

REGIONALER RICHTPLAN VIAMALA

Kapitel 5 - Siedlung

Von der Präsidentenkonferenz beschlossen am 14. Mai 2025

Der Vorsitzende der Präsidentenkonferenz

a. i. 

Der Geschäftsleiter der Region
Jürg Obrist

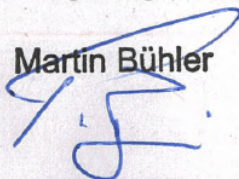


Von der Regierung genehmigt am 24. FEB. 2026

Protokoll Nr. 134 / 2026

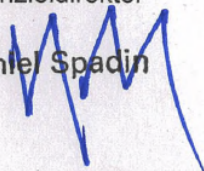
Der Regierungspräsident

Martin Bühler



Der Kanzleidirektor

Daniel Spadin





Inhaltsverzeichnis Kap. 5 - Siedlung

5.1	Siedlungsgebiet	1
5.2	Zentrenstruktur	7
5.3	Gebiete Innenentwicklung (Siedlungsentwicklung nach innen)	11
5.4	Arbeitsgebiete	16
5.5	Gebiete für Einkaufsnutzungen	20
5.6	Gebiete mit öffentlichem Nutzungscharakter	22
	Planungsverfahren und Mitwirkung	25

5.1 Siedlungsgebiet

Ausgangslage

Definition und Bedeutung des Siedlungsgebiets

Das Siedlungsgebiet gibt den räumlichen Rahmen für die Siedlungsentwicklung in den nächsten 20–25 Jahren vor. Es umfasst nebst dem Siedlungskörper (überbaute Bauzonen u.a.) und den nicht überbauten Bauzonen auch weitere, noch nicht eingezonte Gebiete, die für die künftige bauliche Entwicklung vorgesehen sind. Die räumliche Sicherung dieser Gebiete ist für die mittel- und längerfristige Entwicklung der Region sehr wichtig. Es handelt sich dabei um strategische Reserven für die Erweiterung oder Ansiedlung von Unternehmen, für die Erweiterung öffentlicher Einrichtungen oder touristische Infrastrukturprojekte, oder für die Sicherung für Wohnen geeigneter Gebiete. Aus Sicht des Wohn-, Wirtschafts- und Tourismusraumes Viamala ist es wichtig, solche Gebiete frühzeitig zu definieren und richtplanerisch zu sichern.

Erstmalige Festsetzung des Siedlungsgebiets

Die Region hat gemäss kantonaalem Richtplan (Kapitel 5.2.1) die Aufgabe, das im kantonalen Richtplan im Koordinationsstand Zwischenergebnis festgelegte Siedlungsgebiet zu überprüfen, zu bereinigen und definitiv festzulegen (Koordinationsstand Festsetzung). Im Vordergrund steht dabei auch die Festsetzung von Erweiterungen des Siedlungsgebietes. Die wichtigsten Grundlagen für die Bezeichnung des Siedlungsgebietes sind:

- die Ziele und Strategien des regionalen Raumkonzepts,
- die Strategien der kommunalen räumlichen Leitbilder (KrL),
- die kantonale Bevölkerungs- und Beschäftigungsperspektive. Die Region Viamala verwendet dabei die, auch dem kantonalen Richtplan Siedlung zugrundeliegende Perspektivrechnung 2016, mit Prognose 2016-2040.

Mit der erstmaligen Festsetzung des Siedlungsgebietes im regionalen Richtplan wird die einstweilige Ausgangslage für die nachfolgenden Planungen und Entscheidungsprozesse abgesteckt. Bei Gemeinden, welche bei der vorliegenden (erstmaligen) Festsetzung des Siedlungsgebietes über eine noch nicht RPG-konforme Nutzungsplanung verfügen, stellt die erstmalige Festsetzung des Siedlungsgebietes kein Präjudiz in Bezug auf die Überprüfung und allfällige Redimensionierung der Bauzone dar.

Mit der erstmaligen Festsetzung werden im Regionalen Richtplan Viamala 666 ha als Siedlungsgebiet ausgewiesen. Durch die automatische Fortschreibung des Siedlungsgebietes bei Auszonungen, ergibt sich der definitive Gesamtumfang des Siedlungsgebietes in der Region Viamala aber erst nach Abschluss der letzten Revision der Nutzungsplanung einer Gemeinde, welche ihre Bauzone verkleinern muss. Dieser Zeitpunkt ist noch offen. In der Region Viamala gibt es mehrere Gemeinden mit einem Auszonungsbedarf bzw. Gemeinden, bei denen sich das Siedlungsgebiet dadurch verringern wird. Diese Reduktionen dürften die im Richtplan ausgewiesenen Erweiterungen mutmasslich kompensieren.

Erweiterung und Verlagerung des Siedlungsgebietes

Bei Siedlungsgebietserweiterungen und -verlagerungen von >1 ha (kantonaler Richtplan; Kap. 5.2.1), erfolgt die Anpassung des Siedlungsgebiets über ein reguläres Richtplanverfahren.

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. Bei diesen Siedlungsgebietserweiterungen und -verlagerungen von <1 ha erfolgt die Richtplananpassung im Rahmen einer Nachführung

durch das Amt für Raumentwicklung (siehe dazu Ausführungen Kap. 1). Diese Nachführung erfolgt ohne Beschluss und erfordert kein Verfahren.

Abstimmung des Siedlungsgebiets mit laufenden Revisionen der Nutzungsplanung

Wird die Bauzone in einer Gemeinde im Zuge einer Revision der Nutzungsplanung verkleinert, ist auch das Siedlungsgebiet entsprechend zu reduzieren. Nach Eintritt der Rechtskraft der revidierten Nutzungsplanung werden allfällige Siedlungsgebietsreduktionen aufgrund von Auszonungen formlos im Richtplan nachgeführt (vgl. dazu Ausführungen Kap. 1).

Festlegung regional bedeutsamer Siedlungsgrenzen

Die Regionen sind gemäss kantonalem Richtplan (Kapitel 5.2.1) aufgefordert, langfristig stabile Siedlungsgrenzen an Orten festzulegen, an welchen eine längerfristige Freihaltung des Raumes aus landschaftlichen, ortsbaulichen oder denkmalpflegerischen Gründen aus einem übergeordneten Interesse wichtig ist. Grundlagen hierfür bilden die geltenden Festlegungen im kantonalen Richtplan sowie auch entsprechende Überlegungen aus den räumlichen Strategien der Gemeinden selbst (KrL).

Abstimmung Siedlung und Naherholungsgebiete

Das Thema der Sicherung von regional bedeutenden Naherholungsgebieten steht namentlich in urbanen und suburbanen Räumen in engem Zusammenhang mit der Siedlungsentwicklung. Die Region wird das Thema der Naherholungsräume, da Bestandteil des Kapitels Natur und Landschaft, anlässlich der Überarbeitung dieses Sachkapitels bearbeiten und entsprechende Festlegungen im suburbanen Raum der Region vornehmen.

Bauzone und Grösse der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ)

Die Bemessung der Bauzonengrösse und insbesondere diejenige der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) richtet sich nach dem effektiven Bedarf für die nächsten 15 Jahre. Gemeinden mit einer überdimensionierten WMZ sind angehalten, ihre Reserven in der WMZ im erforderlichen Mass zu reduzieren.

Der kantonale Richtplan (kantonaler Richtplan Kap. 5.2.2) enthält zur Bauzone verschiedene Festlegungen. So zur Bemessung der Bauzone, zur Ausscheidung einer neuen Bauzone (Einzonungen) oder zur Nutzung der Bauzone (Minstdichten, Erschliessungsanforderungen). Die Umsetzung dieser Festlegungen zur Bauzone erfolgen direkt über die Nutzungsplanung, für welche die Gemeinden zuständig sind. Der kantonale Richtplan weist der Region dazu und zuhanden der regionalen Richtplanung keine Aufgabe zu.

