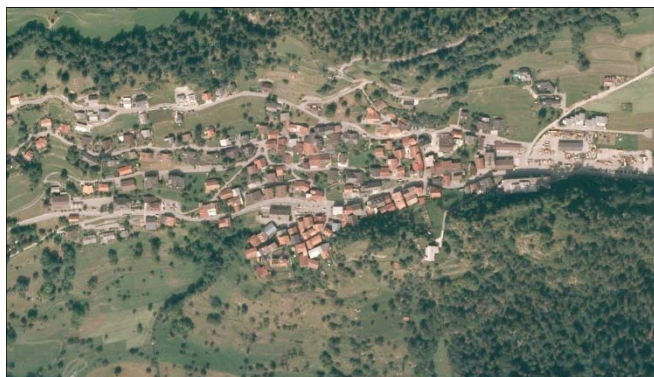


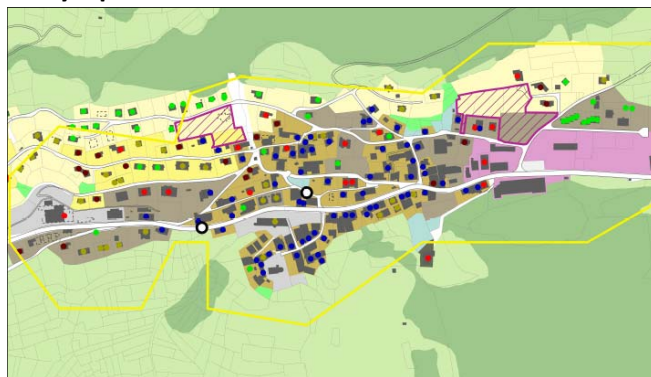
Ortskern Trin

Orthofoto



Quelle: google.ch (Zugriff Sept. 2013)

Analyseplan



Ausschnitt Plan «Gemeindespezifische Grundlagen»

Quelle: AV, Zonenplandaten, Grundlagen Richtplan Siedlung
(geogr.ch, Zugriff Juli 2013)

Charakterisierung

Siedlungsstruktur:

Häufig eher lockere Bebauung, schöne Gassen mit teilweise geschlossener Bauweise, grosse Anzahl ehemals landwirtschaftlich genutzter Bauten, Bausubstanz abseits der Hauptstrasse teilweise sehr gut erhalten, entlang der Hauptstrasse eher mässig gut erhalten, mehrere ortsbildprägende und wertvolle Freiflächen (Obstgärten).

Verkehr:

MIV: Hauptstrasse, welche dank des Umfahrungstunnels kaum Durchgangsverkehr aufweist (DTV 2006: 1050¹).

Parkierung: Öffentliche Tiefgarage bei der Post.

ÖV: Bus im Halbstundentakt nach Chur (Fahrzeit 30 resp. 35 min).

Dienstleistungsinfrastruktur:

- Primarschule und Kindergarten in Trin
- Sekundarschule in Flims
- Ein Dorfladen (Volg)
- 2 Restaurants/Bars, 1 Hotel
- Post, Bank

Qualitäten:

Ruhige Wohnlage, Sonnenhang.

Konflikte:

Zweitwohnungsanteil von 20 % ist überschritten. Der Nutzungsdruck wird dadurch geringer.

Besonderheiten:

Trin weist drei Ortskerne auf. Während Trin Digg kaum Neubauten aufweist, besteht Trin Mulin eher aus neuerer Bausubstanz (viele

¹ Strassenverkehrsdaten Graubünden 2006, Dezember 2007

Zweitwohnungen).

Entwicklungsdynamik:

Am Rand der Agglomeration Chur und am Tor zum Tourismusort Flims/Laax gelegen, was Nachfrage im Bereich Wohnen ergibt.

Potenzial:

Verschiedene unüberbaute Flächen, alte Bausubstanz, Umnutzung Ställe.

Fotodokumentation:



Platz in Trin



Ställe mit Umnutzungspotenzial



Freifläche (teilweise ortsbildprägend und erhaltenswert)



Bebauung entlang der Hauptstrasse



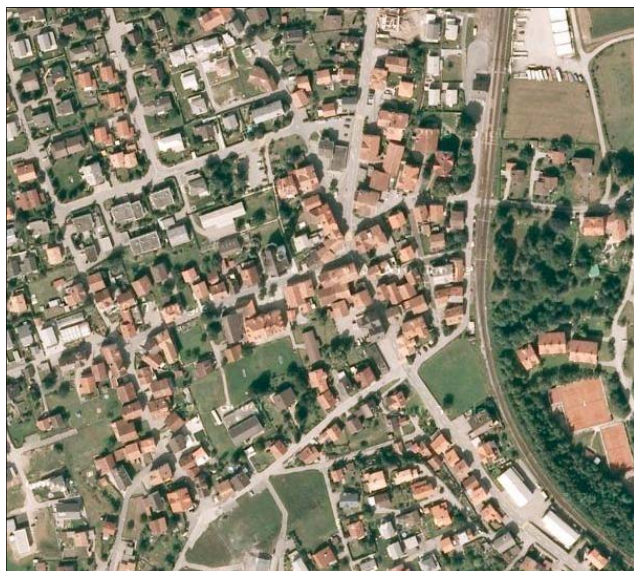
Ansicht Trin (Dorf)



