



## Regionaler Richtplan Val Müstair

### 5 Siedlung

#### 5.1 Siedlungsstruktur

Beschluss der Gemeindeversammlung vom 7. August 2013

Müstair, den

*10.09.2013*

*[Handwritten signature]*

Gemeindepräsident

*[Handwritten signature]*

Gemeindeschreiber



Genehmigung der Regierung mit RB Nr. *111* vom: *17.2.2015*

Der Regierungspräsident

*[Handwritten signature]*

Der Kanzleidirektor

*[Handwritten signature]*



Cumün da Val Müstair  
Forum  
7537 Müstair  
Tel.: 081 851 62 00  
Fax: 081 851 62 01



## A. Ausgangslage

Das vorliegende Kapitel befasst sich mit der Struktur (Aufbau und Gefüge) und dem System (Funktionalität) des Siedlungsraums Val Müstair.

Siedlungsstruktur und -system sind Ergebnis einer langen Entwicklung, die von vielen naturräumlichen und anthropogenen Faktoren beeinflusst worden ist. Die aufgrund von Überlegungen und Bedürfnissen früherer Generationen entstandenen Siedlungsstrukturen beeinflussen und determinieren teilweise die heutigen Entwicklungsmöglichkeiten ganz wesentlich. Dennoch ist die Siedlungsstruktur nicht etwas Starres, denn mit der baulichen Weiterentwicklung der Siedlungen verändern sich auch strukturelle und funktionelle Zusammenhänge. Es ist daher wichtig, dass eine Grundvorstellung über die gewünschte Entwicklung und Organisation des Gesamttraums existiert.

Mit der vollzogenen Reform der Gemeindestrukturen ist eine „regionale“ Optik auf die Entwicklung des gesamten Siedlungsraums Val Müstair umso wichtiger geworden, die Gemeinde kann über ihre kommunale Kompetenz auch auf regionaler Ebene agieren. Dies bedingt ein Konzept über die angestrebte funktionale Struktur und das Siedlungssystem Val Müstair als Gesamttraum, und die Aufgaben und Funktionen der einzelnen Orte und Räume. Diese Entwicklungsvorstellung soll breit abgestützt und darauf ausgerichtet sein, dass die Val Müstair mit ihren rund 1600 Einwohnern als Siedlungssystem nachhaltig funktioniert.

### Struktur der Besiedlung

Das vom Ofenpass in drei Talstufen in Richtung Südtirol abfallende Talgebiet ist der hauptsächliche Besiedlungs-, Wirtschafts- und Verkehrsraum der Val Müstair. Teilweise besiedelt sind auch die Südhänge auf der orographisch linken Talseite, dort befinden sich die Ortschaft Lü auf einer hochgelegenen Geländeterrasse sowie die Weiler Lüsai, Valpaschun und Craistas. Die Hanglagen auf der rechten Talseite sind nicht dauerhaft besiedelt und mit wenigen Ausnahmen frei von Gebäuden.

Die Siedlungen im Talgebiet sind entlang der historischen Erschliessungsachsen gewachsen. Die Häuser und Nebenanlagen wurden in dichter Weise entlang der alten Durchgangsstrasse angelegt, was zu linearen Ortsformen geführt hat. Bei allen Fraktionen im Talgebiet ist dieses Besiedlungsmuster eines Strassendorfes noch gut erkennbar, auch in Valchava und Fuldera, wo die Durchgangsstrasse im Rahmen von Umfahrungsprojekten verlegt wurde. In Sta. Maria erfolgte die Besiedelung entlang von zwei Achsen (vgl. Abbildung 1). In Tschierv erfolgte die Ansiedlung an die Durchgangsstrasse eher dispers in Hofgruppen, die Siedlung erstreckt sich daher über eine Länge von rund 2 km.

Die Siedlungen sind insgesamt sehr kompakt geblieben, auch wenn sich in jüngerer Zeit die scharfen Siedlungskonturen etwas aufgeweicht haben, und neben einer weiteren Ausdehnung in die Länge auch eine bauliche Entwicklung in die Breite stattgefunden hat, und



auch neue Gebiete abseits der historischen Kerne bebaut wurden. Die kompakten Bebauungssysteme kontrastieren mit den weitgehend unbebauten Freiräumen zwischen den Siedlungen. Diese ausgedehnten Freiräume und Ebenen, welche landwirtschaftlich genutzt werden, sind wiederkehrende Strukturmerkmale, ebenso wie die bewaldeten Schwemmkegel aus den Seitentälern, welche das Talgebiet in mehrere Landschaftskammern gliedern.

Die Siedlungsqualität in den dicht bebauten Ortskernen wird heute teilweise durch das hohe Verkehrsaufkommen erheblich beeinträchtigt, dies namentlich in Sta. Maria und teilweise auch in Müstair, wo die historischen Ortskerne als Wohnorte an Attraktivität eingebüsst haben, und auch die bauliche Substanz erneuerungsbedürftig ist.



**Abbildung 1:** In Sta. Maria ist die Siedlung entlang von zwei Achsen gewachsen. Die ersten Wohn- und Wirtschaftsbauten (braun) wurden beidseitig der Ost-West sowie Nord-Süd Achsen erstellt, das historische Dorfzentrum entstand am „Schnittpunkt“ der beiden Siedlungsstränge. In jüngerer Zeit dehnte sich die Siedlung weiter entlang der Achsen aus (rot), es wurden jedoch auch Gebiete unterhalb der Achsen bebaut. Das Umland ist weitgehend frei von Bauten geblieben (gelb) (vgl. Skizze „Raumbelugung Talgebiet“ im Anhang H).

### Ausstattung

Massgeblichen Einfluss auf die Funktionalität eines Siedlungsraums hat die räumliche Organisation regionaler Ausstattungseinrichtungen für Bildung, Gesundheit und Versorgung sowie die grösseren Arbeitsplatzstandorte. Die regionalen Einrichtungen der Versorgung, der Gesundheit sowie der Bildung befinden sich vorwiegend im untersten Talgebiet in Sta. Maria und Müstair. Als regionale Einrichtungen der Ausstattung zu bezeichnen sind:

- Bereich Gesundheit: Sta. Maria, Sielva (Regionalspital, Alters- und Pflegeheim).
- Bereich Bildung: Sta. Maria (Sek I, Gewerbeschule), Müstair (Primar), Valchava (Kindergarten).
- Bereich Sport / Freizeit: Tschier (Skisport, Freibad), Fuldera (Langlauf) und Müstair (Schiessanlage, Tennis, Fussball).



- Bereich Versorgung: Sta. Maria (Detailhandel), Müstair (Detailhandel, Bank).
- Bereich Kultur: Müstair (Klosteranlage), Valchava (Museum), Sta. Maria (Museum), Fuldera.
- Bereich Verwaltung: Müstair (Gemeindeverwaltung), Sta. Maria (Technische Betriebe, PEM), Valchava (Forstwerkhof).

### **Funktionale Gliederung**

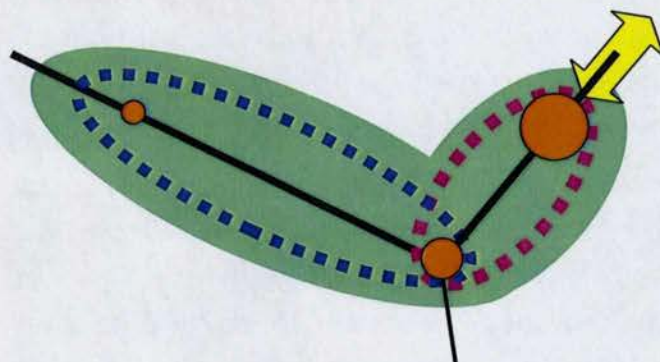
Wenngleich die Val Müstair ein eng verflochtener Raum darstellt, offenbart die räumliche Verteilung der regionalen Ausstattungseinrichtungen unterschiedlichen Aufgaben und Funktionen der Teilräume (vgl. Abbildung 2):

- Die Fraktion Müstair auf der untersten Talstufe ist das funktionale Regionalzentrum, welches das obere Tal und z.T. auch die tiefer gelegenen Orte im Südtirol versorgt. Die Zentrumsfunktion von Müstair ergibt sich nicht allein aus den dort vorhandenen Angeboten im Bereich Dienstleistungen (Detailhandel, Banken, Drogerie, Post, Gastronomie), Bildung (Primarschule) Kultur / Tourismus (Klosteranlage) und Verwaltung (Gemeindeverwaltung), sondern auch aus der Bedeutung als regionaler Arbeitsplatzstandort (50% aller Arbeitsplätze) und aufgrund der im Verhältnis zu den anderen Fraktionen deutlich grösseren Einwohnerzahl.
- Die Fraktion Sta. Maria fungiert zusammen mit Müstair als regionaler Dienstleistungsraum, mit einer spezialisierten Ausrichtung auf Angebote im Tourismus und der Gesundheitsversorgung. Sta. Maria verfügt über das grösste regionale Bettenangebot in der Hotellerie und mit dem Gesundheitszentrum über eine Einrichtung mit „überregionalem“ Charakter. Sta. Maria ist regionaler Verkehrsknoten und das geographische Zentrum des Münstertals. Die Fraktion Valchava, auf derselben Talstufe wie Sta. Maria gelegen, verfügt über eine bescheidene regionale Ausstattung (Forstwerkhof, Museum, Kindergarten), insbesondere in Bezug auf die Versorgung, profitiert jedoch von der Nähe zu den Dienstleistungen in Sta. Maria.
- Die oberste Talstufe mit den Fraktionen Tschierv und Fuldera und der hangseitigen Fraktion Lü stellt wichtige regionale Infrastrukturen für den Tourismus und Freizeitaktivitäten, insbesondere für den Ski- und Langlaufsport, bereit. Zugänge zu den regionalen Wander- und Bikerouten in Richtung Val Mora, Nationalpark und Val S-charl erfolgen hauptsächlich von diesem Gebiet aus. Funktionell ist dieses mit den weiter unten gelegenen Fraktionen, namentlich mit Müstair und Sta. Maria verbunden, da Einrichtungen der Bildung und Gesundheit und der Versorgung (mit Ausnahme der noch aufrecht erhaltenen Dorfläden von Tschierv, Valchava und Fuldera) fehlen, und auch ein Arbeitsangebot ausserhalb der land- und forstwirtschaftlichen Tätigkeiten kaum vorhanden ist. Dieses Gebiet ist ein wichtiger komplementärer Raum für die tiefer gelegenen Fraktionen.