Im regionalen Richtplan wäre das Thema der Bauzone dann aufzunehmen, wenn im regionalen Richtplan gegenüber dem kantonalen Richtplan weitergehende oder «schärfere» Festlegungen vorgenommen würden. Die Region Viamala erachtet aktuell die Vorgaben gemäss kantonalem Richtplan Kap. 5.2.2 in Kombination mit den Vorgaben gemäss RPG als ausreichend in Bezug auf eine haushälterische Bodennutzung und als anspruchsvoll genug, um in der Nutzungsplanung umzusetzen. Die Region verzichtet daher auf die Festlegung weitergehender Anforderungen in Bezug auf die Grösse oder die generelle Mobilisierung der Bauzone in ihrem Richtplan.

Ziele und Leitsätze

Die Siedlungen in der Region Viamala entwickeln sich im Grundsatz nach innen.

Die für die Stärkung des Wohn-, Wirtschafts- und Tourismusraumes Viamala langfristig bedeutenden Entwicklungsgebiete werden räumlich gesichert.

Besondere räumliche Qualitäten im Bereich der Siedlungsränder werden gesichert.

5.1.A) Siedlungsgebiet gestützt auf regionale Ziele und Strategien festlegen.

Die Festlegung des Siedlungsgebietes stützt sich auf die Ziele und Strategien des kantonalen Richtplans, des regionalen Raumkonzepts und der kommunalen räumlichen Leitbilder.

Der Bedarf an Siedlungsgebiet für das Wohnen und Arbeiten orientiert sich an der Bevölkerung- und Beschäftigtenprognose bis 2040 (Perspektive 2016, Szenario hoch).

5.1.B) Qualitätsvolle Entwicklung bei Erweiterungen sichern.

Bei Erweiterungen des Siedlungsgebiets gelten die Anforderungen gemäss kantonalem Richtplan (Kap. 5.2.1). Erweiterungsgebiete werden entsprechend ihrer Nutzung qualitativ, bodensparend und auf der Grundlage von Konzepten entwickelt.

5.1.C) Regional bedeutsame langfristige Siedlungsgrenzen festlegen.

Siedlungsränder, die aus landschaftlichen, ortsbaulichen oder denkmalpflegerischen Gründen sowie aufgrund von Konflikten mit Fruchtfolgeflächen langfristig stabil gehalten werden sollen, werden im regionalen Richtplan bezeichnet.

Handlungsanweisungen

5.1.A) Die Region legt das Siedlungsgebiet (Horizont 2040) im Richtplan fest.

Federführung: Region

Das Amt für Raumentwicklung führt das Siedlungsgebiet in Berücksichtigung zwischenzeitlich revidierter Nutzungsplanungen periodisch nach und informiert die Region darüber.

Federführung: Amt für Raumentwicklung

5.1.B) Die Region legt Siedlungserweiterungsgebiete zusammen mit den massgebenden Kriterien für eine qualitätsvolle und bodensparende Entwicklung fest.

Federführung: Region

Die Gemeinden sorgen im Rahmen der Nutzungsplanung und durch die Anwendung qualifizierter Vorgehensweisen für eine qualitätsvolle und bodensparende Nutzung der Siedlungserweiterungsgebiete.

Federführung: Gemeinde

5.1.C)	Die Region legt regional bedeutsame langfristige Siedlungsgrenzen im Richtplan fest. <i>Federführung: Region</i> Die Gemeinden berücksichtigen die langfristigen Siedlungsgrenzen in ihren Planungen. <i>Federführung: Gemeinden</i>
---------------	--

Erläuterungen

Siehe Erläuterungen Kapitel 5.1.

Objekte Siedlungsgebiet

Siehe Richtplankarte.

Objekte Erweiterung Siedlungsgebiet

Koordinationsstand (KS): Festsetzung (FS), Zwischenergebnis (ZE), Vororientierung (VO), Ausgangslage (AL).

Nr.	Gemeinde, Ort	Weitere Festlegungen (Anweisungen für Folgeplanungen)	KS	Im KRIP
Erweiterung Siedlungsgebiet WMZ				
5.1-1	Domleschg	Erweiterung total: 3.1 ha	FS	ja
	Feldis, Schegnas Davos	Erweiterung 0.1 ha: ▪ besondere Anforderungen hinsichtlich der Einordnung ins Ortsbild.		
	Scheid, Quadra / Parde / Tgiplat	Erweiterung 0.1 ha		
	Tomils, Sogn Murezi / Begl Sura / Rofna	Erweiterung 0.8 ha: ▪ besondere Anforderungen hinsichtlich der Einordnung in die Kulturlandschaft und in das Ortsbild.		
	Tomils, Cresta / Pli-deglia	Erweiterung 0.1 ha: ▪ besondere Anforderungen hinsichtlich der Einordnung in die Kulturlandschaft und in das Ortsbild.		
	Paspels, Raschlegnas / Canovastrasse	Erweiterung 0.1 ha: ▪ besondere Anforderungen hinsichtlich der Einordnung in das Ortsbild (ISOS Nat., Dusch).		
	Paspels, Oberdorf	Erweiterung 0.4 ha: ▪ besondere Anforderungen hinsichtlich der Einordnung in die Kulturlandschaft		
	Rodels, Oberdorf / Vegna	Erweiterung 0.6 ha: ▪ besondere Anforderungen hinsichtlich der Einordnung in das Ortsbild.		

Nr.	Gemeinde, Ort	Weitere Festlegungen (Anweisungen für Folgeplanungen)	KS	Im KRIP
	Pratval, Im Ried / Bot da Mathis	Erweiterung 0.6 ha: ▪ besondere Anforderungen hinsichtlich der Einordnung in das Ortsbild		
	Almens, Plaun Pardieni	Erweiterung 0.4 ha: ▪ besondere Anforderungen hinsichtlich der Einordnung in das Ortsbild (ISOS Nat., Almens).		
5.1-2	Thusis, Innert den Lösern	Erweiterung 3.0 ha: ▪ Gebietserweiterung deckt nebst dem Bedarf für WMZ auch den Bedarf für öBA-Erweiterung ab (Objekt Nr. 5.1.3) ▪ Flächenaufteilung zwischen WMZ und öBA ist auf der Grundlage eines Nutzungskonzeptes noch festzulegen	FS	ja

Erweiterung Siedlungsgebiet öBA

5.1-3	Thusis, Innert den Lösern	Siehe Ausführungen Objekt Nr. 5.1.2	FS	ja
5.1-4	Scharans, Standort Stiftung Scalottas	Erweiterung 0.8 ha	FS	ja
5.1-5	Andeer, Fup/Stoc	Erweiterung 0.7 ha	FS	ja
5.1-6	Tschappina, Oberurmein	Erweiterung 1.0 ha	FS	ja

Verlagerung und Erweiterung Siedlungsgebiet Tourismus

5.1-7	Rheinwald Splügen, In der Erla	Erweiterung 2.2 ha	FS	ja
	Rheinwald Splügen, Under Allmeini	Reduktion 0.6 ha	FS	ja
5.1-8	Avers Loretzhaus, Jupper Sand	Erweiterung 0.7 ha	FS	ja

Erweiterung Siedlungsgebiet Arbeiten

5.1-9	Thusis, Studahus	Erweiterung 2.1 ha	FS	ja
5.1-10	Thusis, Löser	Erweiterung tot. 2.1 ha: ▪ Teilgebiet Nord: 1.1 ha ▪ Teilgebiet Süd: 1.0 ha	FS	ja
5.1-11	Andeer, Zups	Erweiterung 0.8 ha	FS	ja
5.1-12	Andeer, Runcs	Erweiterung 0.4 ha	FS	ja

Erweiterung Siedlungsgebiet für weitere Nutzungen

5.1-13	Sils im Domleschg, Plattis	Erweiterung 2.4 ha: ▪ für besondere Nutzungen im Rahmen der regionalen Standortentwicklungsstrategie ▪ Erarbeitung von einem Masterplan für die Umsetzung unter Federführung der Region ▪ Definitive Abgrenzung unter Vorbehalt der definitiven Gefahrenzone 1	FS	ja
--------	-------------------------------	---	----	----

Objekte langfristige Siedlungsgrenzen

Koordinationsstand (KS): Festsetzung (FS), Zwischenergebnis (ZE), Vororientierung (VO), Ausgangslage (AL).

