung (Siedlungsaspekte). Bei der Festlegung der maximalen Nutzungsbegrenzung berücksichtigen sie den Bezug zur bestehenden Baute, das ortsübliche Nutzungsmass für vergleichbare Bauten und den Waldsiedlungscharakter. Die massvolle Erweiterung der Erschliessungsanlagen und der Ausstattung stützen sie auf die vorhandenen Bedürfnisse und die Waldsiedlungsstruktur ab.

Federführung: Gemeinden

## Erläuterungen

**Grundlage:** Im Rahmen der Zusammenarbeit zwischen Bund und Kanton wurden folgende Grundlagen geschaffen:

- | Amt für Raumentwicklung/Forstinspektorat/Amt für Landschaftspflege und Naturschutz, Waldsiedlungen, Planungsrechtliche Umsetzung, Schlussbericht vom 29. April 1999. Der Schlussbericht wurde von den betroffenen Stellen des Kantons (Amt für Wald, Amt für Natur und Landschaft, Amt für Raumentwicklung) und des Bundes (Bundesamt für Umwelt, Wald und Landschaft, Bundesamt für Raumentwicklung) verabschiedet. Gestützt auf diese Grundlage wurde z. B. die ehemalige Waldsiedlung in Trin, Gebiet Bot Fiena, im Rahmen des Nutzungsplan-Verfahrens aus dem Waldareal entlassen und zu einer rechtskräftigen Bauzone.
- | Amt für Raumentwicklung, Raumordnung Graubünden, Waldsiedlungen, Merkblatt 1999/1.

**Bereits erfolgte Umsetzungen:** Die ehemaligen Waldsiedlungen in Flims, Laax, Trin, Arosa, Klosters, St. Moritz und San Bernardino sind nutzungsplanerisch umgesetzt. Offen ist die Umsetzung noch in der Gemeinde Davos.

## Objekte

Waldsiedlungen sind spezielle Gebiete innerhalb des Waldgebietes, die aufgrund spezieller Umstände entstanden sind. Mit der Umsetzung dieser speziellen Gebiete im Rahmen der Nutzungsplanung (Ortsplanung) verlieren diese den Status einer Waldsiedlung und werden zum Siedlungsgebiet.

Die Objekte werden - sobald sie in der Nutzungsplanung umgesetzt sind - aus dem Richtplan entlassen. Mit der Entlassung des letzten Objektes wird das gesamte Kapitel Waldsiedlungen (im Richtplan) aufgehoben.

Region	Nr. Kanton	RRIP	Gemeinde / Ort / Objekt	Stand Koordination	Objektspezifische Festlegung / Beschreibung
Prattigau/ Davos	08.SG.01	nein	Gemeinde Davos: Dählenwald	Zwischenergebnis	-
		nein	Gemeinde Davos: Tschuggen-Seehöhe	Zwischenergebnis	-
		nein	Gemeinde Davos: Mattawald	Zwischenergebnis	-







### 5.3.3 Umsiedlung Brienz/Brinzauls

#### Ausgangslage

Das Dorf Brienz/Brinzauls liegt auf einer Geländeterrasse zwischen Lantsch/Lenz und Alvaneu. Das Dorf zählt knapp 100 ständige Einwohnerinnen und Einwohner, während der Hauptsaison kommen rund 200 Feriengäste bzw. Zweitwohnungsbesitzende hinzu.

Brienz/Brinzauls ist von Rutschungen betroffen und in Bewegung. Die gesamte Terrasse rutscht talwärts. Auch die Bergflanken oberhalb des Dorfes bewegen sich. In den letzten Jahren hat sich die Situation stark verschärft. Das Dorf befindet sich deshalb gemäss der von der Gefahrenkommission am 26. Juni 2017 erlassenen Gefahrenkarte in einem Bereich mit erheblicher Gefährdung. Die Gemeinde Albula/Alva hat bereits am 18. April 2017 eine Planungszone für den Rutsch- und Sturzperimeter erlassen und diese seither mehrmals verlängert und an neue Erkenntnisse angepasst.

Am 12. Mai 2023 musste das Dorf aufgrund eines drohenden Bergsturzes evakuiert werden. Am 16. Juni 2023 lösten sich grosse Felsmassen und ein Schuttstrom ergoss sich in Richtung Dorf. Dieses blieb glücklicherweise verschont. Knapp zwei Monate nach der Evakuierung konnten die Bewohnerinnen und Bewohner wieder in ihre Häuser zurückkehren. Am 17. November 2024 musste Brienz/Brinzauls aufgrund eines drohenden Schutt- und Steinstroms erneut evakuiert werden.

Da sich Dorf und Berg mit hohen Geschwindigkeiten bewegen, bleiben Personen und Sachwerte weiterhin gefährdet. Unter dem Aspekt der Vorsorge bereiten sich die Behörden daher darauf vor, dass das Dorf Brienz/Brinzauls und eventuell Teile des Weilers Vazerol wegen eingetretener Schadenereignisse nicht mehr bewohnt werden können oder wegen drohender Schadenereignisse nicht mehr bewohnt werden dürfen. Für beide Fälle will die Gemeinde eine geordnete Umsiedlung der Bevölkerung vorbereiten.

Ob das Szenario einer Umsiedlung eintreffen wird, hängt von verschiedenen Faktoren ab. Die Behörden erachten es unabhängig von der Eintretenswahrscheinlichkeit als ihre Aufgabe, ein Szenario Umsiedlung innerhalb der Gemeinde Albula/Alva aktiv vorzubereiten sowie Planungs- und Rechtssicherheit für die von einer allfälligen Umsiedlung betroffenen Personen zu schaffen. Dafür sind unter anderem der kantonale Richtplan und die Nutzungsplanung der Gemeinde anzupassen.

Bei der möglichen Umsiedlung von Brienz/Brinzauls handelt es sich um eine ausserordentliche Situation, die so im Raumplanungsrecht nicht vorhergesehen werden konnte. Um dieser ausserordentlichen und klar abgrenzbaren Situation Rechnung zu tragen, erfolgt die für eine Umsiedlung notwendige Umlagerung von Bauzonen gänzlich losgelöst von der laufenden Gesamtrevision der Gemeinde Albula/Alva.

Die vom «Brienzer Rutsch» betroffene Bevölkerung soll weiterhin die Möglichkeit haben, in der Gemeinde Albula/Alva wohnhaft zu bleiben. Die Gemeinde, die sich bereits heute mit einem Bevölkerungsrückgang konfrontiert sieht, möchte einer verstärkten Abwanderung entgegenwirken. Aus diesen Gründen kommen als Umsiedlungsstandorte nur solche innerhalb des Gemeindegebiets der Gemeinde Albula/Alva infrage.

Der sich mit der möglichen Umsiedlung ergebende raumplanerische Handlungsbedarf wurde in einer Studie umfassend analysiert. Nachfolgende Ausführungen sowie die

Studie «raumplanerischer Handlungsbedarf»  
[s. Erläuterungen](#)



Festlegungen der möglichen Umsiedlungsstandorte beruhen auch auf dieser Studie.

Die nachfolgend festgelegten Ziele und Leitsätze geben den Rahmen für die raumplanerische Umsetzung des Umsiedlungskonzepts vor.

## Ziele und Leitsätze

### Zielsetzung

Den vom «Brienzer Rutsch» und seinen möglichen Folgen betroffenen Bewohnerinnen und Bewohnern werden innerhalb der Gemeinde Albula/Alvra geeignete Standorte mit hoher Wohn- und Siedlungsqualität für eine mögliche Umsiedlung bereitgestellt.

### Leitsätze

#### **Standorte für eine Umsiedlung innerhalb der Gemeinde Albula/Alvra sichern**

Die für eine Umsiedlung geeigneten Standorte innerhalb des Gemeindegebiets werden gesichert und planerisch aufbereitet. Für die von einer eventuellen Umsiedlung betroffenen Personen wird Planungs- und Rechtssicherheit geschaffen.

#### **Gesamtplanung auf die verschiedenen Szenarien ausrichten**

Es wird ein Konzept für die Erschliessung und Bebauung der vorgesehenen Umsiedlungsflächen entwickelt. Die Umsiedlungsstandorte werden so ausgestaltet, dass sowohl eine teilweise (sich über mehrere Jahre hinziehende) als auch eine gesamthafte, plötzliche Umsiedlung sinnvoll umsetzbar ist. Dabei gelten folgende Grundsätze:

- | Umsiedlungsstandorte für das Szenario einer teilweisen, sich über mehrere Jahre hinziehenden Umsiedlung grenzen unmittelbar an bestehende Siedlungen an.
- | Umsiedlungsstandorte für das Szenario einer gesamthaften, plötzlichen Umsiedlung können auch neue Siedlungsansätze begründen.

Die Gesamtplanung berücksichtigt ebenfalls eine allfällige Entschärfung der Gefahrensituation aufgrund bereits ergriffener Massnahmen.

#### **Ausserordentliche Situation und öffentliches Interesse berücksichtigen**

Der ausserordentlichen und klar abgrenzbaren Situation rund um den «Brienzer Rutsch» und dem hohen öffentlichen Interesse an einer Lösung für die betroffene Bevölkerung wird angemessen Rechnung getragen. In folgenden Bereichen ist eine Abweichung von den planerischen Vorgaben des kantonalen Richtplans möglich:

- | Erweiterungen und Verlagerungen von Siedlungsgebiet erfordern keine regionale Abstimmung. Sie können maximal flächengleich erfolgen.

- | Die für eine Umsiedlung erforderlichen Einzonungen erfolgen losgelöst von der laufenden Gesamtrevision der Ortsplanung. Das Verfahren für die Gesamtrevision wird unabhängig von der Situation rund um Brienz/Brinzauls weitergeführt.
- | Bei Einzonungen kann von den Mindestanforderungen bezüglich ÖV-Erschliessung abgewichen werden.
- | Die Wahl der baulichen Mindestdichte orientiert sich in erster Linie am Charakter des jeweiligen Umsiedlungsstandortes.
- | Die im potenziellen Schadensperimeter befindenden Nutzungsreserven werden der Bauzonekapazität der Gemeinde Albula/Alvra nicht angerechnet.

Aufgrund des öffentlichen Interesses können für die Umsiedlung Fruchtfolgeflächen beansprucht werden. Die Anforderungen gemäss Art. 30 Abs. 1<sup>bis</sup> RPV sind erfüllt.

### **Hohe Qualität und angemessene Dichte der neuen Wohnsiedlung umsetzen**

Zur Schaffung von architektonisch-gestalterischen sowie ortsbaulichen Qualitäten und einer angemessenen baulichen Dichte werden qualitätssichernde Prozesse durchgeführt, soweit dies im vorgegebenen zeitlichen Rahmen möglich ist. Ein hohes Gewicht wird der haushälterischen Bodennutzung, der Einordnung der neuen Bauten und Infrastruktur, der Wohnlichkeit sowie der Schonung der Fruchtfolgeflächen eingeräumt.

### **Baulandverfügbarkeit an Umsiedlungsstandorten sicherstellen**

Die für eine Bebauung vorgesehenen Umsiedlungsflächen werden ausschliesslich für die im Zusammenhang mit dem «Brienzer Rutsch» stehenden Siedlungstätigkeiten beansprucht bzw. werden nur der betroffenen Grundeigentümerschaft zur Verfügung gestellt. Der Baulandspekulation wird entgegengewirkt.

### **Status altrechtlicher Wohnungen behalten**

Der Status als «altrechtliche Bauten» im Sinne des Zweitwohnungsgesetzes kann bei einer Verschiebung innerhalb der Gemeinde Albula/Alvra übertragen werden. Es sind keine neuen Erstwohnungseinträge für die erstellten altrechtlichen Ersatzwohnungen erforderlich. Zur Verhinderung von Missbräuchen bei der Verschiebung des altrechtlichen Status werden Massnahmen ergriffen und grundeigentümerverbindlich umgesetzt. Der Spekulation wird entgegengewirkt.

## Handlungsanweisungen

Handlungsanweisungen Die Gemeinde Albula/Alvra schafft in ihrer Nutzungsplanung die Voraussetzungen, damit die vom «Brienzer Rutsch» betroffenen Bewohnerinnen und Bewohner innerhalb der Gemeinde Albula/Alvra geeignete Standorte für eine geordnete Umsiedlung vorfinden. Die Planung der Gemeinde berücksichtigt dabei die festgelegten Ziele und Leitsätze. Als Sofortmassnahme sichert die Gemeinde die Verfügbarkeit von rechtskräftig bestehenden und baureifen Bauparzellen innerhalb des Gemeindegebiets für Einwohnerinnen und Einwohner von Brienz/Brinzauls, welche von Brienz/Brinzauls wegziehen müssen.

Federführung: Gemeinde Albula/Alvra

Die Genehmigung der Nutzungsplanung erfolgt unter der Bedingung, dass ein dauerhaftes Nutzungsverbot bezüglich Teile oder der gesamten Siedlung durch die zuständige Behörde angeordnet wird oder andere gewichtige Gründe für eine generelle oder teilweise Umsiedlung vorliegen. Den Eintritt der Bedingung stellt die Regierung in einem zweiten Beschluss zur Nutzungsplanung fest. Die dafür notwendigen Schritte werden in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Albula/Alvra vorbereitet.

Federführung: Departement für Volkswirtschaft und Soziales

Führt der Sondier- bzw. Entwässerungsstollen zu einer Entlastung der Gefährdungssituation, wird die Gefahrenkarte angepasst.

Federführung: Amt für Wald und Naturgefahren

Bei einer Anpassung der Gefahrenkarte in eine mittlere Gefährdung (blau) oder in eine tiefere Gefährdungsstufe ist keine Umsiedlung erforderlich. In diesem Fall wird das Richtplankapitel nach Anhörung der Gemeinde und des Amts für Wald und Naturgefahren aus dem Richtplan entlassen, ebenso wie nach einer vollständigen Umsetzung der Umsiedlung (Fortschreibung nach Art. 14 Abs. 2 KRG und Art. 7 Abs. 4 KRVO).

Federführung: Amt für Raumentwicklung

## Erläuterungen













### Studie «Raumplanerischer Handlungsbedarf»

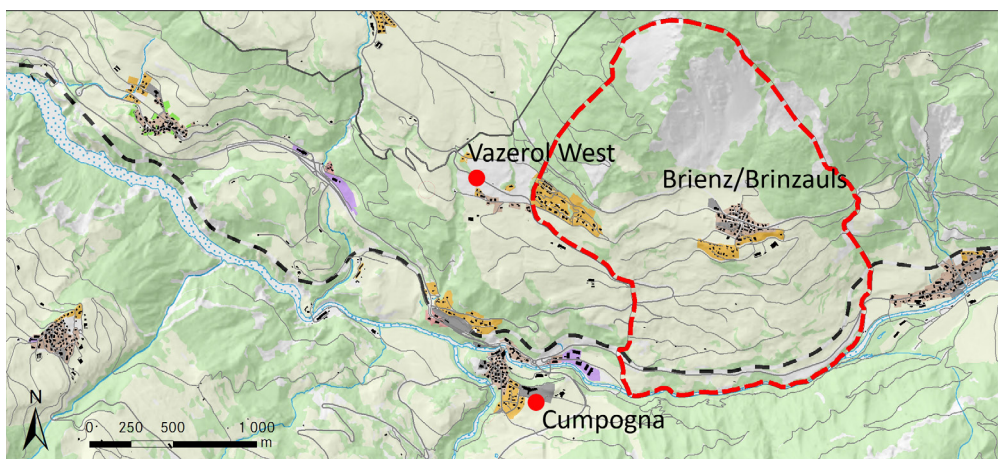
In Begleitung der von Gemeinde und Kanton gebildeten Kommission Siedlung wurde eine Studie über den raumplanerischen Handlungsbedarf erarbeitet. Sie zeigt auf, wie gross das Mengengerüst ist, welche Umsiedlungsstandorte nach welchen Kriterien evaluiert wurden, wie die Umsetzung in die raumplanerischen Instrumente erfolgen soll und welche Teilprojekte dafür realisiert werden. Die Studie vom 26. Januar 2021 ist auf der Webseite der Gemeinde Albula/Alvra einsehbar.