Die Val Müstair ist auf eine Kooperation über die Landesgrenzen hinaus angewiesen, um auch Einrichtungen nutzen zu können, welche innerhalb des Gemeindegebiets nicht vorhanden sind, so z.B. im Bereich der Sportinfrastrukturen. Eine eigene „komplette“ Ausstattung ist mit Blick auf die Schonung der Landschaft und Boden nicht das Ziel. Auch finanziell würde Bau und Unterhalt von überdimensionierten öffentlichen Freizeiteinrichtungen oder anderweitiger Ausstattung die Gemeinde unverhältnismässig belasten.

Die folgende Abbildung fasst die funktionale Gliederung der Val Müstair mit den unterschiedlichen Teilräumen schemahaft zusammen.



**Funktionaler Gesamttraum Val Müstair**

**Tourismus- und Freizeitraum:**

- Infrastrukturen für Sommer- und Winteraktivitäten, Anschluss an die regionalen Wanderwege und Naturräume der Biosfera und des Nationalparks.

**Dienstleistungsraum Sta. Maria - Müstair:**

- Sta. Maria mit Angeboten im Tourismus, Gesundheit, Bildung, Kultur.
- Müstair mit Angeboten im Detailhandel, Tourismus, Bildung, Kultur, Verwaltung.

**Wichtige Orte:**

- Müstair: funktionales Regionalzentrum mit einem Einzugsgebiet über die Landesgrenzen hinaus (insb. Arbeitspendlerbeziehungen). Wichtigster Wohnort und Gewerbestandort.
- Sta. Maria: geographisches Zentrum, regionaler Verkehrsknoten und Scharnier zwischen Dienstleistungs- und Tourismus-/ Freizeitraum.
- Tschier: lokale Versorgungsfunktion mit einer spezifischen Ausrichtung auf die vorhandenen touristischen Angebote (Gruppenunterkünfte, Ferienwohnungen) im oberen Teilraum.



### Umsetzung im Richtplan

Im kantonalen Richtplan waren bisher Müstair und Sta. Maria als Zentren festgelegt. Eine auf zwei Zentren ausgerichtete Entwicklungsstrategie trägt nicht zu der angestrebten Stärkung des funktionalen Gesamttraums bei, insbesondere vor dem Hintergrund der bescheidenen Bevölkerungszahl und der schwierigen wirtschaftsstrukturellen Rahmenbedingungen ist eine solche Strategie nicht zielführend.<sup>1</sup>

Die Region braucht ein wahrnehmbares und lebendiges Zentrum, das als Ort der Versorgung und der Begegnung für die gesamte Talschaft dient. Die Voraussetzungen sind nicht gegeben, dass mehrere Orte eine solche Funktion wahrnehmen könnten. Müstair nimmt heute die Rolle als Regionalzentrum faktisch bereits wahr. Der Ort ist künftig als Zentrum weiter zu stärken und zu profilieren, und die Entwicklung des regional bedeutsamen Gewerbes und der Produktion ist möglichst auf diesen Standort auszurichten.

Die angestrebte Stärkung von Müstair zum Regionalzentrum ist nicht mit einer Schwächung oder Vernachlässigung anderer Fraktionen gleichzusetzen. Diese Fraktionen profitieren von einem erstarkten Zentrum, von welchem Entwicklungsimpulse ausgehen können. Es wäre falsch, überörtliche Einrichtungen möglichst gleichmässig auf alle Fraktionen zu verteilen. Gleichzeitig ist es sehr wichtig, dass die bestehenden Versorgungsangebote für den lokalen Bedarf, beispielsweise die Dorfläden, langfristig erhalten werden. Diese Einrichtungen haben auch eine soziale Funktion, sie sind Treffpunkte für die Lokalbevölkerung und die Dorfgemeinschaft, zudem fördern sie den Absatz von lokalen Produkten.

Die Zentrumsfestlegung im Richtplan bildet eine Grundlage für künftige raumrelevante Entscheide. Hierzu gehören Standortfestlegungen für neue regionale Infrastrukturen und Einrichtungen, für das flächenintensive Gewerbe, grössere touristische Infrastrukturen (Beherbergung, Parkinformationszentrum) und für das Erstwohnen.

---

<sup>1</sup> Auch die räumliche Organisation privatwirtschaftlicher Dienstleistungsbetriebe (z.B. Banken, Post, Versicherungen, Detailhandel) im ländlichen Raum geht in die Richtung einer verstärkten Konzentration der Aktivitäten auf den Hauptort. Diese auf privatwirtschaftlicher Ebene gefällten Standortentscheide sind kaum zu beeinflussen.



## B. Leitüberlegungen

### Ziele

Die Struktur der Besiedlung zielt auf die Stärkung des funktionalen Gesamttraums Val Müstair und seiner Teilräume.

Die Region verfügt mit Müstair über ein wahrnehmbares, funktionierendes und lebendiges Zentrum mit einer attraktiven Versorgungskette. Das Regionalzentrum stützt die wirtschaftliche Entwicklung des Tals.

Raumrelevante Entscheide stützen die Funktionalität des Raums.

### Grundsätze

- a. Der Dienstleistungsraum Sta. Maria - Müstair wird als Schwerpunkt für das Wohnen, Arbeiten und für die Versorgung entwickelt. Die geeigneten Standorte für die wirtschaftliche Entwicklung, die regionale Ausstattung und für das Wohnen werden gesichert.
- b. Der Tourismus- und Freizeitraum Tschierv - Sta. Maria wird als Raum mit einer hohen Erlebnisqualität (Sport- und Erholung) und als Standort für das Wohnen und die touristische Infrastruktur weiterentwickelt.
- c. Die Stärkung des Regionalzentrums bezweckt nicht die Schwächung anderer Fraktionen. Mit einem erstarkten Zentrum werden auch die anderen Fraktionen gestärkt.

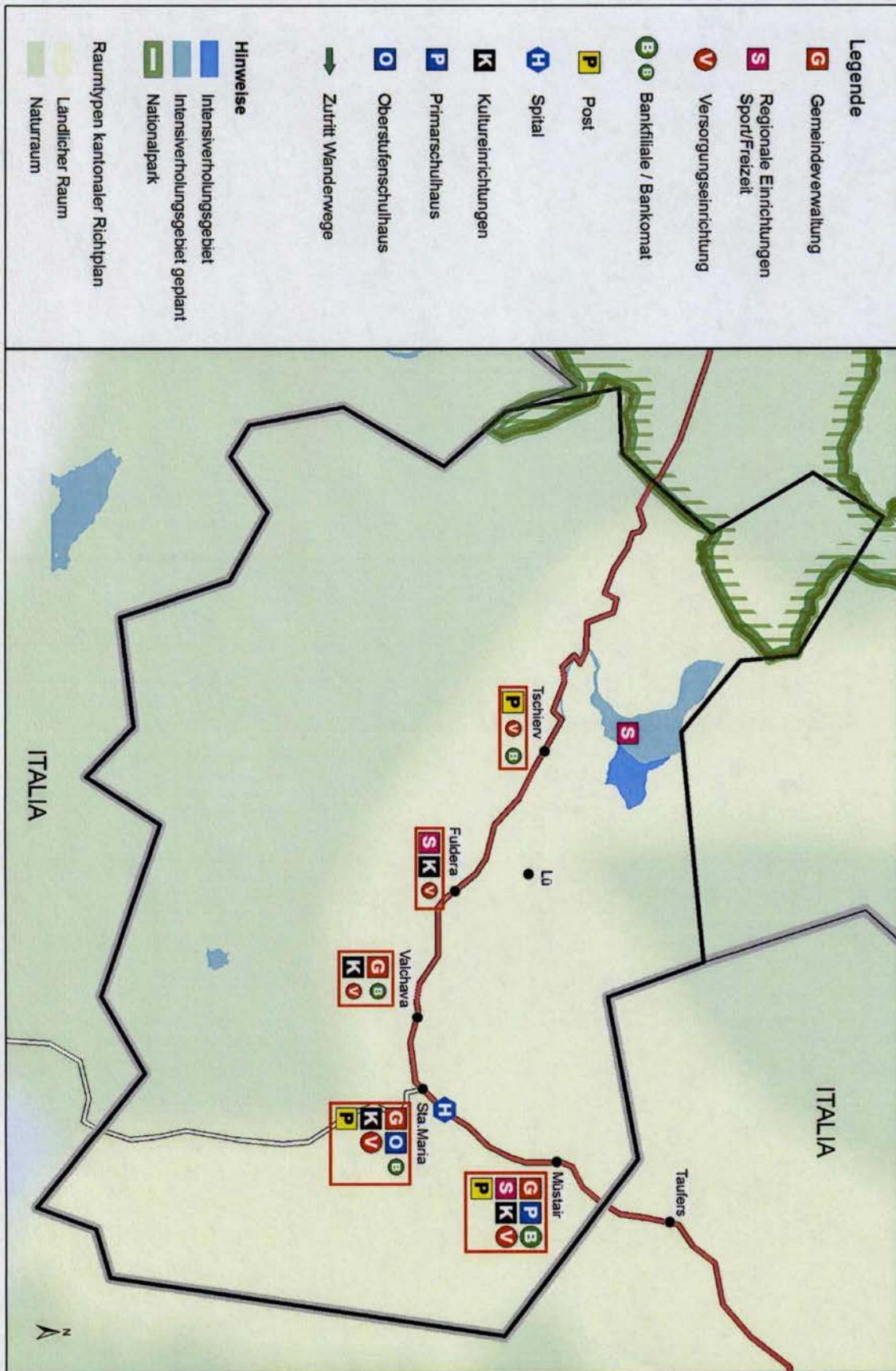
## C. Verantwortungsbereiche

Die Gemeinde berücksichtigen bei ihren raumrelevanten Planungen die Zielsetzungen und Grundsätze zur Struktur der Besiedlung. Sie schafft im Rahmen der Nutzungsplanung die Voraussetzungen, dass die Teilräume und wichtigen Orte ihre Funktion gemäss den Grundsätzen erfüllen können.