Ansicht Trin Digg

Ortskern Rhäzüns

Orthofoto



Quelle: google.ch (Zugriff Sept. 2013)

Analyseplan



Ausschnitt Plan «Gemeindespezifische Grundlagen»
Quelle: AV, Zonenplandaten, Grundlagen Richtplan Siedlung
(geogr.ch, Zugriff Juli 2013)

Charakterisierung

Siedlungsstruktur:

Sehr kleiner Ortskern, getrennt durch die Kantonsstrasse. Dichte Bebauung, Baujahr der Gebäude meist vor 1900. Bausubstanz entlang der Hauptstrasse teilweise sehr schlecht. Rückwärtig Hauptstrasse vielfach saniert. Kaum landwirtschaftliche Brachen.

Verkehr:

MIV: Kantonsstrasse Bonaduz/Thusis trennt den Ortskern, mässiges Verkehrsaufkommen (DTV 2006: rund 3'000²).

ÖV: Bus und Bahn im 20-Minuten-Takt nach Chur (Fahrzeit 32 resp. 19 oder 21 min)

Dienstleistungsinfrastruktur:

- Primarschule und Kindergarten in Rhäzüns
- Sekundarschule in Bonaduz
- Dorfladen (Denner), Banken, Post
- 2 Restaurants/Bars, 1 Hotel

Qualitäten:

Historisch gewachsene Struktur, rückwärtig zur Hauptstrasse teilweise ruhige Wohnlage.

Konflikte:

Bausubstanz oft sanierungsbedürftig, insbesondere entlang der Hauptstrasse (hohe Investitionskosten).

² Strassenverkehrsdaten Graubünden 2006, Dezember 2007

Entwicklungsdynamik:

Potenzial als Wohnstandort.

Potenzial:

Verschiedene grosse unüberbaute Flächen, verschiedene ältere Gebäude mit Erneuerungspotenzial, verschiedene Brachen.
Grosses Aufwertungspotenzial entlang der Hauptstrasse.

Fotodokumentation:



Sanierungsbedürftiges Gebäude



Ortskern Rhäzüns



Erneuerte Bausubstanz rückwärtig der Hauptstrasse



Erneuerungen rückwärtig der Hauptstrasse



Neues Gemeindehaus mit Denner



Sanierungsbedarf entlang Hauptstrasse

Ortskern Bonaduz

Orthofoto



Quelle: google.ch (Zugriff Sept. 2013)

Analyseplan



Ausschnitt Plan «Gemeindespezifische Grundlagen»

Quelle: AV, Zonenplandaten, Grundlagen Richtplan Siedlung
(geogr.ch, Zugriff Juli 2013)

Charakterisierung

Siedlungsstruktur:

Einzelbauweise, relativ dicht, wenige unüberbaute Flächen im Ortskern, verschiedene neue Bauten, fast keine brachliegende, ehemals landwirtschaftlich genutzte Bauten.

Verkehr:

MIV: Kantonsstrassen Versam/Bonaduz sowie Bonaduz/Thusis verlaufen durch den Ortskern. Mässig belastendes Verkehrsaufkommen. (DTV 2006 Kantonsstrasse Bonaduz/Versam: rund 2'500, DTV 2006 Kantonsstrasse Bonaduz/Thusis: rund 4'500³).

ÖV: Bus und Bahn im 20-Minuten-Takt nach Chur (Fahrzeit 30 resp. 17 oder 19 min)

Dienstleistungsinfrastruktur:

- Kindergarten, Primarschule, Realschule, Sekundarschule und Kleinklassen in Bonaduz (am Ortskernrand)
- Migros und Coop, verschiedene Detailhandelsgeschäfte (Apotheke, Sportgeschäft, Bank, Post, u.a.)
- 5 Restaurants/Bars, 2 Hotels

Qualitäten:

Gutes Dienstleistungsangebot.

Konflikte:

Durchgangsverkehr, enge Strassenräume.

³ Strassenverkehrsdaten Graubünden 2006, Dezember 2007

Besonderheiten:

Im Jahr 1908 wurde Bonaduz aufgrund eines Grossbrands beinahe vollständig zerstört, was am Erscheinungsbild des heutigen Ortskerns insbesondere am Gebäudealter ablesbar ist.

Entwicklungsdynamik:

Die Entwicklung in den letzten Jahren zeigt, dass Bonaduz eine relativ grosse Entwicklungsdynamik aufweist.

Potenzial:

Wachstumspotenzial aufgrund «intaktem» Dorfkern (alle Grunddienstleistungen vorhanden).

