



Amt für Raumentwicklung Graubünden  
Uffizi per il svilup dal territori dal chantun Grischun  
Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni

## **Kantonaler Richtplan Graubünden**

### **Richtplananpassung in den Bereichen Raumordnungspolitik und Siedlung**

#### **Richtplantext – Kapitel 2 und Kapitel 5**

März 2018 (aktualisiert im Mai 2019 aufgrund des Genehmigungsbeschlusses des Bundesrats vom 10. April 2019)

**Kontaktperson**

Amt für Raumentwicklung GR  
Dr. Jacques P. Feiner  
Grabenstrasse 1  
7001 Chur  
+41 81 257 23 37  
[jacques.feiner@are.gr.ch](mailto:jacques.feiner@are.gr.ch)

**Stand**

März 2018 (aktualisiert im Mai 2019 aufgrund der Genehmigung durch den Bund)

# Inhalt

|  |           |
|--|-----------|
| <b>2. Raumordnungspolitik.....</b>   | <b>1</b>  |
| <b>2.1 Revision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG).....</b>          | <b>1</b>  |
| <b>2.2 Raumkonzept Graubünden .....</b>  | <b>2</b>  |
| 2.2.1 Überblick .....  | 2         |
| 2.2.2 Zielsetzung und Konzeptkarte .....   | 3         |
| 2.2.3 Leitgedanken des Raumkonzepts.....   | 5         |
| 2.2.4 Handlungsanweisungen .....   | 21        |
| <b>2.3 Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung.....</b>                       | <b>22</b> |
| 2.3.1 Entwicklung gemäss Bevölkerungsperspektive Graubünden .....                | 22        |
| 2.3.2 Ziele Verteilung der Bevölkerung und Beschäftigten nach<br>Raumtypen ..... | 24        |
| <b>2.4 Vorhaben mit gewichtigen Auswirkungen .....</b>                           | <b>26</b> |
| <b>5. Siedlung.....</b>  | <b>28</b> |
| <b>5.1 Siedlungsstrategie .....</b>  | <b>28</b> |
| 5.1.1 Zentrenstruktur .....  | 28        |
| 5.1.2 Siedlungsentwicklung nach innen und Abstimmung Verkehr.....                | 32        |
| 5.1.3 Gestaltung und Baukultur .....   | 40        |
| <b>5.2 Siedlungsgebiet und Bauzonen.....</b>                                     | <b>43</b> |
| 5.2.1 Siedlungsgebiet .....  | 43        |
| 5.2.2 Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) .....                                | 48        |
| 5.2.3 Arbeitsgebiete .....   | 57        |
| 5.2.4 Gebiete für Einkaufsnutzungen .....  | 69        |
| 5.2.5 Gebiete für touristische Beherbergung.....                                 | 71        |
| 5.2.6 Gebiete mit öffentlichem Nutzungscharakter (ZöBA).....                     | 75        |

## **2. Raumordnungspolitik**

### **2.1 Revision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG)**

Am 3. März 2013 hat die Schweizer Stimmbevölkerung eine Teilrevision des RPG angenommen. Die Revision, welche auch im Kanton Graubünden eine Mehrheit fand, sieht verschiedene Massnahmen gegen die Zersiedelung der Landschaft vor. Das Ziel besteht hauptsächlich darin, die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken, das Kulturland besser zu schützen und damit unnötigen Landverbrauch zu vermeiden.

Mit dem revidierten Raumplanungsgesetz wird die Richtplanung als Instrument für die Steuerung der Siedlungsentwicklung gestärkt. In Graubünden ist die Richtplanung als Verbundaufgabe zwischen dem Kanton und den Regionen organisiert. Wichtige Aufgaben beim Thema Siedlungsentwicklung, wie die örtliche Festlegung des Siedlungsgebiets oder der regionalen Arbeitsgebiete, sind auch künftig den Regionen übertragen. Die Ortsplanung bleibt weiterhin eine Aufgabe der Gemeinden. Mit dem Raumkonzept Graubünden liegt eine übergeordnete kantonale Raumentwicklungsstrategie vor, welche über alle Planungsebenen hinweg als Orientierungsrahmen dient. Dazu gehören die Ziele und Strategien zu den Raumtypen, die Überlegungen zur Zentrenstruktur sowie die formulierten Kooperationsabsichten.

Ein wichtiges Element für die Umsetzung der Ziele und Strategien des Raumkonzepts Graubünden stellen die Handlungsräume dar. Je nach Aufgabenstellung und Thema können die Herausforderungen der räumlichen Entwicklung nicht innerhalb von Gemeinde-, Regions- oder Kantons Grenzen gelöst werden, sondern sie bedingen eine Zusammenarbeit über diese Grenzen hinweg. Mit der Förderung der Zusammenarbeit in Handlungsräumen kann darauf hingewirkt werden, dass die räumlich-funktionalen Zusammenhänge in der Raumentwicklung die nötige Berücksichtigung finden.

## 2.2 Raumkonzept Graubünden

### 2.2.1 Überblick

Das Raumkonzept Graubünden, welches die Regierung im Dezember 2014 zustimmend zur Kenntnis genommen hat, ist die Raumentwicklungsstrategie des Kantons. Es dient dem Kanton als Orientierungshilfe und Argumentationsbasis für die Planung von Siedlungs-, Verkehrs- und Energieinfrastrukturen, für die Entwicklung der Wirtschaft, für die Pflege und den Schutz von Natur und Landschaft sowie für die weiteren raumrelevanten Tätigkeiten.

Im Raumkonzept werden die wichtigsten Herausforderungen für Graubünden mittels einer Analyse der inneren Gegebenheiten, der Strukturen sowie der übergeordneten Trends hergeleitet. Darauf aufbauend werden Leitgedanken formuliert und in Form von Zielen und Strategien konkretisiert. Im vorliegenden Kapitel sind die zentralen Leitgedanken wiedergegeben. Auf die einzelnen Ziele und Strategien des Raumkonzepts wird bei den verschiedenen Richtplanthemen Bezug genommen. Das Raumkonzept ist Bestandteil des kantonalen Richtplans.

Kernaufgabe der Raumentwicklung ist die haushälterische und geordnete Nutzung des Bodens. Mit den im Raumkonzept enthaltenen Zielen und Strategien wird auf eine Lenkung dieser raumplanerischen Kernaufgaben hingewirkt. Die entsprechenden Leitgedanken (grau hinterlegt) werden mit deren Aufnahme in den kantonalen Richtplan behördenverbindlich.

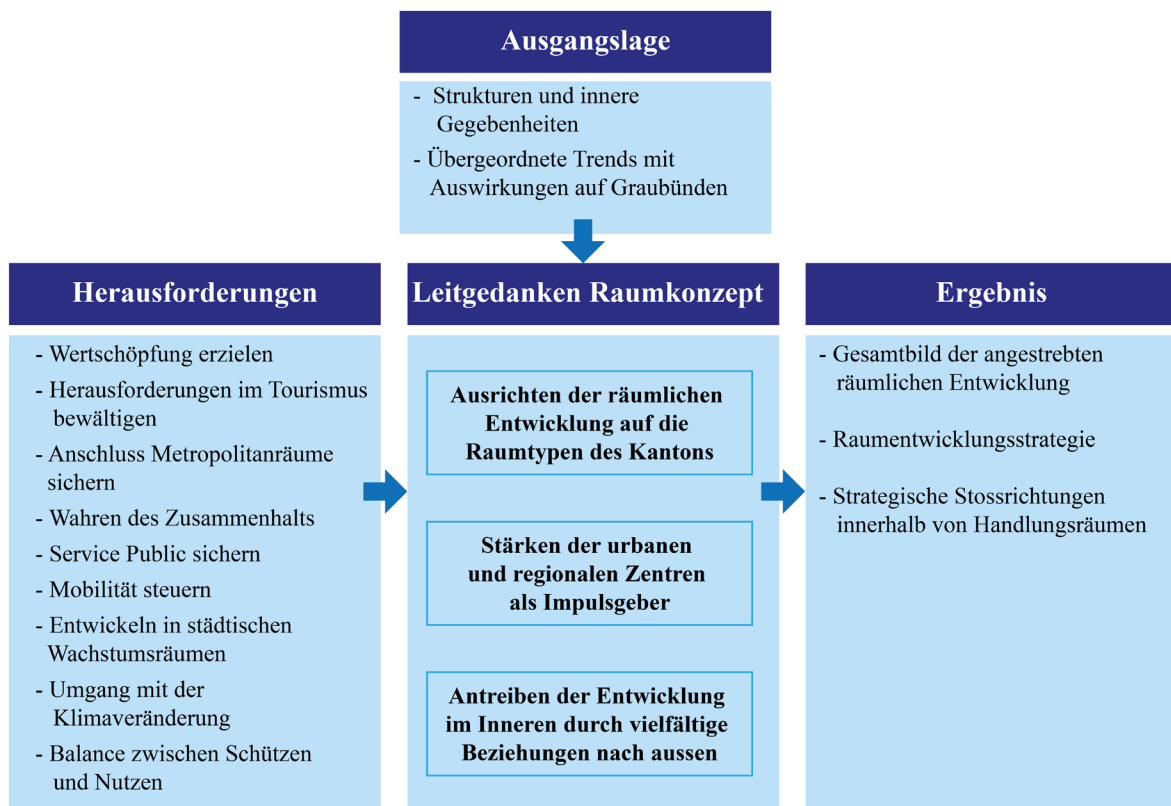


Abb. 2-1: Leitgedanken Raumkonzept Graubünden

Eine erfolgreiche wirtschaftliche Entwicklung hängt immer mehr von einer gut koordinierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung ab. Daneben ist auch das Vorhandensein von genügend qualifizierten Arbeitskräften ein wichtiger Bestandteil für die volkswirtschaftliche Entwicklung. Sogenannte weiche Standortfaktoren wie die Freizeit- und Naherholungsangebote oder die Qualität des schulischen oder medizinischen Angebots haben an Bedeutung gewonnen, da sie die Lebensqualität entscheidend mitbeeinflussen und qualifizierten Arbeitskräften ein attraktives Umfeld bieten. Die Strategien des Raumkonzepts thematisieren deshalb nicht nur raumplanerische Fragen im engeren Sinne, sondern setzen sich auch mit der Entwicklung der Wirtschaft, der Bildungs- und Gesundheitspolitik sowie weiteren Sachbereichen auseinander, welche für die Raumentwicklung von Bedeutung sind.

### **2.2.2 Zielsetzung und Konzeptkarte**

#### **Zielsetzung**

Die räumliche Entwicklung erfolgt so, dass eine effiziente und haushälterische Bodennutzung sichergestellt ist, die Siedlungs- und Verkehrssysteme gut aufeinander abgestimmt sind, gute Rahmenbedingungen für die Wirtschaft bestehen und hohe Siedlungs- und Landschaftsqualitäten erreicht werden.

## Konzeptkarte

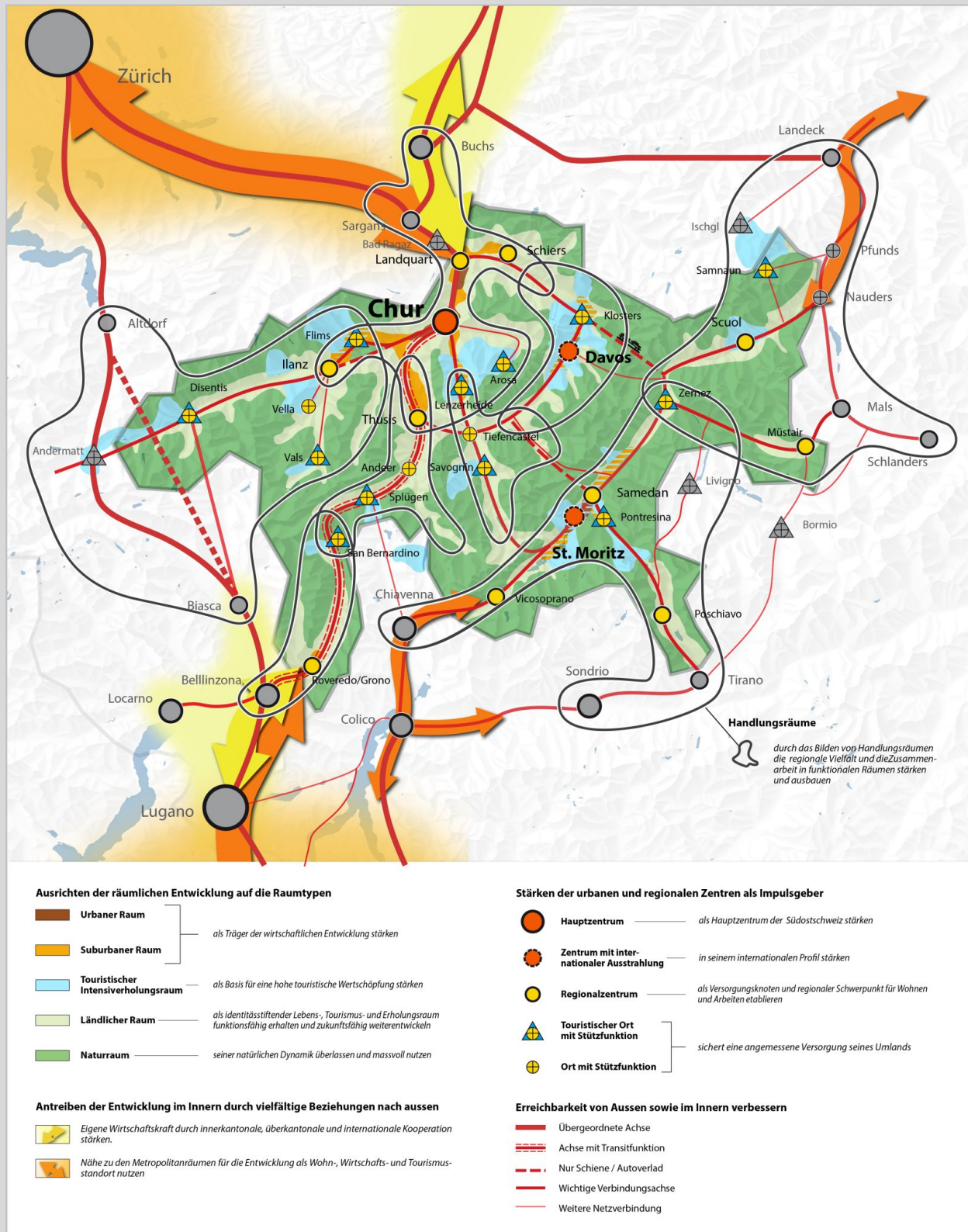


Abb. 2-2: Konzeptkarte Raumkonzept Graubünden



## 2.2.3 Leitgedanken des Raumkonzepts

### I. Ausrichten der Entwicklung auf die Raumtypen Graubündens

Die Raumtypen mit ihren unterschiedlichen Zielen, Strategien und Funktionen bilden eine wichtige Bezugsgrösse für die Siedlungsentwicklung. Kriterien und Anforderungen an die Siedlungsentwicklung, beispielsweise betreffend Dichte, Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr oder dem Langsamverkehr, erfolgen nach Raumtypen differenziert. Die unterschiedlichen Entwicklungsvoraussetzungen verlangen nach darauf abgestimmten Prioritätensetzungen bei der Siedlungsentwicklung.