Der kantonale Richtplan wird angepasst.



Karte Ausstattung und Funktionalität





## D. Erläuterungen und weitere Informationen

<i>Ausstattung</i>	<i>Ausstattung umfasst nebst den Infrastruktureinrichtungen der Erschliessung wie Strassen, Wasser- und Abwasseranlagen oder Anlagen der Kommunikation auch weitere Einrichtungen in den Bereichen Verwaltung, Gesundheit, Bildung, Kultur und Freizeit. Welche der Infrastrukturen in welchem Mass vorhanden sein muss, ist abhängig von der Funktion und der Zentralität einer Siedlung. Zielgerichtete Investitionen der öffentlichen Hand in die Erhaltung und den Ausbau der Ausstattung tragen entscheidend zum Erreichen der angestrebten Besiedlung des Kantons bei. Von regionaler Bedeutung sind Ausstattungseinrichtungen mit einer überörtlichen Versorgungsfunktion.</i>
<i>Regionale Einrichtungen der Versorgung</i>	<i>Versorgungseinrichtungen dienen der Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft mit Gütern und Dienstleistungen. Sie sind ein Bestandteil der örtlichen Ausstattung und umfassen sowohl kommerzielle als auch öffentliche Einrichtungen in den Bereichen Einkauf, Restauration, Post-, Versicherungs- und Bankendienstleistungen, Verwaltung, Gesundheit sowie Bildung. Regionale Einrichtungen der Versorgung zeichnen sich durch ein überörtliches Einzugsgebiet aus, das auf ein spezifisches Güter- und Dienstleistungsangebot zurückzuführen ist. Dazu gehören einerseits kommerzielle Einrichtungen wie Einkaufszentren oder Fachmärkte, welche ein grosses und spezifisches Warenangebot aufweisen und daher ein Kunden-Einzugsgebiet aufweisen, das weit über die Grenzen der Standortgemeinde hinausreicht, andererseits aber auch öffentliche Einrichtungen der Bildung und der Gesundheit, die eine überörtliche Versorgungsfunktion aufweisen.</i>
<i>Touristische Einrichtungen</i>	<i>Touristische Einrichtungen dienen der Ausübung von touristischen Aktivitäten und dem touristischen Konsum und umfassen Einrichtungen der Beherbergung und Gastronomie (Hotels, Zweitwohnungen), des Sports (Bergbahnen, Hallenbäder, Eisbahnen, Golfplätze u.a.) sowie der Kultur und Unterhaltung (Freizeitparks, Museen, Kinos u.a.). Touristische Einrichtungen dienen nicht ausschliesslich der touristischen Nutzung, sondern werden auch von der ansässigen Bevölkerung beansprucht und sind teilweise von der öffentlichen Hand mitfinanziert.</i>
<i>Richtplanrelevante Einrichtungen und Relevanz für die Val Müstair</i>	<p><i>Die folgenden Ausstattungseinrichtungen sind gemäss Vorgaben des kantonalen Richtplans im regionalen Richtplans zu behandeln:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Einkaufszentren, Fachmärkte und vergleichbare Konsum- und Freizeiteinrichtungen (Richtplanverfahren im Falle einer Planung ausserhalb der bezeichneten Zentren und Schwerpunkträume): In der Val Müstair ist die Ansiedlung von besucherintensiven Fachmärkten aufgrund des geringen Nachfragepotenzials nicht wahrscheinlich, auf eine Standortplanung wird verzichtet.</i></li> <li>• <i>Medizinische Langzeiteinrichtungen (Alters- und Pflegeheime): Kein Handlungsbedarf, Spitalstandort ist langfristig gegeben.</i></li> <li>• <i>Grössere Sport- und Freizeitanlagen: Koordination bei Erstellung und Erweiterung, Abstimmung mit Nachbarregionen</i></li> <li>• <i>Resorts /Tourismusresidenzen, Erst- und Zweitwohnungen</i></li> </ul>



## E. Objekte

### Orte mit regionaler Zentrumsfunktion

Nr. Kt.	Nr. Reg.	Fraktion	Funktion	Koordinations-stand
10.SX.01	10.SX.01	Müstair	Zentrum	F

### Orte mit regionalen Einrichtungen und Ausstattung

10.SA.01	10.SA.01	Sta. Maria	Bildung (Berufsschule) Gesundheit, Altersversorgung Kultur	F
-	10.SA.02	Müstair	Verwaltung Bildung Sport und Freizeit Kultur Versorgung	F
-	10.SA.03	Tschierv	Sport und Freizeit Verwaltung Biosfera	F
-	10.SA.04	Valchava	Kultur	F
-	10.SA.05	Fuldera	Kultur Sport und Freizeit (Langlaufzentrum)	F

## F. Planungsverfahren und Mitwirkung

- Erarbeitung Entwurf:** Die Erarbeitung des Richtplanentwurfs erfolgte durch die vom Gemeindevorstand eingesetzte Planungskommission. Der Gemeindevorstand hat den Richtplanentwurf am 27. März 2012 zuhanden der Vorprüfung verabschiedet. Die Richtplanunterlagen wurden am 3. Mai 2012 zur Vorprüfung eingereicht.
- Vorprüfung:** Die Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung wurden im Vorprüfungsbericht vom 30. August 2012 festgehalten. Die Planungskommission hat die Anträge aus der Vorprüfung beraten und zuhanden der öffentlichen Auflage verabschiedet. Die Anträge sowie deren Behandlung sind im Bericht „Vorprüfung regionaler Gesamttrichtplan Val Müstair: Behandlung der Anträge“ vom 27. September 2012 dokumentiert.
- Öffentliche Auflage:** Der Entwurf des regionalen Richtplans Val Müstair wurde vom 4. Oktober bis zum 2. November 2012 während 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Das Ergebnis der Mitwirkung ist im „Bericht zu den Wünschen und Anträgen“ dokumentiert.  
(4.10.-2.11.2012)
- Beschlussfassung:** Die Gemeindeversammlung hat den regionalen Richtplan Val Müstair am 7. August 2013 zuhanden der Genehmigung durch die Regierung beschlossen.

## Anhang

Skizze „Raumbelegung Talgebiet“





## Regionaler Richtplan Val Müstair

### 5 Siedlung

#### 5.2 Siedlungsgebiet

Beschluss der Gemeindeversammlung vom 7. August 2013

Müstair, den *10.09.2013*

*[Signature]*

Gemeindepräsident

*[Signature]*

Gemeindeschreiber



**Genehmigt mit Vorbehalten**  
Gemäss RB 111 vom 17. Februar 2015,  
Ziffer 1 Disp

Genehmigung der Regierung mit RB Nr. *111* vom: *17.2.2015*

Der Regierungspräsident

*[Signature]*

Der Kanzleidirektor

*[Signature]*



Cumün da Val Müstair  
Forum  
7537 Müstair  
Tel.: 081 851 62 00  
Fax: 081 851 62 01



## A. Ausgangslage

Zum Siedlungsgebiet gehören formell die überbauten und noch nicht überbauten rechtskräftigen Bauzonen sowie die siedlungsstrukturierenden Nicht-Bauzonen wie Grünzonen oder Freihaltezonen. Aus heutiger Sicht ist das Thema Siedlungserneuerung und -bewirtschaftung, d.h. die Anpassung des Bestands an veränderte Bedürfnisse und Ansprüche beim Wohnen, Gewerbe und in der Landwirtschaft, ebenso wichtig wie die räumliche Weiterentwicklung und Ausdehnung der Siedlungsgebiete.

Eine Herausforderung bei Erneuerung und Weiterentwicklung ist der Umgang mit den historischen Siedlungskernen und schützenswerten Ortsbildern. Die Modernisierung des Bestands und die Wahrung des baulichen Charakters stehen teilweise in einem Zielkonflikt.

Im Richtplan geht es primär darum, die Entwicklungsrichtung vorzugeben, und wichtige Grundsätze zu definieren. Als Basis für solche konzeptionellen Festlegungen dient eine detaillierte Analyse der Raum- und Siedlungsentwicklung der letzten 15 bis 20 Jahre.

### Entwicklung der Bodennutzung

Gemäss Arealstatistik hat die Siedlungsfläche in der Val Müstair zwischen 1985 und 1997 (inkl. Verkehrsfläche) um rund 26 ha bzw. 15% zugenommen und liegt damit über dem kantonalen Durchschnitt von 13%. Die Zunahme fällt in eine Periode mit hoher Wohnbautätigkeit (vgl. Abschnitt Wohnbautätigkeit). Neben der Wohnbautätigkeit dürfte auch die Umsetzung grösserer Strassenbau- oder anderer Infrastrukturprojekte (z.B. Meliorationsbauten) massgeblich zur Zunahme beigetragen haben.