Fotodokumentation:



Hauptstrasse Bonaduz/Versam



Dorfplatz mit Markt



Coop



Platz im Kerngebiet



Migros Partner



Rathaus Bonaduz

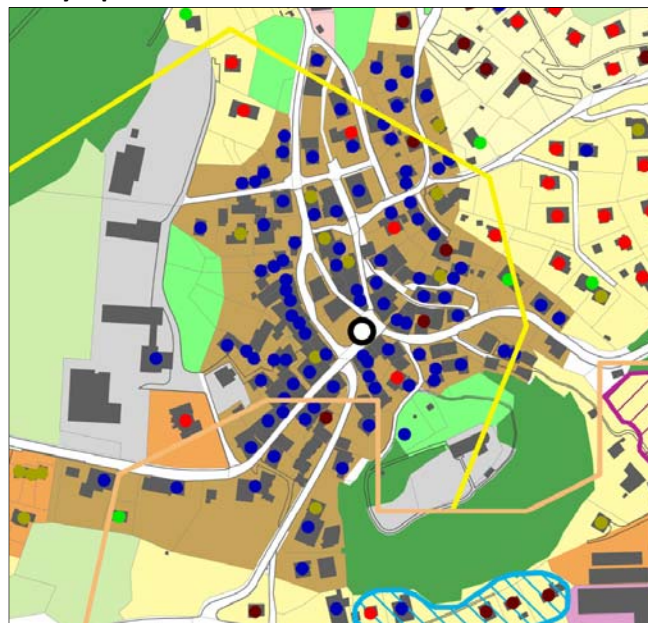
Ortskern Tamins

Orthofoto



Quelle: google.ch (Zugriff Sept. 2013)

Analyseplan



Ausschnitt Plan «Gemeindespezifische Grundlagen»

Quelle: AV, Zonenplandaten, Grundlagen Richtplan Siedlung
(geogr.ch, Zugriff Juli 2013)

Charakterisierung

Siedlungsstruktur:

Sehr dichte Bebauung mit engen Gassen und kleinmassstäblicher Struktur, aussergewöhnliche räumliche Qualitäten, insbesondere auch durch wertvolle Gebäude (wie z.B. Herrschaftshaus aus 18. Jh.).⁴ Wenige Brachen, einzelne Ställe mit Umnutzungspotenzial, einige sanierte Gebäude.

Verkehr:

MIV: Kein Durchgangsverkehr

ÖV: Bus im Halbstundentakt nach Chur (Fahrzeit 24 resp. 37 min)

Dienstleistungsinfrastruktur:

- Kindergarten, Primarschule in Tamins (am Ortskernrand) (Sekundarschule in Felsberg)
- Volg, Bäckerei, Post, einige Kleingewerbebetriebe
- 1 Restaurant

Qualitäten:

Historisch gewachsene Struktur, sehr ruhige und «idyllische» Wohnlage

⁴ ISOS (Fassung 1981)

Besonderheiten:	Einzelne spezielle Bauten, namentlich Herrschaftshaus aus dem 18. Jh.
Entwicklungsdynamik:	Geringe Dynamik. Gezielte punktuelle Entwicklung.
Potenzial:	Die bestehende Bausubstanz und die Siedlungsstruktur sind zu erhalten und aufzuwerten.

Fotodokumentation:



Typische Gasse, welche zum Dorfplatz führt



Rand des Ortskerns mit kleinem Platz



Dorfplatz Tamins



Herrschaftshaus aus dem 18. Jahrhundert

Ortskern Domat/Ems

Orthofoto



Quelle: google.ch (Zugriff Sept. 2013)

Analyseplan



Ausschnitt Plan «Gemeindespezifische Grundlagen»
Quelle: AV, Zonenplandaten, Grundlagen Richtplan Siedlung
(geogr.ch, Zugriff Juli 2013)

Charakterisierung

Siedlungsstruktur:

Der Kern entwickelte sich entlang der Via Nova als Strassendorf. Ebenfalls zieht sich der Kern entlang der beiden Gassen Surò und Sutò. Innerhalb des Kerns sind einzelne historische Bauten noch vorhanden. Viele wurden jedoch ersetzt. Innerhalb des Kerns sind Bauten ganz verschiedener Zeitperioden vorhanden.

Verkehr:

MIV: Belastender Durchgangsverkehr

ÖV: Bus oder Bahn alle 10 Minuten nach Chur (Fahrzeit 8, 17 oder 20 min)

Dienstleistungsinfrastruktur:

- Kindergarten, Primarschule, Realschule, Sekundarschule und Kleinklassen
- Denner und Coop, verschiedene Detailhandelsgeschäfte (Apotheke, Bank, Post etc.)
- Verschiedene Restaurants und Bars, Hotel

Konflikte:

Durchgangsverkehr, enge Strassenräume. Das Fehlen von Trottoirs sowie die engen Strassenverhältnisse sind für den Langsamverkehr problematisch und machen auch die Liegenschaften entlang der Kantonsstrasse wenig attraktiv.

Besonderheiten:

Der Ortskern wird nördlich und östlich von 3 Tumas flankiert. Im Bereich der Sentupada finden sich einzelne sehr schöne Gassen.

Entwicklungsdynamik:

Innerhalb des Kerns besteht teilweise eine hohe Entwicklungsdynamik. Die Neubauten Coop, Kantonalbank und Raiffeisenbank, die Sentupada sowie einzelne kleinere Bauten haben das Ortsbild in den letzten 10 Jahren deutlich geprägt. Wiederum andere Teilbereiche stehen in der Entwicklung sozusagen still. Beispielsweise steht der ehemalige Coop seit Jahren leer.