Nr.	Gemeinde, Ort	Weitere Festlegungen (Anweisungen für Folgeplanungen)	KS	im KRIP
Langfristige Siedlungsgrenzen				
5.1-13	Regionsgemeinden	Gemäss RRIP Siedlung und Ausstattung 2013.	FS	nein

5.2 Zentrenstruktur

Ausgangslage

Die Region Viamala ist beeinflusst durch die Nähe und die gute Erreichbarkeit des Churer Rheintals mit dem Hauptzentrum Chur. Der kantonale Richtplan legt Thusis als Regionalzentrum, Andeer als Ort mit Stützfunktion und Splügen als touristischen Ort mit Stützfunktion fest.

In Bezug auf die Zentrenstruktur und der damit verbundenen Versorgung steht die Region vor der Herausforderung, dass das Regionalzentrum Thusis infolge seiner Nähe zum Zentrum Chur nicht schleichend an Bedeutung verliert. Ein funktionierendes und starkes Zentrum Thusis trägt zur Sicherung der Versorgung und damit auch zur Attraktivität namentlich der Ortschaften am Heinzenberg und im Domleschg bei. Auch stärkt ein starkes Zentrum Thusis das Schams und die angrenzenden Talschaften in der Region Albula.

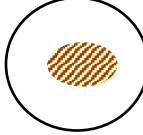
Zu den Einrichtungen der Versorgung zählen private (kommerzielle) und öffentliche Einrichtungen in den Bereichen Einkauf, Gastronomie, Dienstleistungen, Verwaltung, Gesundheit, Bildung, Verkehr, Kultur und Sport.

Damit die Gemeinden mit einer Zentrumsfunktion ihre Aufgabe wahrnehmen können, müssen sie als Wohn- und Arbeitsort funktionieren und über ein Zentrumsgebiet mit Einrichtungen der Versorgung verfügen, wo gewohnt und gearbeitet wird und welches attraktiv gestaltet ist. Die Herausforderung, den funktionalen Ortskern attraktiv zu halten, gilt für alle Regionsgemeinden. Intakte Ortskerne mit Versorgungseinrichtungen sind identitätsstiftend und ein wichtiger Faktor, um als Wohnstandort attraktiv zu sein. Dies gilt insbesondere auch für ländliche Gemeinden ohne Zentrumsfunktion.

Für Gemeinden, welche selbst heute über keinen funktionalen Ortskern mit Versorgungseinrichtungen mehr verfügen, ist zur Aufrechterhaltung der Wohn- und Lebensqualität daher die Nähe und die Erreichbarkeit eines Ortes mit Zentrumsfunktion umso entscheidender. Das unterstreicht die Bedeutung einer regional abgestimmten Strategie zur Stärkung und Aufrechterhaltung der Versorgungsfunktion in den Orten Thusis, Andeer und Splügen.

Zur raumplanerischen Sicherung und Stärkung der Zentrenstruktur bezeichnet der regionale Richtplan in Gemeinden mit einer überörtlichen Versorgungsfunktion daher Zentrumsgebiete, und weitere Ortskerne mit Versorgungseinrichtungen in den weiteren Gemeinden oder Ortschaften.

Schema Zentrenstruktur

	Gemeinde mit Zentrumsfunktion		Gemeinde ohne Zentrumsfunktion		
	Leitsätze 5.2.A) bis 5.2.C)		Leitsatz 5.2.D)		Leitsatz 5.2.E)
 Zentrumsgebiet  Funktionaler Ortskern	 Gemeinde mit einem Zentrumsgebiet <i>Thusis, Andeer</i>	 Gemeinde mit einem Zentrumsgebiet (Splügen) und einem weiteren funktionalen Ortskern <i>Rheinwald</i>	 Gemeinde mit mehreren funktionalen Ortskernen <i>Domleschg, Cazis, Muntogna da Schons</i>	 Gemeinde mit einem funktionalen Ortskern <i>Rothenbrunnen, Fürstenau, Scharans, Sils i. D., Masein, Flerden, Zillis-Reischen, Avers, Sufers</i>	 Gemeinde ohne funktionalen Ortskern <i>Tschappina, Urmein, Rongellen, Ferrera</i>

Ziele und Leitsätze

Die Orte mit Zentrumsfunktion sichern die Versorgung in der Region, stärken deren Entwicklung und stützen die Besiedlung in allen Regionsgemeinden.

Die Orte mit Zentrumsfunktion werden in ihrer Funktion gestärkt und verfügen über attraktive Zentrumsgebiete mit Versorgungseinrichtungen, in denen gewohnt und gearbeitet wird.

Die Regionsgemeinden mit einem funktionalen Ortszentrum sichern mit Versorgungseinrichtungen des Grundangebotes die Attraktivität dieser Ortszentren.

Die Regionsgemeinden, welche keinen funktionalen Ortskern mit Einrichtungen der Grundversorgung haben, verfügen über eine attraktive Anbindung an den nächsten Ort mit Zentrumsfunktion.

5.2.A) Thusis als Regionalzentrum und als Standort mit Einrichtungen der Gesundheit sichern.

Thusis sichert seine Funktion indem:

- Im Zentrumsgebiet in den Erdgeschossen zur Hauptsache auf Kunden und Besucher ausgerichtete Nutzungen etabliert werden und die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum erhöht wird.
- Neue Versorgungseinrichtungen auf den Ort bezogen in das Siedlungsgefüge eingeordnet werden.
- Das Bahnhofsgebiet als Knoten des öffentlichen Verkehrs so geplant wird, dass über die dort lokalisierten Nutzungen, über die Gestaltung und über attraktive Wegverbindungen das Zentrum gestärkt wird.

5.2.B) Andeer als Versorgungsstandort mit einem überörtlichen Versorgungsangebot etablieren.

Andeer sichert ein überörtliches Versorgungsangebot und stützt dadurch die Versorgungsqualität in den umliegenden Dörfern, indem:

- Die Gemeinde die Einrichtungen der Versorgung und Ausstattung räumlich bündelt und neue Versorgungseinrichtungen ausschliesslich in diesem funktionalen Schwerpunktgebiet ansiedelt.
- Die Versorgungseinrichtungen mit den gesundheitstouristischen Einrichtungen so abgestimmt sind, dass ein gesamthaft attraktives Versorgungs- und Dienstleistungsangebot im Ort geschaffen wird.

5.2.C) Splügen als touristischer Ort und Versorgungsstützpunkt mit entsprechender Ausstattung und Versorgung weiter stärken.

Splügen sichert seine Funktion indem:

- Im Zentrumsgebiet auf Besucher und Gäste ausgerichtete Nutzungen etabliert werden und der öffentliche Raum nach einem Konzept gestaltet ist.
- Neue Versorgungseinrichtungen ausschliesslich im Zentrumsgebiet realisiert werden.

5.2.D) Mit Einrichtungen der Versorgung die funktionalen Ortskerne stärken.

Zur Aufrechterhaltung und Stärkung der Attraktivität der Ortschaften fördern die Regionsgemeinden die Attraktivität ihrer Kerne indem:

- Einrichtungen der Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfes im Ortszentrum erhalten bleiben und neue Einrichtungen auf den Ort bezogen in das Siedlungsgefüge eingeordnet werden.
- Ortskerne als Orte der Begegnung gestaltet und organisiert werden.
- Die Kerne im Zuge der Siedlungserneuerung für zeitgemässes Wohnen attraktiv bleiben oder gemacht werden.

5.2.E) Mit verbesserten Anbindungen an die Gemeinden mit Zentrumsfunktion die Attraktivität der Gemeinden ohne einen funktionalen Ortskern stärken.

Die Attraktivität der Gemeinde ohne einen funktionalen Ortskern wird gestärkt, indem:

- Die bestehenden ÖV-Anbindungen mit innovativen und bedarfsgesteuerten Mobilitätsangeboten ergänzt werden.
- Die Ansiedlung neuer Versorgungseinrichtungen unterstützt wird.
- Die Kerne oder andere strategisch wichtige Siedlungsteile im Zuge der Siedlungserneuerung für zeitgemässes Wohnen attraktiv bleiben oder gemacht werden.

Handlungsanweisungen

- 5.2.A) – C)** Die Gemeinden mit Zentrumsfunktion sichern mit raumplanerischen, infrastrukturellen oder organisatorischen Massnahmen die Umsetzung der Leitsätze zu den Zentrumsgebieten in ihren Planungen.