Um über 130 ha bzw. 2.3 % zurückgegangen ist die landwirtschaftliche Nutzfläche (inkl. alpwirtschaftlich genutzte Flächen). Dies ist nur bedingt eine Folge von Siedlungstätigkeiten, der grösste Anteil der Nutzflächenverluste ist auf die Aufgabe von aus heutiger Sicht nicht mehr geeignetem Landwirtschaftsland (Grenzertragsflächen) zurückzuführen. Die deutliche Zunahme der bestockten Fläche (+150 ha) stützt diese Aussage.

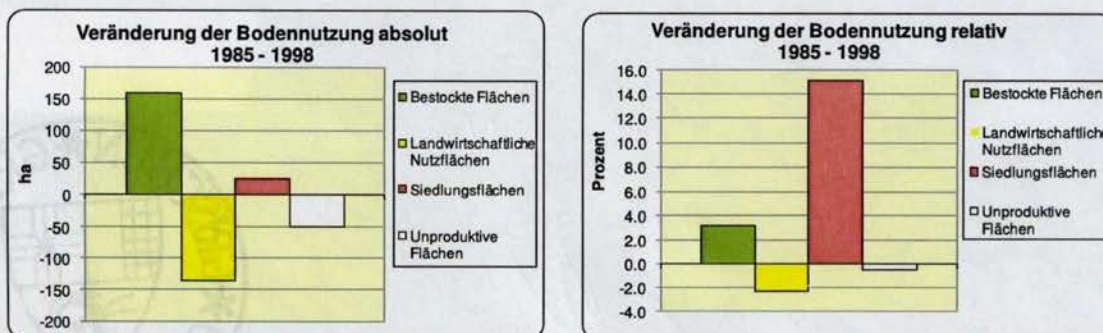


Abbildung 1: Entwicklung der Bodennutzung von 1985 bis 1998 gemäss Arealstatistik.



**Wohnbautätigkeit**

Der Gesamtwohnungsbestand in der Val Müstair beläuft sich auf rund 1'100 Einheiten. Allein im Zeitraum von 1971 bis 2000 entstanden über 400 Wohnungen oder rund ein Drittel des heutigen Gesamtwohnungsbestands. Der vorläufige Höhepunkt der Bautätigkeit wurde in den 80er Jahren erreicht, in welchen bedingt durch eine Zunahme der Wohnbevölkerung und die Realisierung von grösseren touristischen Beherbergungsprojekten rund 170 Wohnungen erstellt wurden. Seither ist die Bautätigkeit rückläufig. Zwischen 2001 und 2010 wurden rund 80 Wohneinheiten erstellt.



Abbildung 2: Entwicklung der Wohnbautätigkeit in der Val Müstair.

Seit dem Jahr 2001 entstanden in allen Fraktionen neue Wohnungen. In Müstair war die Wohnbautätigkeit jedoch deutlich höher als anderswo (siehe Abbildung 3). Die über 25 neu erstellten Wohnungen in Müstair deuten auch darauf hin, dass der Ort als attraktiver Wohnstandort wahrgenommen wird.

Zwei Drittel der in den letzten 10 Jahren erbauten Wohnungen entstanden in Einfamilienhäuser, ein Drittel in Mehrfamilienhäuser. Die Neubauten entstanden bevorzugt an sonnigen Wohnlagen am Dorfrand. Der Leerwohnungsbestand bewegte sich in den letzten Jahren zwischen 15 und 30 Wohnungen, dies ist ein vergleichsweise tiefer Wert.

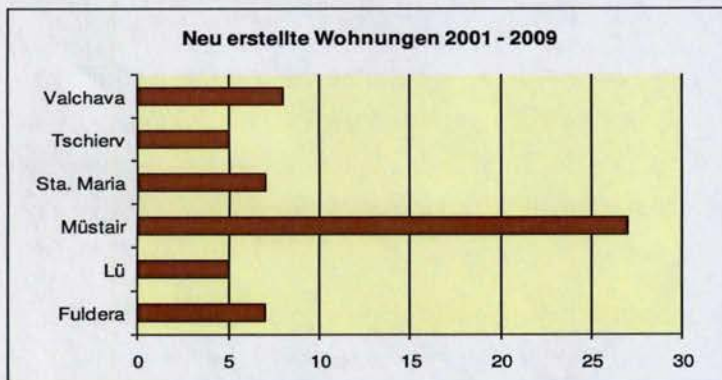


Abbildung 3: Neu entstandene Wohnungen in den Jahren 2001 bis 2010<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> Es bestehen Abweichungen zwischen den Daten der Bau- und Wohnbaustatistik und der neu eingeführten Gebäude- und Wohnungsstatistik (GWS). Die Auswertung der Wohnbautätigkeit nach Fraktionen stützt sich auf die Bau- und Wohnbaustatistik.



### **Siedlungserneuerung**

Gebäude mit erneuerungs- oder dringend sanierungsbedürftiger Bausubstanz häufen sich entlang der Durchgangsstrassen im Bereich der historischen Ortskerne (Engpasssituationen in Tschier, Sta. Maria und Müstair). Die Attraktivität dieser Gebäude für eine Wohn- oder eine gewerbliche Nutzung (Gastgewerbe, Detailhandel) wird insbesondere aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens an diesen Engpässen erheblich beeinträchtigt (siehe auch Kapitel 6.1).

Eine Herausforderung besteht in der baulichen Entwicklung und Modernisierung der historischen Ortskerne bei gleichzeitiger Wahrung des traditionellen Charakters, insbesondere der ortstypischen Architektur mit der engen baulichen Verbindung zwischen Wohnbauten und landwirtschaftlichen Ökonomiebauten. Diese Wirtschaftsbauten prägen das Erscheinungsbild der Kernsiedlungen mit, nur in wenigen Fällen erfüllen sie noch ihren ursprünglichen landwirtschaftlichen Zweck.

### **Bauzonenreserve und -bedarf**

In der Val Müstair sind Wohnbauzonen im Umfang von rund 65 ha ausgeschieden. Davon sind ca. 50 ha überbaut, es verbleiben nicht überbaute Wohnbauzonen von rund 15 ha. Diese Reserven sind relativ ausgewogen auf die einzelnen Fraktionen verteilt, und reichen aus, um den Bedarf nach Wohnbauflächen für die nächsten 10 bis 15 Jahre zu decken.

Aus einer regionalen Optik ist nicht nur zu beurteilen, ob gesamthaft genügend Wohnbaureserven zur Verfügung stehen, sondern auch, ob sich die Wohnbaureserven an den richtigen Orten befinden, damit sie zur Umsetzung des übergeordneten Raum- und Siedlungskonzepts (siehe Kapitel 2 sowie 5.1) beitragen können. Im Richtplan sind die strategisch wichtigen Gebiete fürs Wohnen zu sichern, damit sie „richtig“ genutzt werden. Zu diesen Gebieten gehören Wohnlagen nahe der regionalen Versorgungseinrichtungen und Arbeitsplatzstandorte. Die Schaffung eines ausreichenden Angebots an Bauzonenreserven nahe der Ortszentren ist ein Bestandteil der Standortförderung der Val Müstair.

Ein wichtiges Element zur Mobilisierung der vorhandenen „inneren“ Reserven ist der neu ins Baugesetz aufgenommene Artikel zur Regelung der Sicherstellung der Baulandverfügbarkeit. Eine aktivere Baulandpolitik seitens der Gemeinde trägt dazu bei, die angestrebten Zielsetzungen zur Entwicklung des Siedlungsgebiets konsequent weiterzuverfolgen und umzusetzen.

Gemäss der aktualisierten Bevölkerungsprognose des Kantons wird die Einwohnerzahl in der Val Müstair bis ins Jahr 2030 um rund 300 bis 400 Personen zurückgehen. Die Gemeinde hat sich im Raumkonzept eine Stabilisierung der Einwohnerzahl zum Ziel gesetzt (siehe Leitüberlegungen im Raumkonzept). Es wird zwar anerkannt, dass dieses Ziel nicht einfach zu bewerkstelligen ist, es wäre jedoch falsch, die Planung auf die „Negativprognose“ des Kantons auszurichten. Die Gemeinde unternimmt das mögliche im Hinblick auf eine nachhaltige Entwicklung der Bevölkerung. Hierzu gehören u.a. die Umsetzung innovati-



ver Projekte im Bereich Tourismus (z.B. Biosfera), die Schaffung raumplanerischer Voraussetzungen für die Ansiedlung neuer Betriebe oder die Pflege und Aufwertung der Landschaft (Revitalisierungsprojekte).<sup>2</sup>

Bei der Diskussion um die Bauzonenreserve und den –bedarf ist auch zu berücksichtigen, dass der Wohnflächenbedarf pro Person weiter zunehmen wird, und die Nachfrage nach Zweitwohnungen im altrechtlichen Bestand aufgrund Annahme der Zweitwohnungsinitiative eher steigen wird.

### **Strukturierung des Siedlungsgebiets**

Mit der Festlegung von Landschaftsschutz- und Freihaltegebieten wird auch die Absicht verfolgt, die Siedlung zu strukturieren, wichtige Freiräume für eine Ortsansicht oder die Naherholung zu sichern, und das Siedlungsgebiet gegen aussen zu stabilisieren. Die Entwicklung des Siedlungsgebiets wird teilweise auch durch das Vorhandensein von Gefahrenzonen und Wald determiniert.

Ein wichtiger siedlungsstrukturierender Freiraum befindet sich in der Fraktion Müstair. Dieser ist für die Ansicht der UNESCO-Klosteranlage und des historischen Dorfkerns (ISOS) von grosser Bedeutung. Dieses Gebiet soll von Hochbauten freigehalten werden, um die Ansichten auf die kulturhistorisch sehr wertvollen Objekte nicht zu beeinträchtigen. Aspekte der Freihaltung und der Gestaltung im Schutzbereich des UNESCO-Welterbes Kloster St. Johann Müstair werden auch auf Stufe Nutzungsplanung geregelt (Art. 40 BauG). Da die Schutzziele und Verfahren zu deren Sicherung bereits eigentümerverbindlich in der Nutzungsplanung festgelegt werden, wird der Schutzbereich im Richtplan nur als Hinweis dargestellt. Weitere wichtige siedlungsstrukturierende Freiräume befinden sich in Sta. Maria.