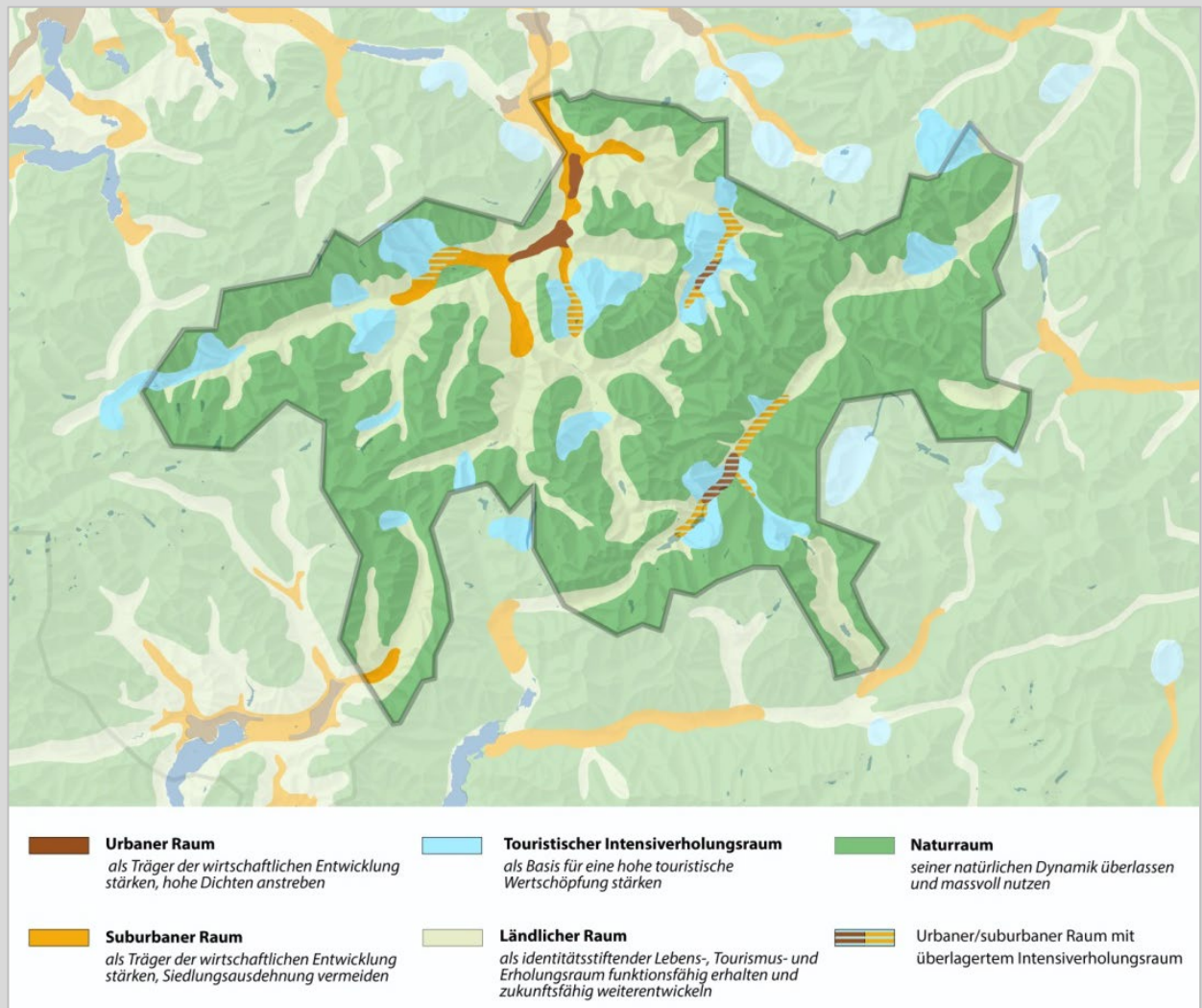


Abb. 2-3: Raumtypen gemäss Raumkonzept Graubünden.

Das Kantonsgebiet lässt sich in fünf Raumtypen mit eigenen Charakteristiken und Qualitäten gliedern.

Jeder Raumtyp hat Potenziale, steht jedoch auch vor spezifischen Herausforderungen.

Um die räumliche Vielfalt und Vielgestaltigkeit Graubündens abbilden zu können, werden im Raumkonzept mit dem urbanen Raum, dem suburbanen Raum, dem touristischen Raum, dem ländlichen Raum und dem Naturraum fünf Raumtypen unterschieden. In einigen Gebieten wird der urbane oder suburbane Raum vom touristischen Raum überlagert, so in Davos oder im Oberengadin.



Jeder Raumtyp zeichnet sich durch besondere Charakteristiken aus und steht vor spezifischen Herausforderungen. Folgende Funktionen und Ziele stehen bei den einzelnen Raumtypen im Vordergrund:

- Der urbane und suburbane Raum wird als Träger der wirtschaftlichen Entwicklung gestärkt:
  - im urbanen Raum werden hohe bauliche Dichten angestrebt;
  - im suburbanen Raum wird prioritär die Siedlungsausdehnung stabilisiert.
- Der touristische Raum wird als Basis für eine hohe touristische Wertschöpfung gestärkt.
- Der ländliche Raum wird als identitätsstiftender Lebens-, Tourismus- und Erholungsraum funktionsfähig erhalten und zukunftsfähig weiterentwickelt.
- Der Naturraum wird seiner natürlichen Dynamik überlassen und massvoll genutzt.

Die raumordnungspolitischen Massnahmen sind auf die unterschiedlichen Qualitäten und Potenziale der Raumtypen abzustimmen. Bei Interessenabwägungen sind die spezifischen Eigenheiten der Raumtypen zu berücksichtigen. Die unterschiedlichen Voraussetzungen bei der Siedlungsentwicklung verlangen nach darauf abgestimmten Prioritätensetzungen.

## II. Stärken der urbanen und regionalen Zentren als Impulsgeber

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 spürbar beeinflussen. Diese Sachplanungen haben daher in Koordination mit den Raumentwicklungszielen des Kantons und in enger Zusammenarbeit mit den Regionen und den Standortgemeinden zu erfolgen.

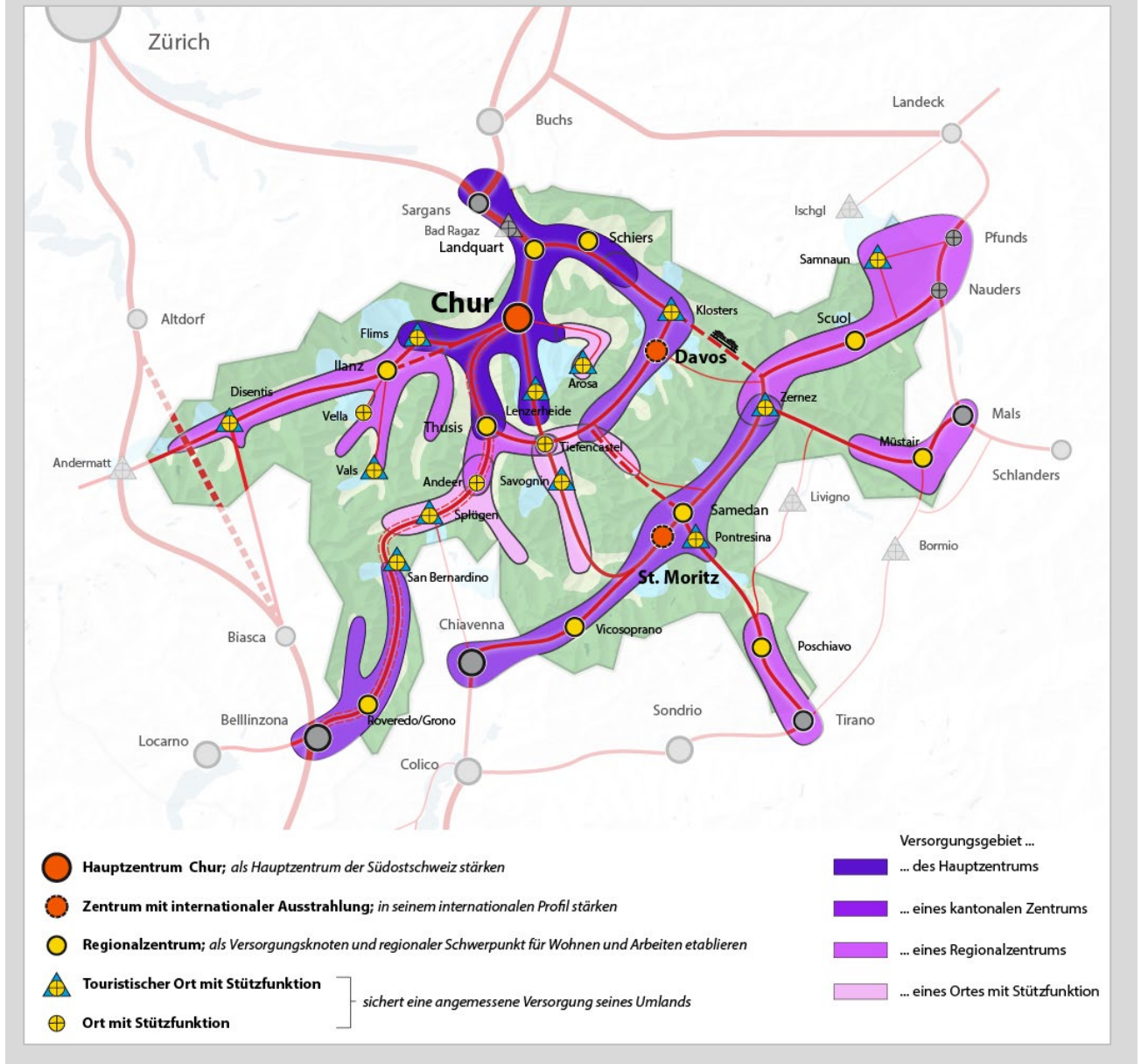


Abb. 2-4: Zentrenstruktur gemäss Raumkonzept Graubünden.

Zentren sind Orte, die Dienste und Güter für die Versorgung ihres Umlandes (des Versorgungsgebietes) anbieten. Die Versorgung des Kantons Graubünden erfolgt mit einem hierarchisch aufgebauten Zentrensystem mit vier Arten von Zentren.

Eine Zentrenstruktur orientiert sich nicht an den administrativen Strukturen, sondern widerspiegelt vorwiegend die Situation im funktionalen Raum. Urbane und regionale Zentren sind wichtige Impulsgeber für eine wettbewerbsfähige Wirtschaft und eine

nachhaltige Entwicklung im Kanton Graubünden. Sie tragen zur Sicherung eines attraktiven, langfristig ausgerichteten Arbeitsplatzangebots bei. Gerade aufgrund der dünnen Besiedelung grosser Teile des Kantons ist ohne starke Zentren auch keine funktionierende Peripherie möglich.

Funktionierende Zentren sind die Basis für eine nachhaltige Regionalentwicklung und die Sicherung der dezentralen Besiedlung. Es werden vier Arten von Zentren mit spezifischen Funktionen und Aufgaben unterschieden: Das Hauptzentrum Chur, die Zentren mit internationaler Ausstrahlung Davos und St. Moritz, die Regionalzentren sowie die Orte mit Stützfunktion. Bei den Zentren stehen folgende Ziele im Vordergrund:

- Chur soll als Hauptzentrum der Südostschweiz gestärkt werden.
- Davos und St. Moritz sollen in ihrem internationalen Profil gestärkt werden.
- Die zehn Regionalzentren sollen als Versorgungsknoten und als regionale Schwerpunkte für das Wohnen und Arbeiten dynamisch weiterentwickelt werden.
- Die insgesamt fünfzehn Orte mit Stützfunktion sollen eine angemessene Versorgung ihres Umlandes sichern und so zur Aufrechterhaltung einer dezentralen Besiedlung beitragen.

Eine Zentrumsstärkung erfolgt über längere Zeit und bedingt gezielte, langfristige Massnahmen und Investitionen der Privatwirtschaft und der öffentlichen Hand in diese Orte. Standortentscheide im Zusammenhang mit sektoralen Planungen der öffentlichen Hand (Energie, Spital- und Bildungsplanung, Verwaltung, nationale und regionale Sportanlagen, Armee, weitere Infrastrukturen u. a.) können die Zentrenstruktur und die Entwicklung der Zentren spürbar beeinflussen. Die Sektoralplanungen haben daher in Koordination mit den Raumentwicklungszielen des Kantons und in enger Zusammenarbeit mit den betroffenen Regionen und Standortgemeinden zu erfolgen.

### III. Antreiben der Entwicklung im Innern durch vielfältige Beziehungen nach aussen

Mit Kooperationen innerhalb des Kantons und über die Kantonsgrenzen hinaus wird die Wettbewerbsfähigkeit und Wirtschaftskraft des Kantons Graubünden gestärkt. Zur Förderung des Kantons als attraktiver Wohn-, Arbeits- und Tourismusstandort wird die Verbesserung der verkehrstechnischen Anbindung an die Metropolitanräume und die Nachbarregionen konsequent weiterverfolgt.