### Übersicht möglicher Umsiedlungsstandorte in der Gemeinde Albula/Alvra

**Hinweis:** Die Bereitstellung der Umsiedlungsstandorte ist als Angebot zu verstehen. Es besteht weder eine Pflicht seitens der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer zur Beteiligung am Umsiedlungskonzept, noch können Ansprüche gegenüber der Gemeinde geltend gemacht werden. Es ist den Betroffenen überlassen, ob sie vom Angebot gemäss Umsiedlungskonzept Gebrauch machen oder selbst eine Alternative innerhalb oder ausserhalb der Gemeinde Albula/Alvra suchen.

#### Legende:

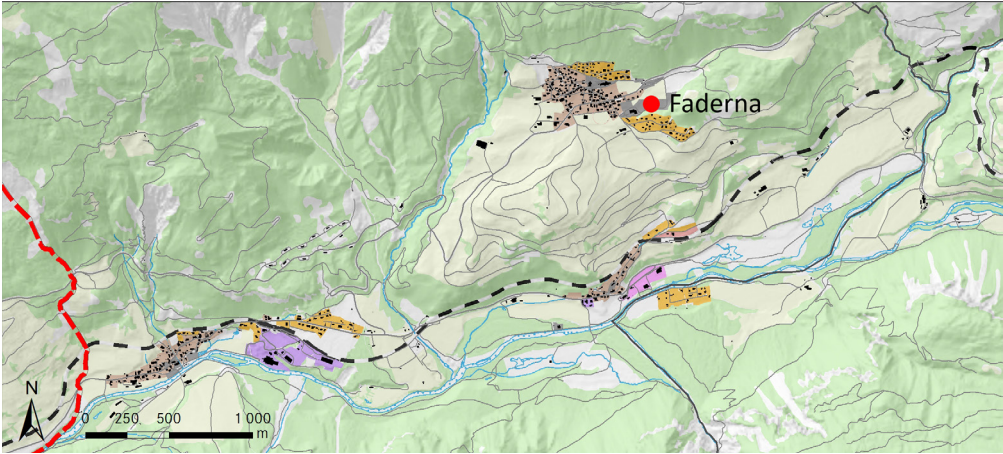
	Wohnzonen		Eingeschränkte Bauzonen
	Mischzonen		Landwirtschaft
	Zentrumszonen		Wald
	Zonen fuer öffentliche Nutzungen		Gewässer
	Arbeitszonen		RhB
	Tourismus und Freizeitzone		Umsiedlungsstandorte



Ausschnitt Ost  
(rechtskräftige  
Planungszone  
rot gestrichelt;  
Stand 13. Sep-  
tember 2024).



Ausschnitt West  
(rechtskräftige  
Planungszone  
rot gestrichelt;  
Stand 13. Sep-  
tember 2024).





Objekte




Region	Nr. Kan- ton	RRIP	Gemeinde / Ort / Objekt	Stand Koordination	Objektspezifi- sche Festlegung / Beschreibung	Bemerkung / Verweis
Albula	20.UB.01	nein	Albula, Alvaneu «Faderna»	Festsetzung	Kein neuer Sied- lungsansatz; Standort für das Szenario einer teil- weisen, sich auch über mehrere Jahre hinziehen- den Umsiedlung von Brienz	Liegt im Siedlungsge- biet gemäss Kapitel 5.2.1
Albula	20.UB.02	nein	Albula, Tiefen- castel «Cumpo- gna»	Festsetzung	Kein neuer Sied- lungsansatz; Standort für das Szenario einer teil- weisen, sich auch über mehrere Jahre hinziehen- den Umsiedlung von Brienz	Liegt direkt angren- zend an Siedlungsge- biet gemäss Kapitel 5.2.1
Albula	20.UB.03	nein	Albula, «Vazerol West»	Festsetzung	Kein neuer Sied- lungsansatz; Standort für das Szenario einer teil- weisen, sich auch über mehrere Jahre hinziehen- den Umsiedlung von Brienz	Liegt im Siedlungsge- biet gemäss Kapitel 5.2.1

## Alvaneu, «Faderna» (20.UB.01)

### Kantonaler Richtplan

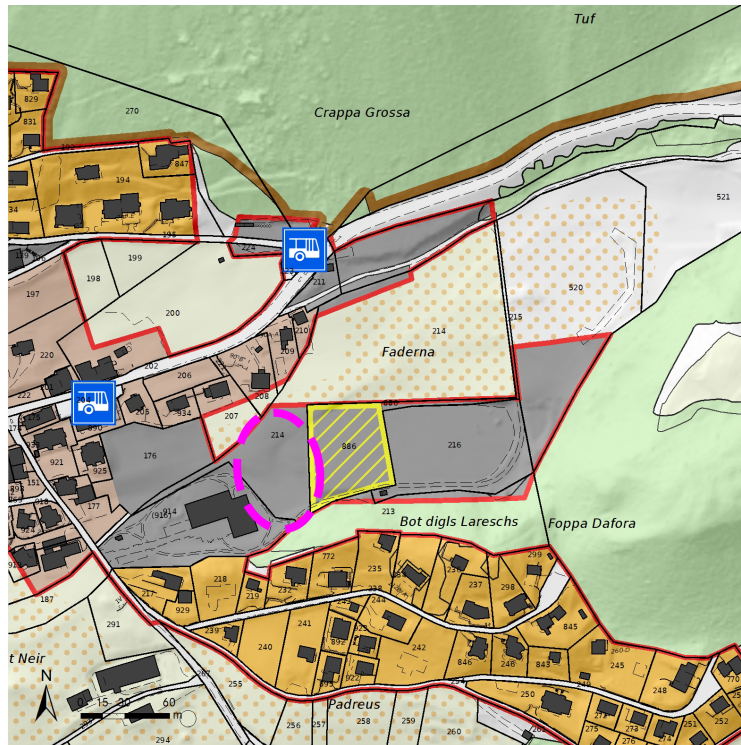
-  Siedlungsgebiet (ZE)
-  Fruchtfolgefläche

### Nutzungsplanung

-  Wohnzone
-  Zentrumszone
-  Zone für öffentliche Nutzungen





### Hinweise

-  Standort Umsiedlung  
Brienz/Brinzauls
-  Eintrag Kataster Kbs
-  Landwirtschaft
-  Wald
-  Postautostellstelle







## Tiefencastel «Cumpogna» (20.UB.02)

### Kantonaler Richtplan

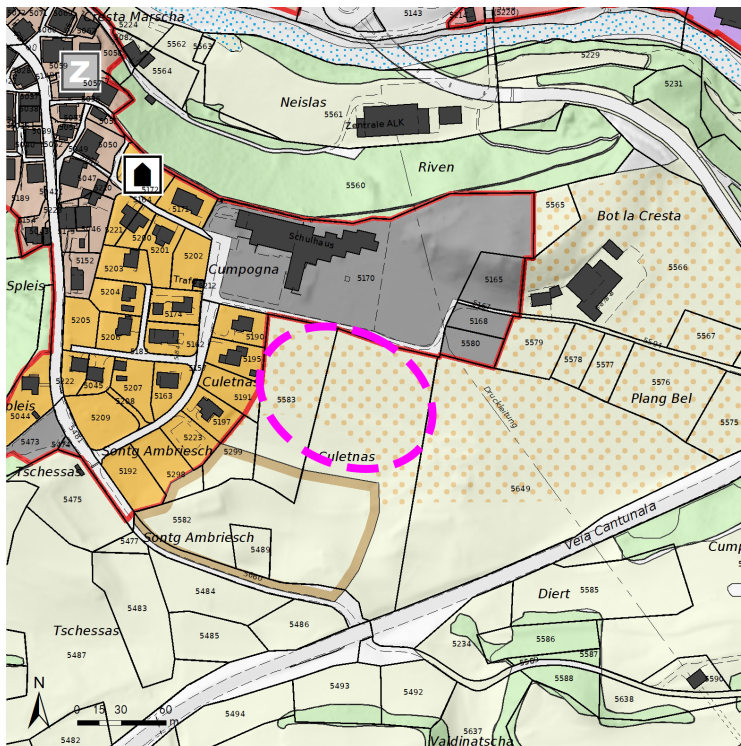
-  Ort mit Stützfunktion
-  Schützenswerter Ort
-  Siedlungsgebiet (ZE)
-  Fruchtfolgefläche

### Nutzungsplanung

-  Wohnzone
-  Zentrumszone
-  Zone für öffentliche Nutzungen
-  Archäologische Schutzzone  
(Vorschlag AD)

### Hinweise

-  Standort Umsiedlung  
Brienz/Brinzauls
-  Landwirtschaft
-  Wald
-  Gewässer



# «Vazerol West» (20.UB.04)

## Kantonaler Richtplan

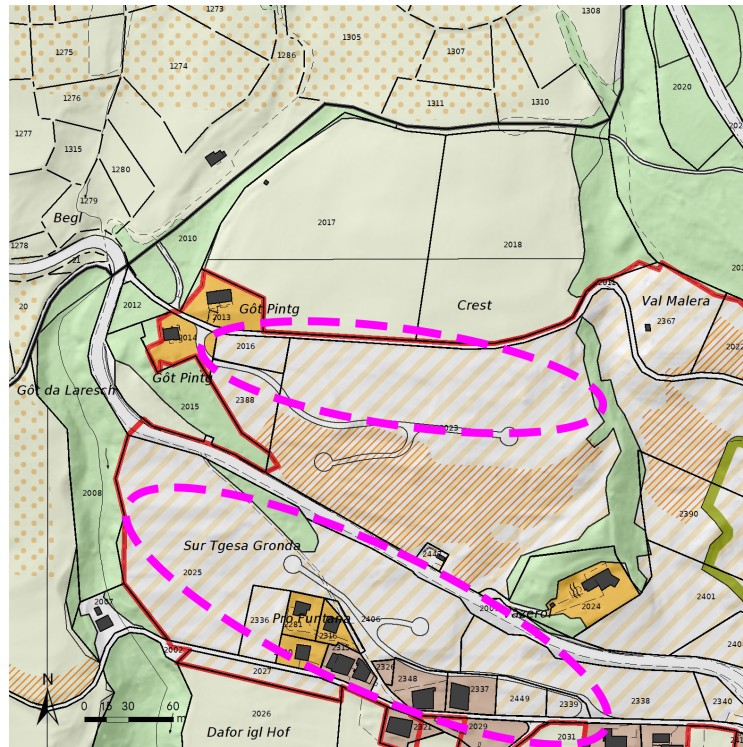
- Siedlungsgebiet (ZE)
- Fruchtfolgefläche
- Trockenwiese national

## Nutzungsplanung

- Wohnzone
- Zentrumszone
- Zone für künftige bauliche Nutzung (Wohnzone 3)
- Naturschutzzone

## Hinweise

- Standort Umsiedlung Brien/Brinzauls
- Landwirtschaft
- Wald
- Postautohaltestelle





## 5.4 Schützenswerte Ortsbilder und Objekte

### 5.4.1 Schützenswerte Ortsbilder, Verkehrswege, Einzelobjekte und Kulturdenkmäler

#### Ausgangslage

Ziel des Erhalts von besonderen Ortsbildern, von Klein- und Streusiedlungen oder von Teilen davon ist, sowohl einzigartige Orte als auch besonders wertvolle Beispiele regional typischer Siedlungen oder Siedlungsteile zu wahren und als erhaltenes Kulturerbe weiterzugeben. Diese Orte sind Zeugen von sozialen, wirtschaftlichen, politischen oder baukünstlerischen Epochen und von regional unterschiedlichen Bautraditionen und sind charakteristische Elemente der historischen Kulturlandschaften. Solche Orte sind schützenswert.

Die Charakteristik eines Ortes ergibt sich aus der Art der Bebauung, dem Bezug der Bauten untereinander und zur Umgebung. Somit sind nicht nur wertvolle Baukörper oder Baugruppen, sondern auch Aussenräume wie Vorbereiche, Gärten, Strassen, Platzräume und angrenzende Freiflächen Gegenstand des Schutzes solcher Orte. Die Massnahmen zur Erhaltung der Orte betreffen zudem nicht nur die äussere Erscheinung der Bauten, sondern auch deren historische Substanz.

«Kulturdenkmäler und archäologische und historische Stätten»  
[s. Erläuterungen](#)

Der Bundesrat hat das Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) für den Kanton Graubünden erlassen und für die raumwirksamen Vorhaben des Bundes als verbindlich erklärt. Das ISOS stellt - wie andere Inventare des Bundes - für Kanton und Gemeinden eine wertvolle raumplanerische Grundlage dar. Ortsbilder sind vor allem durch Bau- und Nutzungsänderungen oder durch neue Raumansprüche gefährdet. Seit der Erarbeitung des ISOS sind mancherorts Veränderungen eingetreten. Zudem weist das Inventar aufgrund der gewählten Systematik Lücken im Bereich kleinerer Siedlungsteile und der Streusiedlungen auf. Eine Überprüfung der Schutzwürdigkeit einiger Ortschaften gemäss dem ISOS und eine Ergänzung um kleinere Siedlungsteile ist Voraussetzung, um den Schutz der wichtigen noch intakten Orte verbindlich festlegen zu können.

«ISOS»  
[s. Erläuterungen](#)

Das Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) ist für Graubünden abgeschlossen. Das IVS steht - wie das ISOS - den Kantonen und Gemeinden als Entscheidungshilfe zur Verfügung. Das IVS umfasst eine Bestandesaufnahme von schützenswerten historischen Verkehrswegen und wegbegleitenden Elementen (Distanzsteine, Kapellen, Wegkreuze, Gasthäuser etc.) und vermittelt einen Einblick in die Verkehrsgeschichte der Schweiz. Das IVS wird im Teil Siedlung erwähnt, weil die Umsetzung des IVS auf ähnliche Weise erfolgen kann wie beim ISOS.

«IVS»  
[s. Erläuterungen](#)

Nebst den Ortsbildern und Verkehrswegen gibt es Kulturdenkmäler, archäologische und historische Stätten als weitere Zeugen kultureller Entwicklungen und Leistungen. Sie sind wichtig für das kulturelle Selbstverständnis, wie auch für den Tourismus (z. B. Kultur- und Bildungstourismus). Sie liegen sowohl innerhalb wie ausserhalb von Siedlungsgebieten.