Potenzial:

Einzelne leerstehende Bauten (ehemaliger Coop) sowie teilweise schlechte Bausubstanz, insbesondere im Bereich der Via Nova, deuten auf ein hohes Potenzial. Die starke Verkehrsbelastung entlang der Via Nova stellt jedoch ein Hindernis für weitere Erneuerungen und Entwicklungen dar.

Fotodokumentation:



Gassa surò



Sentupada



Gassa sutò mit neuem Coop



Ersatzbauten an der Via Nova; die ursprüngliche Häuserzeile wurde durch einen Brand zerstört

Ortskern Felsberg

Orthofoto



Quelle: google.ch (Zugriff Sept. 2013)

Analyseplan



Ausschnitt Plan «Gemeindespezifische Grundlagen»

Quelle: AV, Zonenplandaten, Grundlagen Richtplan Siedlung
(geogr.ch, Zugriff Juli 2013)

Charakterisierung

Siedlungsstruktur:

Sehr dichte Bebauung mit städtisch anmutenden Häuserzeilen im westlichen Ortskern. Im östlichen Ortskern eine am Reisbrett entworfene Siedlung, bestehend aus typischen «Arbeiterhäusern»⁵

Verkehr:

MIV: Kein Durchgangsverkehr

ÖV: Bus und Bahn im 20-Minuten-Takt nach Chur (Fahrzeit 19 resp. 6 min)

Dienstleistungsinfrastruktur:

In der östlichen «Kernzeile» bestehen zwei Läden (u.a. Coop) und ein Restaurant.

Keine im westlichen Kernbereich.

Konflikte:

Sehr enge Strassenräume, wenig Parkierungsmöglichkeiten.
Bei einigen Gebäuden knappe Besonnung aufgrund der engen Strassenräume, knappe Aussenflächen.

Besonderheiten:

Östlicher Kern im 19. Jahrhundert im Zuge einer Siedlungsverschiebung wegen Felssturzgefahr gebaut.

Entwicklungsdynamik:

Geringe Dynamik.
Gezielte punktuelle Entwicklung.

⁵ ISOS (Fassung 1981)

Potenzial:

Erhalt der Bausubstanz.
Einige sanierungsbedürftige Gebäude.

Fotodokumentation:



Vordere Gasse (östlicher Ortskern)



Untere Gasse (westlicher Ortskern)



Untere Gasse (westlicher Ortskern)



Blick Richtung Chur

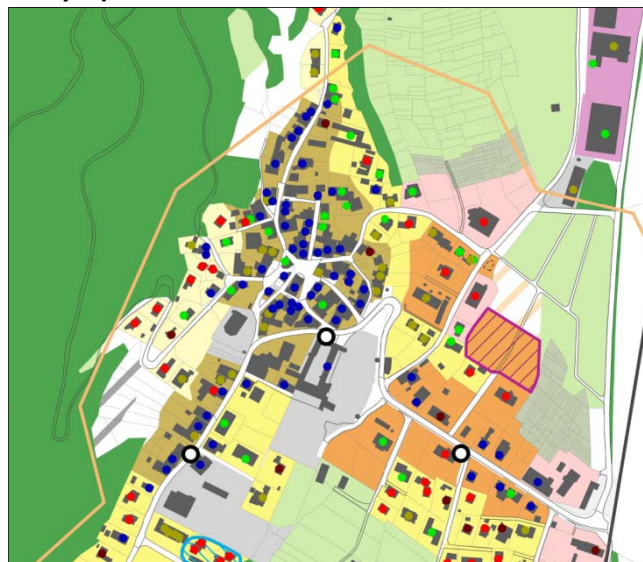
Ortskern Haldenstein

Orthofoto



Quelle: google.ch (Zugriff Sept. 2013)

Analyseplan



Ausschnitt Plan «Gemeindespezifische Grundlagen»
Quelle: AV, Zonenplandaten, Grundlagen Richtplan Siedlung
(geogr.ch, Zugriff Juli 2013)

Charakterisierung

Siedlungsstruktur Ortskern:

Sehr dichter und gegen aussen weitgehend abgeschlossener Kern. Vom Dorfplatz gehen sieben radial laufenden Gässchen aus.⁶ Gepflegt mit mehrheitlich guter Bausubstanz (verschiedene neue Ersatzbauten).

Verkehr:

MIV: Kein Durchgangsverkehr

ÖV: Bus und Bahn im 20-Minuten-Takt nach Chur (Fahrzeit 12 resp. 6 min)

Dienstleistungsinfrastruktur:

- Kindergarten, Primarschule (Ortskernrand)
- Dorfladen, Post
- Restaurant

Qualitäten:

Idyllische Wohngemeinde, Nähe zu Chur

Besonderheiten:

Schloss Haldenstein und die zweijährlich stattfindende Schlossoper

Entwicklungsdynamik, -potenzial im Ortskern:

Wenig Potenzial im Kern, viele erneuerte Bauten, teilweise Erneuerungsbedarf.