Sie bezeichnen innerhalb des Zentrumsgebietes Gebiete und Areale, welche über ein qualifiziertes Verfahren zu entwickeln sind und regeln den jeweiligen Planungsprozess. Die einzelnen Gebiets- und Arealentwicklungen sind auf die Zentrumsplanung abzustimmen.

Federführung: Gemeinden

- 5.2.D)** Zum Erhalt oder Aufwertung der Kerne als Orte der Begegnung und des sozialen Lebens erarbeiten die Gemeinden ein Konzept zur Entwicklung ihrer Ortskerne. Sie klären darin die Lokalisierung von öffentlichen Dienstleistungen und von kleinstrukturierter Versorgungseinrichtungen, Fragen der Gestaltung der Bauten und des öffentlichen Raumes sowie verkehrsplanerische Aspekte. Wo zweckmässig sichern sie die Umsetzung über qualifizierte Verfahren.

Die Gemeinden binden ortsansässige regionale oder kantonale Institutionen im Rahmen von deren Möglichkeiten in diese Entwicklungsprozesse mit ein.

Federführung: Gemeinden

- 5.2.E)** Die Gemeinden ohne funktionale Ortskerne erarbeiten eine Strategie zur Stärkung der Attraktivität ihrer Ortschaften.

Federführung: Gemeinden

Erläuterungen

Keine.

Objekte

Koordinationsstand (KS): Festsetzung (FS), Zwischenergebnis (ZE), Vororientierung (VO), Ausgangslage (AL).

Nr.	Gemeinde, Ort	Weitere Festlegungen (Anweisungen für Folgeplanungen)	KS	Im KRIP
-----	---------------	--	----	------------

Gemeinden mit Zentrumsfunktion

5.2-1	Thusis	Zentrumsgebiet: ▪ Koordination mit Entwicklung Bahnhofsgelände	FS	nein
5.2-2	Andeer	Zentrumsgebiet	FS	nein
5.2-3	Rheinwald, Splügen	Zentrumsgebiet	FS	nein

Gemeinden ohne Zentrumsfunktion

5.2-4	Rothenbrunnen	Ortskern	FS	nein
5.2-5	Domleschg, Feldis	Ortskern	FS	nein
5.2-6	Domleschg, Paspels	Ortskern	FS	nein
5.2-7	Domleschg, Rodels	Ortskern	FS	nein
5.2-8	Domleschg, Tomils	Ortskern	FS	nein
5.2-9	Cazis	Ortskern	FS	nein
5.2-10	Cazis, Sarn	Ortskern	FS	nein
5.2-11	Cazis, Präz	Ortskern	FS	nein
5.2-12	Fürstenaub	Ortskern	FS	nein
5.2-13	Scharans	Ortskern	FS	nein
5.2-14	Sils i. D.	Ortskern	FS	nein
5.2-15	Masein	Ortskern	FS	nein
5.2-16	Flerden	Ortskern	FS	nein
5.2-17	Zillis-Reischen	Ortskern	FS	nein
5.2-18	Muntogna da Schons, Donat	Ortskern	FS	nein
5.2-19	Muntogna da Schons, Mathon	Ortskern	FS	nein
5.2-20	Avers, Cresta	Ortskern	FS	nein
5.2-21	Sufers	Ortskern	FS	nein
5.2-22	Rheinwald, Nufenen	Ortskern	FS	nein

5.3 Gebiete Innenentwicklung (Siedlungsentwicklung nach innen)

Ausgangslage

Mit der Revision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) wurde der Grundsatz der haushälterischen Bodennutzung mit Nachdruck bekräftigt und eine Abkehr von der Entwicklung der Siedlungen «in die Fläche» hin zur Siedlungsentwicklung nach innen eingefordert. Neu muss die künftige Siedlungsentwicklung primär innerhalb der bestehenden Bauzonen stattfinden und Erweiterungen erst dann erfolgen, wenn die Kapazitäten in der bestehenden Bauzone weitgehend ausgeschöpft sind. Die Forderung der Siedlungsentwicklung stellt veränderte Ansprüche an die Planungen und die Planungsprozesse.

Die Hauptherausforderung bei der Innenentwicklung – sei dies bei der erstmaligen Nutzung einer Bauzone wie auch bei Umstrukturierungen einer bestehender Bauzone – besteht darin, Dichte *und* Qualität zu schaffen und bestehende Qualitäten zu erhalten. Nicht eine «flächige Verdichtung» ist gefordert, sondern eine gebietsspezifisch differenzierte Festlegung einer *qualifizierten* Dichte. Eine Dichte ist dann qualifiziert, wenn sie ortstypisch ist, die Siedlungsstruktur positiv beeinflusst, nebst einer höheren Dichte auch aussenräumliche Qualitäten schafft und die verschiedenen Präferenzen der Bevölkerung berücksichtigt.

Die Siedlungsentwicklung generell und somit auch die Innenentwicklung soll primär dort stattfinden, wo dies aus verkehrlichen, ortsbaulichen und landschaftlichen Gründen sinnvoll ist. Sie erfolgt, auch im ländlich geprägten Raum vor allem an zentraleren und gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Lagen. Im regionalen Richtplan werden die Gebiete der Innenentwicklung soweit thematisiert, wie deren Entwicklung in einem regionalen Interesse ist. Dabei handelt es sich ausschliesslich um Gebiete, welche aufgrund ihrer Erreichbarkeit von Interesse sind. Eine qualitätsvolle Entwicklung dieser Gebiete setzt auch ein entsprechend geeignetes und qualifiziertes Verfahren voraus.

Mit dem öV gut erschlossene Lagen und zentral gelegene Lagen

Die Region Viamala weist, mit Ausnahme weniger Orte, eine vergleichsweise geringe Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr auf. Die RhB bedient mit einer schnellen Verbindung halbstündlich den Bahnhof Thusis mit der Hauptstadt Chur. Als Zubringer von und auf die Bahn verkehren unter der Woche Postautos im Raum Thusis bis Rothenbrunnen/Rhätzüns im gleichen Takt. Die Bahnhöfe Rothenbrunnen, Rodels-Realta und Cazis werden vorwiegend stündlich von der S-Bahn zwischen Thusis und Chur erschlossen. Die anderen Ortschaften der Region sind mit dem Postauto erreichbar, meistens im Stundentakt, zahlreiche weniger oft. Der Bahnhof Thusis ist für den öffentlichen Verkehr die Drehscheibe der Region und das Areal um den Bahnhof ist das am besten erschlossene Areal der Region (einziges Areal mit öV-Güteklasse B und C).

Von den vier RhB-Bahnhöfen in der Region, befinden sich nur die Bahnhöfe Cazis und Thusis im Dauersiedlungsraum und in Ortszentrumsnähe. Die Areale um diese Bahnhöfe verfügen noch über erhebliche Nutzungspotenziale. Aus dem Grundsatz der Abstimmung von Siedlung und Verkehr ergibt sich ein regionales Interesse, diese Potenziale zu nutzen.

Zusätzlich im Interesse der Region ist eine qualitätsvolle Entwicklung derjenigen Reserven, welche im oder in der Nähe eines Zentrumsgebiets (Thusis, Andeer und Splügen) oder in einem funktionalen Ortskern liegen.

Ansätze zur Verdichtung

Innenentwicklung erfolgt über verschiedene Ansätze. Je nach Raumtyp und der damit verbundenen Siedlungsstruktur und Gegebenheiten auf Stufe Quartier oder Geviert stehen unterschiedliche Bestrebungen im Vordergrund.

Nebst der Nutzung der noch nicht überbauten Gebiete geht es vor allem auch um Ansätze bei den bereits überbauten Gebieten. Grob können dabei folgende Ansätze mit unterschiedlichen Absichten unterschieden werden:

- *Erhalten, Erneuern und Aufwerten der Baustruktur:* Dabei findet eine geringfügige Anpassung bzw. Veränderung der Baustruktur statt. Bestehende Reserven werden genutzt, erhaltenswerte und historische Strukturen werden dabei erhalten. Die wertvollere Bausubstanz wird mehrheitlich erhalten und erneuert. Sanierungsbedürftige Bauten im Bestand werden erneuert oder ersetzt und neue Bauvolumen werden sorgfältig integriert.
- *Weiterentwickeln der Baustruktur:* Eine gewisse Veränderung der Baustruktur ist beabsichtigt und wird angestrebt. Diese Innenentwicklung wird oft durch eine Erhöhung des Nutzungsmasses angestossen und initiiert.
- *Eigentliche Um- und Neustrukturierung eines Gebietes:* Die bestehenden Baustrukturen werden über eine Transformation durch eine neue Struktur ersetzt. Um dies anzustossen, wird das Nutzungsmass oft erheblich oder sogar stark erhöht. Mit der Um- und Neustrukturierung geht oft auch eine zumindest teilweise Nutzungsänderung einher.