Kulturdenkmäler sind ausserordentliche bauliche Leistungen vergangener Zeit- und Stilepochen. Darunter fallen Einzelbauten wie Kirchen, Kapellen, Burgen, Rats-, Bau-

ern- und Arbeiterhäuser oder Verkehrs- und Infrastrukturanlagen wie Bahnhöfe und Kraftwerkbauten. Über diese Bauten und Anlagen gibt es gute Grundlagen. Die Erhaltung und Pflege solcher ausserordentlichen Bauten und Anlagen ist aus historischer, ästhetischer und touristischer Sicht wichtig und trägt wesentlich zur Kulturwertschaffung und zur Identitätsstiftung bei. Der Schutz dieser Objekte beinhaltet nebst der Erhaltung, der fachlichen Pflege und der zweckmässigen Weiternutzung auch den Umgebungsschutz. So ist oft nicht nur die Baute allein, sondern auch ihre Umgebung von baulichen Veränderungen betroffen.

Archäologische Fundstellen sind vorab in den Bauzonen, aber auch ausserhalb durch bauliche Eingriffe gefährdet. Mit der Bezeichnung von archäologisch verdächtigen Gebieten können Konflikte zwischen archäologischen Untersuchungen und einer planmässigen Bebauung der Fläche vermieden werden.

## Leitüberlegungen

### Zielsetzung

Besondere Ortsbilder und Kulturdenkmäler einschliesslich ihrer unmittelbaren Umgebung werden als kulturelles Erbe erhalten und geschützt. Archäologische und historische Stätten werden als Zeugen der Geschichte für unsere Nachwelt bestmöglich untersucht. Bedeutende archäologische und historische Stätten werden bei baulichen Nutzungsveränderungen nach Möglichkeit erhalten.

### Grundsätze

#### **Ortsbilder innen und aussen schützen und differenziert mit ihnen umgehen**

Der Schutz der Ortsbilder umfasst die Bauten, den Raum zwischen den Bauten sowie die engere und weitere Umgebung. Der Schutz wird auf die lokalen Gegebenheiten abgestimmt und unterscheidet zwischen Erhaltung, Anpassung und Erneuerung.

#### **Weiterentwicklung der Ortsbilder ermöglichen**

Der Schutz von Ortsbildern ist kein Einfrieren des Ist-Zustandes. Umnutzungen sowie ortsgerechte Um-, An- und Neubauten sind möglich. Die Weiterentwicklung der Ortsbilder erfolgt durch eine erlebbare Bezugnahme auf die besonderen Qualitäten und unter Rücksichtnahme auf den historischen Bestand. Dies gilt für die Entwicklung bereits bestehender wie auch für neue Siedlungsteile.

#### **Kulturdenkmäler integral schützen**

Kulturdenkmal und Umgebung sind als Ganzes zu betrachten. Bauliche Veränderungen werden fachgemäss durchgeführt und Umnutzungen werden dem Objekt angemessen und erfolgen unter Wahrung des Schutzwertes. Die Schutzumsetzung erfolgt auf der Basis eines Anreizsystems.

«Anreizsystem»  
s. Erläuterungen

**Ausserhalb des Siedlungsgebietes Denkmalschutz und Schutz der Landschaft verbinden**

Ausserhalb des Siedlungsgebietes verbindet der Schutz der Kulturlandschaft Aspekte des Landschafts- und des Denkmalschutzes und umfasst neben Einzelbauten auch agrar-, technik- und verkehrsgeschichtlich bedeutsame Anlagen.

**Durch vorsorgliche Bezeichnung Konflikte vermeiden**

Durch eine vorsorgliche Bezeichnung von archäologisch verdächtigen Gebieten innerhalb und nahe des Siedlungsgebietes werden archäologische Ausgrabungen und Untersuchungen gewährleistet.

## Verantwortungsbereiche

Die kommunal erstellten Gestaltungskonzepte und getroffenen Schutzmassnahmen für die schützenswerten Ortsbilder werden überprüft, der Handlungsbedarf ermittelt und die Objektliste angepasst. Die Gemeinden werden beraten. Dabei wird eng mit der Denkmalpflege zusammengearbeitet.

Federführung: Amt für Raumentwicklung

Die Gemeinden mit schützenswerten Ortsbildern, Kulturdenkmälern, historischen Wegen, archäologischen und historischen Stätten sichern im Rahmen der Nutzungsplanung den Schutz und die Weiterentwicklung im Sinne der Grundsätze. Sie erarbeiten hierfür Siedlungsinventare, Gestaltungs- bzw. Schutzkonzepte und treffen die erforderlichen Schutzmassnahmen. Falls nötig und zweckmässig wird der angemessene Umgebungsschutz sichergestellt. Die Gemeinden bestimmen die Objekte und Gebiete, bei denen Baugesuche gestützt auf eine qualifizierte Fachberatung zu beurteilen sind.

Federführung: Gemeinden

Die Umsetzung des Denkmalschutzes erfolgt integral. Der Kanton erarbeitet hierfür ein Konzept auf der Basis eines Anreizsystems. Er führt eine Übersicht über die schützenswerten Kulturobjekte.

Federführung: Denkmalpflege

Die Gemeinden bezeichnen im Rahmen der Nutzungsplanung vorsorglich archäologisch verdächtige Gebiete.

Federführung: Gemeinden



## Erläuterungen

Grundlagen für die Bezeichnung von **Kulturdenkmälern und archäologischen und historischen Stätten** sind Inventare, wie z. B. das Kulturgutinventar, das Inventar der historischen Verkehrswege, das Inventar des archäologischen Dienstes und weitere Verzeichnisse. Das Inventar der Kulturgüter von nationaler und regionaler Bedeutung ist einsehbar unter [www.bevoelkerungsschutz.admin.ch](http://www.bevoelkerungsschutz.admin.ch).

**ISOS:** Das Inventar erfasst geschlossene Siedlungen mit mindestens fünf Hauptbauten. Klein- und Streusiedlungen werden nicht erfasst. Nebst der Festlegung von Ortsbildern von nationaler und regionaler (= kantonaler) Bedeutung beinhaltet das ISOS auch Angaben zu Ortsbildern von kommunaler Bedeutung. Das ISOS für den Kanton Graubünden umfasst insgesamt 24 Bundesordner mit sehr detaillierte Angaben und Informationen. Es ist bei der kantonalen Denkmalpflege oder beim Amt für Raumentwicklung einsehbar. Im Internet sind die Ortsbilder von nationaler Bedeutung publiziert. Das Amt für Raumentwicklung führt eine Grundlage darüber, wie die Gemeinden die schützenswerten Orte in der Grundordnung umsetzen (Zonenplan, Baugesetz, Genereller Gestaltungsplan). Diese Zusammenstellung ist einsehbar unter [www.are.gr.ch](http://www.are.gr.ch).

**IVS:** Das Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) beinhaltet nebst Festlegungen von nationaler und regionaler (= kantonaler) Bedeutung auch Angaben zu historischen Verkehrswegen von kommunaler Bedeutung. Das Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) ist ein Bundesinventar, welches in Anwendung des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (Art. 5 und 6, NHG) im Auftrag des BUWAL entsteht (seit Mitte 1999 zeichnet das Bundesamt für Strassen ASTRA als Auftraggeber).

**Anreizsystem:** Mit einem Anreizsystem soll die Bereitschaft zur Erhaltung von Kulturdenkmälern gesteigert werden. Der Erhalt eines solchen, sich oft im Besitze von Privaten befindenden Kulturdenkmals, ist eine Leistung zugunsten der Öffentlichkeit. Mit einem Anreizsystem kann die Öffentlichkeit dies durch Gegenleistungen wie Unterstützungen und Erleichterungen für anfallende Lasten abgelden.

**Überarbeitung des ISOS Graubünden:** Das ISOS Graubünden wird zur Zeit revidiert; die überarbeitete Fassung soll im Rahmen einer Vernehmlassung den Gemeinden zwischen Ende 2019 und Ende 2020 zur Stellungnahme vorgelegt werden. Darauf folgend wird die Vorlage überarbeitet und das neue ISOS dem Bundesrat zur Beschlussfassung vorgelegt. Aufgrund des neuen ISOS wird dann auch das Richtplankapitel «Schützenswerte Ortsbilder und Objekte» angepasst.

## Objekte

Kulturdenkmäler, archäologische und historische Stätten

### Bestimmung der schützenswerten Orte:

Grundlage der Objektliste bildet das Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS). Das ISOS wurde im Verlaufe des Jahres 2001 durch Vertreter der Kantonalen Denkmalpflege und des Amtes für Raumentwicklung in Bezug auf heute vorhandene Qualitäten und Potenziale überprüft:

- | Orte werden niedriger eingestuft, wenn die Entwicklung des Ortsbildes seit der ISOS-Aufnahme derart negativ verlaufen ist, dass sich die Einstufung nicht mehr rechtfertigen lässt.
- | Orte werden höher eingestuft, wenn dies durch eine vorbildliche Erhaltungsarbeit oder durch neue bauhistorische Erkenntnisse begründet werden kann.
- | Das ISOS ist insofern eine unvollständige Aufnahme der Ortsbilder, als darin nur Siedlungen mit mindestens fünf Hauptbauten (zumeist Wohnhäuser oder Sakralbauten) aufgenommen werden. Die Liste der schützenswerten Orte des Kantons Graubünden kennt diese untere Grenze nicht. Sie wird um die schützenswerten Orte von kantonaler Bedeutung mit weniger als fünf Hauptbauten ergänzt. Aufgrund dieser Überprüfung der ISOS-Grundlage werden die Objekte bezeichnet.

**Einstufung der schützenswerten Orte:** Auf eine weitergehende Unterscheidung in drei Klassen wie beim ISOS (national/regional/lokal) wird in der kantonalen Liste verzichtet. Die Einstufung im ISOS wird informationshalber aufgeführt.

### Freihaltebereiche:

Ein schützenswerter Ort entsteht oftmals nicht nur durch die Bauten selbst, sondern auch durch deren Bezug zur Landschaft. Wo dieser Situationswert von Siedlung und Landschaft entscheidend zur Schutzwürdigkeit des Ortes beiträgt, werden Freihaltebereiche bestimmt.

Freihaltebereiche werden dort festgelegt:

- | wo es gilt, die Ansicht des schützenswerten Ortes freizuhalten;
- | wo der unmittelbare Bezug des schützenswerten Ortes zu der Landschaft die Schutzwürdigkeit entscheidend mitbestimmt und entsprechend zu erhalten ist (das entsprechende Landschaftselement ist im Sinne eines Hinweises in der Objektliste in Klammer aufgeführt);
- | wo schützenswerte Einzelobjekte wie Kirchen, Burgen infolge der Siedlungsentwicklung gefährdet sind. Berücksichtigt werden dabei die Objekte in Siedlungsnähe, die sich durch ihre Eigenständigkeit etwas abseits der Siedlung auszeichnen.

Der in der Objektliste angegebene Freihaltebereich bezieht sich jeweils nur auf den in der Objektliste aufgeführten schützenswerten Ort und nicht auf die ganze Siedlung (z. B. Westansicht des historischen Dorfkerns bedeutet Freihaltung der Westansicht; z. B. keine Erweiterung der Bauzone oder Standortverschiebung für Bauten ausserhalb der Bauzone). Wo kein Freihaltebereich festgelegt wird, gilt es im Rahmen konkreter Vorhaben zu prüfen, ob eine kleinräumigere oder anderweitig differenziertere Freihaltung notwendig ist.

Alle in der Objektliste aufgeführten Orte werden als Zwischenergebnis eingestuft. Aus dieser Übersicht kann der konkrete Handlungsbedarf zur Gewährleistung des Schutzes abgeleitet werden.

## Objektliste der schützenswerten Ortsbilder

Region	Nr. Kanton	RRIP	Gemeinde / Ort / Objekt	Stand Koordination	Objektspezifische Festlegung / Beschreibung	Bemerkung / Verweis
Albula	05.SO.05	nein	Bergün/Bravuogn, Stugl	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: bei konkreten Vorhaben prüfen	Einstufung ISOS: national
Albula	05.SO.06	nein	Surses, Historischer Ortskern Bivio	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: bei konkreten Vorhaben prüfen	Einstufung ISOS: regional
Albula	05.SO.07	nein	Albula/Alvra, Historischer Ortskern Brienz/Brinzauls	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: bei konkreten Vorhaben prüfen	Einstufung ISOS: national
Albula	05.SO.13	nein	Surses, Historischer Ortskern Mulegns	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: bei konkreten Vorhaben prüfen	Einstufung ISOS: regional
Albula	05.SO.17	nein	Surses, Salouf, Del	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: bei konkreten Vorhaben prüfen	Einstufung ISOS: national
Albula	05.SO.09	nein	Historischer Ortskern Filisur	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: bei konkreten Vorhaben prüfen	Einstufung ISOS: national
Albula	05.SO.03	nein	Historischer Ortskern Bergün/Bravuogn	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: bei konkreten Vorhaben prüfen	Einstufung ISOS: national
Albula	05.SO.02	nein	Albula/Alvra, Historischer Ortskern Alvaschein	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: bei konkreten Vorhaben prüfen	Einstufung ISOS: national
Albula	05.SO.21	nein	Surses, Historischer Ortskern Sur	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: bei konkreten Vorhaben prüfen	Einstufung ISOS: lokal
Albula	05.SO.22	nein	Albula/Alvra, Historischer Ortskern Tiefencastel	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: bei konkreten Vorhaben prüfen	Einstufung ISOS: regional
Albula	05.SO.24	nein	Vaz/Ober- vaz, Lain	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: bei konkreten Vorhaben prüfen	Einstufung ISOS: regional
Albula	05.SO.25	nein	Vaz/Ober- vaz, Muldain	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: bei konkreten Vorhaben prüfen	Einstufung ISOS: regional
Albula	05.SO.26	nein	Vaz/Ober- vaz, Solas	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: bei konkreten Vorhaben prüfen	Einstufung ISOS: keine
Albula	05.SO.01	nein	Albula/Alvra, Alvaneu, Historischer Ortskern Dorf	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: Hügel von St. Antoni	Einstufung ISOS: national
Albula	05.SO.04	nein	Bergün/Bravuogn, Latsch	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: Südwestansicht (Hangkante)	Einstufung ISOS: national



Region	Nr. Kanton	RRIP	Gemeinde / Ort / Objekt	Stand Koordination	Objektspezifische Festlegung / Beschreibung	Bemerkung / Verweis
Albula	05.SO.11	nein	Historischer Ortskern Lantsch/Lenz	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: Westansicht; Umgebung alte Pfarrkirche und Bot da Loz	Einstufung ISOS: regional
Albula	05.SO.12	nein	Albula/Alvra, Historischer Ortskern Mon	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: Ostansicht	Einstufung ISOS: regional
Albula	05.SO.15	nein	Surses, Historischer Ortskern Parsonz	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: Ostansicht	Einstufung ISOS: regional
Albula	05.SO.16	nein	Surses, Historischer Ortskern Riom	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: Westansicht und Umgebung der Burg	Einstufung ISOS: national
Albula	05.SO.18	nein	Surses, Historischer Ortskern Salouf	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: Ost- und Südostansicht (Felder)	Einstufung ISOS: national
Albula	05.SO.19	nein	Historischer Ortskern Schmitten	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: Umgebung Kirchhügel	Einstufung ISOS: regional
Albula	05.SO.20	nein	Albula/Alvra, Historischer Ortskern Stierva	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: Ansicht Nordwest (Krete)	Einstufung ISOS: national
Albula	05.SO.23	nein	Surses, Historischer Ortskern Tinizong	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: Südwestansicht (Abhang, Ebene)	Einstufung ISOS: regional
Albula	05.SO.27	nein	Vaz/Ober- vaz, Zorten	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: Umgebung Kirche	Einstufung ISOS: regional
Bernina	13.SO.01	no	Centro storico di Brusio	Risultati intermedi	Area da mantenere libera: da esaminare in caso di progetti concreti	Categoria ISOS: regionale
Bernina	13.SO.02	no	Brusio, Cavaione	Risultati intermedi	Area da mantenere libera: da esaminare in caso di progetti concreti	Categoria ISOS: nazionale
Bernina	13.SO.03	no	Brusio, Viano	Risultati intermedi	Area da mantenere libera: da esaminare in caso di progetti concreti	Categoria ISOS: regionale
Bernina	13.SO.09	no	Poschiavo, San Carlo	Risultati intermedi	Area da mantenere libera: da esaminare in caso di progetti concreti	Categoria ISOS: nazionale
Bernina	13.SO.07	no	Poschiavo, Pagnoncini	Risultati intermedi	Area da mantenere libera: da esaminare in caso di progetti concreti	Categoria ISOS: regionale
Bernina	13.SO.04	no	Poschiavo, Angeli Custodi	Risultati intermedi	Area da mantenere libera: vista da sud (pianura)	Categoria ISOS: locale
Bernina	13.SO.05	no	Poschiavo, Borgo	Risultati intermedi	Area da mantenere libera: vista da sud	Categoria ISOS: nazionale