⁶ ISOS (Fassung 1981)

Fotodokumentation:



Blick auf Haldenstein



Dorfplatz



Dorfplatz



Gasse mit Ersatzbau

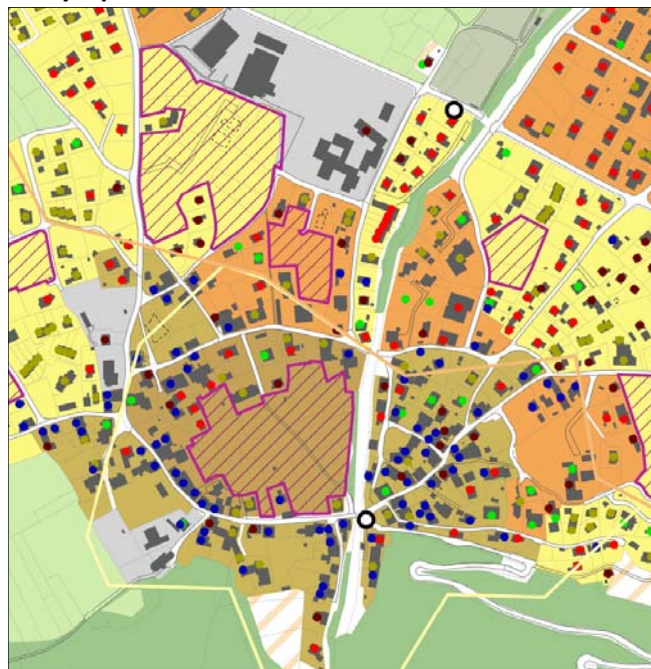
Ortskern Trimmis

Orthofoto



Quelle: google.ch (Zugriff Sept. 2013)

Analyseplan



Ausschnitt Plan «Gemeindespezifische Grundlagen»

Quelle: AV, Zonenplandaten, Grundlagen Richtplan Siedlung
(geogr.ch, Zugriff Juli 2013)

Charakterisierung

Siedlungsstruktur:

Der Ortskern besteht aus zwei Teilen, welche durch die Dorfrüfi unterteilt sind. Der östliche Teil ist entlang von drei Strassen strahlenförmig aufgeteilt und tendenziell dicht bebaut. Der westliche Teil verläuft bogenförmig im Bereich der Obergasse und Galbutz. Dieser Bereich ist deutlich geringer genutzt und zeichnet sich durch eine sehr grosse, unbebaute Fläche im Bereich Quadera aus (mit Quartierplanpflicht).

Verkehr:

MIV: Kein Durchgangsverkehr

ÖV: Bus im Halbstundentakt nach Chur (Fahrzeit 16 min)

Dienstleistungsinfrastruktur:

- Kindergarten, Primarschule, Real- und Sekundarschule
- Denner, Post und eine Bank
- 3 Restaurants

Qualitäten:

Der Ortskern ist sehr gepflegt und zeichnet sich durch eine mehrheitlich gute Bausubstanz aus. Viele Bauten wurden in den letzten Jahren saniert. Nähe zu Chur.

Besonderheiten:

Sehr grosse unüberbaute Fläche im Ortskerngebiet (Dorfzone Obere Quadera B, Quartierplanpflicht).

Entwicklungsdynamik, -potenzial:

Ersatzbauten im östlichen Dorfkernbereich. Unüberbaute Fläche Obere Quadera B.

Fotodokumentation:



Kreuzung Sayserstrasse/Chrüzgass



Obergass, Blick Richtung Westen



Quadera



Situation im westlichen Ortskerngebiet

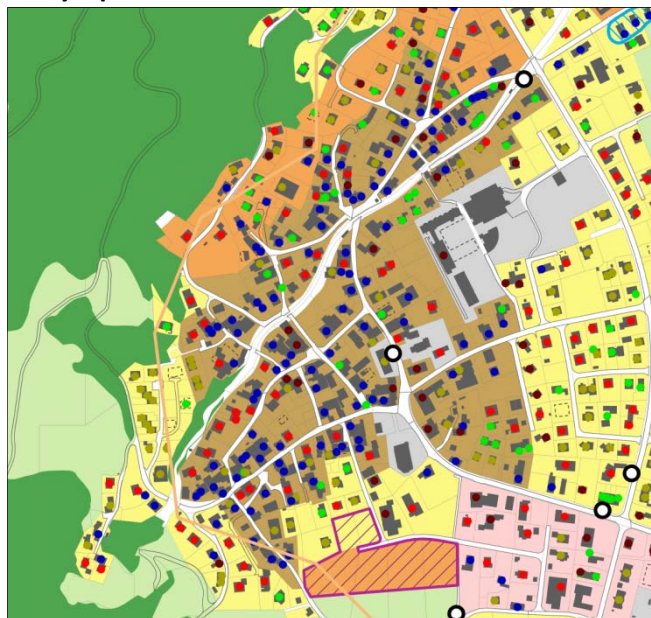
Ortskern Untervaz

Orthofoto



Quelle: google.ch (Zugriff Sept. 2013)

Analyseplan



Ausschnitt Plan «Gemeindespezifische Grundlagen»

Quelle: AV, Zonenplandaten, Grundlagen Richtplan Siedlung
(geogr.ch, Zugriff Juli 2013)

Charakterisierung

Siedlungsstruktur:

Der Ortskern ist weitläufig und für Kerngebiete nicht sehr dicht. Die Bausubstanz im Ortskern ist vielfach gut erhalten. Die Bauten sind aus ganz verschiedenen Bauperioden. Ein relevanter Teil der Bauten wurde neu (nach 2000) realisiert.