Baugestaltung

Die Gestaltung trägt massgeblich zur Wohn- und Aufenthaltsqualität innerhalb der Siedlung bei, ist ein wichtiges Element der Siedlungsentwicklung nach innen und es besteht ein öffentliches Interesse daran. Die Sicherstellung einer guten baulichen Gestaltung der Siedlung ist grundsätzlich Aufgabe der Gemeinde und findet über deren Planungsinstrumente statt.

Zur Schaffung von qualitätsvollen Strukturen und Räumen spielen qualitätssichernde Planungsprozesse eine wichtige Rolle. Die Region bezeichnet daher für spezifische Gebiete die Sicherstellung einer entsprechenden Vorgehensweise.

Ortsbilder

Intakte Ortsbilder sind wichtig und tragen vor allem im ländlichen Raum zur Identifikation bei. Eine besondere Bedeutung dabei haben Ortsbilder von regionaler oder sogar nationaler Bedeutung. Die Region Viamala verfügt über eine erhebliche Anzahl solcher Ortsbilder. Sie sind für die Aussenwahrnehmung der Region wichtig und sind identitätsstiftend. Der kantonale Richtplan enthält entsprechend dazu auch verschiedene Festlegungen zum Umgang mit diesen Ortsbildern (kant. Richtplan Kap. 5.4.1).

Das revidierte ISOS Viamala wurde im März 2021 vom Bundesrat beschlossen. Das ISOS anderer Regionen des Kantons ist noch in Überarbeitung. Aufgrund des neuen ISOS wird das entsprechende Kapitel im kantonalen Richtplan angepasst werden müssen. Die Region Viamala verzichtet daher zum jetzigen Zeitpunkt darauf, vorab neue oder vom kantonalen Richtplan abweichende Festlegungen in ihrem Richtplan aufzunehmen. In Abhängigkeit des überarbeiteten kantonalen Richtplans wird die Region ihren Richtplan in diesem Bereich dann ergänzen.

Ziele und Leitsätze

Die Siedlungsentwicklung erfolgt im bestehenden Siedlungsgebiet gebietsspezifisch und zielt auf das Schaffen baulicher und aussenräumlicher Qualitäten. Es gilt der Grundsatz «Qualität vor Quantität».

Mit der Nutzung der bestehenden Reserven und der Realisierung qualifizierter Dichten wird eine hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen angestrebt.

5.3.A) Über die Innenentwicklung werden die Nutzungspotenziale besser genutzt, bestehende aussenräumliche Qualitäten erhalten und neue geschaffen.

Dies wird erreicht, indem:

- Qualifizierte Dichten realisiert werden. Eine Dichte ist dann qualifiziert, wenn der Boden häuslicher genutzt ist, die Baustruktur ortstypisch ist und den Ortsbau positiv beeinflusst und nebst baulicher Dichte auch aussenräumliche Qualitäten geschaffen werden und soziale Aspekte berücksichtigt sind.
- Die Gestaltung der Bauten und der Aussenräume, wie auch der öffentliche Raum integrierender Teil der Planungen ist.
- Attraktive Anbindungen an das Fuss- und Velowegnetz geschaffen werden.
- Wichtige Freiräume und Grünflächen gesichert werden.

5.3.B) Die Entwicklung nach innen erfolgt nach Raumtypen differenziert.

Um die Innenentwicklung voranzutreiben stehen raumtypenbezogen folgende Ansätze im Vordergrund:

- Im **suburbanen Raum** (Ortschaften am Talboden) wird über den Ansatz der «Weiterentwicklung der Baustruktur» geviert- oder quartier-spezifisch die Innenentwicklung vorangetrieben und ortsbaulich abgestimmt, die Dichte erhöht.
- Im **suburbanen Raum** (Ortschaften an den Hanglagen) und im **ländlichen Raum** stehen im Zuge der Innenentwicklung die Erneuerung der Substanz und die massvolle Veränderung der Baustruktur und der Erhalt der historischen Strukturen im Vordergrund.

5.3.C) Zentral gelegene Gebiete und mit dem öV gut erschlossene Gebiete prioritär entwickeln.

Zentral gelegene und mit dem öV gut erschlossene Gebiete werden abgestützt auf gebietsspezifische Konzepte zur Nutzung, Erschliessung, Bebauung und Etappierung zukunftstauglich strukturiert und planerisch aufbereitet.

An dem im Richtplan bezeichneten Bahnhofsgelände wird ein Nutzungsmix angestrebt, der zu einer ganztägigen Belebung des Gebietes führt. Die Bahnhofsgelände Thusis und Cazis und deren nähere Umgebung sind vorrangig auf publikumsintensivere Nutzungen der Versorgung, Dienstleistungen und dem Wohnen sowie öffentlichen Einrichtungen auszurichten. Das Bahnhofsgelände Thusis wird so entwickelt, dass das Zentrumsgebiet gestärkt wird.

5.3.D) Grössere Umstrukturierungs- und Erneuerungsgebiete werden auf der Grundlage eines Konzepts erneuert und entwickelt.

Die im regionalen Richtplan bezeichneten Gebiete sind mittels standortspezifischer Konzepte zur Nutzung, Erschliessung, Bebauung und Etappierung zukunftstauglich zu strukturieren und planerisch aufzubereiten.

Handlungsanweisungen

5.3.A-B)	Die Gemeinden prüfen im Rahmen ihrer Ortsplanungen die gebietsspezifisch geeigneten Ansätze zur Innenentwicklung im Sinne des Leitsatzes 5.3.A). Sie legen die ortsbaulich passende Dichte fest, bestimmen für diese Gebiete geeignete qualitätssichernde Vorgehen und treffen geeignete Massnahmen zur Förderung der Innenentwicklung. <i>Federführung: Gemeinden</i>
5.3.C)	An gut erschlossenen und an zentral gelegenen Lagen legen die Gemeinden für die im Richtplan bezeichneten Innenentwicklungsgebiete deren Entwicklungsziele fest. Sie treffen die geeigneten planerischen Massnahmen und sorgen aktiv für eine planerische Aufbereitung. In den Bahnhofsgebieten Thusis und Cazis sichern die Gemeinden einen Nutzungsmix im Sinne des Leitsatzes. Sie sichern über qualifizierte Verfahren eine qualitative Innenentwicklung und berücksichtigen dabei den Leitsatz 5.3.A). <i>Federführung: Gemeinden</i>
5.3.D)	Für die im Richtplan bezeichneten grösseren Gebiete, wo eine Um- und Neustrukturierung im Vordergrund steht, legen die Gemeinden die Zielsetzungen der Gebietsentwicklung und die Vorgehensweisen zur Erreichung dieser Ziele fest und sichern diese in der Nutzungsplanung oder in Folgeplanungen. Die Neunutzung richtet sich nach der kommunalen räumlichen Strategie. Sie berücksichtigen bei der angestrebten Transformation den Leitsatz 5.3.A). <i>Federführung: Gemeinden</i>

Erläuterungen

Siehe Erläuterungen Kapitel 5.3.

Objekte

Koordinationsstand (KS): Festsetzung (FS), Zwischenergebnis (ZE), Vororientierung (VO), Ausgangslage (AL).