Region	Nr. Kanton	RRIP	Gemeinde / Ort / Objekt	Stand Koordination	Objektspezifische Festlegung / Beschreibung	Bemerkung / Verweis
Bernina	13.SO.06	no	Poschiavo, Cantone	Risultati intermedi	Area da mantenere libera: vista da sud (pianura)	Categoria ISOS: nazionale
Bernina	13.SO.08	no	Poschiavo, Prada	Risultati intermedi	Area da mantenere libera: vista da nord-ovest (pianura)	Categoria ISOS: nazionale
Bernina	13.SO.10	no	Poschiavo, Somaino	Risultati intermedi	Area da mantenere libera: dintorni di Somaino	Categoria ISOS: nessuna
Engiadina Bassa/ Val Müstair	09.SO.02	nein	Scuol, Ardez, Bos-cha	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: bei konkreten Vorhaben prüfen	Einstufung ISOS: national
Engiadina Bassa/ Val Müstair	10.SO.01	nein	Val Müstair, Historischer Ortskern Lü	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: bei konkreten Vorhaben prüfen	Einstufung ISOS: lokal
Engiadina Bassa/ Val Müstair	10.SO.03	nein	Val Müstair, Tscherv, Chasuras	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: bei konkreten Vorhaben prüfen	Einstufung ISOS: regional
Engiadina Bassa/ Val Müstair	10.SO.04	nein	Val Müstair, Tscherv, Platz	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: bei konkreten Vorhaben prüfen	Einstufung ISOS: keine
Engiadina Bassa/ Val Müstair	10.SO.05	nein	Val Müstair, Historischer Ortskern Sta. Maria Val Müstair	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: bei konkreten Vorhaben prüfen	Einstufung ISOS: national
Engiadina Bassa/ Val Müstair	09.SO.19	nein	Valsot, Tschlin, Strada-Chaflur	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: bei konkreten Vorhaben prüfen	Einstufung ISOS: regional
Engiadina Bassa/ Val Müstair	10.SO.06	nein	Val Müstair, Historischer Ortskern Valchava	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: bei konkreten Vorhaben prüfen	Einstufung ISOS: regional
Engiadina Bassa/ Val Müstair	09.SO.03	nein	Scuol, Ardez, Sur En	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: bei konkreten Vorhaben prüfen	Einstufung ISOS: national
Engiadina Bassa/ Val Müstair	09.SO.07	nein	Zernez, Historischer Ortskern Lavin	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: bei konkreten Vorhaben prüfen	Einstufung ISOS: national
Engiadina Bassa/ Val Müstair	09.SO.10	nein	Valsot, Ramosch, Seraplana	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: bei konkreten Vorhaben prüfen	Einstufung ISOS: regional
Engiadina Bassa/ Val Müstair	09.SO.12	nein	Historische Ortskerne von Scuol	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: bei konkreten Vorhaben prüfen	Einstufung ISOS: national
Engiadina Bassa/ Val Müstair	09.SO.13	nein	Scuol, S-charl	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: bei konkreten Vorhaben prüfen	Einstufung ISOS: lokal
Engiadina Bassa/ Val Müstair	09.SO.15	nein	Scuol, Sent, Sur En	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: bei konkreten Vorhaben prüfen	Einstufung ISOS: keine
Engiadina Bassa/ Val Müstair	09.SO.09	nein	Valsot, Ramosch, Raschvella	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: bei konkreten Vorhaben prüfen	Einstufung ISOS: keine

Region	Nr. Kanton	RRIP	Gemeinde / Ort / Objekt	Stand Koordination	Objektspezifische Festlegung / Beschreibung	Bemerkung / Verweis
Engiadina Bassa/ Val Müstair	09.SO.01	nein	Scuol, Historischer Ortskern Ardez	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: Nordansicht (Felder und Wiesen)	Einstufung ISOS: national
Engiadina Bassa/ Val Müstair	09.SO.04	nein	Scuol, Historische Ortskerne Ftan	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: Südwestansicht Ftan-Grond	Einstufung ISOS: keine
Engiadina Bassa/ Val Müstair	09.SO.05	nein	Scuol, Historischer Ortskern Guarda	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: Süd- und Westansicht	Einstufung ISOS: national
Engiadina Bassa/ Val Müstair	09.SO.06	nein	Scuol, Guarda, Garsun	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: Nordwest- bis Südwestansicht	Einstufung ISOS: lokal
Engiadina Bassa/ Val Müstair	09.SO.08	nein	Valsot, Historischer Ortskern Ramosch	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: Umgebung Burg und Friedhof	Einstufung ISOS: regional
Engiadina Bassa/ Val Müstair	09.SO.11	nein	Valsot, Ramosch, Vnà	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: Südwest- bis Nordostansicht (Abhang)	Einstufung ISOS: national
Engiadina Bassa/ Val Müstair	09.SO.14	nein	Scuol, Historischer Ortskern Sent	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: Südwest- bis Nordostansicht (Gelände unterhalb des Dorfes)	Einstufung ISOS: national
Engiadina Bassa/ Val Müstair	09.SO.16	nein	Zernez, Historischer Ortskern Susch	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: Südwestansicht Surpunt	Einstufung ISOS: regional
Engiadina Bassa/ Val Müstair	09.SO.17	nein	Scuol, Historische Ortskerne Tarasp und Schlossbezirk	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: Umgebung Schloss und See; Nordwestansicht	Einstufung ISOS: national
Engiadina Bassa/ Val Müstair	09.SO.18	nein	Valsot, Historischer Ortskern Tschlin	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: Süd- und Südwestansicht (Abhang)	Einstufung ISOS: national
Engiadina Bassa/ Val Müstair	09.SO.20	nein	Historischer Ortskern Zernez	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: Umgebung Kirchen	Einstufung ISOS: national
Engiadina Bassa/ Val Müstair	10.SO.02	nein	Val Müstair, Historischer Ortskern Müstair, Klosterbezirk	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: Nordostansicht Kloster (Abhang)	Einstufung ISOS: national
Imboden	01.SO.02	nein	Historischer Ortskern Domat/Ems	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: bei konkreten Vorhaben prüfen	Einstufung ISOS: regional

Region	Nr. Kanton	RRIP	Gemeinde / Ort / Objekt	Stand Koordination	Objektspezifische Festlegung / Beschreibung	Bemerkung / Verweis
Imboden	01.SO.03	nein	Historische Ortskerne Alt- und Neu-Felsberg	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: bei konkreten Vorhaben prüfen	Einstufung ISOS: national
Imboden	01.SO.11	nein	Historischer Ortskern Tamins	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: bei konkreten Vorhaben prüfen	Einstufung ISOS: national
Imboden	01.SO.12	nein	Tamins, Reichenau	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: bei konkreten Vorhaben prüfen	Einstufung ISOS: national
Imboden	02.SO.38	nein	Trin, Digg	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: bei konkreten Vorhaben prüfen	Einstufung ISOS: regional
Imboden	02.SO.39	nein	Historischer Ortskern Trin-Vitg	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: bei konkreten Vorhaben prüfen	Einstufung ISOS: regional
Landquart	01.SO.10	nein	Trimmis, Says, Valtanna	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: bei konkreten Vorhaben prüfen	Einstufung ISOS: regional
Landquart	01.SO.09	nein	Trimmis, Historischer Ortskern Says	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: bei konkreten Vorhaben prüfen	Einstufung ISOS: regional
Landquart	01.SO.04	nein	Historischer Ortskern Fläsch	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: Südansicht	Einstufung ISOS: national
Landquart	01.SO.06	nein	Historischer Ortskern Jenins	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: Südansicht (Rebberge)	Einstufung ISOS: national
Landquart	01.SO.07	nein	Maienfeld, Historisches Städtchen und Vorstadt	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: Nord- und Nordwestansicht	Einstufung ISOS: national
Landquart	01.SO.08	nein	Historischer Ortskern Malans	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: Ost- und Westansicht (Rebberge)	Einstufung ISOS: national
Maloja	12.SO.10	nein	Bregaglia, Maloja, Creista	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: bei konkreten Vorhaben prüfen	Einstufung ISOS: keine
Maloja	12.SO.11	nein	Bregaglia, Muntac	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: bei konkreten Vorhaben prüfen	Einstufung ISOS: regional
Maloja	12.SO.13	nein	Bregaglia, Historischer Ortskern Vicosoprano	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: bei konkreten Vorhaben prüfen	Einstufung ISOS: national
Maloja	12.SO.06	nein	Bregaglia, Borgonovo	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: bei konkreten Vorhaben prüfen	Einstufung ISOS: national
Maloja	12.SO.14	nein	Bregaglia, Roticcio	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: bei konkreten Vorhaben prüfen	Einstufung ISOS: regional
Maloja	11.SO.18	nein	Historischer Ortskern Zuoz	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: bei konkreten Vorhaben prüfen	Einstufung ISOS: national
Maloja	11.SO.11	nein	S-chanf, Cinuos-chel	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: bei konkreten Vorhaben prüfen	Einstufung ISOS: regional



Region	Nr. Kanton	RRIP	Gemeinde / Ort / Objekt	Stand Koordination	Objektspezifische Festlegung / Beschreibung	Bemerkung / Verweis
Maloja	12.SO.08	nein	Bregaglia, Historischer Ortskern Stampa	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: bei konkreten Vorhaben prüfen	Einstufung ISOS: national
Maloja	11.SO.17	nein	St. Moritz, Dorf, vor- und fröhltouristische Strukturen	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: bei konkreten Vorhaben prüfen	Einstufung ISOS: regional
Maloja	12.SO.03	nein	Bregaglia, Historischer Ortskern Castasegna	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: bei konkreten Vorhaben prüfen	Einstufung ISOS: national
Maloja	11.SO.16	nein	St. Moritz, Bad, fröhltouristische Strukturen	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: bei konkreten Vorhaben prüfen	Einstufung ISOS: keine
Maloja	11.SO.09	nein	Pontresina, Historischer Ortskern Laret	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: bei konkreten Vorhaben prüfen	Einstufung ISOS: national
Maloja	11.SO.01	nein	Historischer Ortskern Bever	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: bei konkreten Vorhaben prüfen	Einstufung ISOS: national
Maloja	11.SO.03	nein	Celerina/Schlarigna, Historischer Ortskern Crasta	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: bei konkreten Vorhaben prüfen	Einstufung ISOS: keine
Maloja	11.SO.04	nein	Historischer Ortskern Chamuesch	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: bei konkreten Vorhaben prüfen	Einstufung ISOS: regional
Maloja	11.SO.02	nein	Historischer Ortskern Celerina/Schlarigna	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: Umgebung S. Gian	Einstufung ISOS: regional
Maloja	11.SO.05	nein	La Punt-Chamuesch, Historischer Ortskern La Punt	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: Nordwestansicht	Einstufung ISOS: national
Maloja	11.SO.06	nein	Historischer Ortskern Madulain	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: Südansicht	Einstufung ISOS: regional
Maloja	11.SO.07	nein	Pontresina, Historischer Ortskern Garsun	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: Umgebung Spantum	Einstufung ISOS: keine
Maloja	11.SO.08	nein	Pontresina fröhltouristische Strukturen	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: Westansicht Laret	Einstufung ISOS: keine

Region	Nr. Kanton	RRIP	Gemeinde / Ort / Objekt	Stand Koordination	Objektspezifische Festlegung / Beschreibung	Bemerkung / Verweis
Maloja	11.SO.10	nein	Historischer Ortskern Samedan	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: Umgebung St. Peter	Einstufung ISOS: national
Maloja	11.SO.12	nein	Historischer Ortskern S-chanf	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: Südansicht Somvih	Einstufung ISOS: national
Maloja	11.SO.13	nein	S-chanf, Susauna	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: Umgebung Hospiz Chapella	Einstufung ISOS: lokal
Maloja	11.SO.14	nein	Sils i. E./Segl, Historischer Ortskern Sils-Maria	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: Ost- und Nordansicht (Ebene)	Einstufung ISOS: keine
Maloja	11.SO.15	nein	Sils i. E./Segl, Sils-Baselgia	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: Ost- und Südansicht (Ebene)	Einstufung ISOS: regional
Maloja	12.SO.01	nein	Bregaglia, Historischer Ortskern Bondo	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: Westansicht	Einstufung ISOS: national
Maloja	12.SO.02	nein	Bregaglia, Historischer Ortskern Promontogno	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: Nordostansicht (Felder zwischen Bondo und Promontogno)	Einstufung ISOS: national
Maloja	12.SO.04	nein	Bregaglia, Historischer Ortskern Soglio	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: Nordansicht Palazzi (Gärten)	Einstufung ISOS: national
Maloja	12.SO.05	nein	Bregaglia, Spino	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: Südansicht	Einstufung ISOS: regional
Maloja	12.SO.07	nein	Bregaglia, Coltura	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: Umgebung Castello	Einstufung ISOS: national
Maloja	12.SO.09	nein	Bregaglia, Maloja, Cadlăgh	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: Umgebung Hotel Palace Maloja (Ebene)	Einstufung ISOS: keine
Maloja	12.SO.12	nein	Bregaglia, Casaccia	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: Süd- und Westansicht	Einstufung ISOS: regional
Moesa	15.SO.02	no	Calanca, Landarenca	Risultati intermedi	Area da mantenere libera: da esaminare in caso di progetti concreti	Categoria ISOS: nazionale
Moesa	14.SO.15	no	Grono, centro storico di Verdabbio	Risultati intermedi	Area da mantenere libera: da esaminare in caso di progetti concreti	Categoria ISOS: regionale
Moesa	15.SO.01	no	Calanca, centro storico di Arvigo	Risultati intermedi	Area da mantenere libera: da esaminare in caso di progetti concreti	Categoria ISOS: regionale
Moesa	15.SO.03	no	Calanca, centri storici di Braggio	Risultati intermedi	Area da mantenere libera: da esaminare in caso di progetti concreti	Categoria ISOS: nazionale
Moesa	15.SO.04	no	Centro storico di Buseno	Risultati intermedi	Area da mantenere libera: da esaminare in caso di progetti concreti	Categoria ISOS: regionale