Verkehr:

MIV: Kein Durchgangsverkehr

ÖV: Bus und Bahn im Halbstundentakt nach Chur (Fahrzeit 18 resp. 19 min)

Dienstleistungsinfrastruktur:

- Kindergarten, Primarschule und Real-/Sekundarschule
- Denner, Post, Tankstelle und eine Bank
- 1 Restaurant, 1 Hotel

Qualitäten:

Ruhige Wohnlage

Entwicklungsdynamik, -potenzial:

Das Kerngebiet ist eher locker bebaut. Es bestehen noch einige Flächen, die unüberbaut sind. Die bauliche Dichte insgesamt ist eher niedrig.

Fotodokumentation:



Blick über den Kern Richtung Prättigau



Platzsituation im Kern



Freiflächen innerhalb des Kerns



Neubauten im Zentrum

Ortskern Zizers

Orthofoto



Quelle: google.ch (Zugriff Sept. 2013)

Analyseplan



Ausschnitt Plan «Gemeindespezifische Grundlagen»

Quelle: AV, Zonenplandaten, Grundlagen Richtplan Siedlung
(geogr.ch, Zugriff Juli 2013)

Charakterisierung

Siedlungsstruktur:

Der Ortskern hat sich entlang der Hauptstrasse entwickelt.

Verkehr:

MIV: Starker Durchgangsverkehr

ÖV: Bus und Bahn im 20-Minuten-Takt nach Chur (Fahrzeit 15 resp. 28 min)

Dienstleistungsinfrastruktur:

- Kindergarten, Primarschule
- Denner und Coop, verschiedene Detailhandelsgeschäfte (Banken, Post)
- 4 Restaurants/Bars

Qualitäten:

Die zweite Bautiefe ab der Hauptstrasse ist gut erhalten.

Konflikte:

Die hohe Verkehrsbelastung ist für den Ortskern problematisch. Die Bauten entlang der Strasse sind teilweise in schlechtem Zustand und sanierungsbedürftig. Die Aufenthaltsqualität entlang der Hauptstrasse ist stark eingeschränkt.

Entwicklungsdynamik, -potenzial:

Unmittelbar im Hauptstrassenbereich besteht geringe Dynamik, es besteht jedoch Erneuerungspotenzial.

Fotodokumentation:



Hohe Verkehrsbelastung im Kern



Hauptstrasse



Seitengasse im Kern



Seitengasse im Kern

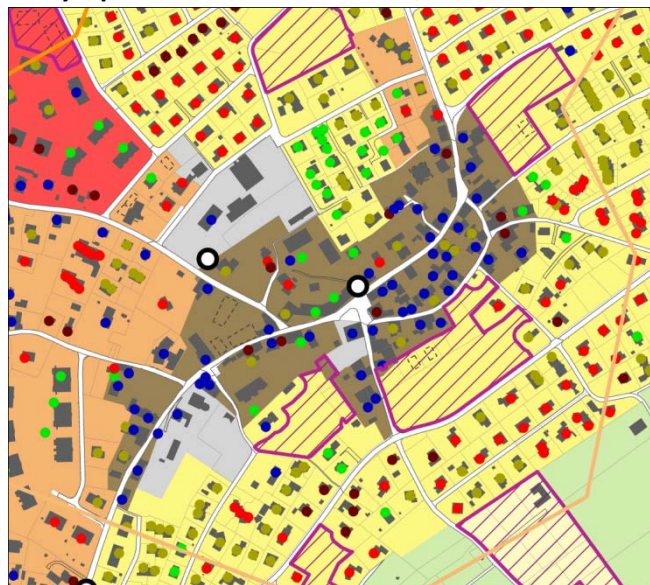
Ortskern Igis

Orthofoto



Quelle: google.ch (Zugriff Sept. 2013)

Analyseplan



Ausschnitt Plan «Gemeindespezifische Grundlagen»

Quelle: AV, Zonenplandaten, Grundlagen Richtplan Siedlung
(geogr.ch, Zugriff Juli 2013)

Charakterisierung

Siedlungsstruktur:

Schöner, kleiner Ortskern um Rathausplatz. Besteht im Wesentlichen aus Gebäuden entlang der Obergasse und der Untergasse.

Verkehr:

MIV: Praktisch kein Durchgangsverkehr

ÖV: Bus und Bahn im Viertelstundentakt nach Chur (Fahrzeit 25, 29, 15 oder 17 min)

Dienstleistungsinfrastruktur:

- Kindergarten, Primarschule
- Volg und verschiedene Detailhandelsgeschäfte (Bank, Post)
- 2 Restaurants

Besonderheiten:

Grosse, siedlungsprägende Freiflächen um den Ortskern.

Entwicklungsdynamik, -potenzial:

Einige sanierungsbedürftige Gebäude.