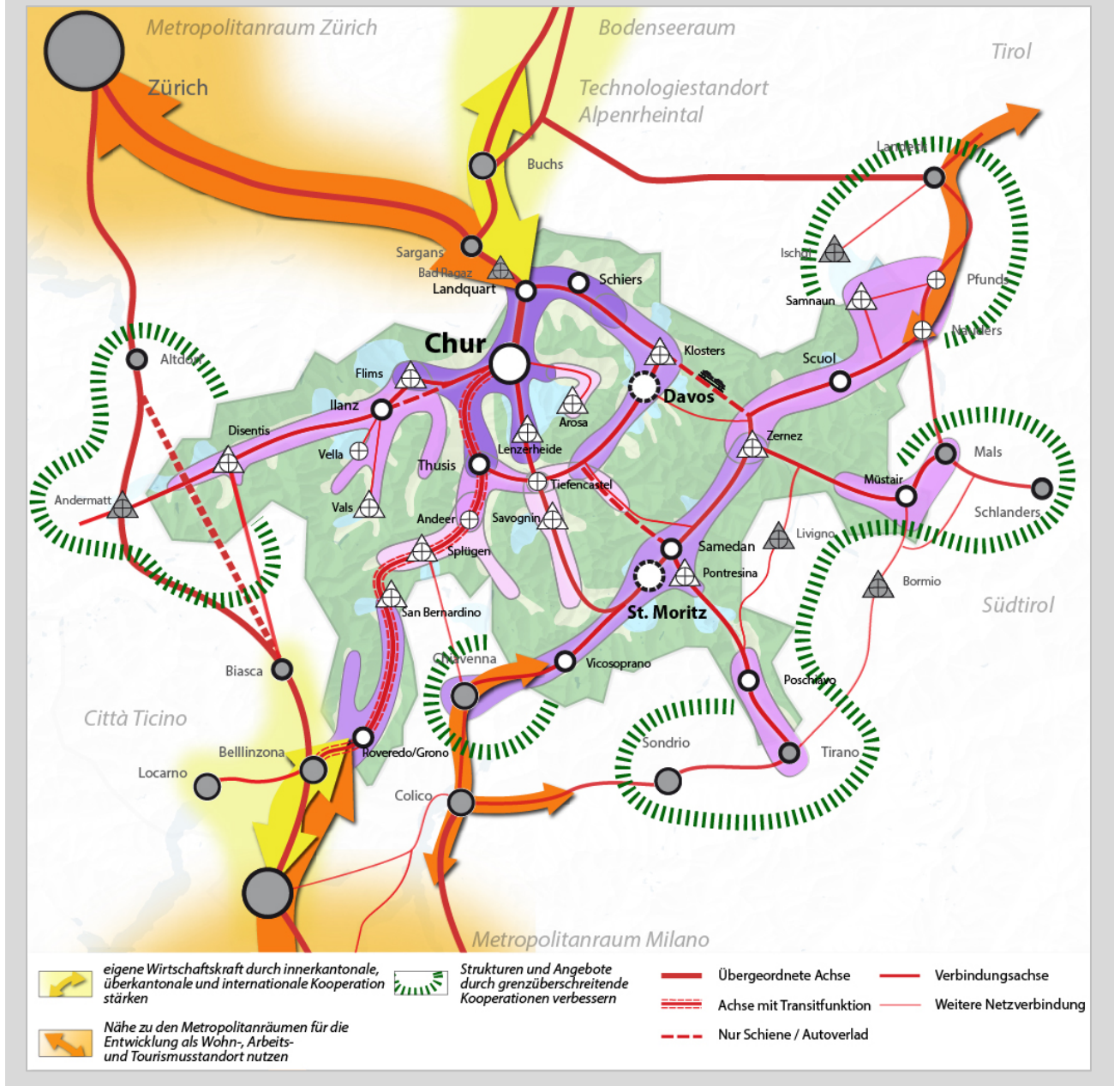


Abb. 2-5: Beziehungen und Kooperationen gemäss Raumkonzept Graubünden.

Graubünden grenzt an Gebiete, die sich strukturell, institutionell und räumlich stark voneinander unterscheiden. Unterschiedlich sind auch die wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Beziehungen mit diesen Räumen.

Zur Förderung der Entwicklung richtet der Kanton die Kooperation mit seinen Nachbarn und den nahen Metropolitanräumen auf die spezifischen Erfordernisse und Möglichkeiten aus. Dabei stehen folgende Ziele im Vordergrund:

- Die eigene Wirtschaftskraft soll durch innerkantonale, überkantonale und internationale Kooperation gestärkt werden.
- Die Nähe zu den Metropolitanräumen Zürich, München, Stuttgart und Milano soll für die Entwicklung als Wohn-, Wirtschafts- und Tourismusstandort genutzt werden. Dabei soll Graubünden seine komplementären Leistungen in den Bereichen Freizeit, Sport und Erholung, Nahrungsmittelproduktion, Wohnen und Energie fördern.
- In ländlichen Räumen sollen Strukturen und Angebote durch grenzüberschreitende Kooperationen verbessert werden, beispielweise in den Bereichen Bildung, Gesundheit, Infrastrukturen, ÖV, Umwelt, Wirtschaft und Tourismus.

Graubünden ist gefordert, die eigenen Stärken in diese Kooperationen einzubringen.



#### IV. Zusammenarbeit in Handlungsräumen fördern

Eine überkommunale Koordination der Siedlungsentwicklung ermöglicht eine optimale Abstimmung von Siedlungs- und Verkehrssystemen und stärkt die Standortattraktivität. Die übergeordnete Verkehrs- und Siedlungsplanung im Kanton Graubünden erfolgt daher unter Berücksichtigung der räumlich-funktionalen Gegebenheiten über die administrativen Strukturen hinaus. Die Handlungsräume werden, ausgerichtet auf die jeweiligen Stärken und Chancen, durch spezifische Stossrichtungen gestärkt.

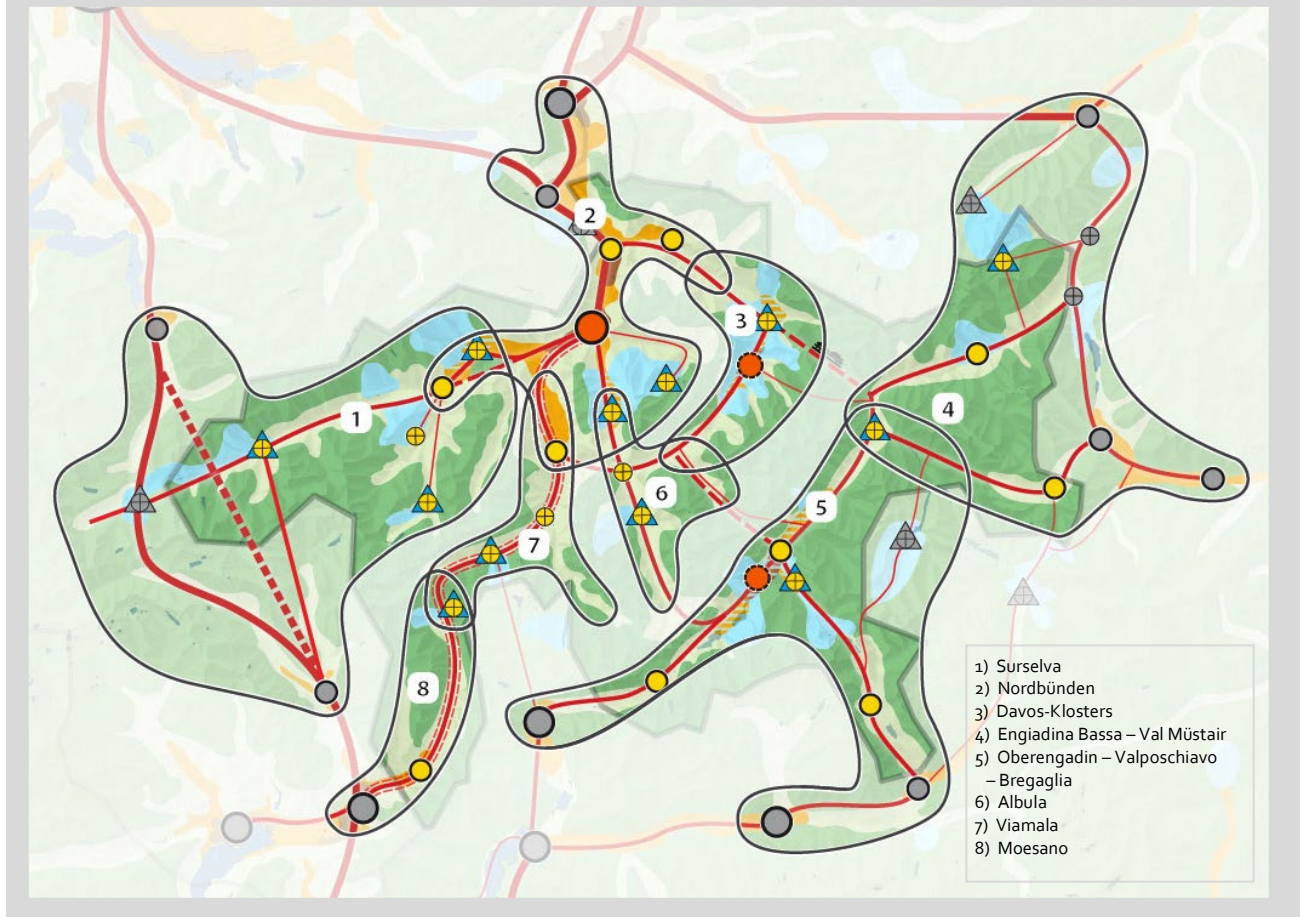


Abb. 2-6: Handlungsräume gemäss Raumkonzept Graubünden.

Mit dem Handeln in funktionalen Räumen können gemeinde- und regionsübergreifende Themen der räumlichen Entwicklung zielgerichtet angegangen werden. Sogenannte Handlungsräume bezeichnen Gebiete, in denen vermehrt gemeinsam gehandelt werden soll, um die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und die Lebens- und Umweltqualität zu verbessern.

Die gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Aktivitäten spielen sich heute zunehmend in Räumen ab, deren Grenzen nicht mit Gemeinde-, Regions-, Kantons- und Landesgrenzen übereinstimmen. Eine verstärkte Zusammenarbeit in funktionalen Räumen ist deshalb wegweisend für die angestrebte räumliche Entwicklung und die Stärkung der regionalen Vielfalt. Auf diese Überlegungen stützt sich das Konzept der Handlungsräume.

Handlungsräume sind nicht als territoriale Einheit zu verstehen. Sie sollen zu einem Loslösen von einer Planung anregen, die nur innerhalb administrativer Grenzen verläuft. Ihre geographische Ausdehnung orientiert sich an den jeweiligen spezifischen

Bedürfnissen und Aufgabenstellungen. Die Zusammenarbeit innerhalb der Handlungsräume soll mit Trägerschaften oder anderen Organisationsformen gefestigt werden. Mit projektorientierten Partnerschaften zwischen den zuständigen Gebietskörperschaften sollen funktionale Räume insgesamt gestärkt werden. Die Regionen sind als Träger für überkommunale Planungsaufgaben angehalten, projektbezogen vermehrt über die Regionsgrenzen hinweg zu agieren.

Im Raumkonzept sind acht Handlungsräume festgelegt. Jeder Handlungsraum hat seine eigenen Besonderheiten und Stärken, die es strategisch zu nutzen und weiterzuentwickeln gilt. Aus einem Stärken- und Herausforderungsprofil wurden für jeden einzelnen Handlungsraum spezifische strategische Stossrichtungen abgeleitet. Die Koordination der Planungen in den Handlungsräumen erfolgt über die kantonale und die regionale Richtplanung. Die Handlungsräume sind keine neue Planungsebene.



## **1. Handlungsraum Surselva**

Der in ein Haupttal und mehrere Seitentäler strukturierte Handlungsraum Surselva umfasst nebst dem Regionalzentrum Ilanz touristisch geprägte sowie dünn besiedelte ländliche Gebiete. Er schliesst wichtige räumliche Berührungspunkte nach Uri und ins Tessin ein. Die vordere Surselva ist funktional zunehmend auf Nordbünden ausgerichtet.

Zu den Stärken des Handlungsraums zählen die auf unterschiedliche Märkte und Gästesegmente ausgerichteten touristischen Destinationen, die Landschaften nationaler Bedeutung (Ruinaulta; Greina), sowie die insgesamt grosse kulturelle und landschaftliche Vielfalt.

### **Wichtige Stossrichtungen sind:**

- Stärken des Arbeitsstandorts Ilanz als Schlüssel für die Entwicklung des gesamten Handlungsraums. Bereitstellen von Flächen in den vom ÖV gut erschlossenen Arbeitsplatzgebieten. Zentrumsentwicklung.
- Intensivieren der Kooperation über den Oberalppass hinweg auf Basis der Skigebietsverbindung Andermatt-Sedrun (Kooperation San Gottardo).
- Stärken der bedeutsamen Angebote bei Bildung und Gesundheit.
- Weiterentwickeln der touristischen Räume Flims-Laax-Falera, Obersaxen-Lumnezia-Piz Mundaun, Waltensburg-Brigels-Andiast und Sedrun-Disentis-Andermatt sowie Vals basierend auf ihren spezifischen Ausrichtungen.
- Fördern von Projekten, welche zur Inwertsetzung der kultur- und naturräumlichen Potenziale beitragen (UNESCO Weltnaturerbe Tektonikarena Sardona, Naturpark Beverin o.a.). In diesem Zusammenhang auch Erhalten und Fördern ökologischer und landschaftlicher Qualitäten.
- Sichern der Verbindung in das Bleniotal (Lukmanier) und der damit zusammenhängenden Kooperationen.
- Stärken regionaler Wertschöpfungsketten in der Nahrungsmittelproduktion und im verarbeitenden Gewerbe (Nutzung natürlicher Ressourcen).

## 2. Handlungsraum Nordbünden

Der Handlungsraum Nordbünden ist Bevölkerungs- und Wirtschaftsschwerpunkt der Südostschweiz und Wachstumstreiber Graubündens mit einer hohen Standortattraktivität und einem vielfältigen Unternehmensportfolio. Der Bedarf einer überkommunalen Koordination der Siedlungs-, Verkehrs- und Wirtschaftsentwicklung ist gross. Dies umso mehr, als dass der Handlungsraum in die drei Regionen Landquart, Imboden und Plessur unterteilt ist und auch Gebiete der Handlungsräume Surselva, Viamala und Davos-Klosters umfasst. Den funktionalräumlichen Gegebenheiten ist mit dieser Struktur nicht ausreichend Rechnung getragen. Übergeordnete Strategien sind zwingend für den gesamten Handlungsraum festzulegen und eine enge Koordination unter den drei Regionen ist bei vielen Themen unverzichtbar. Zu Beginn der konkreten Richtplanarbeiten ist in Absprache mit dem Amt für Raumentwicklung jeweils zu bestimmen, in welcher Gebietseinheit (subregional, intraregional oder überregional) die Regionen ein spezifisches Richtplanthema sinnvollerweise bearbeiten bzw. wie die Schnittstellen definiert werden. Vor allem beim Thema Siedlung und Verkehr (siehe Kap. 5.1.2) müssen die Planungen den funktionalen Raum widerspiegeln.

Zu den Stärken des Handlungsraums zählen die gute Ausstattung in der Wirtschaft, Bildung und Gesundheit (Zentrumsspital Chur), die gute Erreichbarkeit aus dem Metropolitanraum Zürich und den Wirtschaftsschwerpunkten des Alpenrheintals, die im Rheintal und Prättigau angesiedelten wertschöpfungsintensiven Unternehmen und die hohe Wohn- und Lebensqualität.