Region	Nr. Kanton	RRIP	Gemeinde / Ort / Objekt	Stand Koordination	Objektspezifische Festlegung / Beschreibung	Bemerkung / Verweis
Moesa	15.SO.06	no	Rossa, centro storico di Augio	Risultati intermedi	Area da mantenere libera: da esaminare in caso di progetti concreti	Categoria ISOS: nazionale
Moesa	15.SO.08	no	Calanca, centro storico di Selma	Risultati intermedi	Area da mantenere libera: da esaminare in caso di progetti concreti	Categoria ISOS: regionale
Moesa	14.SO.05	no	Centro storico di Mesocco	Risultati intermedi	Area da mantenere libera: da esaminare in caso di progetti concreti	Categoria ISOS: nazionale
Moesa	14.SO.01	no	Grotti di Cama	Risultati intermedi	Area da mantenere libera: da esaminare in case di progetti concreti	Categoria ISOS: nessuna
Moesa	14.SO.02	no	Centro storico di Grono	Risultati intermedi	Area da mantenere libera: da esaminare in caso di progetti concreti	Categoria ISOS: nazionale
Moesa	14.SO.13	no	San Vittore, Monticello	Risultati intermedi	Area da mantenere libera: da esaminare in caso di progetti concreti	Categoria ISOS: regionale
Moesa	14.SO.04	no	Lostallo, Cabbio	Risultati intermedi	Area da mantenere libera: da esaminare in caso di progetti concreti	Categoria ISOS: regionale
Moesa	14.SO.07	no	Mesocco, Andergia/Cebbia	Risultati intermedi	Area da mantenere libera: da esaminare in caso di progetti concreti	Categoria ISOS: regionale
Moesa	14.SO.08	no	Mesocco, Deira	Risultati intermedi	Area da mantenere libera: da esaminare in caso di progetti concreti	Categoria ISOS: regionale
Moesa	14.SO.09	no	Roveredo, Piazza	Risultati intermedi	Area da mantenere libera: da esaminare in caso di progetti concreti	Categoria ISOS: nazionale
Moesa	14.SO.03	no	Grono, centro storico di Leggia	Risultati intermedi	Area da mantenere libera: da esaminare in caso di progetti concreti	Categoria ISOS: regionale
Moesa	14.SO.06	no	Mesocco, San Bernardino	Risultati intermedi	Area da mantenere libera: dintorni chiese	Categoria ISOS: locale
Moesa	14.SO.10	no	Roveredo, S. Fedele	Risultati intermedi	Area da mantenere libera: vista da ovest	Categoria ISOS: nessuna
Moesa	14.SO.11	no	Roveredo, S. Giulio	Risultati intermedi	Area da mantenere libera: vista da ovest	Categoria ISOS: nessuna
Moesa	14.SO.12	no	Centro storico di San Vittore	Risultati intermedi	Area da mantenere libera: vista da sud	Categoria ISOS: nazionale
Moesa	14.SO.14	no	Centro storico di Soazza	Risultati intermedi	Area da mantenere libera: dintorni chiesa e ospizio	Categoria ISOS: nazionale
Moesa	15.SO.05	no	Calanca, centro storico di Cauco	Risultati intermedi	Area da mantenere libera: vista da sud e da est su Bodio	Categoria ISOS: nazionale

Region	Nr. Kanton	RRIP	Gemeinde / Ort / Objekt	Stand Koordination	Objektspezifische Festlegung / Beschreibung	Bemerkung / Verweis
Moesa	15.SO.07	no	Centro storico di Rossa	Risultati intermedi	Area da mantenere libera: vista da sud e da ovest fino alla chiesa	Categoria ISOS: nazionale
Moesa	15.SO.09	no	Centro storico di Sta. Maria i.C.	Risultati intermedi	Area da mantenere libera: dintorni chiesa, borgo/ospizio	Categoria ISOS: nazionale
Plessur	05.SO.14	nein	Churwalden, Parpan	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: bei konkreten Vorhaben prüfen	Einstufung ISOS: lokal
Plessur	01.SO.01	nein	Chur, Altstadt und angrenzende historische Quartiere	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: bei konkreten Vorhaben prüfen	Einstufung ISOS: national
Plessur	01.SO.05	nein	Historischer Ortskern Haldenstein und Schlossbezirk	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: bei konkreten Vorhaben prüfen	Einstufung ISOS: national
Plessur	06.SO.05	nein	Arosa, Historischer Ortskern Pagig	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: bei konkreten Vorhaben prüfen	Einstufung ISOS: regional
Plessur	06.SO.02	nein	Arosa, Historischer Ortskern Castiel	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: bei konkreten Vorhaben prüfen	Einstufung ISOS: regional
Plessur	06.SO.03	nein	Arosa, Historischer Ortskern Lünen	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: bei konkreten Vorhaben prüfen	Einstufung ISOS: regional
Plessur	06.SO.04	nein	Arosa, Historischer Ortskern Molinis	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: bei konkreten Vorhaben prüfen	Einstufung ISOS: regional
Plessur	05.SO.08	nein	Churwalden, Klosterbezirk	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: Nordansicht	Einstufung ISOS: regional
Plessur	06.SO.01	nein	Arosa, Historischer Ortskern Calfreisen	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: Südansicht	Einstufung ISOS: national
Prattigau/Davos	07.SO.09	nein	Schiers, Schuders	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: bei konkreten Vorhaben prüfen	Einstufung ISOS: regional
Prattigau/Davos	07.SO.03	nein	Historische Streusiedlung Furna	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: bei konkreten Vorhaben prüfen	Einstufung ISOS: keine
Prattigau/Davos	07.SO.04	nein	Historischer Ortskern Grösch	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: bei konkreten Vorhaben prüfen	Einstufung ISOS: national
Prattigau/Davos	07.SO.08	nein	Luzern, Putz	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: bei konkreten Vorhaben prüfen	Einstufung ISOS: national
Prattigau/Davos	07.SO.10	nein	Seewis i. P., Historischer Ortskern	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: bei konkreten Vorhaben prüfen	Einstufung ISOS: national



Region	Nr. Kanton	RRIP	Gemeinde / Ort / Objekt	Stand Koordination	Objektspezifische Festlegung / Beschreibung	Bemerkung / Verweis
Prattigau/Davos	08.SO.01	nein	Davos, Vor- und frühlourist. Siedlungsstrukturen	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: bei konkreten Vorhaben prüfen	Einstufung ISOS: keine
Prattigau/Davos	08.SO.02	nein	Davos, Sertig Dörfli	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: bei konkreten Vorhaben prüfen	Einstufung ISOS: keine
Prattigau/Davos	08.SO.03	nein	Davos, Unter Laret/Dörfli	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: bei konkreten Vorhaben prüfen	Einstufung ISOS: regional
Prattigau/Davos	08.SO.04	nein	Davos, Monstein	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: bei konkreten Vorhaben prüfen	Einstufung ISOS: national
Prattigau/Davos	07.SO.01	nein	Grüsch, Historischer Ortskern Fanas	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: bei konkreten Vorhaben prüfen	Einstufung ISOS: regional
Prattigau/Davos	05.SO.28	nein	Davos, Historischer Ortskern Wiesen	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: bei konkreten Vorhaben prüfen	Einstufung ISOS: regional
Prattigau/Davos	07.SO.11	nein	Klosters-Serneus, Monbiel, Mälcheti	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: Bei konkreten Vorhaben prüfen	Einstufung ISOS: regional
Prattigau/Davos	07.SO.02	nein	Historischer Ortskern Fideris	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: Ansicht Nordwest und Nordost	Einstufung ISOS: national
Prattigau/Davos	07.SO.05	nein	Historischer Ortskern Jenaz	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: Nordansicht	Einstufung ISOS: regional
Prattigau/Davos	07.SO.06	nein	Klosters-Serneus, Historischer Ortskern Serneus	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: Südost- und Nordwestansicht	Einstufung ISOS: regional
Prattigau/Davos	07.SO.07	nein	Historischer Ortskern Luzein	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: Süd- und Westansicht	Einstufung ISOS: national
Surselva	02.SO.52	nein	Lumnezia, Cons	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: bei konkreten Vorhaben prüfen	Einstufung ISOS: regional
Surselva	02.SO.53	nein	Lumnezia, Vrin Dado	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: bei konkreten Vorhaben prüfen	Einstufung ISOS: lokal
Surselva	02.SO.54	nein	Historischer Ortskern Waltensburg/Vuorz	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: bei konkreten Vorhaben prüfen	Einstufung ISOS: national
Surselva	02.SO.09	nein	Disentis/Mustér, Mompé Tujetsch	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: bei konkreten Vorhaben prüfen	Einstufung ISOS: regional
Surselva	02.SO.02	nein	Breil/Brigels, Dardin	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: bei konkreten Vorhaben prüfen	Einstufung ISOS: regional

Region	Nr. Kanton	RRIP	Gemeinde / Ort / Objekt	Stand Koordination	Objektspezifische Festlegung / Beschreibung	Bemerkung / Verweis
Surselva	02.SO.04	nein	Lumnezia, Historischer Ortskern Camuns	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: bei konkreten Vorhaben prüfen	Einstufung ISOS: regional
Surselva	02.SO.05	nein	Illanz/Glion, Historischer Ortskern Castrisch	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: bei konkreten Vorhaben prüfen	Einstufung ISOS: national
Surselva	02.SO.51	nein	Lumnezia, Historischer Ortskern Vrin	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: bei konkreten Vorhaben prüfen	Einstufung ISOS: national
Surselva	02.SO.08	nein	Disentis/ Mustér, Disla	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: bei konkreten Vorhaben prüfen	Einstufung ISOS: national
Surselva	02.SO.10	nein	Disentis/ Mustér, Segnes	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: bei konkreten Vorhaben prüfen	Einstufung ISOS: national
Surselva	02.SO.11	nein	Illanz/Glion, Historischer Ortskern Duvin	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: bei konkreten Vorhaben prüfen	Einstufung ISOS: national
Surselva	02.SO.12	nein	Illanz/Glion, Historisches Städtchen und Vorstadt von Illanz	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: bei konkreten Vorhaben prüfen	Einstufung ISOS: national
Surselva	02.SO.14	nein	Lumnezia, Lumbrein, Silgin	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: bei konkreten Vorhaben prüfen	Einstufung ISOS: regional
Surselva	02.SO.15	nein	Lumnezia, Lumbrein, Surin	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: bei konkreten Vorhaben prüfen	Einstufung ISOS: regional
Surselva	02.SO.07	nein	Disentis/ Mustér, Cavardiras	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: bei konkreten Vorhaben prüfen	Einstufung ISOS: national
Surselva	02.SO.01	nein	Breil/Brigels, Capeder-Glüz	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: bei konkreten Vorhaben prüfen	Einstufung ISOS: regional
Surselva	02.SO.18	nein	Medel (Lucmagn), Matergia	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: bei konkreten Vorhaben prüfen	Einstufung ISOS: regional
Surselva	02.SO.43	nein	Safiental, Historischer Ortskern Valendas	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: bei konkreten Vorhaben prüfen	Einstufung ISOS: national
Surselva	02.SO.16	nein	Medel (Lucmagn), Baselgia	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: bei konkreten Vorhaben prüfen	Einstufung ISOS: lokal
Surselva	02.SO.36	nein	Safiental, Tenna, Historisches Streusiedlungsgebiet	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: bei konkreten Vorhaben prüfen	Einstufung ISOS: regional

Region	Nr. Kanton	RRIP	Gemeinde / Ort / Objekt	Stand Koordination	Objektspezifische Festlegung / Beschreibung	Bemerkung / Verweis
Surselva	02.SO.40	nein	Historischer Ortskern Trun	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: bei konkreten Vorhaben prüfen	Einstufung ISOS: national
Surselva	02.SO.34	nein	Sumvitg, Surrein	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: bei konkreten Vorhaben prüfen	Einstufung ISOS: regional
Surselva	02.SO.42	nein	Tujetsch, Selva	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: bei konkreten Vorhaben prüfen	Einstufung ISOS: lokal
Surselva	02.SO.33	nein	Sumvitg, Sogn Benedetg	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: bei konkreten Vorhaben prüfen	Einstufung ISOS: lokal
Surselva	02.SO.44	nein	Safiental, Brün	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: bei konkreten Vorhaben prüfen	Einstufung ISOS: national
Surselva	02.SO.45	nein	Safiental, Carrera	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: bei konkreten Vorhaben prüfen	Einstufung ISOS: regional
Surselva	02.SO.46	nein	Historische Ortskerne Vals	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: bei konkreten Vorhaben prüfen	Einstufung ISOS: regional
Surselva	02.SO.47	nein	Vals, Leis	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: bei konkreten Vorhaben prüfen	Einstufung ISOS: lokal
Surselva	02.SO.26	nein	Ilanz/Glion, Historischer Ortskern Ruschein	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: bei konkreten Vorhaben prüfen	Einstufung ISOS: regional
Surselva	02.SO.19	nein	Medel (Lucmagn), Mutschnengia	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: bei konkreten Vorhaben prüfen	Einstufung ISOS: regional
Surselva	02.SO.20	nein	Medel (Lucmagn), Dual	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: bei konkreten Vorhaben prüfen	Einstufung ISOS: regional
Surselva	02.SO.21	nein	Medel (Lucmagn), Soliva	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: bei konkreten Vorhaben prüfen	Einstufung ISOS: lokal
Surselva	02.SO.22	nein	Ilanz/Glion, Historischer Ortskern Luven	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: bei konkreten Vorhaben prüfen	Einstufung ISOS: national
Surselva	02.SO.23	nein	Ilanz/Glion, Historischer Ortskern Pigniu	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: bei konkreten Vorhaben prüfen	Einstufung ISOS: regional
Surselva	02.SO.35	nein	Lumnezia, Historischer Ortskern Surcasti	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: bei konkreten Vorhaben prüfen	Einstufung ISOS: regional
Surselva	02.SO.25	nein	Ilanz/Glion, Historischer Ortskern Riein	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: bei konkreten Vorhaben prüfen	Einstufung ISOS: regional
Surselva	02.SO.17	nein	Medel (Lucmagn), Curaglia	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: bei konkreten Vorhaben prüfen	Einstufung ISOS: national