Nr.	Gemeinde, Ort	Weitere Festlegungen (Anweisungen für Folgeplanungen)	KS	Im KRIP
Gebiete Innenentwicklung – gut erschlossene Lage				
5.3-1	Cazis, Bahnhofsgebiet		FS	nein
5.3-2	Thusis, Bahnhofsgebiet	Koordination mit dem Zentrumsgebiet und dem Umstrukturierungsgebiet Compogna	FS	nein
5.3-3	Andeer, Quadra	Koordination mit dem Zentrumsgebiet Schwerpunkt für Wohnen	FS	nein
5.3-4	Andeer, Sut Munts	Koordination mit dem Zentrumsgebiet Schwerpunkt für Wohnen	FS	nein
5.3-5	Rheinwald Splügen, Steinen	Koordination mit dem Zentrumsgebiet Schwerpunkt für Wohnen	FS	nein

5.3-6	Rheinwald Splügen, Unter Allmeini	Koordination mit dem Zentrumsgebiet Schwerpunkt für Wohnen und Arbeiten	FS	nein
5.3-7	Rheinwald Splügen, Erla	Koordination mit dem Zentrumsgebiet Schwerpunkt für Wohnen und Tourismus	FS	nein

Gebiete Um- und Neustrukturierung

5.3-8	Thusis, Compogna	Koordination mit dem Bahnhofsgebiet Schwerpunkt für Wohnen	FS	nein
-------	------------------	---	----	------

5.4 Arbeitsgebiete

Ausgangslage

Arbeitsnutzungen, die aufgrund ihres Flächenbedarfs, der Erschliessungsanforderungen oder der Konfliktrichtigkeit aufgrund der Lärmemissionen oder des damit verbundenen Verkehrsaufkommens nicht in der Wohn-, Misch- und Zentrumszone angeordnet werden können, werden in Arbeitsgebieten angesiedelt.

Der kantonale Richtplan unterscheidet in Arbeitsgebiete im urbanen und suburbanen Raum, in Arbeitsgebiete im ländlichen und touristischen Raum sowie einige wenige strategischen Arbeitsgebiete. Hinzu kommen Arbeitsgebiete von lokaler Bedeutung. Der kantonale Richtplan definiert für die einzelnen Arbeitsgebiete unterschiedliche Entwicklungsziele und Anforderungen und hat dazu für jedes Arbeitsgebiet objektspezifische Festlegungen (Standortprofil) vorgenommen. Die Regionen können diese Profile bei Bedarf präzisieren und legen insbesondere konkrete planerische Massnahmen zur Entwicklung dieser Gebiete in ihrem Richtplan fest.

Abstimmung der Standortprofile auf die regionale Standortentwicklungsstrategie

Aus Sicht der Region ist es wichtig, dass über den Richtplan eine Abstimmung hinsichtlich der Nutzung der Arbeitsgebiete zur regionalen Standortentwicklungsstrategie hergestellt und gesichert wird. Die Region präzisiert in diesem Sinne die Standortprofile im Richtplan.

Abschätzung des Bedarfs an Siedlungsgebiet für Arbeiten an kantonalen Standorten

Die Vorgabe des Raumplanungsgesetzes, wonach Bauzonen auf den voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre festzulegen sind, gilt auch für Arbeitszonen. Der Bedarf an Arbeitszonen ist von verschiedenen Faktoren wie der wirtschaftlichen Entwicklung, der Art der Arbeitsnutzung oder der Grösse von Unternehmungen abhängig. Entsprechend schwierig ist es, den Bedarf zu prognostizieren. Das Amt für Raumentwicklung hat, gestützt auf verschiedene Kriterien, eine erste Abschätzung des Bedarfs an Arbeitsgebieten für die Regionen vorgenommen (siehe: Grundlagenbericht «Entwicklung und Ermittlung Arbeitszonen GR»). Die Aufgabe der Regionen ist es, diese Abschätzung ausgehend von den regionalen Gegebenheiten und von aktuellen Grundlagen zu prüfen und allfällige Gebietserweiterungen zu verorten.

Für die Region Viamala wird ein Gesamtbedarf bis 2040 von 5.0 ha ausgewiesen. Hinzu kommt ein zusätzlich gewährtes Kontingent («Grundstock») von weiteren 5.0 ha. Dem «gewährten» Bedarf von gesamthaft 10.0 ha steht eine massgebende Reserve von 6.6 ha gegenüber (siehe Tab. 4 und 5 in den Erläuterungen).

Monitoring

Der Kanton führt ein Monitoring über die Arbeitszonen. Das Monitoring wird jährlich überprüft und nachgeführt und umfasst direkte Informationen zu den Standorten und den Grundstücken. Der Informationsaustausch erfolgt direkt zwischen den Gemeinden und dem Kanton. Für die Region und namentlich für die Regionalentwicklung ist dies eine wichtige Grundlage.

Ziele und Leitsätze

Mit der Bereitstellung eines breit gefächerten Angebots an baureifen, verfügbaren und verkehrlich gut erschlossenen Gebieten für die Wirtschaft können die Ziele der Standortförderung und wirtschaftlichen Entwicklung der Region unterstützt werden.

Die Arbeitsgebiete werden bodensparend, effizient und landschaftsverträglich genutzt, so dass den Grundsätzen der Siedlungsentwicklung nach innen sowie der Abstimmung von Siedlung und Verkehr Rechnung getragen wird.

5.4.A) Die Arbeitsgebiete gemäss ihren Standortprofilen und auf einen längerfristigen Horizont ausgerichtet entwickeln.

Die Arbeitsgebiete gemäss Richtplan werden gemäss Standortprofil entwickelt. Die Nutzungsausrichtung erfolgt nach den Kriterien:

- Lage (Erreichbarkeit) und Verkehrsanbindung (öV, MIV)
- Abstimmung mit der regionalen Standortentwicklungsstrategie
- Benachbarte Nutzungen (Synergien, Betriebsumfeld)
- Emissionen

Nutzungen, welche die Gebietsattraktivität im Sinne der angestrebten Nutzungsausrichtung vermindern oder andere unerwünschte Entwicklungen auslösen, sind zu vermeiden.

5.4.B) Mit einer aktiven Bodenpolitik und einer entsprechenden planerischen Aufbereitung die Standorte hochwertig entwickeln.

Mit einer aktiven Bodenpolitik, einer entsprechenden planerischen Aufbereitung der Gebiete und einer Arbeitszonenbewirtschaftung wird eine hochwertige, auf das Standortprofil ausgerichtete und flächensparende Entwicklung dieser Standorte gesichert.

Neuansiedlungen grösserer Unternehmungen erfolgen ausschliesslich an den kantonalen Standorten gemäss Richtplan.

5.4.C) An kommunalen Standorten Erweiterungen bestehender Betriebe und die Ansiedlung kleinerer Betriebe ermöglichen.

Zur Sicherung von Betriebserweiterungen oder zur Ansiedlung neuer kleinerer Betriebe sind an den kommunalen Standorten genügend verfügbare Flächen bereitzustellen. Erweiterungen setzen voraus, dass die bestehenden Flächen effizient genutzt sind.

5.4.D) Einzonungen an Standorten gemäss Richtplan.

Innerhalb des Siedlungsgebietes sind an den Standorten gemäss Richtplan auch bei Einzonungen >1 ha keine überkommunalen Bedarfsnachweise zu erbringen. Einzonungen setzen voraus, dass Massnahmen zur Mobilisierung der bestehenden Reserven und zur effizienten Nutzung der bestehenden Arbeitszonen getroffen worden sind.

Handlungsanweisungen

5.4.A)	Die Standortgemeinden sorgen in Zusammenarbeit mit den Eigentümern für die planerische Aufbereitung der Gebiete gemäss Richtplan. Die Region ist dabei in geeigneter Weise miteinzubinden. Im Rahmen der planerischen Aufbereitung sind Nutzung, Dichte, Erschliessung, Bebauung und Gestaltung sowie die Etappierung zu regeln. Ergänzend sind entsprechende Konzepte für bestehende Arbeitszonen zu erarbeiten, sofern solche nicht vorliegen. <i>Federführung: Standortgemeinden (Cazis, Thusis, Zillis-Reischen, Andeer)</i>
5.4.B)	Die Gemeinden sichern im Rahmen der planerischen Aufbereitung der Gebiete die Verfügbarkeit der Flächen, eine effiziente Flächennutzung und sichert sich bei Bedarf Kaufsrechte. Im Grundsatz sind mehrgeschossige Bauten mit flächensparenden (idealerweise unterirdischen) Parkieranlagen vorzusehen. Davon abgewichen werden kann, wenn dies aus betrieblichen oder anderen Gründen nicht verhältnismässig und nicht zumutbar ist. <i>Federführung: Standortgemeinden (Cazis, Thusis, Zillis-Reischen, Andeer)</i>
5.4.C)	Die Gemeinden überprüfen die Lage und die Dimensionierung der kommunalen Arbeitsgebiete und sichern im Rahmen der Nutzungsplanung eine effiziente Nutzung der Gebiete. Bei Bedarf erarbeiten sie in Zusammenarbeit mit den Eigentümern Standortkonzepte. Bei nicht überbauten Arbeitszonen, welche sich aus heutiger Sicht an ungeeigneten Lagen befinden, nehmen sie Verlagerungen oder Auszonungen innerhalb der Gemeinde vor. <i>Federführung: Gemeinden</i>

Erläuterungen

Siehe Erläuterungen Kapitel 5.4.