### **Wichtige Stossrichtungen sind:**

- Konsequentes Ausrichten der Siedlungsentwicklung auf die Knoten des öffentlichen Verkehrs. Best-erreichbare Standorte als Entwicklungsschwerpunkte (ESP) für Wirtschaft, Forschung und Bildung nutzen. Reaktivieren vorhandener Industriebrachen.
- Schaffen eines Umfelds, das die Wettbewerbsfähigkeit ansässiger Firmen positiv beeinflusst und die Ansiedlung arbeits- und wertschöpfungsintensiver Firmen begünstigt.
- Stärken des Bildungs- und Forschungswesens. Setzen von Schwerpunkten zur Förderung bestehender Stärken und Kompetenzen (Hotel- und Tourismusfachschule, Bildungsschwerpunkt für ansässige Industrie).
- Fördern von verdichteten, qualitativ hochwertigen Wohnangeboten in Siedlungen. Ausbau und Weiterentwickeln der Langsamverkehrsnetze in und zwischen den Siedlungen.
- Eingehen enger Partnerschaften mit Liechtenstein und den Gebietskörperschaften des Alpenrheintals und Bodenseeraums. Fördern institutioneller und räumlicher Vernetzung mit diesen Räumen zur Stärkung des grenzüberschreitenden Wirtschaftsraums.
- Sichern der Wettbewerbsfähigkeit und des Innovationsgeists der touristischen Hotspots und Destinationen Flims-Laax-Falera und Arosa-Lenzerheide. Verstärken der touristischen Kooperation zwischen Chur und den beiden Destinationen.
- Erhalten des hochwertigen Kulturlands an Tal- und Hangfusslagen im Bündner Rheintal und Domleschg. Fördern und Erhalten der Naherholungsqualitäten.

### **3. Handlungsraum Davos-Klosters**

Der Handlungsraum Davos-Klosters wird durch das Zentrum Davos, welches Tourismus, Kongress und Forschung vereint, getragen und umfasst die Tourismusdestination Davos-Klosters sowie das ländlich geprägte Einzugsgebiet.

Zu den Stärken des Handlungsraums gehört die Kombination aus weitgehend intakter alpiner Umwelt, hochstehenden Bildungs-, Sport-, Kongress- und Gesundheitsinfrastrukturen und renommierten Forschungseinrichtungen mit grossen Synergiepotenzialen. Das breite Arbeitsangebot bis hin zur Spitzenforschung und die vielseitigen Wohnformen von ländlich bis urban sind eine weitere Stärke.

#### **Wichtige Stossrichtungen sind:**

- Reserven in Form ehemaliger Höhenkliniken für die Stärkung der Davoser Leitbranchen und die Förderung von standortunabhängigen Wirtschaftszweigen nutzen.
- Stärken der Wissens- und Forschungsstadt Davos durch Ausbau der Zusammenarbeit im Gesundheitswesen, bei den Sport- und Bewegungswissenschaften (Forschung und Spital) sowie im Bereich Umwelt, Energie, Schnee- und Klimafor-schung.
- Stärken der touristischen Kooperationen im Raum Davos-Klosters (Destination Davos-Klosters).
- Fördern der Qualität in der Ausstattung zugunsten der Entwicklung von Davos und Klosters als Wohnorte für unterschiedliche Bevölkerungssegmente (alpine Stadt).
- Pflegen und Erhalten des Kulturlandschaftscharakters in den Seitentälern und der Naherholungsangebote in und rund um die Hauptsiedlung.
- Verbessern der ÖV-Erreichbarkeit von Davos auf der Achse Landquart-Davos.

#### **4. Handlungsraum Engiadina Bassa – Val Müstair**

Innerhalb des trinationalen Handlungsraums Engiadina Bassa – Val Müstair bestehen enge wirtschaftliche Verflechtungen. In jüngerer Vergangenheit hat sich das öffentliche Verkehrsangebot im Handlungsraum stark verbessert. Die Inbetriebnahme des Vereinatunnels hat eine positive Dynamik ausgelöst.

Zu den Stärken des Handlungsraums zählen das breite touristische Portfolio mit hochstehenden und für die Wertschöpfung wichtigen Angeboten in den Bereichen Bergbahnen, Gesundheit, Natur- und Kulturtourismus. Der Nationalpark, das UNESCO Weltkulturerbe Kloster Müstair und das Zollfreigebiet besetzen schweizweit Alleinstellungsmerkmale.

##### **Wichtige Stossrichtungen sind:**

- Stärken des Bildungsstandorts Engadin durch eine enge Kooperation der Mittelschulen und Berufsschulen im Engadin.
- Optimieren der ÖV-Anbindung nach Landeck-Innsbruck aus dem Raum Scuol und ins Vinschgau aus dem Raum Zerne / Val Müstair.
- Sichern des wertschöpfungsintensiven Zollfreistatus.
- Weiterentwickeln von Produktionen mit Exportcharakter im Grenzgebiet (Industrie, Gewerbe, Dienstleistungen).
- Verbessern und Ausbauen der Angebote des Bike- und Langsamverkehrs sowie des Langlaufsports.
- Erhalten und Weiterentwickeln des medizinischen Angebots; Fördern eines kurz- und gesundheitsorientierten Tourismus.
- Weiterentwickeln der Angebote rund um den Schweizer Nationalpark, die Biosfera Val Müstair, den Parco Nazionale dello Stelvio und das UNESCO-Weltkulturerbe Kloster St. Johann. Nutzung der Synergien bei der Vermarktung der Angebote. In diesem Zusammenhang Erhalten und Fördern ökologischer und landschaftlicher Qualitäten.
- Sichern der Wettbewerbsfähigkeit der wertschöpfungsintensiven Winterangebote von Samnaun-Ischgl und Scuol-Motta Naluns.
- Erhalten und Fördern der Qualitäten von Orts- und Landschaftsbild.

## **5. Handlungsraum Oberengadin – Valposchiavo – Bregaglia**

Der dreisprachige Handlungsraum Oberengadin – Valposchiavo – Bregaglia umfasst das touristisch geprägte Oberengadin sowie die Südtäler Bergell und Puschlav.

Zu den Stärken des Handlungsraums gehören die Tradition als Kurort mit hochstehender touristischer Ausstattung, die ausserordentlichen Naturraum-, Kulturraum- und Landschaftsqualitäten und das im funktionalen Einzugsgebiet vorhandene Potenzial an Arbeitskräften. Die Südtäler Bergell und Puschlav sind wichtige kulturelle und wirtschaftliche Bindeglieder zwischen Graubünden und dem Veltlin.

### **Wichtige Stossrichtungen sind:**

- Stärken des Bildungs-, Gesundheits- und Sportstandorts Engadin mithilfe der Entwicklung entsprechender Basisinfrastrukturen. Anstreben enger Kooperation der Mittelschulen und Berufsschulen im Engadin, um langfristig attraktive Angebote zu schaffen.
- Stärken des Gesundheitsplatzes Engadin mit der Zentrumsfunktion des Spitals für Südbünden. Aufbau und Fördern eines Gesundheitstourismus.
- Stärken der Bildungskooperationen und wirtschaftlichen Zusammenarbeit im Raum Poschiavo – Veltlin (höhere Berufsbildung; technische Weiterbildung).
- Weiterentwickeln der touristischen Infrastruktur (Bergbahnen, Hotellerie, Sport- und Freizeitanlagen) für ein breiteres Gästesegment, insbesondere an den strategischen Standorten (z.B. Bergbahnzubringer).
- Stärken der Destination Oberengadin mit der Marke St. Moritz in seiner Leuchtturmfunktion für den gesamten Handlungsraum. Erhalten und Weiterentwickeln des vielfältigen kulturellen Angebots.
- Ausbauen der touristischen Kooperation mit Livigno.
- Verbessern der Attraktivität der Eisenbahnachse Milano – Tirano – Poschiavo – Oberengadin durch abgestimmte Anschlüsse zwischen den Bahnen.
- Erhalten und sorgfältiges Weiterentwickeln der vorhandenen Landschaftsqualitäten. Stärken und Inwertsetzen der Natur- und Kulturraumpotenziale. Weiterentwickeln der Angebote rund um den Nationalpark.
- Stärken regionaler Wertschöpfungsketten in der Nahrungsmittelproduktion und im verarbeitenden Gewerbe, insbesondere in den Südtälern.
- Verbessern der Erreichbarkeit des Oberengadins auf allen Zugangsachsen (Schiene, Strasse) und aus der Luft.

## **6. Handlungsraum Albula**

Der Handlungsraum Albula befindet sich im Herzen Graubündens. Chur, Davos und St. Moritz sowie das Regionalzentrum Thusis befinden sich teilweise in Pendlerdistanz.

Zu den Stärken des Handlungsraums gehört die Vielfalt und Komplementarität bei den touristischen Angeboten, insbesondere die hohen natur- und kulturellen Qualitäten, die auf Familien ausgerichteten Angebote und die hochstehenden Kultur- und Sportveranstaltungen. Das Wirtschaftsgefüge ist eher kleingewerblich geprägt. Die Nähe zu kantonalen Zentren schafft Chancen hinsichtlich einer Ausrichtung auf das Wohnen.

### **Wichtige Stossrichtungen sind:**

- Sichern der Qualität des schulischen Angebots, allenfalls durch Zusammenlegung von Schulstandorten.
- Verbessern der Erreichbarkeit aus den übergeordneten Zentren. Insbesondere Verbessern des ÖV-Angebots über den Julier ins Engadin. Nutzen des Potenzials beim Wohnen.
- Stärken regionaler Wertschöpfungsketten in der Nahrungsmittelproduktion und im verarbeitenden Gewerbe.
- Ausbauen und Weiterentwickeln der Angebote des regionalen Naturparks Ela und des UNESCO Weltkulturerbes Albula-Bernina zur Stützung des lokalen Wirtschaftsgefüges. Erhalten und Fördern ökologischer und landschaftlicher Qualitäten.
- Weiterentwickeln der touristischen Zentren Lenzerheide und Savognin gestützt auf Stärken (Schneesport alpin / nordisch, Mountainbike, Wandern, Events).
- Fördern der Angebotsqualität auf der Eisenbahnachse Milano-Tirano im Zusammenhang mit Angeboten des Bernina-Express.

## **7. Handlungsraum Viamala**

Der zahlreiche Talschaften umfassende Handlungsraum Viamala erstreckt sich von San Bernardino bis ins Domleschg und weist räumliche Berührungspunkte mit den Handlungsräumen Nordbünden, Albula und Moesano auf. Die Nationalstrasse A13 bildet den verkehrlichen Lebensnerv, Thuisis ist das Zentrum des Handlungsraums.

Zu den Stärken gehören die gute Erreichbarkeit (auch aus den Ballungsräumen im Süden), die zahlreichen Natur- und Kulturlandschaften von hoher Intaktheit und Qualität sowie das im Domleschg vorhandene Arbeitsangebot (u.a. in den Heimen, Kliniken und Anstalten). Daraus ergeben sich Chancen hinsichtlich einer Ausrichtung auf das Wohnen.

### **Wichtige Stossrichtungen sind:**

- Stärken des für den Handlungsraum bedeutsamen Regionalzentrums Thuisis als Versorgungs-, Arbeits- und Wohnort.
- Stärken des Raums Thuisis-Domleschg beim Wohnen und Arbeiten mit Verbesserungen beim öffentlichen Verkehr und einer koordinierten Siedlungsplanung.
- Stärken des Wohn- und Versorgungsorts Andeer.
- Inwertsetzen der Natur- und Kulturraumpotenziale (Naturpark Beverin, Weitwandernetz, Sport- und Kulturveranstaltungen, Agrotourismus u.a.). Erhalten und Fördern ökologischer und landschaftlicher Qualitäten.
- Stärken regionaler Wertschöpfungsketten in der Nahrungsmittelproduktion und im verarbeitenden Gewerbe (Nutzung natürlicher Ressourcen).
- Stärken der regionsüberschreitenden Zusammenarbeit (Andeer-Chiavenna, Splügen-San Bernardino). Nutzen der Nachfragepotenziale im norditalienischen Raum aufgrund der guten Südanbindung.
- Vorausschauender Umgang mit Planungsfragen rund um die A13. Weiterentwickeln der gut erreichbaren Gewerbegebiete.



## 8. Handlungsraum Moesano

Der Handlungsraum Moesano umfasst Mesolcina und Calanca und erstreckt sich bis an die Magadinoebene. Die Mesolcina ist mit den Vor- und Nachteilen des alpenquerenden Verkehrs konfrontiert. In der Val Calanca wirken die Topographie und periphere Lage entwicklungshemmend.

Zu den Stärken gehören die gute Erreichbarkeit aus der Agglomeration Bellinzona sowie die landschaftlichen Qualitäten im Calancatal.

### **Wichtige Stossrichtungen sind:**

- Verbessern der Verkehrsanbindung an die Zentren der Città Ticino (insbesondere öffentlicher Verkehr). Nutzen der verbesserten Erreichbarkeit infolge NEAT.
- Fortsetzen und Ausweiten der bewährten Kooperation mit dem Kanton Tessin.
- Koordinieren der Siedlungs- und Verkehrsplanung in der unteren Mesolcina und aktive Teilnahme am Agglomerationsprogramm Bellinzona.
- Verbessern der internen wie grenzüberschreitenden Kooperation im Bereich Freizeit und Naherholung zur Stärkung eines attraktiven Wohnumfelds.
- Inwertsetzen der Natur- und Kulturrumpotenziale (Naturparks, Agrotourismus u.a.). Erhalten und Fördern ökologischer und landschaftlicher Qualitäten.
- Aufwerten und Stärken des Tourismusorts San Bernardino. Weiterführen der Kooperation mit Splügen. Nutzen der Nachfragepotenziale aufgrund der guten Südanbindung (Metropolitanraum Milano, Tessin).
- Nutzen der Potenziale der Ricucitura Roveredo und des Arbeitsplatzgebiets San Vittore zur Aufwertung des Arbeits- und Wohnstandorts. Nutzen der Wohnraum-Nachfrage aus der Agglomeration Bellinzona für die Entwicklung als Wohnstandort.

## 2.2.4 Handlungsanweisungen

Der Kanton setzt das Raumkonzept Graubünden in der kantonalen Richtplanung um.

Federführung: Amt für Raumentwicklung

Die Regionen erarbeiten, gestützt auf das Raumkonzept Graubünden, ein regionales Raumkonzept. Sie berücksichtigen in ihren Überlegungen den Handlungsraum und nehmen Bezug darauf im Allgemeinen und in Bezug auf die wichtigen Stossrichtungen des Handlungsraumes.

Die Regionen achten bei der Bearbeitung der richtplanerischen Themen auf die bestehenden räumlich-funktionalen Zusammenhänge. Sie orientieren sich dabei an den Handlungsräumen des Raumkonzepts Graubünden. Soweit erforderlich führen die Regionen gemeinsame Richtplanungen durch. Eine zweckmässige und der Aufgabenstellung gerecht werdende Festlegung des Planungsperimeters ist eine Voraussetzung für die Unterzeichnung der Leistungsvereinbarung mit dem Amt für Raumentwicklung.