Region	Nr. Kanton	RRIP	Gemeinde / Ort / Objekt	Stand Koordination	Objektspezifische Festlegung / Beschreibung	Bemerkung / Verweis
Surselva	02.SO.27	nein	Safiental, Safien, Historische Hofweiler	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: bei konkreten Vorhaben prüfen	Einstufung ISOS: regional
Surselva	02.SO.28	nein	Trun, Historischer Ortskern Schlans	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: bei konkreten Vorhaben prüfen	Einstufung ISOS: national
Surselva	02.SO.30	nein	Ilanz/Glion, Historischer Ortskern Sevgein	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: bei konkreten Vorhaben prüfen	Einstufung ISOS: regional
Surselva	02.SO.32	nein	Historischer Ortskern Sumvitg	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: bei konkreten Vorhaben prüfen	Einstufung ISOS: national
Surselva	02.SO.24	nein	Ilanz/Glion, Historischer Ortskern Pitasch	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: bei konkreten Vorhaben prüfen	Einstufung ISOS: regional
Surselva	02.SO.55	nein	Tujetsch, Rueras	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: bei konkreten Vorhaben prüfen	Einstufung ISOS: regional
Surselva	02.SO.56	nein	Tujetsch, Sedrun	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: bei konkreten Vorhaben prüfen	Einstufung ISOS: lokal
Surselva	02.SO.03	nein	Historischer Ortskern Breil/Brigels	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: Ost- und Nordostansicht (Ebene zum Stausee)	Einstufung ISOS: regional
Surselva	02.SO.06	nein	Lumnezia, Historischer Ortskern Degen	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: Umgebung St. Vetger, S. Bisgaun	Einstufung ISOS: national
Surselva	02.SO.13	nein	Lumnezia, Historischer Ortskern Lumbrein	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: Westansicht bis Wohnturm Chisti; Bergseite hist. Ortskern	Einstufung ISOS: national
Surselva	02.SO.29	nein	Historischer Ortskern Sagogn	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: Südansicht	Einstufung ISOS: national
Surselva	02.SO.31	nein	Ilanz/Glion, Historischer Ortskern Siat	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: Umgebung Pfarrkirche	Einstufung ISOS: regional
Surselva	02.SO.37	nein	Lumnezia, Historischer Ortskern Tersnaus	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: Westansicht	Einstufung ISOS: national
Surselva	02.SO.41	nein	Tujetsch, Historischer Ortskern Camischolas	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: Ebene unterhalb der Siedlungen Dieni bis Bugnei	Einstufung ISOS: regional
Surselva	02.SO.48	nein	Lumnezia, Historischer Ortskern Vella	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: Südansicht einschliesslich Pleiv	Einstufung ISOS: national



Region	Nr. Kanton	RRIP	Gemeinde / Ort / Objekt	Stand Koordination	Objektspezifische Festlegung / Beschreibung	Bemerkung / Verweis
Surselva	02.SO.49	nein	Safiental, Historischer Ortskern Versam	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: Umgebung der Kirche (Ebene)	Einstufung ISOS: regional
Surselva	02.SO.50	nein	Lumnezia, Historischer Ortskern Vignogn	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: Nordostansicht	Einstufung ISOS: lokal
Viamala	03.SO.12	nein	Cazis, Historischer Ortskern Sarn	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: bei konkreten Vorhaben prüfen	Einstufung ISOS: national
Viamala	03.SO.13	nein	Domleschg, Historischer Ortskern Scheid	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: bei konkreten Vorhaben prüfen	Einstufung ISOS: lokal
Viamala	03.SO.15	nein	Historischer Ortskern Sils i.D.	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: bei konkreten Vorhaben prüfen	Einstufung ISOS: national
Viamala	03.SO.16	nein	Sils i. D., Campi	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: bei konkreten Vorhaben prüfen	Einstufung ISOS: national
Viamala	03.SO.09	nein	Cazis, Historischer Ortskern Portein	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: bei konkreten Vorhaben prüfen	Einstufung ISOS: regional
Viamala	04.SO.01	nein	Historischer Ortskern Andeer	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: bei konkreten Vorhaben prüfen	Einstufung ISOS: national
Viamala	04.SO.02	nein	Avers, Historische Hofweiler	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: bei konkreten Vorhaben prüfen	Einstufung ISOS: national
Viamala	03.SO.17	nein	Cazis, Historischer Ortskern Tartar	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: bei konkreten Vorhaben prüfen	Einstufung ISOS: lokal
Viamala	03.SO.11	nein	Cazis, Historischer Ortskern Präz	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: bei konkreten Vorhaben prüfen	Einstufung ISOS: national
Viamala	03.SO.02	nein	Domleschg, Historischer Ortskern Feldis/Veulden	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: bei konkreten Vorhaben prüfen	Einstufung ISOS: regional
Viamala	03.SO.10	nein	Cazis, Dalin	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: bei konkreten Vorhaben prüfen	Einstufung ISOS: regional
Viamala	04.SO.08	nein	Historischer Ortskern Hinterrhein	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: bei konkreten Vorhaben prüfen	Einstufung ISOS: regional
Viamala	04.SO.14	nein	Zillis-Reischen, Historischer Ortskern Zillis	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: bei konkreten Vorhaben prüfen	Einstufung ISOS: national

Region	Nr. Kanton	RRIP	Gemeinde / Ort / Objekt	Stand Koordination	Objektspezifische Festlegung / Beschreibung	Bemerkung / Verweis
Viamala	03.SO.01	nein	Domleschg, Historischer Ortskern Almens	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: Süd- und Westansicht	Einstufung ISOS: national
Viamala	03.SO.03	nein	Historischer Ortskern Flerden	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: Ostansicht	Einstufung ISOS: regional
Viamala	03.SO.04	nein	Städtchen und Vorstadt von Fürstenau	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: Süd- und Nordansicht	Einstufung ISOS: national
Viamala	03.SO.05	nein	Historischer Ortskern Masein	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: Umgebung der Kirche	Einstufung ISOS: regional
Viamala	03.SO.06	nein	Historischer Ortskern Mutten	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: Umgebung der Kirche	Einstufung ISOS: regional
Viamala	03.SO.07	nein	Mutten, Obermutten	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: West- und Südwestansicht	Einstufung ISOS: national
Viamala	03.SO.08	nein	Domleschg, Historische Ortskerne Paspels	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: Nordansicht (Hang), Umgebung der Burgen Alt- und Neusins, Hügel von St. Lorenz	Einstufung ISOS: national
Viamala	03.SO.14	nein	Historischer Ortskern Scharans	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: Südansicht	Einstufung ISOS: national
Viamala	03.SO.18	nein	Thusis, Alt- und Neudorf	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: Südansicht Altdorf	Einstufung ISOS: regional
Viamala	03.SO.19	nein	Domleschg, Historischer Ortskern Tumegl/ Tomils	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: Süd- und Westansicht (Baumgärten und Wiesen)	Einstufung ISOS: national
Viamala	03.SO.20	nein	Historischer Ortskern Urmein	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: Ostansicht	Einstufung ISOS: regional
Viamala	04.SO.03	nein	Avers, Campsut	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: Nordwestansicht (Ebene)	Einstufung ISOS: regional
Viamala	04.SO.04	nein	Avers, Cresta	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: Südostansicht; Umgebung Kirche	Einstufung ISOS: regional
Viamala	04.SO.05	nein	Casti-Wergenstein, Casti	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: Nordansicht	Einstufung ISOS: lokal
Viamala	04.SO.06	nein	Andeer, Historischer Ortskern Clugin	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: Südansicht bei der Kirche	Einstufung ISOS: regional
Viamala	04.SO.07	nein	Historischer Ortskern Donath	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: Ostansicht (Ebene)	Einstufung ISOS: regional
Viamala	04.SO.09	nein	Historischer Ortskern Lohn	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: Halde unterhalb des Dorfes	Einstufung ISOS: national

Region	Nr. Kanton	RRIP	Gemeinde / Ort / Objekt	Stand Koordination	Objektspezifische Festlegung / Beschreibung	Bemerkung / Verweis
Viamala	04.SO.10	nein	Historischer Ortskern Mathon	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: Halde unterhalb des Dorfes	Einstufung ISOS: regional
Viamala	04.SO.11	nein	Historischer Ortskern Nufenen	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: bei konkreten Vorhaben prüfen	Einstufung ISOS: regional
Viamala	04.SO.13	nein	Historischer Ortskern Splügen	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: Nord- und Ostansicht; Umgebung der Burg	Einstufung ISOS: national
Viamala	04.SO.15	nein	Zillis-Reischen, Reischen	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: Westansicht (Wiesen)	Einstufung ISOS: national
Viamala	04.SO.12	nein	Andeer, Historischer Ortskern Pignia	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: Westansicht	Einstufung ISOS: national

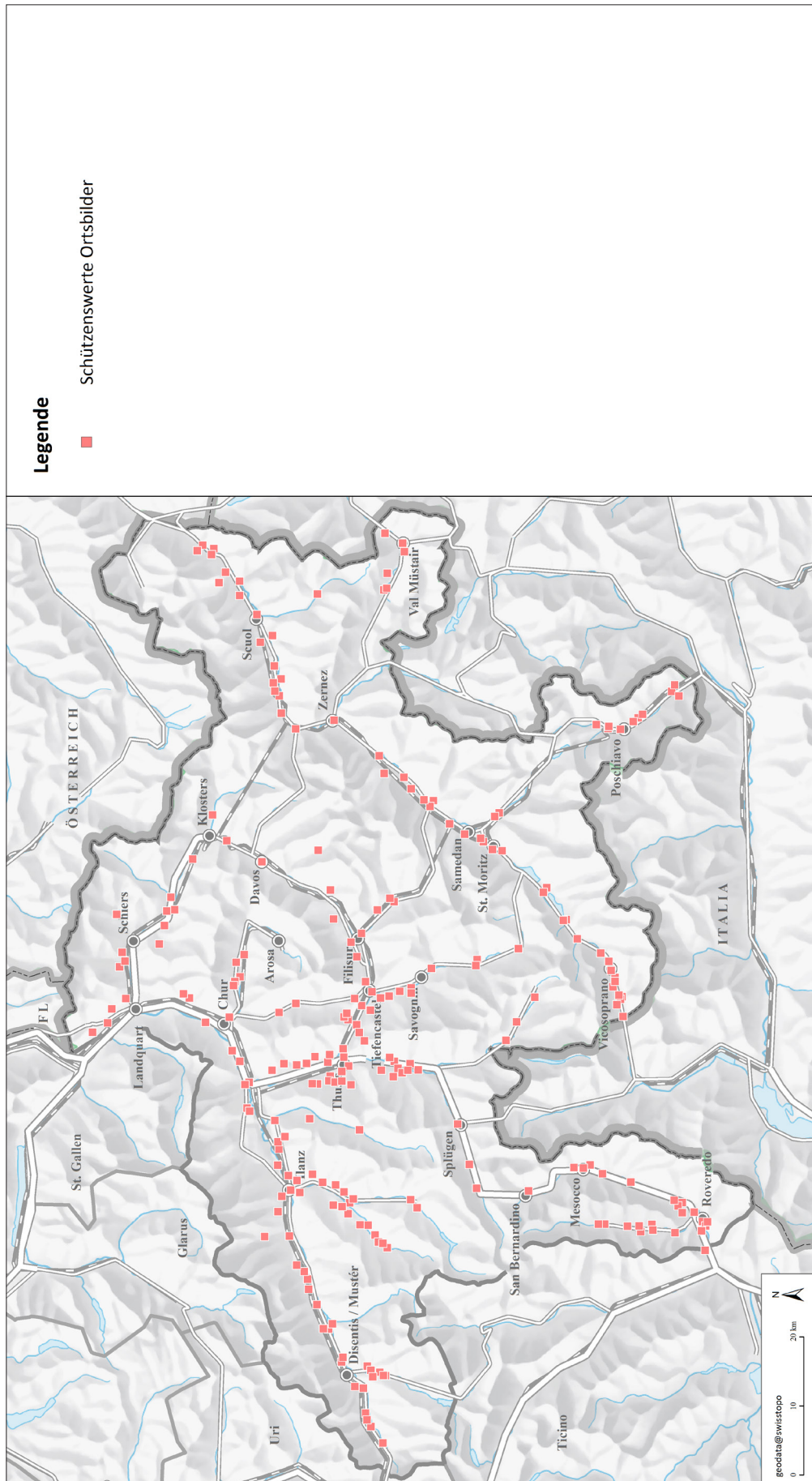


Abbildung 5.6:  
Übersicht über  
die schützens-  
werten Ortsbil-  
der







## 5.4.2 Kulturhistorisch wertvolle Kleinsiedlungen (Erhaltungszonen)

### Ausgangslage

In Graubünden gibt es - historisch bedingt - nebst dem dauernd bewohnten Siedlungsgebiet weitere, temporär genutzte Bauten in Kleinsiedlungen (meist Maiensässsiedlungen). Diese ehemals land- und alpwirtschaftlich genutzten Bauten mit teils historisch wertvoller Bausubstanz sind charakteristische Elemente der Kulturlandschaft. An der Erhaltung solcher noch weitgehend intakter Baugruppen mit historisch wertvoller Bausubstanz besteht aus kulturlandschaftlichen Gründen ein Interesse, dies auch unter Inkaufnahme einer Nutzungsänderung. Zu diesem Zweck gibt es im Kanton Graubünden das Instrument der Erhaltungszone. Eine Nutzungsänderung ist jedoch mit einer Veränderung der Baute und ihrer Umgebung sowie in der Regel auch mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen auf Alp- und Forststrassen verbunden. Massgeblich für die Umnutzung ist ein qualifizierter Umgang mit der historischen Bausubstanz und der Umgebung, was hohe Anforderungen an die Gestaltung voraussetzt. Dazu gehört auch die Vorsorge, dass durch die Nutzungsänderung die Einheit und der Charakter der Baute nicht gefährdet werden.

«Baute»  
s. Erläuterungen

3.5.2

In Zukunft soll der Schwerpunkt auf dem Umgang mit den landschaftsprägenden Bauten liegen.

### Leitüberlegungen

#### Zielsetzung

Maiensässsiedlungen mit noch vorhandener, kulturhistorisch wertvoller Bausubstanz in Baugruppen sollen als Bestandteile einer historischen Kulturlandschaft erhalten werden können.

3.5.2

#### Grundsätze

##### Kulturlandschaftlich wertvolle Baugruppen und kulturhistorisch wertvolle Bausubstanz erhalten

Für die Beurteilung der kulturhistorischen und landschaftlichen Bedeutung ist die ursprüngliche Funktion, der gegenwärtige bauliche Zustand und das äussere Erscheinungsbild der einzelnen Baute massgebend. Bauliche Eingriffe richten sich nach der vorhandenen Bautypologie und werden durch eine qualifizierte Beratung begleitet.

«Bautypologie»  
s. Erläuterungen

«Zonen- und  
Gestaltungsvor-  
schriften»  
[s. Erläuterungen](#)

### **Erhaltungszonen auf Baugruppen mit vorbestandener Wohnnutzung beschränken**

Erhaltungszonen werden nur für Baugruppen mit in der Regel mindestens fünf Bauten und mit mindestens einem Gebäude mit vorbestandener Wohnnutzung bezeichnet. Ausnahmsweise und mit besonderer sachlicher Begründung können auch Gruppen mit vier Bauten oder ohne vorbestandene Wohnnutzung einer Erhaltungszone zugewiesen werden. In diesem Fall muss es sich um eine Baugruppe mit Bauten von hervorragender landschaftlicher Qualität handeln. Es werden nur Baugruppen berücksichtigt, die ein geschlossenes Erscheinungsbild vermitteln.

### **Die Bautypologie und die Einheit der Baute wahren**

Bei der Ausscheidung von Erhaltungszonen wird mit Gestaltungsvorschriften sichergestellt, dass der Zweck der Erhaltungszone erfüllt ist und dass die Neunutzung ohne Erweiterung der bestehenden Baute erfolgt. Störende, mit dem Charakter der traditionellen Baute nicht vereinbare Elemente werden entfernt oder verbessert.

### **Die Bewirtschaftung des umgebenden Kulturlandes aufrechterhalten**

Die Nutzungsänderung der Bauten erfolgt mit der Verknüpfung, dass das dazu gehörende Kulturland bewirtschaftet wird und die Gestaltung der unmittelbaren Umgebung der Baute in keiner Weise beeinträchtigt oder gar verfremdet wird. Dies gilt insbesondere in Bezug auf Terrainveränderungen, Einfriedungen, ortsfremde Materialien und Bepflanzungen oder feste Einrichtungen für die Erholung im Freien.