In den Dörfern gibt es weitere Grünflächen mit siedlungsstrukturierender Funktion. Diese sind eher von lokaler Bedeutung, da sie dem Schutz der Ansicht einzelner Bauten oder Baugruppen dienen. Diese Flächen werden in der Nutzungsplanung als Grünzonen ausgeschieden, und werden im Richtplan nicht zusätzlich planerisch gesichert.

Landschaftsschutz- und Freihaltegebiete wurden bereits auf Stufe Nutzungsplanung festgelegt. Teilweise wurden die aus regionaler Sicht wichtigen Schutzgebiete zusätzlich im regionalen Richtplan gesichert, insbesondere dort, wo diese auch eine Siedlungsgrenze definieren (siehe Kapitel 3.1). Auf das zusätzliche Setzen langfristiger Siedlungsgrenzen zur Festlegung des Siedlungsgebiets wird daher verzichtet.

### **Erst- und Zweitwohnen**

Zwei Datenquellen liefern Anhaltspunkte zur Wohnungsstruktur:

---

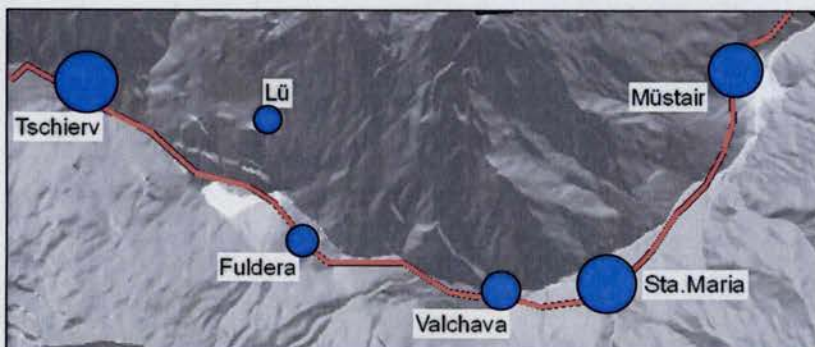
<sup>2</sup> In den nächsten 10-15 Jahren wird eine grosse Anzahl Stellen in der Gemeinde frei. Infolge des frei werdenden Arbeitsangebots ist davon auszugehen, dass sich wieder mehr Personen in der Val Müstair niederlassen. Dieses Phänomen, das auch in anderen peripheren Regionen beobachtet wird, führt letztlich auch zu den zyklischen Schwankungen der Bevölkerungszahl.



- In der Volkszählung wurde der Wohnungsbestand differenziert nach Erst- und Zweitwohnungen sowie Leerwohnungen erfasst. Die Volkszählung wurde letztmals für das Jahr 2000 durchgeführt, und wird künftig durch die Registererhebung abgelöst. Die Volkszählungsdaten gelten namentlich in Bezug auf den Zweitwohnungs- und Leerwohnungsbestand als nicht sehr robust.
- Im Jahr 2010 wurde ein neues Gesetz über die Erhebung der Kurtaxen für die Gemeinde Val Müstair erlassen. In diesem Zusammenhang wurden die bewirtschafteten und unbewirtschafteten Zweitwohnungen erhoben<sup>3</sup>. Die Ergebnisse dieser Erhebung werden hier zuhanden der Analyse des Zweitwohnungsbestands verwendet.

Tabelle 1 (Abschnitt D, Erläuterungen und weitere Informationen) fasst Wohnungsbestand und -struktur nach Fraktion zusammen. Aufgrund der unterschiedlichen Datenquellen und Erhebungsansätze ist jedoch bei der Interpretation Vorsicht geboten.

Die Zahl der Zweitwohnungen in der Val Müstair beläuft sich auf rund 360 Einheiten, dies entspricht einem Anteil von rund 32% am Gesamtwohnungsbestand.<sup>4</sup> Dieser Anteil liegt etwas unter dem kantonalen Durchschnitt. Am meisten Zweitwohnungen befinden sich in Tschierv (100), Sta. Maria (94) und Müstair (79). In den drei Fraktionen Lü, Fuldera und Valchava beläuft sich die Anzahl Zweitwohnungen auf 20 bis 40 Einheiten (Abbildung 4).



**Abbildung 4:** Verteilung der Zweitwohnungen nach Fraktionen (Kreisfläche proportional zur Anzahl).

Rund ein Drittel aller Zweitwohnungen (110 Einheiten) wird über ein Reservationssystem der Tourismusorganisation vermietet. Dies ist ein vergleichsweise hoher Anteil. Am höchsten ist der Anteil an bewirtschafteten Zweitwohnungen in Lü (48%) und Valchava (42%), deutlich geringer ist dieser in Fuldera (21%) und Tschierv (18%; vgl. Abbildung 5).

<sup>3</sup> Als unbewirtschaftet gelten im Rahmen dieser regionalen Erhebung diejenigen Wohnungen, welche zwar zu Ferienzwecken genutzt werden (in der Regel durch die Besitzer oder Dauermieter ohne Steuersitz in der Gemeinde), jedoch nicht an Dritte weitervermietet werden. Als bewirtschaftet gelten diejenigen Wohnungen, welche an Dritte vermietet werden. Bei unbewirtschafteten Zweitwohnungen sind die Kurtaxen in Form einer obligatorischen Jahrespauschale zu entrichten, bei bewirtschafteten Zweitwohnungen werden diese pro Übernachtung und Gast erhoben.

<sup>4</sup> Die Aussagen zum Zweitwohnungsbestand stützen sich auf die Daten zur Kurtaxenerhebung, der Gesamtwohnungsbestand nach Fraktion wird anhand der Daten der Provedimaint Electric Val Müstair eruiert.





Abbildung 5: Bewirtschaftete und unbewirtschaftete Zweitwohnungen nach Fraktionen.

Viele bewirtschaftete Zweitwohnungen befinden sich als Einliegerwohnungen in Gebäuden mit Erstwohnungen. Eigentliche Zweitwohnquartiere gibt es mit Ausnahme der Ferienhaus-siedlung Minschuns in Tschierv keine. Die dortige Ferienhaussiedlung entstand Ende der 70er Jahre und in den 80er Jahren.

Massgebend ist nicht die absolute Zahl an Zweitwohnungen, wie sie oben aufgezeigt wurde, sondern das Verhältnis zwischen Erst- und Zweitwohnungen in den Fraktionen. In allen Fraktionen stellen die nicht dauernd bewohnten Wohnungen (Zweit- und Leerwohnungen) einen substanziellen Anteil am Gebäudebestand. Klar am höchsten ist der Zweitwohnungsanteil in Tschierv (55%), auch Lü (38%), Fuldera (36%) und Sta. Maria (37%) weisen relativ hohe Anteile auf. Signifikant tiefer hingegen ist der Zweitwohnungsanteil in der Fraktion Müstair. Entsprechend ist Müstair auch der Ort mit dem höchsten Erstwohnanteil, was wiederum die funktionale Bedeutung des Ortes Müstair unterstreicht (vgl. Kap. 5.1).

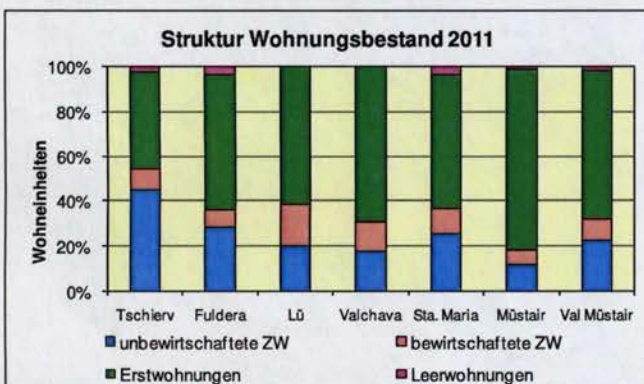


Abbildung 6: Wohnungsstruktur nach Fraktionen.

Der Anteil an Zweitwohnungen in der Val Müstair beläuft sich auf über 20 Prozent des Gesamtwohnungsbestands. Somit gelangt die Verordnung über Zweitwohnungen des Bundes zur Anwendung. Über allfällige Massnahmen zur Lenkung des Erst- und Zweitwohnungsbaus kann allenfalls nach Vorliegen der Ausführungsgesetzgebung nachgedacht werden.

Für bestehende und künftige Zweitwohnnutzungen ist eine möglichst hohe wiederkehrende Wertschöpfung für die Region anzustreben. Eine optimale Auslastung der Zweitwohnungen ist eine erforderliche Voraussetzung hierfür. Die Realisierung von kommerziellen Beherrbergungsformen mit einer professionellen Bewirtschaftung der Betten wird unterstützt, und im Richtplan werden geeignete Standorte hierfür gesichert (siehe Kap. 5.3).



## B. Leitüberlegungen

### Ziele

Die Siedlungen werden in ihrer ortstypischen Art und in der Tradition der kompakten Bebauung weiterentwickelt. Mit der Nutzung der bestehenden Reserven im Bestand wird eine hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen angestrebt, und der Boden haushälterisch genutzt.

Die Reserven in den historischen Ortskernen werden für das Wohnen oder andere raumverträgliche Nutzungen unter Wahrung ihres spezifischen baulichen Charakters reaktiviert.