Federführung: Regionen

## Erläuterungen

- **Regionales Raumkonzept:** Ein regionales Raumkonzept dient der Region als Orientierungshilfe und Argumentationsbasis für die Planung von Siedlungs- und Verkehrsinfrastrukturen, für die Entwicklung der Wirtschaft, für die Pflege und den Schutz von Natur und Landschaft oder für die Ausübung weiterer raumrelevanter Tätigkeiten. Ein Raumkonzept umfasst Ziele, Strategien und deren räumliche Konkretisierung. Es schafft eine regionale Gesamtschau über die angestrebte Entwicklung der Region. Ein regionales Raumkonzept ist somit eine Chance für die Regionen, sich zu positionieren und auszurichten. Es ist auch Gefäss für die vom Bund geforderte Abstimmung von Siedlung und Verkehr (siehe Kap. 5.2). Die Erarbeitung des regionalen Raumkonzepts ermöglicht es, die Ausrichtungen und Entwicklungsvorstellungen der einzelnen Gemeinden aufeinander abzustimmen, was auch den Anforderungen gemäss Art. 15 Abs. 3 RPG entspricht («Lage und Grösse der Bauzonen sind über die Gemeindegrenzen hinaus abzustimmen»).

## **2.3 Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung**

### **2.3.1 Entwicklung gemäss Bevölkerungsperspektive Graubünden**

Prognosen über die erwartete Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung im Kanton sowie die regionale Verteilung innerhalb des Kantons bilden eine wichtige Grundlage für die Bemessung des zukünftigen Bauzonenbedarfs. Der Kanton Graubünden hat das Szenario «hoch» des Bundesamts für Statistik (BFS) als Grundlage für seine Richtplanung gewählt. Dieses Szenario geht von einem starken Bevölkerungswachstum in Graubünden aus und gewährt den Gemeinden und Regionen des Kantons den grösstmöglichen Spielraum.

Bezugnehmend auf das BFS-Szenario hat der Kanton eine Bevölkerungsperspektive für die Jahre 2016-2045 erstellt. Die Bevölkerungsperspektive ermöglicht eine räumlich differenzierte Analyse der zu erwartenden Entwicklungen auf Gemeindeebene. Die nachfolgenden Aussagen basieren auf dieser Grundlage.

Aufgrund der Prognosedaten wird für Graubünden folgende Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung sowie Verteilung erwartet:

#### **Bevölkerungsentwicklung:**

Zwischen 2016 bis 2030 nimmt die Bevölkerung um gut 21 900 Personen auf rund 219 500 Einwohner zu. Das Wachstum findet zur Hauptsache im urbanen und suburbanen Raum statt, die Bevölkerungszahl steigt jedoch auch im touristischen Raum leicht an.<sup>1</sup> Im ländlichen Raum ist damit zu rechnen, dass die Bevölkerungszahl insgesamt nur leicht zunimmt. In gewissen Gebieten des ländlichen Raums ist mit einer Fortsetzung des Bevölkerungsrückgangs zu rechnen. Bis 2040 nimmt die Bevölkerung insgesamt um weitere 7 100 Personen auf 226 600 Einwohner zu, wobei das Wachstum vorwiegend im urbanen und suburbanen Raum stattfindet.

Der Handlungsraum Nordbünden ist Bevölkerungsschwerpunkt und Wachstumspol des Kantons. 50% der ständigen Wohnbevölkerung in Graubünden hat ihren Wohnsitz in diesem Handlungsraum (Stand 2016). Bis zum Jahr 2040 wird dieser Anteil auf knapp 53% ansteigen.

#### **Beschäftigtenentwicklung:**

Unter der vereinfachten Annahme, dass sich das Beschäftigungswachstum analog dem Bevölkerungswachstum in den Regionen verhält, wird zwischen 2016 bis 2030 ein Anstieg um 10 200 Beschäftigten-Vollzeitäquivalente (VZÄ) auf rund 108 800 VZÄ erfolgen. Zwischen 2030 und 2040 wird eine weitere Zunahme um 2 700 VZÄ auf total 111 500 VZÄ erwartet.

---

<sup>1</sup> Der touristische Raum umfasst auch die urban-touristischen Gemeinden (Davos, St. Moritz u.a.) und sub-urban-touristischen Gemeinden (Zuoz, S-chanf u.a.).

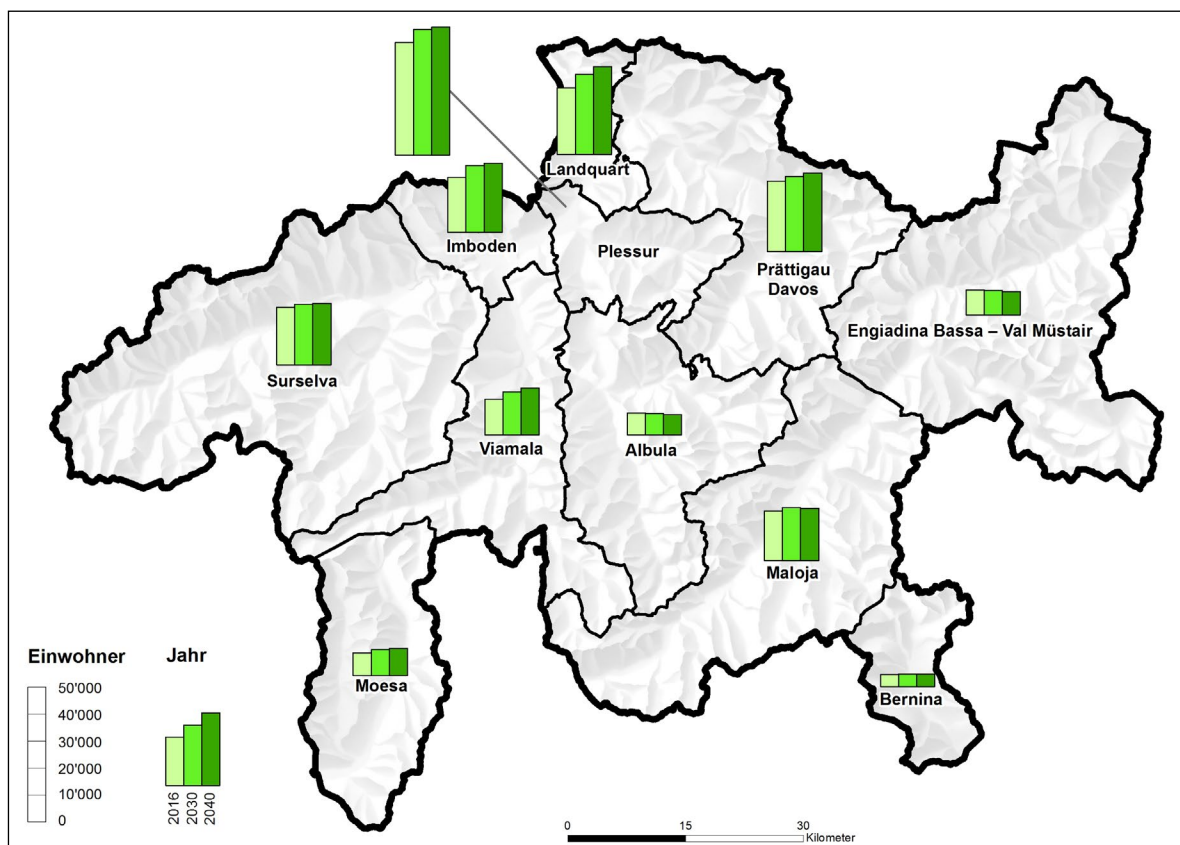


Abb. 2-7: Prognose Bevölkerungsverteilung und -entwicklung 2016–2040 (Quelle: Bevölkerungsperspektive Graubünden 2016-2045).

| Region          | Einwohner      |                |                |                 | Beschäftigte (VZÄ) |                |                |                 |
|-----------------|----------------|----------------|----------------|-----------------|--------------------|----------------|----------------|-----------------|
|                 | 2016           | 2030           | 2040           | 2016-2040       | 2015               | 2030           | 2040           | 2015-2040       |
| Albula          | 8 100          | 7 900          | 7 500          | - 600           | 4 200              | 4 100          | 3 900          | - 300           |
| Bernina         | 4 700          | 4 800          | 4 700          | 0               | 2 200              | 2 200          | 2 200          | 0               |
| EBVM            | 9 400          | 9 200          | 8 800          | - 600           | 5 400              | 5 300          | 5 000          | - 400           |
| Imboden         | 20 500         | 24 900         | 25 800         | + 5 300         | 6 200              | 7 500          | 7 800          | + 1 600         |
| Landquart       | 24 800         | 29 800         | 32 700         | + 7 900         | 9 600              | 11 600         | 12 700         | + 3 100         |
| Maloja          | 18 600         | 19 800         | 19 700         | + 1 100         | 14 300             | 15 300         | 15 200         | + 900           |
| Moesa           | 8 500          | 9 700          | 10 100         | + 1 600         | 2 900              | 3 400          | 3 500          | + 600           |
| Plessur         | 42 000         | 46 900         | 47 700         | + 5 700         | 27 700             | 31 000         | 31 500         | + 3 800         |
| Prättigau/Davos | 26 200         | 28 300         | 29 700         | + 3 500         | 12 400             | 13 400         | 14 100         | + 1 700         |
| Surselva        | 21 500         | 22 200         | 22 400         | + 900           | 8 600              | 8 900          | 9 000          | + 400           |
| Viamala         | 13 300         | 16 000         | 17 500         | + 4 200         | 5 100              | 6 100          | 6 600          | + 1 500         |
| <b>Total GR</b> | <b>197 600</b> | <b>219 500</b> | <b>226 600</b> | <b>+ 29 000</b> | <b>98 600</b>      | <b>108 800</b> | <b>111 500</b> | <b>+ 12 900</b> |

Tab. 2-1: Prognose Bevölkerungs- und Beschäftigtenverteilung und -entwicklung 2016–2040 (Quelle: Bevölkerungsperspektive Graubünden 2016-2045)

### 2.3.2 Ziele Verteilung der Bevölkerung und Beschäftigten nach Raumtypen

Der Kanton stützt seine Richtplanung wie erwähnt auf das BFS-Szenario «hoch» ab. Dieses Szenario gilt als richtplanerische Zielgrösse für die Entwicklung der Bevölkerung und der Beschäftigung im Gesamtkanton.

#### Entwicklung von Bevölkerung und Beschäftigung im Gesamtkanton

- Die Bevölkerungszahl im Kanton Graubünden erreicht im Jahr 2030 219 500 Einwohner und im Jahr 2040 226 600 Einwohner (2016: 197 600).
- Die Beschäftigtenzahl im Kanton Graubünden erreicht im Jahr 2030 108 800 Vollzeitäquivalente und im Jahr 2040 111 500 Vollzeitäquivalente. (2015: 98 600).

Der Bund fordert von den Kantonen Zielsetzungen zur künftigen Verteilung der Einwohner und Beschäftigten. Der Kanton Graubünden stützt die Aussagen zur Verteilung der Einwohner und Beschäftigten auf seine Bevölkerungsperspektive 2016-2045 ab. Bei dieser Bevölkerungsperspektive wurde auch die Entwicklung der Gemeinden im vergangenen Jahrzehnt mitberücksichtigt. Die Bevölkerungsentwicklung in einigen Tälern des Kantons verlief in den letzten 10 bis 20 Jahren negativ. Gemäss der im Jahre 2016 aktualisierten Bevölkerungsperspektive dürfte in den von Abwanderung betroffenen Gebieten eine Trendumkehr bis 2030 bzw. 2040 schwierig zu bewerkstelligen sein. Wahrscheinlicher ist eine Fortsetzung des Bevölkerungsrückgangs in diesen Gebieten, die hauptsächlich im ländlichen Raum in peripheren Lagen vorzufinden sind. Die Bevölkerungsperspektive lässt jedoch darauf schliessen, dass die Bevölkerungszahl im ländlichen Raum insgesamt stabil bleiben wird.

Der Rückgang der Bevölkerung in den betroffenen Gebieten des ländlichen Raums ist hauptsächlich begründet im Wandel in Wirtschaft und Demographie sowie in der oftmals unterdurchschnittlichen Erreichbarkeit von weiten Teilen dieses Raums. Diese Entwicklung ist durch raumplanerische Massnahmen nur sehr beschränkt beeinflussbar. Die Aufrechterhaltung der dezentralen Besiedlung bleibt für den Kanton Graubünden jedoch ein wichtiges Postulat.

#### Entwicklung der Bevölkerung und Beschäftigung nach Raumtypen (Referenz: Jahr 2016)

Urbaner und suburbaner Raum (ohne urban-touristischen und suburban-touristischen Raum):

- Die Bevölkerungs- und Beschäftigtenzahl nimmt im urbanen und suburbanen Raum stark zu.
- Die Bevölkerungszahl von knapp 106 000 erreicht im Jahr 2030 rund 124 500 Einwohner (+17%) und im Jahr 2040 rund 131 600 Einwohner (+24%).
- Der Anteil an der Gesamtbevölkerung steigt von 53.6% im Jahr 2016 auf rund 58% im Jahr 2040.

Touristischer Raum (mit urban-touristischem und suburban-touristischem Raum):

- Die Bevölkerungs- und Beschäftigtenzahl steigt im touristischen Raum moderat an.
- Die Bevölkerungszahl (2016: 61 300 Einwohner) erreicht im Jahr 2030 rund 63 700 Einwohner (+3.9%) und bleibt bis 2040 stabil.

Ländlicher Raum:

- Die Bevölkerungs- und Beschäftigtenzahl nimmt im ländlichen Raum insgesamt leicht zu.
- Die Bevölkerungszahl (2016: 30 300 Einwohner) erreicht im Jahr 2030 knapp 31 400 Einwohner (+3.6%) und bleibt bis 2040 stabil.

## 2.4 Vorhaben mit gewichtigen Auswirkungen

### A. Ausgangslage

Als Vorhaben mit gewichtigen Auswirkungen auf Raum und Umwelt im Sinne von Art. 8 Abs. 2 RPG können grössere Vorhaben im Bereich Siedlung (Entwicklungsschwerpunkte Arbeiten und Wohnen; strategische Arbeitsplatzgebiete), Tourismus (Golfplätze; Erweiterung von Skigebieten), Verkehr (Nationalstrassen- und Kantonsstrassenvorhaben), Energie (Windparks; Hochspannungsleitungen; Wasserkraftwerke) oder Landschaft (Gewässerrevitalisierungen) bezeichnet werden.

Der Begriff «gewichtig» ist qualitativ zu werten. Von «gewichtigen Auswirkungen» kann beispielsweise bei Vorhaben mit grosser Flächenbeanspruchung, hoher Umwelt- und Naturbelastung oder mit Erzeugung grosser Verkehrsströme die Rede sein. Solche Vorhaben weisen in der Regel einen hohen Koordinationsbedarf auf. Häufig liegen zudem Interessenkonflikte vor. Aus diesen Gründen bedürfen solche Vorhaben einer Grundlage im Richtplan (siehe Art. 8 Abs. 2 RPG).