### **Erhaltungszonen zurückhaltend erschliessen**

Die Errichtung neuer Zufahrtsstrassen wird ausgeschlossen (Ausnahme Land- und Forstwirtschaftswege). Parkieranlagen werden gebündelt erstellt. Auf die Neuerschliessung mit Stromleitungen wird verzichtet. Der Einsatz von Alternativenenergien, die Anbringung technischer Anlagen und untergeordneter Ausbauten (z. B. WC) werden baugesetzlich geregelt. Anfallende einmalige und wiederkehrende Erschliessungskosten sind vom Eigentümer zu tragen.

## **Verantwortungsbereiche**

Die Baugruppen gemäss den oben genannten Kriterien werden in einer Grundlage bezeichnet. Die Grundlage hält auch die bautypologischen Vorgaben und grobe gestalterische Überlegungen fest. Bei der Bezeichnung werden allfällige Massnahmen zur Abstimmung auf den Natur- und Landschaftsschutz und die Erschliessung festgehalten.

Federführung: Regionen

Gemeinden mit Erhaltungszonen, deren Planungsmittel noch nicht den allgemeinen Grundsätzen entsprechen (z. B. Bezeichnung der anzupassenden Elemente im Generellen Gestaltungsplan), passen die Nutzungsplanung bei nächster Gelegenheit an. Neue Erhaltungszonen werden in der Regel gestützt auf die Grundlagen bzw. den Richtplan der Region ausgeschieden (Art. 31 KRG).

Federführung: Gemeinden

«Planungsmittel»  
[s. Erläuterungen](#)

Der Kanton führt eine Übersicht über die Erhaltungszonen.

Federführung: Amt für Raumentwicklung

## Erläuterungen

**Baute:** der Begriff Baute wird an dieser Stelle im Sinne des Gebäudes verwendet.

**Bautypologische Vorgaben:** Bautypen lassen sich aufgrund verschiedener Merkmale benennen. Dazu gehören Proportionen, Gliederung, Material, Bearbeitung, Konstruktionsprinzipien, innere Struktur, Öffnungen und Zierelemente.

### Zonen- und Gestaltungsvorschriften (Erhaltungszonen, Art. 31 KRG)

- | Zweckänderungen innerhalb der bestehenden Bausubstanz sind zulässig
- | Von der Zweckänderungsmöglichkeit werden folgende Gebäude ausdrücklich ausgenommen:
  - Bauten, die für die Landwirtschaft noch benötigt werden
  - Bauten, die integral zu schützen sind
  - Bauten, die im Zeitpunkt des Umbaugesuches nicht mehr bestimmungsgemäss nutzbar oder zerfallen sind (Ruinen)
- | Neubauten sowie Gebäudeerweiterungen werden untersagt
- | Dachaufbauten, Dachfenster, Dacheinschnitte, ortsuntypische Balkone sowie sichtbare Antennen und Parabolspiegel sind nicht mit dem Charakter der Erhaltungszone vereinbar
- | Die Gestaltungsvorschriften regeln die Grösse und Anordnung von Tür- und Fensteröffnungen, die Dachvorsprünge und -neigungen, die zu verwendenden Materialien, Kamine und Sonnenenergieanlagen, untergeordnete An- und Nebengebäude für Nebenzwecke bei kleineren Hauptbauten (Toilette, Holzschopf u. dgl.),



Verbesserungen von früheren störenden Eingriffen, Freiraumgestaltung etc.

- | Feste Zäune, Ziergärten, standortfremde Bäume und Sträucher, Terrainveränderungen zwecks Schaffung von Gartensitzplätzen, Fahnenstangen, Gartencheminées und dergleichen sind nicht Bestandteil der traditionellen Kulturlandschaft und widersprechen der Zielsetzung
- | Es wird eine Regelung getroffen, die den Eigentümer verpflichtet, sanierungsbedürftige Bauten oder Bauteile auf Aufforderung hin instand zu stellen und welche die Gemeinde für berechtigt erklärt, solche Massnahmen nötigenfalls selbst und auf Kosten des Eigentümers auszuführen
- | Eine Bauberatung ist obligatorisch.

## Übersicht über die Erhaltungszonen

Region	Gemeinde / Ort / Flurbezeichnung	Bemerkung / Verweis	Umsetzung in Nutzungsplanung
Albula	Albula/Alvra, Alvaneu, Aclas Dafora		RB Nr. 2196 vom 16.7.1991
Albula	Albula/Alvra, Alvaneu, Aclas Davains		RB Nr. 2196 vom 16.7.1991
Albula	Albula/Alvra, Stierva, Bargung		RB Nr. 1208 vom 21.12.2010
Albula	Albula/Alvra, Stierva, Narglesa		RB Nr. 1208 vom 21.12.2010
Albula	Albula/Alvra, Stierva, Tiragn		RB Nr. 1208 vom 21.12.2010
Albula	Bergün Filisur, Bergün, Chants		RB Nr. 3030 vom 16.12.1985
Albula	Bergün Filisur, Bergün/Preda, Naz		RB Nr. 3030 vom 16.12.1985
Albula	Bergün Filisur, Bergün, Punts d'Alp		RB Nr. 3030 vom 16.12.1985
Albula	Bergün Filisur, Bergün, Runsolas		RB Nr. 3030 vom 16.12.1985
Albula	Bergün Filisur, Bergün, Tuors Davant		RB Nr. 3030 vom 16.12.1985
Albula	Surses, Tinizong-Rona, Alp digl Plaz		RB Nr. 456 vom 18.04.2005
Albula	Surses, Tinizong-Rona, Castelas		RB Nr. 456 vom 18.04.2005
Albula	Surses, Salouf, Cre digl Lai		RB Nr. 1168 vom 14.12.2010
Albula	Surses, Sur, Cuorts		RB Nr. 986 vom 14.11.2017
Albula	Surses, Tinizong-Rona, Demat		RB Nr. 456 vom 18.04.2005
Albula	Surses, Riom-Parsonz, Fotgs		RB Nr. 814 vom 11.06.2002
Albula	Surses, Tinizong-Rona, Bartg		RB Nr. 456 vom 18.04.2005
Albula	Surses, Riom-Parsonz, Lungatigia		RB Nr. 814 vom 11.06.2002
Albula	Surses, Riom-Parsonz, Monas Davains		RB Nr. 814 vom 11.06.2002
Albula	Surses, Salouf, Munter		RB Nr. 1168 vom 14.12.2010
Albula	Surses, Tinizong-Rona, Nascharegnas		RB Nr. 456 vom 18.04.2005
Albula	Surses, Parnoz	2 Gebäudegruppen	RB Nr. 1081 vom 13.11.2012
Albula	Surses, Tinizong-Rona, Pensa	2 Gebäudegruppen	RB Nr. 456 vom 18.04.2005
Albula	Surses, Tinizong-Rona, Plaz Beischen		RB Nr. 456 vom 18.04.2005
Albula	Surses, Riom-Parsonz, Plaz Fravesch		RB Nr. 814 vom 11.06.2002
Albula	Surses, Cunter, Promastgel		RB Nr. 58 vom 28.01.2014
Albula	Surses, Tinizong-Rona, Proschen Dafora		RB Nr. 456 vom 18.04.2005
Albula	Surses, Riom-Parsonz, Radons 1		RB Nr. 649 vom 31.05.2005
Albula	Surses, Riom-Parsonz, Radons 2		RB Nr. 649 vom 31.05.2005
Albula	Surses, Salouf, Ratitsch		RB Nr. 1168 vom 14.12.2010
Albula	Surses, Sur, Salategnas		RB Nr. 986 vom 14.11.2017
Albula	Surses, Salouf, Som igls Mellens		RB Nr. 1168 vom 14.12.2010
Albula	Surses, Tinizong-Rona Alp Surnegn		RB Nr. 456 vom 18.04.2005
Albula	Surses, Sur, Tga d'Meir		RB Nr. 986 vom 14.11.2017
Albula	Surses, Sur, Tgalucas		RB Nr. 986 vom 14.11.2017
Albula	Surses, Tinizong-Rona, Tgasot		RB Nr. 456 vom 18.04.2005
Albula	Surses, Riom-Parsonz, Tigia		RB Nr. 814 vom 11.06.2002

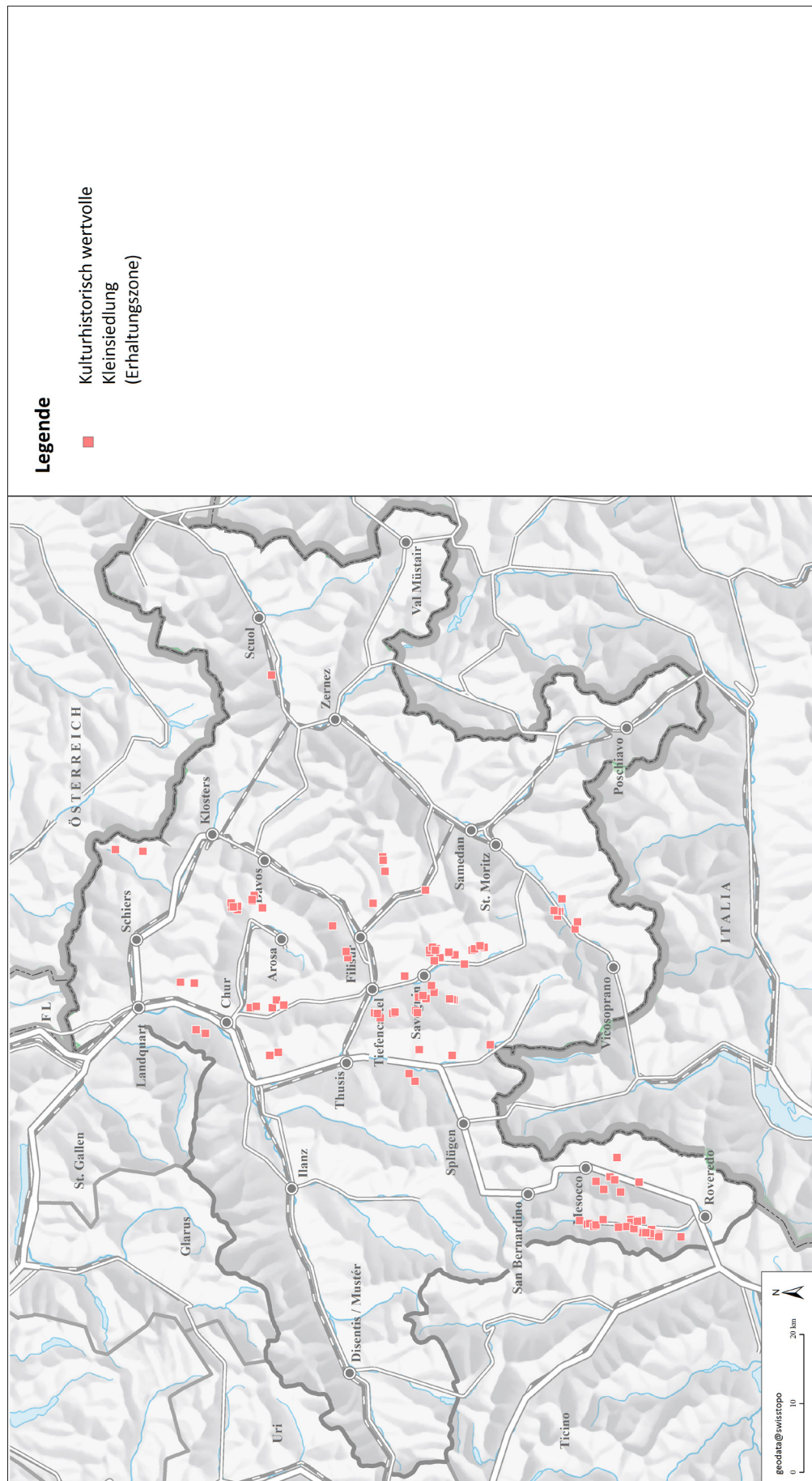
Region	Gemeinde / Ort / Flurbezeichnung	Bemerkung / Verweis	Umsetzung in Nutzungsplanung
Albula	Surses, Riom-Parsonz, Tigias		RB Nr. 814 vom 11.06.2002
Albula	Surses, Sur, Tigias (Alp Flix)		RB Nr. 986 vom 14.11.2017
Engiadina Bassa/Val Müstair	Scuol, Ardez, Munt	Sammelbezeichnung "Munt" in ehemaliger Gemeinde Ardez bestehend aus verschiedenen Teilflächen.	RB Nr. 807 vom 4.7.2006
Landquart	Trimmis, Stams		RB-Nr. 2318 vom 05.09.1995 und RB-Nr. 1349 vom 21.09.2002
Landquart	Trimmis, Spundätscha		RB-Nr. 2318 vom 05.09.1995
Maloja	Bregaglia, Stampa, Cavril		RB-Nr. 878 vom 15.06.2004
Maloja	Bregaglia Stampa, Isola		RB-Nr. 878 vom 15.06.2004
Maloja	Bregaglia, Stampa, Orden d'Ora		RB-Nr. 878 vom 15.06.2004
Maloja	Bregaglia, Stampa, Splüga		RB-Nr. 878 vom 15.06.2004
Maloja	Sils i.E./Segl, Blaunca		RB-Nr. 482 vom 21.03.2000
Maloja	Sils i.E./Segl, Buaira		RB-Nr. 482 vom 21.03.2000
Maloja	Sils i.E./Segl, Grevasalvas		RB-Nr. 482 vom 21.03.2000
Moesa	Buseno, San Carlo	Nome collettivo, zona di conservazione, comune di Buseno	Cod. n. 3071 del 7.12.1993 / TeRev cod. n. 399 del 13.03.2001
Moesa	Calanca, Monti di Cauco	Nome collettivo, zona di conservazione, ex comune di Cauco	Cod. n. 924 del 22.09.2009
Moesa	Calanca, Monti di Selma	Nome collettivo, zona di conservazione, ex comune di Selma	Cod. n. 2917 del 20.11.1989
Moesa	Calanca, Monti di Arvigo e Landarenca	Nome collettivo, zona di conservazione, ex comune di Arvigo	Cod. n. 432 del 18.04.2006
Moesa	Lostallo, I Stall	Nome in base al gruppo di edifici: Stalle di Cabié; in linea con un'area caratteristica protetta per costruzioni in legno (senza possibilità di cambiamento di destinazione), ha tuttavia ricevuto l'approvazione come area edificabile o zona di conservazione ai sensi della classificazione dei gruppi di edifici, in quanto avrebbe dovuto seguire una seconda fase di revisione, mai fissata, dei cambi di destinazione ai fini della realizzazione di seconde case.	Cod. n. 810 del 03.09.2013
Moesa	Rossa, Monti di Rossa	Sammelbezeichnung EZ Gde. Rossa	Cod. n. 1359 del 12.12.2006