Fotodokumentation:



Platz bei Volg



Volg



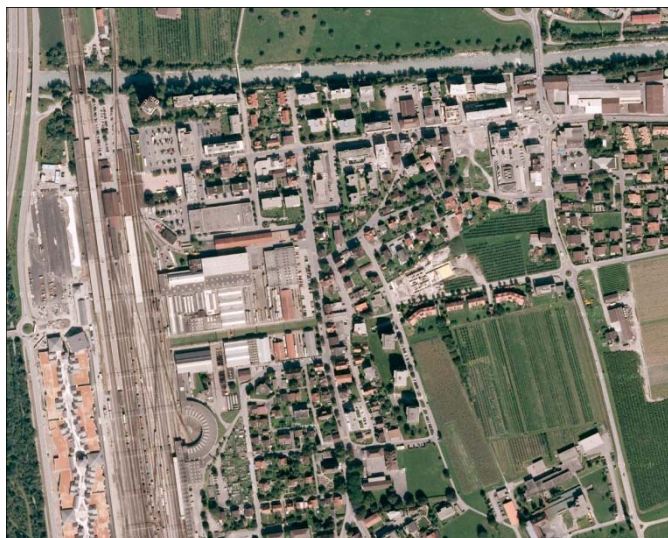
Situation im Ortskern



Rathausplatz

Ortskern Landquart

Orthofoto



Quelle: google.ch (Zugriff Sept. 2013)

Analyseplan



Ausschnitt Plan «Gemeindespezifische Grundlagen»
Quelle: AV, Zonenplandaten, Grundlagen Richtplan Siedlung
(geogr.ch, Zugriff Juli 2013)

Charakterisierung

Siedlungsstruktur:

Der Ortskern von Landquart zeichnet sich durch eine neue, eher städtisch wirkende Zentrumsachse entlang der Bahnhofstrasse aus. Ein historischer Ortskern ist in Landquart nicht vorhanden.

Verkehr:

ÖV: Umsteigepunkt (SBB/RhB/Bus), Bahn alle 10 Minuten nach Chur (Fahrzeit 8–20 min)

Dienstleistungsinfrastruktur:

- Kindergarten, Primarschule, Real- und Sekundarschule
- Migros und Coop, verschiedene Detailhandelsgeschäfte (Banken, Post, Apotheke, Schuh- und Kleidergeschäfte u.a.)
- 15 Restaurants/Cafés, 2 Hotels

Qualitäten:

Landquart hat sich in den letzten Jahren stark entwickelt. Insbesondere im Bahnhofsumfeld und entlang der Bahnhofstrasse sind dichte Überbauungen entstanden.

Besonderheiten:

Landquart ist ein Verkehrsknotenpunkt zwischen Chur, Zürich, St. Gallen und Davos (Umsteigepunkt SBB/RhB).

Entwicklungsdynamik, -potenzial:

Die Entwicklungsdynamik in den letzten Jahren war sehr gross. Weitere grosse Projekte sind in Realisierung. Das Potenzial, insbesondere südlich der Bahnhofstrasse, ist nach wie vor gross.

Fotodokumentation:



Bahnhofplatz



Bahnhofstrasse mit Blick Richtung Prattigau



Bahnhofstrasse mit Blick Richtung Prattigau



Bahnhofstrasse mit Blick Richtung Prattigau

Ortskern Malans

Orthofoto



Quelle: google.ch (Zugriff Sept. 2013)

Analyseplan



Ausschnitt Plan «Gemeindespezifische Grundlagen»

Quelle: AV, Zonenplandaten, Grundlagen Richtplan Siedlung
(geogr.ch, Zugriff Juli 2013)

Charakterisierung

Siedlungsstruktur:

Schöner, idyllischer Ortskern. Lockere Bebauung, geprägt durch Herrschaftshäuser.⁷ Bausubstanz grossteils gut. Umgeben von Rebbergen.

Verkehr:

MIV: Praktisch kein Durchgangsverkehr

ÖV: Bahn im Halbstundentakt nach Chur (Fahrzeit 25 resp. 32 min)

Dienstleistungsinfrastruktur:

- Kindergarten, Primarschule und Real- und Sekundarschule
- Volg, Post, Theater
- 1 Restaurant, 2 Hotels

Qualitäten:

Ruhige Wohnlage

Besonderheiten:

Bodmer Schloss.

Ortskern und übrige Wohngebiete relativ stark voneinander getrennt.

⁷ ISOS (Fassung 1981)

Entwicklungsdynamik, -potenzial:

Als attraktiver Wohnstandort und an vielen Lagen am Siedlungsrand weist der Ortskern im Bereich Wohnen grosses Entwicklungspotenzial auf. Umnutzungspotenzial von Ställen.