### Grundsätze

- a. Der haushälterische Umgang mit dem Boden ist wegleitend für die Siedlungspolitik der Region. Die Bauzone wird sparsam und im Sinne der Planung genutzt.
- b. Die historische Bausubstanz in den Ortskernen wird in ihrem Charakter erhalten. Es werden Anreize geschaffen, um die Ortskerne, namentlich auch die nicht mehr genutzten Ökonomiebauten darin, vermehrt für Wohnnutzungen zu aktivieren.

## C. Verantwortungsbereiche

Die Gemeinde richtet sich in ihrer Baulandpolitik nach den Zielsetzungen und den Grundsätzen zum Siedlungsgebiet.

Die Gemeinde bestimmt im Rahmen der Nutzungsplanung die Orte und Gebiete mit Erneuerungspotenzial.



**D. Erläuterungen und weitere Informationen**

		Erstwohnungen	total Zweitwohnungen	davon bewirtschaftet	Leerwohnungen	total Wohnungen
Tschierv	1980	44	42	-	2	88
	2000	62	100	-	7	169
	2011	79	100	18	4	183
Fuldera	1980	31	16	-	4	51
	2000	44	20	-	7	71
	2011	47	28	6	3	78
Lü	1980	17	13	-	2	32
	2000	21	20	-	2	43
	2011	34	21	10	0	55
Valchava	1980	74	22	-	2	98
	2000	82	22	-	8	112
	2011	91	40	17	0	131
Sta. Maria	1980	117	72	-	8	197
	2000	140	58	-	23	221
	2011	153	94	29	9	256
Müstair	1980	220	27	-	5	252
	2000	288	66	-	32	386
	2011	340	79	28	6	425
Total	1980	503	192	-	23	718
	2000	637	286	-	79	1'002
	2011	744	362	108	22	1128

Tabelle 1: Wohnungsbestand und -struktur nach Fraktionen. Daten: Volkszählung 1980 und 2000, Leerwohnungszählung 2008 (BfS), Tourismusabgabe Val Müstair, Daten Provedimaint Electric Val Müstair.



## E. Objekte

### Wichtiger siedlungsstrukturierender Freiraum

Nr. Kt.	Nr. Reg.	Fraktion, Standort	Standortprofil / Hinweis	Koordinationsstand
-	-	Müstair, Chomp da Palü, Palü Clastra, Prövis	Wichtiger Freiraum für Ansicht Kloster St. Johann (UNESCO Weltkulturerbe) und Dorfkern Müstair (ISOS)  Keine Hochbauten freihalten.	F
-	-	Sta. Maria Curtins	Ortsbildansicht Sta. Maria (ISOS). Umsetzung in der Nutzungsplanung.	F
-	-	Sta. Maria Mundaditscha	Ortsbildansicht Sta. Maria (ISOS). Umsetzung in der Nutzungsplanung.	F

## F. Planungsverfahren und Mitwirkung

- Erarbeitung Entwurf:** Die Erarbeitung des Richtplanentwurfs erfolgte durch die vom Gemeindevorstand eingesetzte Planungskommission. Der Gemeindevorstand hat den Richtplanentwurf am 27. März 2012 zuhanden der Vorprüfung verabschiedet. Die Richtplanunterlagen wurden am 3. Mai 2012 zur Vorprüfung eingereicht.
- Vorprüfung:** Die Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung wurden im Vorprüfungsbericht vom 30. August 2012 festgehalten. Die Planungskommission hat die Anträge aus der Vorprüfung beraten und zuhanden der öffentlichen Auflage verabschiedet. Die Anträge sowie deren Behandlung sind im Bericht „Vorprüfung regionaler Gesamtrichtplan Val Müstair: Behandlung der Anträge“ vom 27. September 2012 dokumentiert.
- Öffentliche Auflage:** (4.10.-2.11.2012) Der Entwurf des regionalen Richtplans Val Müstair wurde vom 4. Oktober bis zum 2. November 2012 während 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Das Ergebnis der Mitwirkung ist im „Bericht zu den Wünschen und Anträgen“ dokumentiert.
- Beschlussfassung:** Die Gemeindeversammlung hat den regionalen Richtplan Val Müstair am 7. August 2013 zuhanden der Genehmigung durch die Regierung beschlossen.





## Regionaler Richtplan Val Müstair

### 5 Siedlung

#### 5.3 Standorte für die Wirtschaft, den Tourismus und das Wohnen

Beschluss der Gemeindeversammlung vom 7. August 2013

Müstair, den *10.09.2013*

*Chris Kempfer*

Gemeindepräsident

*Florian Huber*

Gemeindeschreiber



Genehmigt mit Vorbehalten  
Gemäss RB 111 vom 17. Februar 2015,  
Ziffer 1a,b Disp

Genehmigung der Regierung mit RB Nr. *111* vom: *17.2.2015*

Der Regierungspräsident

*Ueli Huber*

Der Kanzleidirektor



Cumün da Val Müstair  
Forum  
7537 Müstair  
Tel.: 081 851 62 00  
Fax: 081 851 62 01



## A. Ausgangslage

Die Qualität einer Siedlungsstruktur wird wesentlich mitbestimmt durch die Erreichbarkeit von regionalen Ausstattungseinrichtungen (siehe dazu Kap. 5.1) sowie die Anordnung von Wohn- und Arbeitsgebieten.

Der regionale Richtplan hat die Aufgabe, die bestgeeigneten Standorte für die Wirtschaft, den Tourismus und das Wohnen planerisch zu sichern, damit diese ihre zugeordnete Rolle für die Entwicklung der Region übernehmen können.

### **Regionaler Arbeitsstandort für flächenintensive / emissionslastige Nutzungen**

Das in der Val Müstair vorhandene Arbeitsangebot, d.h. Anzahl und Art der Arbeitsplätze, ist massgebend für die langfristige Entwicklung der Bevölkerungszahl und -struktur in der Region. Die Sicherung des Arbeitsangebots ist daher von zentraler Bedeutung. Auf raumplanerischer Ebene sind die Voraussetzungen für die Sicherung und Weiterentwicklung des Arbeitsangebots in der Val Müstair zu schaffen.

Für die Entwicklung der Regionalwirtschaft generell wichtig ist, dass Standorte an Bevölkerungs- und Infrastrukturschwerpunkten mit guter Verkehrserschliessung für das Arbeiten genutzt werden können. Aus raumplanerischen Überlegungen ist es zudem unbedingt erforderlich, die Arbeitsnutzungen mit erhöhtem Flächenbedarf, emissionslastigen Nutzungen (Lärm, Erschütterungen, induzierter Schwerverkehr) und speziellen Erschliessungsanforderungen auf einen regionalen Standort mit guter Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz und mit Entwicklungspotenzialen zu konzentrieren. Dies um

- für grössere Vorhaben geeignete Flächen zu sichern und bereitzustellen,
- Arbeitsnutzungen, die nicht oder nur beschränkt mit Wohnen und Bürodienstleistungen verträglich sind, auf einen regionalen Standort zu konzentrieren,
- Infrastrukturinvestitionen besser zu nutzen, und gezielt planerische und infrastrukturelle Vorleistungen zu tätigen (mögliche Synergieeffekte bei Planung und Entwicklung für Private und die öffentliche Hand),
- einen Beitrag zur Schonung der Landschaft und der Umwelt zu leisten (Konzentrationsprinzip).

In den früheren kommunalen Planungen war eine *regionale* Strategie zur Bereitstellung von Gewerbeflächen nicht leitend. „Reine“ Gewerbezonon wurden mit Ausnahme von Lü und Fuldera in allen ehemaligen Gemeinden ausgeschieden (vgl. Tabelle Überbauungsstand G1). Diese Struktur steht dem oben beschriebenen Konzentrationsprinzip entgegen.

Der Standort mit den besten räumlichen Voraussetzungen für flächenintensive und emissionslastige Nutzungen ist das Gebiet Chassellas in Müstair. Heute arbeiten bereits rund 200 Personen in diesem Gebiet, auch einige international tätige Gewerbebetriebe haben sich niedergelassen. Das Gebiet wird als regionaler Arbeitsstandort mit einem Erweiterungsgebiet im regionalen Richtplan gesichert (ergänzende Informationen unter G.2).



Mit der Schaffung eines regionalen Arbeitsstandorts ist die Ausscheidung neuer oder Erweiterung von *reinen* lokalen Gewerbegebieten für neue Unternehmungen nicht mehr notwendig. Dies schliesst die Schaffung von Mischgebieten, in welchen auch (nicht flächenintensive oder emissionslastige) kleingewerbliche Nutzungen möglich sind, nicht aus. Erweiterungen zum Erhalt bestehender Betriebe sind in begründeten Fällen ebenfalls möglich. Der Verzicht auf die Ausscheidung reiner lokaler Gewerbegebiete für neue Unternehmungen ist eine wichtige Voraussetzung, um die Konzentrationsstrategie in Bezug auf die flächenintensiven und emissionslastigen Nutzungen konsequent umzusetzen.

Der Richtplaneintrag hat die gezielte Förderung des Standorts Chassellas zum Zweck. Für bestehende Betriebe besteht die Sicherheit, dass Erweiterungsmöglichkeiten am Betriebsstandort vorhanden sind; genügend grosse Nutzungsreserven sind zudem eine Grundvoraussetzung für die Ansiedelung neuer Unternehmen. Im Richtplan erfolgt ein Standorteintrag, hingegen werden keine Massnahmen in Bezug auf die Erschliessung, die Etappierung und Bebauung dieses Gebiets festgelegt. Die genaue Strukturierung erfolgt auf Stufe Nutzungsplanung.

Die Region beantragt, den Gewerbebestandort Chassellas aufgrund seiner Bedeutung als „ergänzendes wichtiges Arbeitsplatzgebiet“ in den kantonalen Richtplan aufzunehmen.<sup>1</sup>

### **Entwicklungsstandorte Tourismus**

Die Region setzt sich für ein differenziertes, den unterschiedlichen Bedürfnissen der Gäste entsprechendes touristisches Angebot ein, und unterstützt namentlich auch Vorhaben für die Realisierung von Resorts oder Beherbergungsangeboten im gehobenen Preissegment (siehe Grundsätze Kap. 4).