Region	Gemeinde / Ort / Flurbezeichnung	Bemerkung / Verweis	Umsetzung in Nutzungsplanung
Moesa	Soazza, Monti di Soazza	Nome collettivo, zona di conservazione, comune di Soazza - la maggior parte delle zone di conservazione sono state sostituite da paesaggi con edifici tipici del paesaggio (procedura di approvazione in corso)	Cod. n. 297 del 01.04.2014
Plessur	Arosa, Chüpfen		RB-Nr. 976 vom 07.06.2000
Plessur	Arosa, Dörfji Sapün		RB-Nr. 2436 vom 09.12.1997
Plessur	Arosa, Nigglish-Hus/Blackter Staffel	2 Gebäudegruppen	RB-Nr. 2426 vom 09.12.1997
Plessur	Arosa, Alp-Fondei		RB-Nr. 2436 vom 09.12.1997
Plessur	Arosa, Medergen		RB-Nr. 2436 vom 09.12.1997
Plessur	Arosa, Meierhof		RB-Nr. 2436 vom 09.12.1997
Plessur	Arosa, Schmitten		RB-Nr. 2436 vom 09.12.1997
Plessur	Arosa, Strassberg		RB-Nr. 3065 vom 15.12.1992
Plessur	Arosa, Uf em Hof		RB-Nr. 2436 vom 09.12.1997
Plessur	Churwalden, Am Berg		RB-Nr. 608 vom 02.07.2013
Plessur	Churwalden, Am Joch	Begriff "Capätsch" im ZP	RB-Nr. 608 vom 02.07.2013
Plessur	Churwalden, Ober Grida		RB-Nr. 608 vom 02.07.2013
Plessur	Churwalden, Salez		RB-Nr. 608 vom 02.07.2013
Plessur	Churwalden, Unterhof		RB-Nr. 608 vom 02.07.2013
Plessur	Haldenstein, Batänja		RB-Nr. 1109 vom 13.12.2011
Plessur	Haldenstein, Stöggwald	Begriff "Herenberg" im ZP	RB-Nr. 1109 vom 13.12.2011
Prättigau/ Davos	Davos, Wiesner Alp	i.O. / Spezialfall "Brand" (BAB)	RB Nr. 611 vom 21.03.1983
Prättigau/ Davos	Luzein, Partnunstafel	i.O. (2 Teilflächen)	in Genehmigung (2019)
Viamala	Andeer, Bavugls		RB-Nr. 1029 vom 15.11.2011
Viamala	Andeer, Promischur		RB-Nr. 1029 vom 15.11.2011
Viamala	Domleschg, Alp da Veulden		RB-Nr. 341 vom 22.04.2014
Viamala	Domleschg, Plaun digls Mats		RB-Nr. 341 vom 22.04.2014
Viamala	Donat, Magun		RB-Nr. 948 vom 14.08.2007
Viamala	Ferrera, Cresta		RB-Nr. 620 vom 05.07.2011
Viamala	Ferrera, Starlera		RB-Nr. 620 vom 05.07.2011

## Objekte

Keine. Die Erhaltungszonen gemäss der obigen Tabelle sind in der Synthesekarte und in der Übersicht auf der nachfolgenden Seite ersichtlich.





*Abbildung 5.7:  
Übersicht über  
die kulturhisto-  
risch wertvollen  
Kleinsiedlungen  
(Erhaltungszo-  
nen)*

## 5.5 Störfallvorsorge

### Ausgangslage

Ein Störfall ist ein ausserordentliches Ereignis in einer Produktionsstätte, einem Lagerort oder auf einem Verkehrsweg, bei dem erhebliche negative Einwirkungen auf die umgebende Umwelt und die betroffene Bevölkerung auftreten. Insbesondere die Produktion, der Transport und die Lagerung von Treibstoffen, Brennstoffen und Chemikalien sind mit Risiken verbunden. Dennoch sind diese Güter für unsere Gesellschaft und Wirtschaft unverzichtbar. Die gesetzliche Grundlage zur Störfallvorsorge ist das Bundesgesetz über den Umweltschutz (USG, SR 814.01).

«Definition Störfall»  
[s. Erläuterungen](#)

Da Störfälle zwar selten sind, im Ereignisfall aber katastrophale Folgen haben können, dürfen Anlagen und Transportachsen nur dann betrieben bzw. erstellt werden, wenn die Risiken gemäss Störfallverordnung (StFV, SR 814.012) tragbar sind. Das Risiko steigt, wenn sich durch die Siedlungsentwicklung in der Umgebung einer Anlage oder Transportachse die Zahl der Personen erhöht, die von einem Störfall betroffen wären.

«Störfallverordnung», «Koordination von Raumplanung und Störfallvorsorge»  
[s. Erläuterungen](#)

Mit der Revision des Raumplanungsgesetzes von 2014 wird die räumliche Entwicklung verstärkt nach innen, auf zentrale und gut erschlossene Gebiete gelenkt. Hohe Dichten an Einwohnern und Arbeitsplätzen oder auch empfindliche Nutzungen wie Spitäler, Altersheime, Kindergärten, Schulen, Einkaufszentren etc. erhöhen die Risiken in Bezug auf Störfälle.

Damit das Risiko durch die weitere Siedlungsentwicklung und –verdichtung oder neue Vorhaben nicht weiter anwächst, ist eine Koordination der Planung auf allen Ebenen mit der Störfallvorsorge notwendig.

Der Bund legt fest, welche Anlagen der Störfallverordnung unterstehen (Chemische und Biologische Betriebe, Eisenbahnanlagen, Strassen und Rohrleitungsanlagen). Inhaber von obengenannten Anlagen sind verpflichtet, abzuklären, ob sie in den Geltungsbereich der Störfallverordnung fallen. Bei Störfallrelevanz hat der Inhaber das Störfallrisiko in einem Kurzbericht zu beurteilen und der zuständigen Vollzugsbehörde (je nach Anlage der Bund oder der Kanton) einzureichen (Art. 1 und Art. 5 StFV), welche über das weitere Vorgehen und allfällige Massnahmen befindet.

### Ziele und Leitsätze

#### Zielsetzung

Siedlungsentwicklung, Siedlungsverdichtung und Störfallvorsorge werden so aufeinander abgestimmt, dass Störfall-Risiken möglichst nicht erhöht werden.

#### Leitsätze

##### Mittels Störfallvorsorge Risiken minimieren

Kanton und Gemeinden berücksichtigen bei ihrer Planung die räumlichen Auswirkungen von Störfallrisiken. Sie sorgen dafür, dass das Ausmass der bestehenden

«Empfindliche  
Nutzungen»  
s. Erläuterungen

Risiken möglichst nicht erhöht wird. Sie stimmen Siedlungsentwicklung und Störfallvorsorge so aufeinander ab, dass die infolge eines Störfalls möglichen Einwirkungen auf Bevölkerung und Infrastruktur mit Massnahmen planerischer oder baulicher Art minimiert sind.

#### **«Empfindliche Nutzungen» vor Gefahrenpotenzial schützen**

«Empfindliche Nutzungen» im Bereich von Nutzungen mit hohem Gefahrenpotenzial werden ausdrücklich nicht empfohlen. Sind Standortalternativen aus übergeordneten Interessen nicht möglich, sind planerische und bauliche Schutzmassnahmen vorzusehen.

## Handlungsanweisungen

«Risikokataster  
gemäss Störfall-  
verordnung»,  
«Konsultations-  
bereich»  
s. Erläuterungen

Der Kanton koordiniert die Geodatenmodelle für die Geobasisdaten der Störfallanlagen im Verantwortungsbereich des Bundes sowie des Kantons. Er führt diese im kantonalen Risikokataster zusammen und stellt darin die für die Koordination notwendigen Konsultationsbereiche dar.

Er führt den Risikokataster gemäss Störfallverordnung periodisch nach und integriert dabei die aktuellsten Störfalldaten des Bundes und des Kantons.

Federführung: Amt für Natur und Umwelt

«Anforderungen  
an Ortspla-  
nungsrevisionen  
mit Planungen  
in Konsultati-  
onsbereichen»  
s. Erläuterungen

Die Gemeinden berücksichtigen bei ihren Planungen den Risikokataster gemäss Störfallverordnung. Sie stellen fest, ob sich der Perimeter der Planung innerhalb eines Konsultationsbereiches befindet. Bei Risikorelevanz ziehen sie frühzeitig das Amt für Natur und Umwelt (kantonale Vollzugsbehörde) bei.

Federführung: Gemeinden

Der Kanton überprüft im Rahmen von Richt- und Ortsplanungsrevisionen mit Vorhaben in Konsultationsbereichen, ob die Anforderungen an die Störfallvorsorge eingehalten sind.

Federführung: Amt für Raumentwicklung

## Erläuterungen und weitere Informationen

### **Definition Störfall**

Ein «Störfall» ist ein ausserordentliches Ereignis, das in einem Betrieb, auf einem Verkehrsweg oder an einer Rohrleitungsanlage auftritt und erhebliche Einwirkungen auf die Gebiete ausserhalb dieser Anlagen hat (Art. 2 Abs. 4 StFV).

Als «erhebliche Einwirkungen» gelten die Freisetzung von toxischen oder ökotoxischen Stoffen, Zubereitungen gemäss Art. 4 Abs. 1 lit. c ChemG, Sonderabfällen, Gefahrgütern oder von gefährlichen Organismen, die ausserhalb der Anlage sicht- und wahrnehmbar sind und die Bevölkerung oder die Umwelt beeinträchtigen (z.B. Brände oder Explosionen und damit verbundene Rauchentwicklung und starke Geruchsbelästigung). Als mögliche Verursacher von chemischen oder biologischen Störfällen gelten gemäss Störfallverordnung:

- | Betriebe, die gefährliche chemische Stoffe in grösseren Mengen handhaben;
- | Betriebe, die gefährliche Tätigkeiten mit Organismen durchführen;
- | Verkehrswege (Eisenbahn, Strassen, Schifffahrt), auf denen gefährliche Güter transportiert werden;
- | Erdgas-Hochdruckleitungen & Erdöl-Leitungen.

Für militärische Anlagen sind das Generalsekretariat des Departements für Bevölkerungsschutz, Verteidigung und Sport (VBS) und für Flugplätze das Bundesamt für Zivilluftfahrt (BAZL) und somit nicht die Kantone zuständig.

### **Störfallverordnung**

Die Störfallverordnung StFV (SR 814.012) hat zum Ziel, durch geeignete Sicherheitsmassnahmen die Bevölkerung und Umwelt vor schweren Schädigungen infolge von Störfällen zu schützen. Zentrales Anliegen der Verordnung ist das Treffen von vorsorglichen Sicherheitsmassnahmen, um das durch den Betrieb von Anlagen verursachte Risiko zu vermindern.

Am 1. April 2013 trat Artikel 11a StFV in Kraft. Dieser regelt die Berücksichtigung der Störfallvorsorge im Rahmen der Richt- und Nutzungsplanung. Im Jahr 2018 wurde der Artikel 11a Absatz 1 StFV ergänzt, der die Pflicht der Kantone festlegt, die Störfallvorsorge neben der Richt- und Nutzungsplanung auch bei ihren übrigen raumwirksamen Tätigkeiten, also auch im Baubewilligungsverfahren zu berücksichtigen.

### **Koordination von Raumplanung und Störfallvorsorge**

Mit der Teilrevision des Raumplanungsgesetzes (RPG; SR 700), welche am 1. Mai 2014 in Kraft trat, gewann die haushälterische Bodennutzung zusätzlich an Bedeutung. Das neue Raumplanungsgesetz verstärkt den Fokus auf die Siedlungsentwicklung nach innen und die Abstimmung von Siedlung und Verkehr. Damit wird die räumliche Entwicklung noch stärker in zentrale und gut erschlossene Gebiete gelenkt, die potenziell von einem Störfallrisiko betroffen sein können. Aus diesen Gründen hat die Koordination von Störfallvorsorge und Raumplanung in den letzten Jahren an Wichtigkeit zugenommen. Verwiesen sei hier auf die Planungshilfe [«Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge»](#) des Bundesamtes für Raumentwicklung ARE vom Jahre 2022, welche die Vorsorge- und Koordinationspflichten ausführlich beschreibt.



### **Konsultationsbereich**

Der Konsultationsbereich legt die Gebiete fest, die einem erhöhten Störfallrisiko ausgesetzt sind. Er ist gemäss Artikel 11a Absatz 2 StFV durch die Vollzugsbehörde festzulegen. Im Konsultationsbereich kann die Erstellung neuer Bauten und Anlagen zu einer erheblichen Erhöhung des Risikos führen, sodass bei Richt- oder Nutzungsplanungen eine Koordination mit der Störfallvorsorge nötig ist.

### **Risikokataster gemäss Störfallverordnung**

Der Risikokataster gemäss Störfallverordnung sind Geodatensätze, welche die risikobehafteten Anlagen sowie deren Konsultationsbereiche beinhalten (Durchgangsstrassen, Eisenbahnanlagen, Erdgasleitungen und Betriebe).

Die Geodatensätze sind auf dem kantonalen Geoportal einsehbar: [Risikokataster gemäss Störfallverordnung](#)

### **Empfindliche Nutzungen**

«Empfindliche Nutzungen» sind Anlagen, Objekte oder Gebiete, bei welchen eine erschwerte Evakuierbarkeit der Bevölkerung vorliegt. Eine «Empfindliche Nutzung» kann z.B. aufgrund einer reduzierten Mobilität von Teilen der Bevölkerung (z.B. Altersheime, Spitäler) oder Personenkonzentrationen (z.B. Schulen, Stadien, Einkaufszentren) gegeben sein. «Empfindliche Nutzungen» werden im Konsultationsbereich ausdrücklich nicht empfohlen. Falls diese trotzdem geplant werden, so sind sie als risikorelevant einzustufen und einer vertieften Koordination mit der Störfallvorsorge zu unterziehen. Sollten «Empfindliche Nutzungen» betroffen und sind Standortalternativen aus übergeordneten Interessen nicht möglich sein, hat die Interessenz planerische und bauliche Schutzmassnahmen umzusetzen und den Nachweis zu erbringen, dass damit die Risiken auf ein tragbares Mass reduziert werden.

### **Anforderungen an Ortsplanungsrevisionen mit Planungen in Konsultationsbereichen**

Anpassungen der Nutzungsplanung in Konsultationsbereichen von mit Störfallrisiken behafteten Anlagen können erst genehmigt werden, wenn die Risikorelevanz geklärt, allfällige Massnahmen unter Einbezug der kantonalen Vollzugsbehörde und der Interessierten (Inhaber der Störfallanlage, Projektierende) definiert sowie deren Umsetzung verbindlich geregelt worden sind. In diesem Zusammenhang haben die Gemeinden folgende Aufgaben:

- | Feststellen, ob sich der Perimeter der Planung innerhalb eines Konsultationsbereiches befindet.
- | Falls innerhalb Konsultationsbereich:
  - Entscheiden aufgrund der Referenzwerte zur Risikorelevanz (siehe «Planungshilfe Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge») ob die Auswirkungen dieser Planung risikorelevant sind und sich aufgrund der Planung das Schadensmass übermässig erhöhen könnte. Ergibt die Beurteilung keine erhöhte Risikorelevanz, kann auf eine weitere Störfallvorsorgekoordination verzichtet

werden. Ergibt sie eine erhöhte Risikorelevanz, dann besteht grundsätzlich ein Koordinationsbedarf. Gemäss Art. 23 Abs. 1 und 2 StFV ist dann die kantonale Vollzugsbehörde umgehend beizuziehen.

- Bei Ein- oder Aufzonungen im Konsultationsbereich erbringen des Nachweises, dass das bestehende Risiko mittels zweck- und verhältnismässigen Massnahmen nicht erheblich bzw. wesentlich erhöht wird und/oder dass ein überwiegendes öffentliches Interesse an der entsprechenden Nutzung am betreffenden Standort besteht.

| Erläuterung der Feststellungen, Entscheide und Nachweise im Planungs- und Mitwirkungsbericht.

## Objekte

keine