Die Festlegung von Vorhaben mit gewichtigen Auswirkungen auf Raum und Umwelt erfolgt wenn möglich in den entsprechenden Sachkapiteln des kantonalen Richtplans. Kapitel 2.4 legt das Vorgehen für Vorhaben mit gewichtigen Auswirkungen fest, für welche kein entsprechendes Sachkapitel existiert.

### B. Ziele und Leitsätze

#### Zielsetzung

Vorhaben mit gewichtigen Auswirkungen auf Raum und Umwelt werden einer raumplanerischen Gesamtabwägung unterzogen. Der Richtplan nimmt eine Koordinationsaufgabe wahr.

#### Leitsätze

##### **Vorhaben mit gewichtigen Auswirkungen in der Richtplanung festlegen**

Vorhaben mit gewichtigen Auswirkungen, insbesondere Vorhaben von nationalem Interesse, werden zeitgleich im regionalen und kantonalen Richtplan festgelegt.

### C. Handlungsanweisungen

Der Kanton bestimmt das planerische Vorgehen bei Vorhaben mit gewichtigen Auswirkungen, sofern im Richtplan keine dem Charakter des Vorhabens entsprechende Festlegungen bestehen. Bei Bedarf koordiniert er mit den Nachbarkantonen, Nachbarländern und dem Bund.

Federführung: Amt für Raumentwicklung



Die Regionen koordinieren Vorhaben mit gewichtigen Auswirkungen mit den betroffenen Gemeinden, dem Kanton sowie bedarfsweise mit den Nachbarregionen.

Federführung: Regionen

Die Interessenz klärt mit dem Amt für Raumentwicklung frühzeitig ab, ob es sich bei ihrem Vorhaben um ein solches mit «gewichtigen Auswirkungen» im Sinne von Art. 8 Abs. 2 RPG handelt.

Mindestanforderungen für eine Beurteilung in den dafür vorgesehenen Verfahren sind Grundlagen, die über die technische, räumliche, (umwelt)rechtliche und finanzielle Machbarkeit Auskunft geben. Ein Vorprojekt kann eine geeignete Grundlage für diese Machbarkeitsstudie darstellen. Ebenfalls ist ein schriftliches Einverständnis der Standortgemeinde (Vorstand) einzuholen.

Federführung: Interessenz

#### **D. Erläuterungen**

- Keine

#### **E. Objekte**

- Keine

## 5. Siedlung

### 5.1 Siedlungsstrategie

#### 5.1.1 Zentrenstruktur

##### A. 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

##### B. 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.

## **C. Handlungsanweisungen**

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

Federführung: Kanton, Region, Gemeinde

## D. 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.

## E. Objekte

### Hauptzentrum

K = Stand der Koordination; F = Festsetzung; Z = Zwischenergebnis; V = Vororientierung

| Nr.      | Gemeinde / Ort | K |
|----------|----------------|---|
| 27.SX.01 | Chur           | F |

### Zentrum mit internationaler Ausstrahlung

K = Stand der Koordination; F = Festsetzung; Z = Zwischenergebnis; V = Vororientierung

| Nr.      | Gemeinde / Ort | K |
|----------|----------------|---|
| 22.SX.01 | St. Moritz     | F |

| Nr.      | Gemeinde / Ort | K |
|----------|----------------|---|
| 28.SX.01 | Davos          | F |

### Regionalzentrum

K = Stand der Koordination; F = Festsetzung; Z = Zwischenergebnis; V = Vororientierung

| Nr.      | Gemeinde / Ort | K |
|----------|----------------|---|
| 21.SX.01 | Poschiavo      | F |
| 22.SX.02 | Müstair        | F |
| 22.SX.03 | Scuol          | F |
| 24.SX.01 | Landquart      | F |
| 25.SX.01 | Samedan        | F |

| Nr.      | Gemeinde / Ort   | K |
|----------|------------------|---|
| 25.SX.02 | Vicosoprano      | F |
| 26.SX.01 | Roveredo / Grono | F |
| 28.SX.02 | Schiers          | F |
| 29.SX.01 | Ilanz            | F |
| 30.SX.01 | Thusis           | F |

## Touristischer Ort mit Stützfunktion

K = Stand der Koordination; F = Festsetzung; Z = Zwischenergebnis; V = Vororientierung

| Nr.      | Gemeinde / Ort | K |
|----------|----------------|---|
| 20.SX.01 | Lenzerheide    | F |
| 20.SX.02 | Savognin       | F |
| 22.SX.04 | Samnaun        | F |
| 22.SX.05 | Zernez         | F |
| 23.SX.01 | Flims          | F |
| 25.SX.03 | Pontresina     | F |

| Nr.      | Gemeinde / Ort | K |
|----------|----------------|---|
| 26.SX.02 | San Bernardino | F |
| 27.SX.02 | Arosa          | F |
| 28.SX.03 | Klosters       | F |
| 29.SX.02 | Disentis       | F |
| 29.SX.03 | Vals           | F |
| 30.SX.02 | Splügen        | F |

## Ort mit Stützfunktion

K = Stand der Koordination; F = Festsetzung; Z = Zwischenergebnis; V = Vororientierung

| Nr.      | Gemeinde / Ort | K |
|----------|----------------|---|
| 20.SX.01 | Tiefencastel   | F |
| 29.SX.04 | Vella          | F |

| Nr.      | Gemeinde / Ort | K |
|----------|----------------|---|
| 30.SX.03 | Andeer         | F |

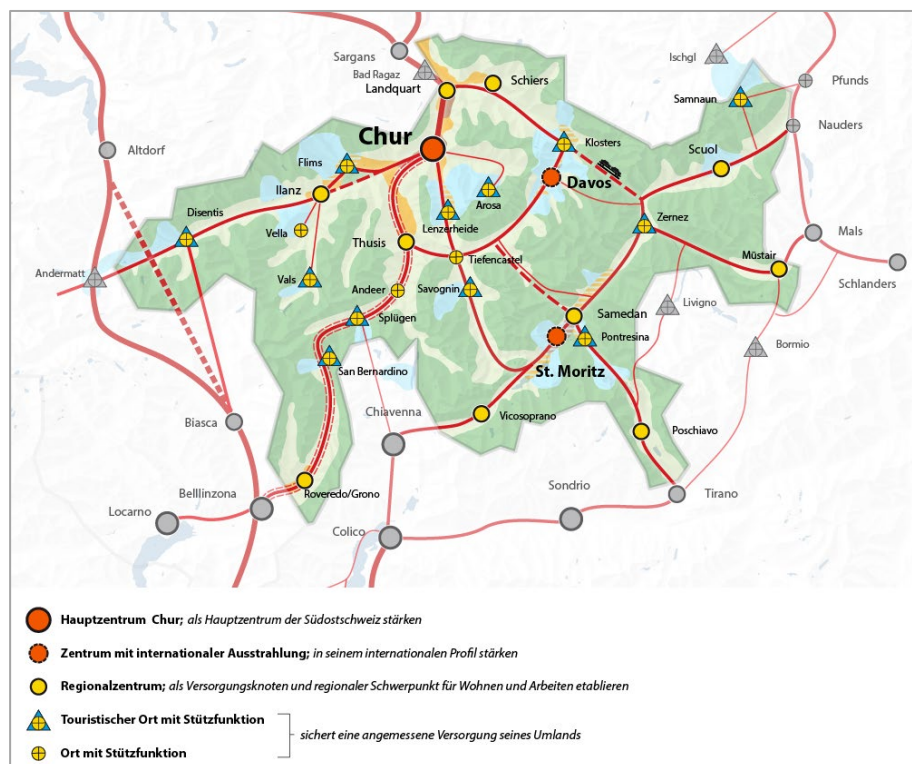


Abb. 5-1.: Thematische Karte mit der Zentrenstruktur Graubündens

## 5.1.2 Siedlungsentwicklung nach innen und Abstimmung Verkehr

### A. 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 Kapitel 5.1.3).

«Siedlungsanalyse» s. Kap. 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.

### B. 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.

## Leitsätze

### Innenentwicklung ermöglichen und Siedlungsqualität sichern

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

«Massnahmen zur Verdichtung und Steigerung der Siedlungsqualität» s. Erläuterungen

### 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 Mindestdichten wie bei Einzonungen gemäss Kap. 5.2.2.

«Siedlungserneuerung» s. Erläuterungen

### 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 Nutzungscharakter Bereiche der ÖV-Güteklassen A–C.

«ÖV-Güteklassen» s. Erläuterungen

In den touristischen Räumen erfolgt die Siedlungsentwicklung hauptsächlich an den mit dem ÖV gut erschlossenen Lagen unter Berücksichtigung der Bedürfnisse 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 eine ÖV-Güteklasse A–D zu erreichen.

### **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 5.2.4) und im touristischen Raum die touristische Beherbergung (siehe Kap. 5.2.5).

## **C. 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

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

«Agglomerationsprogramm Chur» s. Erläuterungen

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 Minstdichten (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

«Siedlungsanalyse» siehe  
Kap.5.1.3

## D. 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 weitere Grundlagen nach Ziffer E) sowie die Festlegung der 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.

- **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. Das ARE-GR stellt einen Leitfaden betreffend Form und Inhalt der kommunalen räumlichen Leitbilder erarbeiten zur Verfügung.
- **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 Mindestdichten (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 im Vernehmlassungsentwurf der 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 öffentlich-rechtlich 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);

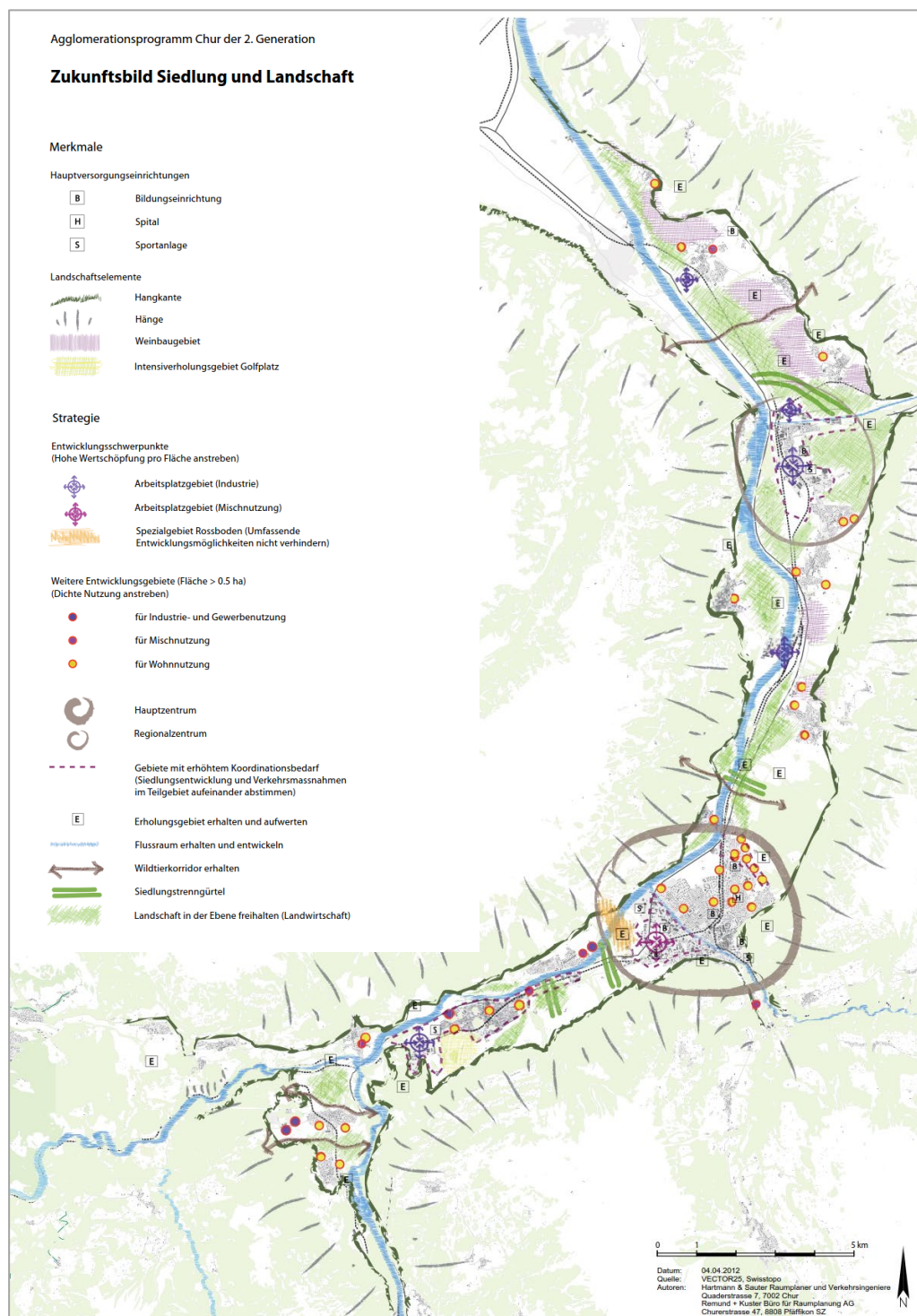
- Massnahmen, falls Bauverpflichtung nicht erfüllt wird:
    - öffentlich-rechtliches Kaufrecht der Gemeinde, das bei öffentlichem Interesse ausgeübt werden kann;
    - Entlassung Grundstück aus der Bauzone, sofern planerisch vertretbar (entschädigungslos);
    - Befugnis an Gemeinden, im Rahmen der 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-Gütekasse:** ÖV-Gütekassen 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 Gütekassen 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-Gütekassen» (ARE GR 2014) sind die ÖV-Erschliessungsqualitäten innerhalb des Kantons Graubünden detailliert erhoben und die Gütekassen ausführlich erklärt. Einen raschen Überblick vermittelt die Broschüre ÖV-Gütekassen 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.

## **E. Objekte**

- Keine

## Zukunftsbild des Agglomerationsprogramms Chur der 2. Generation



### 5.1.3 Gestaltung und Baukultur

#### A. 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.

#### B. 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.

##### **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.
- 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.

«qualitätssichernde Planungsprozesse und Verfahren» s. Erläuterungen

## **C. 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



## D. 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:

- (1) **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.

- (2) **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).
- (3) **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. Beim Amt für Raumentwicklung ist dazu ein Leitfaden erhältlich: [www.are.gr.ch](http://www.are.gr.ch)  
> Themen/Projekte > Siedlungsgestaltung > Siedlungsanalyse.