Vorhaben im Sinne von Tourismusresorts, Hotelresorts oder Appartement-Resorts können aufgrund ihrer Grösse und ihrer spezifischen Erschliessungs- und Standortanforderungen in den meisten Fällen nicht in der bestehenden Bauzone realisiert werden. Geeignete Standorte für grössere kommerzielle Beherbergungsanlagen resp. Resorts erhalten daher einen Eintrag im regionalen Richtplan<sup>2</sup>. Im vorliegenden Richtplan werden zwei Standorte mit jeweils unterschiedlichen Nutzungsprofilen festgelegt (siehe Informationen G.2).

Massgebend bei der Standortfestlegung für touristische Beherbergungsprojekte sind zum einen die Bestimmungen und Ausschlussgründe des Kantonalen Richtplans (siehe Erläuterungen D), zum anderen die Grundsätze des regionalen Richtplans 3.4 (Regionaler Naturpark Val Müstair). Wegleitend ist ebenfalls der Grundsatz gemäss Kapitel 4 des regionalen Richtplans, wonach grosse kommerzielle Hotelanlagen nur in einem Siedlungszusammenhang erstellt werden können.

<sup>1</sup> Ein Eintrag in den kantonalen Richtplan KRIP wird im Rahmen der Gesamtaktualisierung des KRIP geprüft.

<sup>2</sup> Gemäss kantonalem Richtplan erfolgt die Beurteilung des Vorhabens bei Resort-Standorten im oder angrenzend dem Siedlungsgebiet auf Stufe Nutzungsplanung. Im regionalen Richtplan Val Müstair werden jedoch aufgrund der besonderen institutionellen Verhältnisse (Gemeinde=Region) auch Vorhaben im oder angrenzend dem Siedlungsgebiet festgelegt. Diese Standorte sind aus regionaler Sicht wichtig für die Struktur und funktionale Nutzung des Raums.



**Wichtige Standorte für das Wohnen**

Aus einer regionalen Optik ist nicht nur zu beurteilen, ob gesamthaft genügend Wohnbaureserven zur Verfügung stehen, sondern auch, ob sich die Wohnbaureserven an den strategisch richtigen Orten befinden, damit sie zur Umsetzung des übergeordneten Raum- und Siedlungskonzepts (siehe Kapitel 2 sowie 5.1) beitragen können.

Im regionalen Richtplan werden die strategisch wichtigen Gebiete fürs Wohnen gesichert (siehe Information G.2). Mit einem ausreichenden Angebot an Wohnzonenreserven an attraktiven Lagen wird eine wichtige raumplanerische Voraussetzung für die Stärkung der angestrebten funktionalen Struktur geschaffen.



## B. Leitüberlegungen

### Ziele

Die im regionalen Richtplan bezeichneten Standorte werden entsprechend ihrer Potenziale und Profile genutzt.

### Allgemeiner Grundsatz

- a. Die im regionalen Richtplan bezeichneten Gebiete sind mittels standortspezifischer Konzepte zur Nutzung, Erschliessung, Bebauung und Etappierung zukunftstauglich zu strukturieren und haushälterisch zu nutzen.

### Spezifischer Grundsatz regionaler Arbeitsstandort für flächenintensive / emissionslastige Nutzungen

- b. Flächenintensive und / oder emissionslastige Arbeitsnutzungen konzentrieren sich an dem im regionalen Richtplan bezeichneten Standort.
- c. Mit guten Voraussetzungen wird zur Weiterentwicklung des Arbeitsstandortes beigetragen. Die bestehenden Unternehmungen sollen Erweiterungsmöglichkeiten haben.
- d. Die Schaffung neuer oder die Erweiterung von *reinen* lokalen Gewerbegebieten für neue Unternehmungen wird vermieden.

### Spezifischer Grundsatz Entwicklungsstandorte Tourismus

- e. Die Standorte mit den besten Voraussetzungen in Bezug auf die Realisierung von neuen Beherbergungsangeboten (warme Betten) werden im regionalen Richtplan gesichert.
- f. Resorts setzen ein Gesamtkonzept voraus, welches eine hohe gestalterische Qualität aufweist, die Erschliessung und Finanzierung regelt und, mit dem Ziel der hohen Auslastung über das gesamte Jahr, die professionelle Bewirtschaftung der Betten sichert.

### Spezifische Grundsätze Wohnen

- g. Geeignete Wohnlagen werden in Abstimmung mit der angestrebten Siedlungsstruktur für künftige Wohnbauvorhaben gesichert. Ihre Nutzung erfolgt prioritär für das Erstwohnen.



## C. Verantwortungsbereiche

Die Gemeinde erarbeitet für den regionalen Arbeitsstandort ein Standortkonzept gemäss Standortprofil und dem Ziel der haushälterischen Bodennutzung. Zu regeln sind Nutzung, Erschliessung, Bebauung und Etappierung sowie die Sicherstellung der Verfügbarkeit des Standortes im Rahmen der Nutzungsplanung oder mit anderweitigen Vereinbarungen.

Der Kanton, der Kreis oder die Gemeinde treffen die folgenden weiteren Massnahmen:

### **Allgemeine Regelungen C1 – C3 (Verfahren und Grundlagen)**

#### **C1: Verfahren für die Umsetzung von festgesetzten Vorhaben gemäss kantonalem bzw. regionalem Richtplan**

- a. Die Gemeinde erarbeitet die erforderlichen Konzepte zur Standortentwicklung, oder trifft die erforderlichen Massnahmen, damit der Standort soweit gesichert ist, dass die Standortentwicklung gemäss Richtplan möglich bleibt.
- b. Die Gemeinde setzt das Standortkonzept in der Nutzungsplanung um.

#### **C2: Verfahren für die Umsetzung von Vorhaben (Zwischenergebnis, Vororientierung) gemäss kantonalem bzw. regionalem Richtplan**

- a. Die Gemeinde erarbeitet die erforderlichen Konzepte, Studien oder Grundlagen, und prüft bei Konflikten alternative Lösungen.
- b. Der kantonale bzw. regionale Richtplan wird angepasst. Der Kreis und die Gemeinde wirken im Verfahren mit.

#### **C3: Verfahren für die Umsetzung von Vorhaben, welche noch nicht im kantonalen Richtplan enthalten sind**

- a. Die Regierung entscheidet im Genehmigungsverfahren über die Aufnahme in den kantonalen Richtplan.
- b. Das weitere Verfahren richtet sich nach C1 oder C2.



## D. Erläuterungen und weitere Informationen

<i>Flächenintensive Nutzungen</i>	<i>Als flächenintensiv gelten gemäss Terminologie des Kantonalen Richtplans Nutzungen mit einem grossen Flächenbedarf pro Arbeitsplatz. Hierzu zählen Lager- und Logistikeinrichtungen, sowie Betriebe der industriellen Produktion, welche auf grosser Fläche wenige Arbeitsplätze anbieten.</i>
<i>Arbeitsplatzintensive Nutzungen</i>	<i>Als arbeitsplatzintensiv gelten gemäss Terminologie des Kantonalen Richtplans Nutzungen mit einem kleinen Flächenbedarf pro Arbeitsplatz. Hierzu zählen Einrichtungen von Finanzdienstleistern sowie Verwaltungseinrichtungen, welche auf kleiner Fläche viele Arbeitsplätze anbieten.</i>
<i>Resorts</i>	<p><i>Der Kantonale Richtplan unterscheidet folgende Typen von Resorts:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Komplexe Tourismusresorts:</i> <i>Anlagen mit grossem, stark diversifiziertem Serviceangebot, bestehend aus Hotels und bewirtschafteten Apartments. Verkauf der Apartments an verschiedene Eigentümer. Apartments unter einheitlichem Management. Vermietung der Apartments und entsprechender Service sind Bestandteil des Konzeptes und vertraglich geregelt. Apartments sind in der Regel nicht individuell möbliert. Eingeschränktes Nutzungsrecht der Eigentümer.</i></li> <li>• <i>Hotelresorts:</i> <i>Grosse Hotels im 4- oder 5-Sternbereich mit Angeboten wie Wellness und Kongresseinrichtungen. Oft Zweitwohnungen angegliedert, die zwecks Finanzierung der Investitionen (Erstellung oder Renovation) an Dritte verkauft wurden. Hotelservice auf Wunsch für die Eigentümer der Zweitwohnungen. Bewirtschaftung der Zweitwohnungen in der Regel nicht Teil des Konzeptes. Zweitwohnungen meist individuell möbliert, oft ein uneingeschränktes Nutzungsrecht des Eigentümers.</i></li> <li>• <i>Apartment-Resorts:</i> <i>Überbauungen haben oft den Charakter von Dörfern, werden von Tourismusentwicklern geplant und betrieben, die einzelnen Apartments teilweise oder gänzlich an Dritte verkauft. Die Vermietung der Objekte ist bei diesem Resorttyp ausschlaggebend für das Funktionieren des Konzeptes. Apartments deshalb einheitlich gestaltet, und die Eigentümer haben nur ein eingeschränktes Nutzungs- und Bestimmungsrecht. Entsprechende vertragliche Regelungen.</i></li> <li>• <i>Feriendörfer/-Parks:</i> <i>Restaurantservice, evtl. Sport- und Spielangebote, sonst Selbstversorgung der Gäste. Grössere Komplexe (Chalets, grössere Häuser, ganze Siedlungen) von professionell vermieteten Ferienwohnungen. In Bezug auf Bettenzahl eher klein bis mittel und sich abstützend auf das bestehende Angebot in der Standortgemeinde. Oft auch entwickelt in Zusammenarbeit mit der Standortgemeinde zur besseren Auslastung der bestehenden touristischen Infrastruktur.</i></li> </ul>
<i>Ausschlussgründe Resort-Standorte</i>	<p><i>Der kantonale Richtplan bezeichnet - gestützt auf die Gesetzgebung - Gebiete, die als Standort für ein Resort überhaupt nicht in Frage kommen (diese Ausschlussgebiete werden in der Fachsprache als „No-Goes“ bezeichnet). Konkret sind Resorts in folgenden Gebieten resp. Zonen nicht möglich:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Schutzgebiete von nationaler Bedeutung (BLN, Moorlandschaften)</i></li> <li>- <i>Natur- und Landschaftsschutzgebiete der Richtplanung / Nutzungsplanung</i></li> <li>- <i>Gewässerschutz zonen S1 und S2 sowie Gewässerschutzareale</i></li> <li>- <i>Wildschutzzonen, Naturgefahrenzonen 1, grössere Waldflächen</i></li> </ul>