Objekte

Koordinationsstand (KS): Festsetzung (FS), Zwischenergebnis (ZE), Vororientierung (VO), Ausgangslage (AL).

Nr.	Gemeinde, Ort	Weitere Festlegungen (Anweisungen für Folgeplanungen)	KS	Im KRIP
Kantonale Arbeitsstandorte				
5.4-1	Cazis	Standortprofil: ▪ Auch stärker emittierende industrielle und gewerbliche Nutzungen, ▪ Kein Detailhandel, keine Fachmärkte, ▪ Bevorzugt Ansiedlungen von Unternehmungen zur Stärkung der Branchen Energie und Holz. Die im Siedlungsgebiet verbleibende sistierte Fläche ist der Genehmigung zuzuführen.	FS	ja
5.4-2	Thusis	Standortprofil Gebiet Löser, Teilgebiet Nord und Süd: ▪ Gewerbliche Nutzungen, eher für mittlere und grössere Betriebe,	FS	ja

Nr.	Gemeinde, Ort	Weitere Festlegungen (Anweisungen für Folgeplanungen)	KS	Im KRIP
		- Kein weiterer Detailhandel, keine Fachmärkte. Standortprofil Gebiet Gadastatt: - Gewerbliche Nutzungen, eher für mittlere und kleinere Betriebe, - Kein weiterer Detailhandel, keine Fachmärkte. Konzept zur Umstrukturierung, Neunutzung und zur Mobilisierung der schlecht oder nicht genutzten Flächen in der bestehenden Arbeitszone.		
5.4-3	Andeer, Runcs	Standortprofil: - Industrie, Gewerbe, auch stark emittierende Betriebe und Betriebe mit hohem Verkehrsaufkommen, - Kein Detailhandel.	FS	ja
	Andeer, Zups	Standortprofil: - Kleingewerbe, - Kein Detailhandel.	FS	ja
	Zillis, Nislas	Standortprofil: Nebst gewerblichen Nutzungen auch touristische Nutzungen möglich.	FS	ja

5.5 Gebiete für Einkaufsnutzungen

Ausgangslage

Funktionierende und attraktive Ortszentren und -kerne spielen bei der Entwicklung eines Ortes eine wichtige Rolle. Die Funktionsfähigkeit und Attraktivität von Ortszentren (vgl. Kap. 5.2 Zentrenstruktur) zeichnet sich unter anderem durch das Vorhandensein von Geschäften mit Gütern des täglichen Bedarfs, Einrichtungen der Gastronomie und weiteren Einrichtungen der Begegnung sowie direkt kundenbezogene persönliche Dienstleistungen aus.

Neue Einkaufseinrichtungen ausserhalb der Ortszentren können zu einer Verlagerung der Kundenströme und somit zu einem Attraktivitätsverlust eines Ortskerns führen. Insbesondere in Gemeinden mit einer überkommunalen Versorgungsaufgabe wie den Regionalzentren und den Orten mit Stützfunktion sind deshalb neue Verkaufseinrichtungen in oder unmittelbar an die bestehenden funktionalen Ortszentren anzuordnen. Gerade in Thusis ist es aus regionaler Sicht wichtig, dass der kommerzielle Kern des Regionalzentrums durch weitere Verkaufseinrichtungen in der Peripherie nicht weiter geschwächt wird.

Dasselbe gilt auch für kleinere Ortschaften mit einem noch vorhandenen funktionalen Ortskern. Gerade hier ist die Aufrechterhaltung von Versorgungseinrichtungen von besonderer Bedeutung und aufgrund des Konsumverhaltens der Bevölkerung eine grosse Herausforderung.

Eine besondere Form von Einkaufseinrichtungen sind grössere Fachmärkte wie Möbel- oder Baumärkte. Sie sind flächenintensiv und lösen erheblichen motorisierten Individualverkehr aus. Eine Ansiedlung solcher Einrichtungen im Ortszentrum ist oft nicht realisierbar und aufgrund des Verkehrsaufkommens auch nicht zweckmässig und sie bedingen ein grösseres Einzugsgebiet, das die für den Betrieb notwendige Kundenzahl gewährleistet. Die Ansiedlung derartiger Einrichtungen an den Arbeitsstandorten der Region ist nicht zweckmässig und stärkt die Wirtschaftsstruktur der Region nicht.

Ziele und Leitsätze

Mit der konsequenten Förderung von Einkaufs- und Versorgungseinrichtungen in den Ortszentren werden diese als Orte der Begegnung und des Aufenthalts gestärkt.

5.5.A) Den Einkauf und den Detailhandel in den Zentrumsgebieten bzw. Ortszentren stützen und stärken.

Zwecks Aufrechterhaltung der Attraktivität der Zentrumsgebiete bzw. Ortszentren werden Einkaufseinrichtungen mit Gütern des täglichen Bedarfs in den Zentrumsgebieten bzw. Ortszentren angeordnet.

5.5.B) Neue Einkaufseinrichtungen insbesondere in den Zentren und zentrumsnahen Standorten ansiedeln.

Standorte für Einkaufseinrichtungen und Versorgungseinrichtungen sind so zu wählen, dass das Zentrum und zentrumsnahe Standorte gestärkt werden. Standorte für Einkaufseinrichtungen ausserhalb dieser Kerne wie an Ausfahrten von Nationalstrassen und deren Zufahrtsstrecken sowie bei Ortseingängen ohne Bezug zum Ortskern sind zu vermeiden.

Handlungsanweisungen

- 5.5.A)** Die Gemeinden sorgen mit raumplanerischen und organisatorischen Massnahmen dafür, dass in ihren Zentren Einkaufseinrichtungen attraktive Rahmenbedingungen erhalten.
Federführung: Standortgemeinden
Im Rahmen der Nutzungsplanung fördern sie in den Zentrumsgebieten publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen.
Federführung: Standortgemeinden (Thusis, Andeer, Rheinwald)
- 5.5.B)** Die Gemeinden sorgen im Rahmen ihrer Nutzungsplanung dafür, dass Ansiedlungen von Verkaufseinrichtungen, namentlich solcher mit Gütern des täglichen Bedarfs, insbesondere auf das Zentrum oder zentrumsnahe Standorte beschränkt werden.
Federführung: Standortgemeinden

Erläuterungen

Keine

Objekte Einkaufseinrichtungen

Keine

5.6 Gebiete mit öffentlichem Nutzungscharakter

Ausgangslage

Zonen für öffentliche Nutzungen

Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) dient der Erstellung öffentlicher oder im öffentlichen Interesse liegender Bauten und Anlagen. Für den Bedarf an öffentlichen Bauten und Anlagen sind frühzeitig Flächen zu sichern. Öffentliche oder im öffentlichen Interesse liegende Bauten und Anlagen sind zentral für die Versorgung und die Versorgungsqualität eines Ortes. Dies gilt insbesondere für Orte mit einer überkommunalen Versorgungsfunktion. Angesprochen sind dabei Gesundheits- und Pflegeeinrichtungen, Schul- und Sporteinrichtungen, Sozialeinrichtungen aber auch Sakralbauten, Friedhöfe oder militärische Einrichtungen.