Fotodokumentation:



Blick auf Kern



Ställe mit allfälligem Umnutzungspotenzial



Volg



Ortskern mit Bodmer Schloss im Hintergrund



Dorfplatz



Gasse im Ortskern

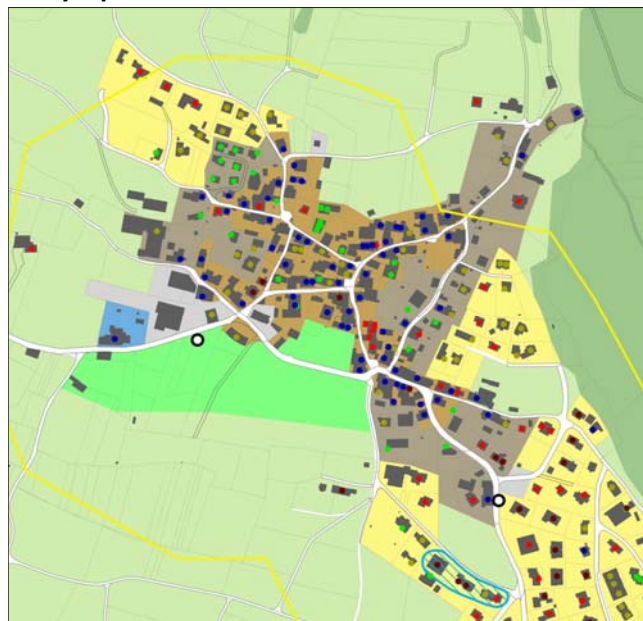
Ortskern Jenins

Orthofoto



Quelle: google.ch (Zugriff Sept. 2013)

Analyseplan



Ausschnitt Plan «Gemeindespezifische Grundlagen»
Quelle: AV, Zonenplandaten, Grundlagen Richtplan Siedlung
(geogr.ch, Zugriff Juli 2013)

Charakterisierung

Siedlungsstruktur:

Schöner, idyllischer Ortskern. Kompakte, haufendorfförmige Bebauung⁸. Bausubstanz generell in sehr gutem Zustand. Umgeben von Rebbergen.

Verkehr:

MIV: Praktisch kein Durchgangsverkehr

ÖV: Bahn im Stundentakt nach Chur (Fahrzeit 39 min)

Dienstleistungsinfrastruktur:

- Kindergarten, Primarschule
- Volg, Post
- 1 Restaurant

Qualitäten:

Ruhige Wohnlage

Besonderheiten:

Ortskern und übrige Wohngebiete relativ stark voneinander getrennt.

Entwicklungsdynamik, -potenzial:

Attraktiver Wohnstandort. Für Ortskern relativ grosse Entwicklungsdynamik in den letzten Jahren (Ersatzbauten, Sanierungen). Weiteres Erneuerungspotenzial vorhanden.

⁸ ISOS (Fassung 1981)

Fotodokumentation:



Blick auf Dachlandschaft



Blick Richtung Dorfkern



Volg



Gasse im Ortskern

Ortskern Maienfeld

Orthofoto



Quelle: google.ch (Zugriff Sept. 2013)

Analyseplan



Ausschnitt Plan «Gemeindespezifische Grundlagen»
Quelle: AV, Zonenplandaten, Grundlagen Richtplan Siedlung
(geogr.ch, Zugriff Juli 2013)

Charakterisierung

Siedlungsstruktur:

Der ursprüngliche Stadtteil konzentriert sich rund ums Schloss Brandis. Die weiteren Kerngebiete Richtung Vorstadt und Bahnhof sind gut erhalten. Die Kerngebiete werden durch einzelne Wingertflächen voneinander getrennt.

Verkehr:

MIV: Verkehr durchs Zentrum

ÖV: Bahn im Halbstundentakt nach Chur (Fahrzeit 13 resp. 17 min)

Dienstleistungsinfrastruktur:

- Kindergarten, Primarschule, Real- und Sekundarschule
- Spar, verschiedene Detailhandelsgeschäfte (Bank, Post, Apotheke, u.a.)
- 3 Restaurants, 3 Hotels

Besonderheiten:

Schloss Brandis

Entwicklungsdynamik, -potenzial:

Grosse Dynamik vorhanden. Insbesondere die Übergangsbereiche zwischen Altstadt und Bahnhof wurden in den letzten Jahren deutlich verändert.

Fotodokumentation:



Altstadt mit Blick auf Schloss Brandis



Gasse in der Altstadt



Stadtplatz



Sanierung in der Altstadt



Wingert im Ortskern

Ortskern Fläsch

Orthofoto



Quelle: google.ch (Zugriff Sept. 2013)

Analyseplan



Ausschnitt Plan «Gemeindespezifische Grundlagen»
Quelle: AV, Zonenplandaten, Grundlagen Richtplan Siedlung
(geogr.ch, Zugriff Juli 2013)

Charakterisierung

Siedlungsstruktur:	Sehr schöner und idyllischer, relativ locker bebauter Kern. Beinahe keine Neubauten. Das Kerngebiet ist von einzelnen Wingertflächen umgeben.
Verkehr:	<u>ÖV</u> : Bus und Bahn im Halbstundentakt nach Chur (Fahrzeit 22 resp. 27 min)
Dienstleistungsinfrastruktur:	<ul style="list-style-type: none"> • Kindergarten, Primarschule • Volg • 3 Restaurants
Qualitäten:	Ruhige Wohnlage
Besonderheiten:	Viele Freiflächen um historischen Ortskern (Gärten sowie Wingertflächen), welche im Zonenplan als Freiflächen gesichert sind.
Entwicklungsdynamik, -potenzial:	Attraktiver Wohnstandort. Stetige Entwicklung in Form von Unterhalt und Sanierungen.

Fotodokumentation:



Neubau im Kern



Stallbaute mit allfälligem Umnutzungspotenzial



Gasse im Ortskern