## E. Objekte

- Keine

## 5.2 Siedlungsgebiet und Bauzonen

### 5.2.1 Siedlungsgebiet

#### A. 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.

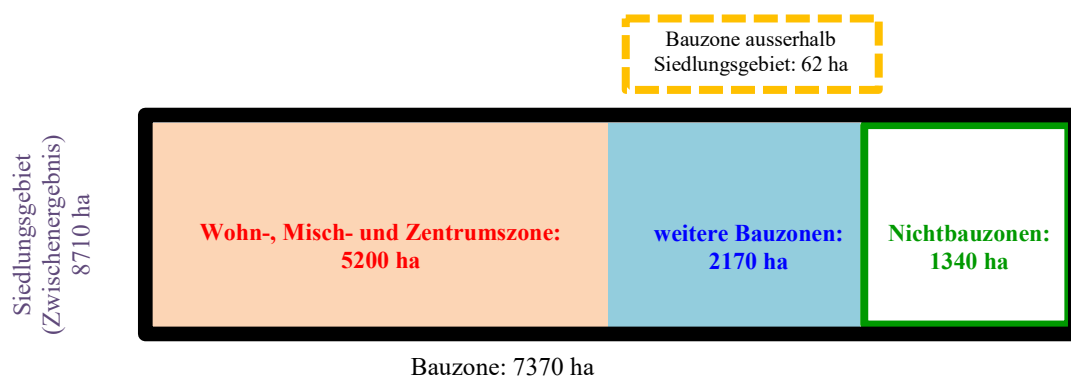


Abb. 5-2: Übersicht Siedlungsgebiet und Bauzonen (Stand 1. Januar 2018)

## B. 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.

Sind Fruchtfolgeflächen von der Erweiterung des Siedlungsgebiets betroffen, sind die Vorgaben von Art. 30 Abs. 1<sup>bis</sup> RPV zu berücksichtigen.

#### 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.

«Regionale Abstimmung des Siedlungsgebiets»  
s. Erläuterungen

«Erweiterungen und Verlagerungen des Siedlungsgebiets» s. Erläuterungen

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 Verlagerungen 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.

## **C. 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 Bauzonkapazität 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

## D. Erläuterungen

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

## **E. Objekte**

- Keine

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

### A. Ausgangslage

Die Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) umfassen heute gesamthaft 5200 ha (siehe Kap. 5.2.1, Abb. 5-2). 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 Zuwachs 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).

### B. 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 Bebauungskonzept 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. 1<sup>bis</sup> RPV zu erfüllen.

### **Mindestdichten festlegen**

Im Interesse der baulichen Verdichtung werden bei Ein-, Um- oder Aufzonungen Mindestdichten (AZ oder entsprechendes anderes Nutzungsmass) festgelegt. Diese werden je nach Raumtyp wie folgt abgestuft:

- Im urbanen, urban-touristischen, suburbanen und suburban-touristischen Raum: AZ min. 0.8; im Einzugsbereich der ÖV-Güteklasse 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 Mindestdichten 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-Güteklasse C erreichen.
- Im suburbanen und suburban-touristischen Raum muss das für die Einzonung vorgesehene Gebiet mindestens eine ÖV-Güteklasse D erreichen.
- Im touristischen Raum muss das für die Einzonung vorgesehene Gebiet während der Hochsaison mindestens die ÖV-Güteklasse E erreichen.
- Im ländlichen Raum muss das für die Einzonung vorgesehene Gebiet mit dem ÖV erschlossen sein (Basiserschliessung, mindestens ÖV-Güteklasse 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, Mindestdichte, ÖV-Güte, Ausrichtung auf den Bedarf) sowie der Einzonungsvoraussetzungen gemäss Vorgaben des übergeordneten Rechts vorgenommen werden. Die für die Verlagerungen 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).

## C. Handlungsanweisungen

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

„Planungsvorteilsausgleich“, „Planungsnachteilsausgleich“, „finanzieller Ausgleich zwischen wachstumsstärkeren und wachstumsschwächeren Gemeinden“ s. Erläuterungen

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.

«Gesamtkantonale Grundlagen», s. Erläuterungen

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 nach Genehmigung der Ortsplanung in die Objektliste «Gemeinden mit bereinigter Ortsplanung im Bereich WMZ» überführt. Die Objektliste wird im Sinne der Aktualisierung gemäss Art. 8 Abs. 2 KRVO laufend nachgeführt. Mit der

Überführung in diese Objektliste werden die Auszonungsmöglichkeiten der Gemeinden bis zum Vorliegen massgeblich geänderter Verhältnisse nach Art. 21 RPG als ausgeschöpft betrachtet.

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

eruiert 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

## D. Erläuterungen

- **Gesamtkantonale Grundlagen:** Zur Überprüfung der Dimensionierung der WMZ stellt das Amt für Raumentwicklung den Gemeinden folgende gesamtkantonale Grundlagen zur Verfügung:
  - (1) 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.
  - (2) Die Erhebung «Nicht-überbaubare WMZ» zeigt WMZ-Gebiete  $\geq 1$  ha auf, die tatsächlich nicht überbaubar und deshalb im Rahmen einer Ortsplanungsrevision aus- oder umzuzonen sind.
  - (3) 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.
  - (4) Die Erhebung «Geschossflächenpotenziale WMZ an vom ÖV gut erschlossenen Lagen», weist die bestehenden Bauzonenreserven sowie das Ein-, Auf- und Umzonungspotenzial von Gebieten aus, die eine ÖV-Gütekategorie 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.

## E. Objekte

Aufgrund der noch vorzunehmenden Überprüfung der WMZ durch die Gemeinden erfolgt die Zuweisung als Zwischenergebnis (Vermutung = Gemeinden mit mutmasslich knapp, richtig oder überdimensionierter WMZ). Die Festsetzung erfolgt nach erfolgter Überprüfung durch die Gemeinde.

### Gemeinden mit knapp dimensionierter WMZ

K = Stand der Koordination; F = Festsetzung; Z = Zwischenergebnis; V = Vororientierung

| Nr.      | Gemeinde  | K |
|----------|-----------|---|
| 23.SN.01 | Bonaduz   | Z |
| 23.SN.02 | Domat/Ems | Z |
| 23.SN.03 | Felsberg  | Z |
| 23.SN.04 | Rhäzüns   | Z |
| 24.SN.01 | Jenins    | Z |
| 24.SN.02 | Landquart | Z |
| 24.SN.04 | Untervaz  | Z |
| 24.SN.05 | Zizers    | Z |
| 24.SN.06 | Maienfeld | Z |
| 24.SN.07 | Malans    | Z |

| Nr.      | Gemeinde   | K |
|----------|------------|---|
| 24.SN.08 | Fläsch     | Z |
| 25.SN.02 | Madulain   | Z |
| 25.SN.06 | Pontresina | Z |
| 25.SN.08 | Samedan    | Z |
| 26.SN.09 | Lostallo   | Z |
| 27.SN.01 | Chur       | Z |
| 28.SN.04 | Fideris    | Z |
| 28.SN.02 | Grüsch     | Z |
| 29.SN.06 | Laax       | Z |
| 29.SN.12 | Schluein   | Z |

| Nr.      | Gemeinde      | K |
|----------|---------------|---|
| 30.SN.11 | Domleschg     | Z |
| 30.SN.13 | Flerden       | Z |
| 30.SN.01 | Fürstenu      | Z |
| 30.SN.16 | Masein        | Z |
| 30.SN.20 | Rongellen     | Z |
| 30.SN.02 | Scharans      | Z |
| 30.SN.03 | Thusis        | Z |
| 30.SN.05 | Rothenbrunnen | Z |
| 30.SN.25 | Urmein        | Z |
|          |               |   |

### Gemeinden mit richtig dimensionierter WMZ

K = Stand der Koordination; F = Festsetzung; Z = Zwischenergebnis; V = Vororientierung

| Nr.      | Gemeinde                | K |
|----------|-------------------------|---|
| 23.SN.06 | Tamins                  | Z |
| 23.SN.07 | Trin                    | Z |
| 24.SN.03 | Trimmis                 | Z |
| 25.SN.01 | Celerina/<br>Schlarigna | Z |

| Nr.      | Gemeinde    | K |
|----------|-------------|---|
| 27.SN.02 | Haldenstein | Z |
| 27.SN.05 | Maladers    | Z |
| 28.SN.01 | Davos       | Z |
| 28.SN.09 | Luzern      | Z |

| Nr.      | Gemeinde       | K |
|----------|----------------|---|
| 28.SN.03 | Küblis         |   |
| 28.SN.05 | Conters i. Pr. | Z |
| 28.SN.07 | Jenaz          | Z |
|          |                | Z |

## Gemeinden mit überdimensionierter WMZ

K = Stand der Koordination; F = Festsetzung; Z = Zwischenergebnis; V = Vororientierung

| Nr.      | Gemeinde           | K |
|----------|--------------------|---|
| 20.SN.01 | Albula/Alvra       | Z |
| 20.SN.02 | Bergün Filisur     | Z |
| 20.SN.03 | Lantsch/Lenz       | Z |
| 20.SN.04 | Schmitten          | Z |
| 20.SN.05 | Surses             | Z |
| 20.SN.06 | Vaz/Obervaz        | Z |
| 21.SN.01 | Brusio             | Z |
| 21.SN.02 | Poschiavo          | Z |
| 22.SN.01 | Samnaun            | Z |
| 22.SN.02 | Scuol              | Z |
| 22.SN.04 | Valsot             | Z |
| 22.SN.05 | Zerne              | Z |
| 23.SN.05 | Flims              | Z |
| 25.SN.03 | Bever              | Z |
| 25.SN.04 | Bregaglia          | Z |
| 25.SN.05 | La-Punt-Chamues-ch | Z |
| 25.SN.07 | S-chanf            | Z |
| 25.SN.09 | Sils i. E. / Segl  | Z |
| 25.SN.10 | Silvaplana         | Z |
| 25.SN.11 | St. Moritz         | Z |
| 25.SN.12 | Zuoz               | Z |
| 26.SN.01 | Roveredo           | Z |
| 26.SN.02 | San Vittore        | Z |

| Nr.       | Gemeinde             | K |
|-----------|----------------------|---|
| 26.SN.04  | Calanca              | Z |
| 26.SN.05  | Cama                 | Z |
| 26.SN.06  | Casataneda           | Z |
| 26.SN.07  | Grono                | Z |
| 26.SN.03  | Buseno               | Z |
| 26.SN.10  | Mesocco              | Z |
| 26.SN.11  | Rossa                | Z |
| 26.SN.12  | Sta. Maria i. C.     | Z |
| 26.SN.13  | Soazza               | Z |
| 27.SN.03  | Arosa                | Z |
| 27.SN.04  | Churwalden           | Z |
| 27.SN.06  | Tschiertschen-Praden | Z |
| 28.SN.06  | Furna                | Z |
| 28.SN.08  | Klosters-Serneus     | Z |
| 28.SN.10  | Schiers              | Z |
| 28.SN.11  | Seewis i. Pr.        | Z |
| 29. SN.02 | Breil/Brigels        | Z |
| 29. SN.03 | Disentis/Mustér      | Z |
| 29. SN.04 | Falera               | Z |
| 29. SN.05 | Ilanz/Glion          | Z |
| 29. SN.07 | Lumnezia             | Z |
| 29. SN.08 | Medel (Lucmagn)      | Z |
| 30.SN.12  | Ferrera              | Z |

| Nr.       | Gemeinde          | K |
|-----------|-------------------|---|
| 30.SN.07  | Andeer            | Z |
| 30.SN.08  | Avers             | Z |
| 30.SN.09  | Casti-Wergenstein | Z |
| 30.SN.10  | Cazis             | Z |
| 29. SN.09 | Obersaxen Mundaun | Z |
| 29. SN.10 | Safiental         | Z |
| 29. SN.11 | Sagogn            | Z |
| 29. SN.13 | Sumvitg           | Z |
| 29. SN.14 | Trun              | Z |
| 29. SN.15 | Tujetsch          | Z |
| 29. SN.16 | Vals              | Z |
| 30.SN.14  | Hinterrhein       | Z |
| 30.SN.15  | Lohn              | Z |
| 30.SN.17  | Mathon            | Z |
| 30.SN.04  | Donat             | Z |
| 30.SN.19  | Nufenen           | Z |
| 30.SN.21  | Sils i. D.        | Z |
| 30.SN.22  | Splügen           | Z |
| 30.SN.23  | Sufers            | Z |
| 30.SN.24  | Tschappina        | Z |
| 30.SN.06  | Zillis-Reischen   | Z |
|           |                   |   |
|           |                   |   |

## Gemeinden mit bereinigter Ortsplanung im Bereich WMZ

K = Stand der Koordination; F = Festsetzung; Z = Zwischenergebnis; V = Vororientierung

Diese Liste nimmt der Bund lediglich zur Kenntnis

| Nr.      | Gemeinde    | K |
|----------|-------------|---|
| 22.SN.06 | Val Müstair | F |

| Nr. | Gemeinde | K |
|-----|----------|---|
|     |          |   |

| Nr. | Gemeinde | K |
|-----|----------|---|
|     |          | F |

## 5.2.3 Arbeitsgebiete

### A. Ausgangslage

Arbeitsgebiete sind Gebiete für die Wirtschaft, die aufgrund ihrer nutzungsmässigen Anforderungen, ihres Flächenbedarfes, den Erschliessungsanforderungen oder der potenziellen Konflikträchtigkeit (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, häuslicher Bodennutzung, Erschliessung). Zu diesem Zweck werden Standortprofile festgelegt.

Industriell-gewerbliche Nutzungen sind aufgrund ihrer spezifischen Anforderungen und häufig konflikträchtigen 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

«Industriell-gewerbliche Nutzungen» s. Erläuterungen

«Arbeitsgebiete im urbanen /suburbanen sowie touristischen /ländlichen Raum, strategische Arbeitsgebiete» s. Erläuterungen

### B. 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.

«Publikumsorientierte Nutzungen»  
s. Erläuterungen

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).
- Im suburbanen und urbanen Raum der Standort gut an den öffentlichen Verkehr (mindestens ÖV-Güteklasse C), 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 wertschöpfungsintensiver 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.

«Strategische Arbeitsgebiete» s. Erläuterungen

### 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.

«Art. 30 RPV (Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen)» s. Erläuterungen

### **Einzonungen an Bedingungen knüpfen**

Die Festlegung von neuen oder die Erweiterung bestehender Arbeitsgebiete ( $\geq 1$  ha) erfordert ein Richtplanverfahren. Einzonungen sind möglich, wenn folgende 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.
- 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. 1<sup>bis</sup> RPV zu erfüllen.

### **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 (vgl. 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 industriell-gewerbliche Nutzung nicht mehr eignet oder
- der Bedarf an Industrie- und Gewerbegebieten aus überörtlicher Sicht langfristig abgedeckt ist.

## C. Handlungsanweisungen

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 einer Auslastung der Arbeitsgebiete von über 80% fordert der Kanton die betreffende Region auf, ihre Innenentwicklungspotentiale zu überprüfen. 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 Baukonzept, 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 Einzonungen und Folgeplanungen im Planungsbericht nach Art. 47 RPV dar, wie die Anforderungen gemäss Richtplan erfüllt sind.