Gemeindefusionen wie auch die sich stets ändernden Ansprüche an die Versorgung verändern auch den Bedarf an Zonen für öffentliche Nutzungen. Der effektive Bedarf ist stark abhängig von den konkreten Bedürfnissen auch einzelner Einrichtungen. Dies hat zur Folge, dass rein aufgrund von Standortentscheiden oder strukturellen Neuorganisationen an einem Ort ein Überangebot und andernorts ein Defizit entstehen kann. Der Umgang mit zu grossen Zonen für öffentliche Nutzungen ist situationsbedingt zu klären. Ist der Bedarf nicht gegeben, ist eine anderweitige Nutzung bzw. Umzonung oder eine Auszonung zu prüfen.

Weitere Nutzungen mit öffentlichem Charakter

Nebst dem Bedarf an eigentlichen Zonen für öffentliche Nutzungen gibt es noch weitere Nutzungen, die einem öffentlichen Charakter gleichzustellen sind. Dazu gehören im Sinne des Richtplans zum Beispiel auch Nutzungen im Bereich Sport / Event und Freizeit und im Bereich des Tourismus. Auch für diese Einrichtungen ist es wichtig, dass Flächen gesichert werden. Seien dies die bereits bestehenden oder auch für potenzielle Erweiterungen oder Neuansiedlungen.

Im regionalen Richtplan werden für überkommunal bedeutende Einrichtungen Standortgebiete bezeichnet. Dies im Zusammenhang mit folgenden Einrichtungen / Nutzungen:

- Einrichtungen im Bereich der Gesundheit (inkl. Gesundheitstourismus). Diese Einrichtungen sind ein strategisches Standbein der Region. Die Sicherung dieser Standorte und von Entwicklungsmöglichkeiten steht in einem öffentlichen Interesse.
- Einrichtungen im Bereich Sport / Event und Freizeit: Dabei handelt es sich um Standorte für regional/kantonal bedeutsame Sportinfrastrukturanlagen sowie für (Sport-)Anlässe verschiedener Art.
- Einrichtungen im Zusammenhang mit der Justiz und dem Strafvollzug.

Ziele und Leitsätze

Die Region verfügt an geeigneten Standorten über bedarfsgerecht dimensionierte Flächen für öffentliche Einrichtungen und für weitere Nutzungen mit öffentlichem Charakter für die Versorgung der Region in den Bereichen Bildung, Gesundheit, Sport und Kultur.

5.6.A) Die Flächen für die bestehenden Einrichtungen sichern und Erweiterungsmöglichkeiten vorsorglich festlegen.

Gestützt auf die Bedarfsüberlegungen der Einrichtungen und der Behörden (Kanton, Gemeinde) wird die Fläche für den heutigen Bedarf und für Erweiterungen gesichert.

- 5.6.B) Neue Standorte für übergeordnete Einrichtungen gestützt auf das regionalen Raumkonzept festlegen.**
- Neue überkommunale öffentliche Einrichtungen und solche mit öffentlichem Nutzungscharakter werden abgestützt auf das regionale Raumkonzept und an Standorten festgelegt, welche mit dem Verkehr gut erreichbar sind (ÖV, MIV, LV).

Handlungsanweisungen

- 5.6.A)** Die Region bezeichnet die Standorte für überkommunale öffentliche Einrichtungen und solche mit öffentlichem Nutzungscharakter in ihrem Richtplan. Sie sichern weitere allfällige Erweiterungsoptionen.
Federführung: Region
- Die Standortgemeinden überprüfen die Lage und Grösse der Flächen für die Einrichtungen gemäss regionalem Richtplan. Mit einer nutzungsbezogenen Zonierung sichern sie in der Nutzungsplanung den Standort für die Einrichtung. Sie sichern weitere allfällige Erweiterungsoptionen. Sie betreiben bei Bedarf hierfür eine aktive Bodenpolitik.
Federführung: Standortgemeinden
- 5.6.B)** Die Standortgemeinden prüfen regelmässig die Möglichkeiten zur Standortsicherung für öffentliche Versorgungseinrichtungen und für solche mit öffentlichem Nutzungscharakter (neue Einrichtungen oder Verlagerung bestehender Einrichtungen).
Federführung: Standortgemeinden

Erläuterungen

Keine.

Objekte Standorte mit öffentlichem Nutzungscharakter

Koordinationsstand (KS): Festsetzung (FS), Zwischenergebnis (ZE), Vororientierung (VO), Ausgangslage (AL).

Nr.	Gemeinde, Ort	Weitere Festlegungen (Anweisungen für Folgeplanungen)	KS	Im KRIP
Bildung				
5.6-1	Cazis, Standort Schule St. Catharina	Koordination mit Bahnhofsgebiet.	FS	nein
Gesundheit				
5.6-2	Rothenbrunnen, Standort Giuvaulta	Zentrum für Sonderpädagogik	FS	nein
5.6-3	Rothenbrunnen, Standort Dorf	Anlagen der Psychiatrischen Dienste Graubünden (Wohnheim und Einrichtungen ARBES)	FS	nein
5.6-4	Cazis, Standort Klinik Beverin	Anlagen der Psychiatrischen Dienste Graubünden (Psychiatrie)	FS	nein

5.6-5	Scharans, Standort Stiftung Scalottas	Anlagen der Stiftung Scalottas	FS	nein
5.6-6	Thusis, Standort Spital		FS	nein
5.6-7	Andeer, Standort Mineralbad	Koordination mit Zentrumsgebiet.	FS	nein
5.6-8	Andeer, Standort Reha-Klinik	Koordination mit Zentrumsgebiet.	FS	nein

Sport/ Freizeit / Event

5.6-9	Cazis, Standort Bündner Arena		FS	nein
5.6-10	Cazis, Sportplatz St. Martin	Koordination mit Bahnhofsgebiet.	FS	nein
5.6-11	Thusis, Sportanlage Innert den Lösern	Regionales Sport- und Leistungszentrum mit Dreifachhalle (geplant) Koordination mit Einrichtungen Sportanlage Rheinau Koordination mit Erweiterung Siedlungsgebiet WMZ	FS	nein
5.6-12	Rheinwald Splügen, Standort Wintersport	Koordination mit Zentrumsgebiet	FS	nein

Justiz

5.6-13	Cazis, Standort Tignez	Einrichtungen der Justizvollzugsanstalten	FS	nein
--------	------------------------	---	----	------

Planungsverfahren und Mitwirkung

Entwurf	▪ Die Erarbeitung erfolgte durch die Projektgruppe in der Zeit von Juni 2021 bis Februar 2022.
Vorprüfung	▪ Der Regionalausschuss der Region Viamala hat an seiner Sitzung vom 21. Februar 2022 den Richtplanentwurf Kap. 5 zuhanden der Vorprüfung und zuhanden der Behördenvernehmlassung bei allen Regionsgemeinden verabschiedet. ▪ Das Amt für Raumentwicklung (ARE) hat mit Bericht vom 31. Juli 2024 zum regionalen Richtplanentwurf Stellung genommen. Darin hält das ARE fest, dass mit dem vorliegenden regionalen Richtplanung Siedlung in Kombination mit der Anpassung des kantonalen Richtplans Siedlung für die Region Viamala eine konzeptionell gute Planungsrundlage geschaffen ist, welche die angestrebte Entwicklung der Region im Bereich Raumordnungspolitik und Siedlung innerhalb eines Richtplanhorizontes von 25 Jahren aufzeigt. Das ARE verweist in materieller Hinsicht auf einige noch zu bereinigende Inhalte. ▪ Der Regionalausschuss der Region Viamala hat an seiner Sitzung vom 20. Januar 2025 den angepassten Richtplan zuhanden der öffentlichen Auflage verabschiedet.
Öffentliche Auflage	▪ Die Region Viamala hat den Entwurf des regionalen Richtplans vom 24. Januar bis 24. Februar 2025 gestützt auf Art. 4 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) und Art. 7 KRVO öffentlich aufgelegt. ▪ Im Rahmen der Mitwirkungsaufgabe sind 15 Stellungnahmen eingegangen. Die vorgebrachten Vorschläge und Einwendungen sowie deren Behandlung sind in einem separaten Mitwirkungsbericht dokumentiert.
Beschlussfassung	▪ Die Präsidentenkonferenz der Region Viamala hat den regionalen Richtplan an ihrer Sitzung vom 14. Mai 2025 beschlossen.