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

## D. 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 haushälterische Nutzung der Arbeitszonen insgesamt gewährleistet.» (Art. 30a Abs. 2 RPV). Die Elemente einer Arbeitszonenbewirtschaftung sind:
  - (1) Das Führen einer Übersicht über die Arbeitszonen. Dazu wird eine Datenbank bereitgestellt, die in Zusammenarbeit mit Regionen und Gemeinden bewirtschaftet wird.
  - (2) 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.
- **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).
- **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. 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. Gemäss dem neuen Wirtschaftsentwicklungsgesetz kann der Kanton Flächen für die Ansiedlung exportorientierter Unternehmen erwerben.

## E. Objekte

K = Stand der Koordination; F = Festsetzung; Z = Zwischenergebnis; V = Vororientierung

Bedeutung: S = strategisches Arbeitsgebiet

U = Arbeitsgebiet im urbanen und suburbanen Raum

L = Arbeitsgebiet im ländlichen und touristischen Raum

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.

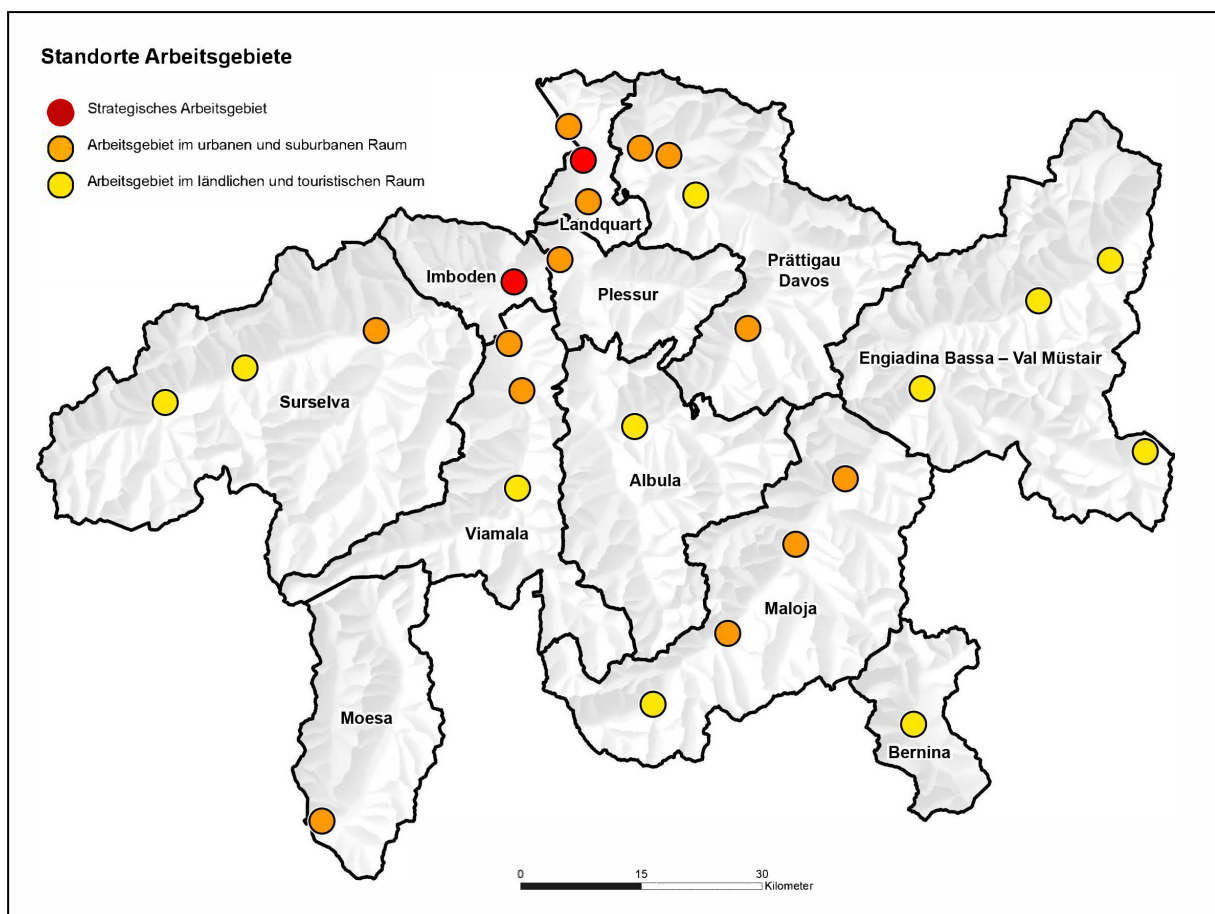


Abb. 5-3: Thematische Karte mit den Arbeitsgebieten Graubündens.

K = Stand der Koordination; F = Festsetzung; Z = Zwischenergebnis; V = Vororientierung

| Region  | Nr. Kanton | RRIP | Gemeinde / Ort / Objekt    | K | Objektspezifische Festlegung / Beschreibung  | Bemerkung / Verweis                  |
|---------|------------|------|----------------------------|---|--|--------------------------------------|
| Albula  | 20.SW.01   | nein | Albula, TG Surava          | F | Gewerbe<br>- Detailhandel ist nicht zulässig<br>- Tourismusorientierte Nutzung im Zusammenhang mit RhB-Albulalinie   | Ländlicher Raum                      |
|         |            | nein | Albula, TG Tiefencastel    |   | Gewerbe<br>- Detailhandel ist nicht zulässig   |                                      |
| Bernina | 21.SW.01   | nein | Poschiavo, TG 1 bis 3      | F | Gewerbe<br>- TG3 Detailhandel ist nicht zulässig   | Ländlicher Raum                      |
| EBVM    | 22.SW.01   | ja   | Scuol                      | F | Gewerbe<br>- Detailhandel ist nicht zulässig   | Ländlicher Raum                      |
| EBVM    | 22.SW.02   | ja   | Zerne, Cul                 | F | Gewerbe<br>- Detailhandel mit Gütern des täglichen Bedarfs westlich der Geleise ist nicht zulässig   | Ländlicher Raum                      |
| EBVM    | 22.SW.03   | ja   | Val Müstair                | F | Gewerbe<br>- Detailhandel mit Gütern des täglichen Bedarfs ist nicht zulässig  | Ländlicher Raum                      |
| EBVM    | 22.SW.04   | ja   | Valsot, Plan da Muglin     | F | Gewerbe<br>- Detailhandel ist nicht zulässig   | Ländlicher Raum                      |
| Imboden | 23.SW.01   | ja   | Domat / Ems, TG Ems Chemie | F | Industrie  | Urbaner Raum, strategische Bedeutung |
|         |            | ja   | Domat / Ems, TG Vial       |   | Industrie<br>- strategische Ansiedlungen von Grossbetrieben mit hoher Wertschöpfung oder hoher Arbeitsplatzdichte<br>- Detailhandel ist nicht zulässig<br>- auf hochwertige Gestaltung ist hinzuwirken |                                      |

K = Stand der Koordination; F = Festsetzung; Z = Zwischenergebnis; V = Vororientierung

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



K = Stand der Koordination; F = Festsetzung; Z = Zwischenergebnis; V = Vororientierung

| Region  | Nr. Kanton | RRIP | Gemeinde / Ort / Objekt      | K | Objektspezifische Festlegung / Beschreibung   | Bemerkung / Verweis |
|---------|------------|------|------------------------------|---|---|---------------------|
| Maloja  | 25.SW.01   | ja   | Samedan, Cho d-Punt          | F | Gewerbe<br>- publikumsorientierte und flächenintensive Nutzungen gestützt auf Entwicklungskonzept gemäss den Festlegungen des regionalen Richtplans<br>- Wohnen ist nicht zulässig                  | Urbaner Raum        |
| Maloja  | 25.SW.02   | ja   | Bregaglia, Crot              | F | Gewerbe<br>- Detailhandel ist nicht zulässig  | Ländlicher Raum     |
| Maloja  | 25.SW.03   | ja   | Sils i.E., Föglias           | F | Gewerbe<br>- publikumsorientierte Nutzungen sind nicht zulässig   | Suburbaner Raum     |
| Maloja  | 25.SW.04   | ja   | Zuoz, TG Resgia Nord-Ost     | F | Gewerbe<br>- publikumsorientierte Nutzungen sind nicht zulässig   | Suburbaner Raum     |
|         |            | ja   | Zuoz, TG Resgia Süd-West     |   | Gewerbe, publikumsorientierte touristische Nutzungen<br>- Detailhandel mit Gütern des täglichen Bedarfs ist nicht zulässig  |                     |
| Moesa   | 26.SW.01   | nein | San Vittore, Zona lavorativa | F | Industrie<br>- Ansiedlung von grossen Betrieben mit hoher Wertschöpfung und hoher Arbeitsplatzdichte<br>- Detailhandel ist nicht zulässig   | Suburbaner Raum     |
| Plessur | 27.SW.01   | ja   | Chur, TG Grossbruggen        | F | Gewerbe, Industrie<br>- Detailhandel ist nicht zulässig   | Urbaner Raum        |
|         |            | ja   | Chur, TG Kleinbruggen        |   | Gewerbe, Industrie<br>- auf eine hochwertige Gestaltung hinwirken   |                     |
|         |            | ja   | Chur, TG Rossboden           |   | Gewerbe<br>- Detailhandel mit Gütern des täglichen Bedarfs ist nicht zulässig<br>- Reserveflächen für grosse Gewerbe- oder Industriebetriebe mit hoher Anzahl von Arbeitsplätzen pro Fläche sichern |                     |

K = Stand der Koordination; F = Festsetzung; Z = Zwischenergebnis; V = Vororientierung

| Region             | Nr. Kanton | RRIP | Gemeinde / Ort / Objekt                   | K | Objektspezifische Festlegung / Beschreibung  | Bemerkung / Verweis |
|--------------------|------------|------|---|---|--|---------------------|
| Prätigau/<br>Davos | 28.SW.01   | ja   | Grüsch-Seewis,<br>TG Grüsch TG<br>Seewis  | F | Gewerbe, Industrie, Dienstleistung<br>- für Betriebe mit hoher Wertschöpfung<br>- Detailhandel ist nicht zulässig<br>- auf eine hochwertige Gestaltung hinwirken | Suburbaner<br>Raum  |
| Prätigau/<br>Davos | 28.SW.02   | ja   | Schiers, TG<br>Ascherapark                | F | Gewerbe, Industrie   | Suburbaner<br>Raum  |
|                    |            | ja   | Schiers, TG südlich<br>Bahnhof            |   | Gewerbe, Industrie<br>- Detailhandel ist nicht zulässig  |                     |
| Prätigau/<br>Davos | 28.SW.03   | ja   | Fideris                                   | F | Industrie, Gewerbe<br>- geeignet für stark emittierende Betriebe<br>- Detailhandel ist nicht zulässig<br>(ausser in dem dafür vorgesehenen<br>Baufeld)           | Ländlicher<br>Raum  |
| Prätigau/<br>Davos | 28.SW.04   | ja   | Davos, Frauen-<br>kirch                   | Z | Gewerbe<br>- geeignet für stark emittierende Betriebe<br>- publikumsorientierte Nutzungen<br>und Detailhandel sind nicht zulässig                                | Urbaner<br>Raum     |
| Surselva           | 29.SW.01   | ja   | Ilanz-Schluein,<br>TG Schluein            | F | Gewerbe<br>- Detailhandel mit Gütern des täglichen<br>Bedarfs ist nicht zulässig   | Suburbaner<br>Raum  |
|                    |            | ja   | Ilanz-Schluein,<br>TG Ilanz Nord-<br>West |   | Gewerbe, Dienstleistungen<br>Detailhandel mit Gütern des täglichen<br>Bedarfs ist nicht zulässig   |                     |
|                    |            | ja   | Ilanz-Schluein,<br>TG Ilanz Süd-<br>West  |   | Gewerbe, Industrie<br>Detailhandel mit Gütern des täglichen<br>Bedarfs ist nicht zulässig  |                     |
|                    |            | nein | Ilanz-Schluein,<br>TG Rueun               |   | Gewerbe, Industrie<br>Detailhandel ist nicht zulässig  |                     |

K = Stand der Koordination; F = Festsetzung; Z = Zwischenergebnis; V = Vororientierung

| Region   | Nr. Kanton | RRIP | Gemeinde / Ort / Objekt                       | K | Objektspezifische Festlegung / Beschreibung  | Bemerkung / Verweis |
|----------|------------|------|---|---|--|---------------------|
| Surselva | 29.SW.03   | nein | Trun  | F | Gewerbe<br>- Detailhandel mit Gütern des täglichen Bedarfs ist nicht zulässig  | Ländlicher Raum     |
| Surselva | 29.SW.04   | nein | Disentis, TG Raveras (unterhalb des Bahnhofs) | F | Gewerbe<br>- Detailhandel mit Gütern des täglichen Bedarfs ist nicht zulässig  | Ländlicher Raum     |
|          |            | nein | Disentis, TG Pignola                          |   | Gewerbe<br>publikumsorientierte Nutzungen sind nicht zulässig  |                     |
| Viamala  | 30.SW.01   | ja   | Cazis, Realta                                 | F | Gewerbe, Industrie<br>- geeignet für stark emittierende Betriebe und flächenintensive Nutzungen<br>- Detailhandel ist nicht zulässig   | Suburbaner Raum     |
| Viamala  | 30.SW.02   | ja   | Thusis, Cazner Wiesen - Löser                 | F | Gewerbe<br>- Zusätzlicher Detailhandel nur durch Verdichtung im bestehenden Detailhandelsschwerpunkt und sofern dadurch der kommerzielle Kern des Ortskerns nicht geschwächt wird. | Suburbaner Raum     |
| Viamala  | 30.SW.03   | ja   | Andeer-Zillis, TG Andeer-Runcs, Zuncs         | F | Gewerbe<br>- Detailhandel ist nicht zulässig   | Ländlicher Raum     |
|          |            | ja   | Andeer-Zillis, TG Zillis                      |   | Dienstleistungen, Gewerbe<br>Informations- und Dienstleistungszentrum mit tourismusorientierten Nutzungen  |                     |

## 5.2.4 Gebiete für Einkaufsnutzungen

### A. 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).

### B. 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).

### **C. Handlungsanweisung**

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

### **D. Erläuterungen**

- Keine

### **E. Objekte**

- Siehe Standortprofil Arbeitsgebiete, Objekte Kap. 5.2.3

## 5.2.5 Gebiete für touristische Beherbergung

### A. 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.

## B. 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. 35e KRVO).

«Strukturierte Beherbergungsformen» s. Erläuterungen

## C. 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

## D. 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 bewirtschaftete 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, Celerina, 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

## E. Objekte

- Keine

## 5.2.6 Gebiete mit öffentlichem Nutzungscharakter (ZöBA)

### A. 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.

### B. 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 innerkommunal 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.

### **C. 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 unzuweckmässig 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

### **D. Erläuterungen:**

- Keine

### **E. Objekte**

- Keine