## E. Objekte

Festsetzung F	=	Koordination abgeschlossen / Vorhaben machbar
Zwischenergebnis Z	=	Konflikte lokalisiert, aber noch nicht gelöst; Vorgehen festgelegt
Vororientierung V	=	Idee, Konflikte möglich, Realisierung langfristig

### Arbeitsstandort für flächenintensive und / oder emissionslastige Nutzungen

Nr. Kt.	Nr. Reg.	Fraktion, Standort	Standortprofil / Hinweis	Koordinationsstand
	10.SW.01	Müstair, Chassellas	Standortprofil / Nutzungsprofil: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Flächenintensive und emissionslastige Nutzungen.</li> <li>▪ Spezialisierte KMUs mit Bedarf an qualifizierten Arbeitskräften.</li> <li>▪ Expansionsmöglichkeiten für ortsansässige Betriebe. Attraktive Lagen für neue Betriebe.</li> <li>▪ Möglichst keine extensiven Lagerflächen und grossflächige Logistik.</li> </ul>	F
	10.SW.02	Müstair, Chassellas	Erweiterungsgebiet (langfristige Reserve) Konzeptarbeiten: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ausarbeitung eines Nutzungs-, Erschliessungs- und Bebauungskonzeptes; Etappierung / C1</li> <li>▪ Standortprofil siehe 10.SW.01</li> </ul>	F

### Wichtige Standorte für das Wohnen

	10.SW.06	Müstair, Rutisch	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Stützen des Wohnstandorts und Regionalzentrums Müstair</li> <li>▪ Langfristige Sicherung des Standorts</li> </ul>	F
	10.SW.03	Tschierv, Tabla Nov	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Wohnzone 2. Etappe gemäss Regierungsbeschluss Nr. 1560 vom 13. Juni 1994 und 16. Mai 1984</li> </ul>	<del>F</del>

Nicht genehmigt  
Gemäss RB 111 vom 17. Februar 2015,  
Ziffer 1b Disp

### Entwicklungsstandorte Tourismus

	10.SW.04	Tschierv, Chalchera	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Resort</li> <li>▪ Abstimmung mit Vorhaben Zubringeranlage Skigebiet Minschuns [10.FS.10.2]</li> </ul>	F
	10.SW.05	Müstair, Rövel	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Hotel / Resort im Bereich der 4+-Sterne-Kategorie.</li> </ul>	<del>F</del>

Als Zwischenergebnis genehmigt  
Gemäss RB 111 vom 17. Februar 2015,  
Ziffer 1b Disp



## F. Planungsverfahren und Mitwirkung

- Erarbeitung Entwurf:** Die Erarbeitung des Richtplanentwurfs erfolgte durch die vom Gemeindevorstand eingesetzte Planungskommission. Der Gemeindevorstand hat den Richtplanentwurf am 27. März 2012 zuhanden der Vorprüfung verabschiedet. Die Richtplanunterlagen wurden am 3. Mai 2012 zur Vorprüfung eingereicht.
- Vorprüfung:** Die Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung wurden im Vorprüfungsbericht vom 30. August 2012 festgehalten. Die Planungskommission hat die Anträge aus der Vorprüfung beraten und zuhanden der öffentlichen Auflage verabschiedet. Die Anträge sowie deren Behandlung sind im Bericht „Vorprüfung regionaler Gesamttrichtplan Val Müstair: Behandlung der Anträge“ vom 27. September 2012 dokumentiert.
- Öffentliche Auflage:** Der Entwurf des regionalen Richtplans Val Müstair wurde vom 4. Oktober bis zum 2. November 2012 während 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Das Ergebnis der Mitwirkung (4.10.-2.11.2012) ist im „Bericht zu den Wünschen und Anträgen“ dokumentiert.
- Beschlussfassung:** Die Gemeindeversammlung hat den regionalen Richtplan Val Müstair am 7. August 2013 zuhanden der Genehmigung durch die Regierung beschlossen.

## G. Grundlagen

### G.1 Allgemein

	<i>total (ha)</i>	<i>überbaut (ha)</i>	<i>nicht überbaut (ha)</i>
<i>Müstair</i>	<i>9.3</i>	<i>5.1</i>	<i>4.1</i>
<i>Sta. Maria</i>	<i>1.0</i>	<i>1.0</i>	<i>0.0</i>
<i>Valchava</i>	<i>2.7</i>	<i>1.5</i>	<i>1.2</i>
<i>Tschierv</i>	<i>1.1</i>	<i>0.6</i>	<i>0.5</i>
<b>Gesamtregion</b>	<b>14.1</b>	<b>8.2</b>	<b>5.8</b>

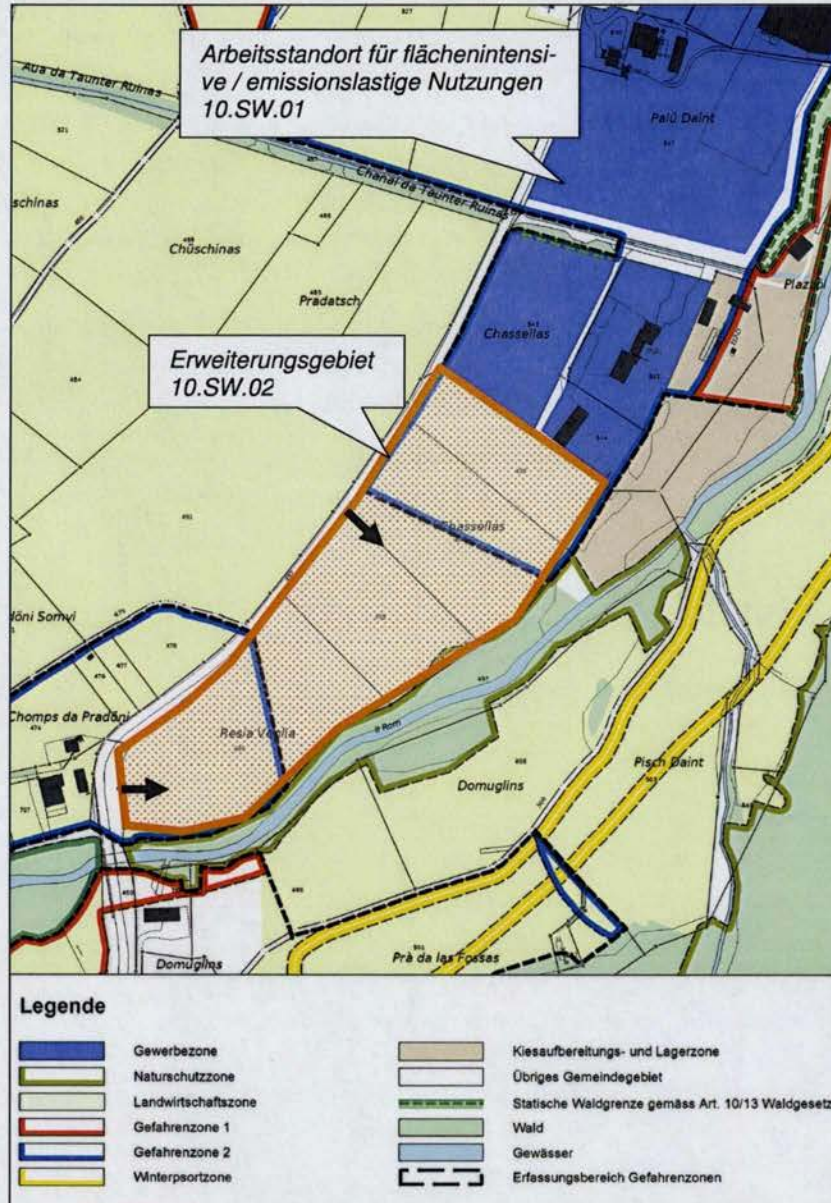
Stand der Überbauung der reinen Gewerbebezonen nach Fraktionen.



G.2 Ergänzende Informationen zu einzelnen Standorten

Müstair,  
Chassellas  
[10.SW.01]

Die Abbildung zeigt die rechtskräftige Grundordnung im Gebiet Chassellas mit dem vorgesehenen Erweiterungsgebiet (schematisch).



**Heutige Nutzung:** Das Gebiet Chassellas ist heute bereits durch flächenintensive und / oder emissionslastige Nutzungen belegt (Produktions- und Lagerhallen im Bereich der rechtskräftigen Gewerbezone, Kieswerk, Lager- und Stellplätze für Baufirmen, Schiessanlage auf der gegenüberliegenden Flussseite). Es sind keine Konflikte mit benachbarten Nutzungen infolge Emissionen bzw. Immissionen vorhanden. Die Verträglichkeit mit den benachbarten Nutzungen bleibt bei einer Erweiterung in Richtung Südwest gewährleistet.

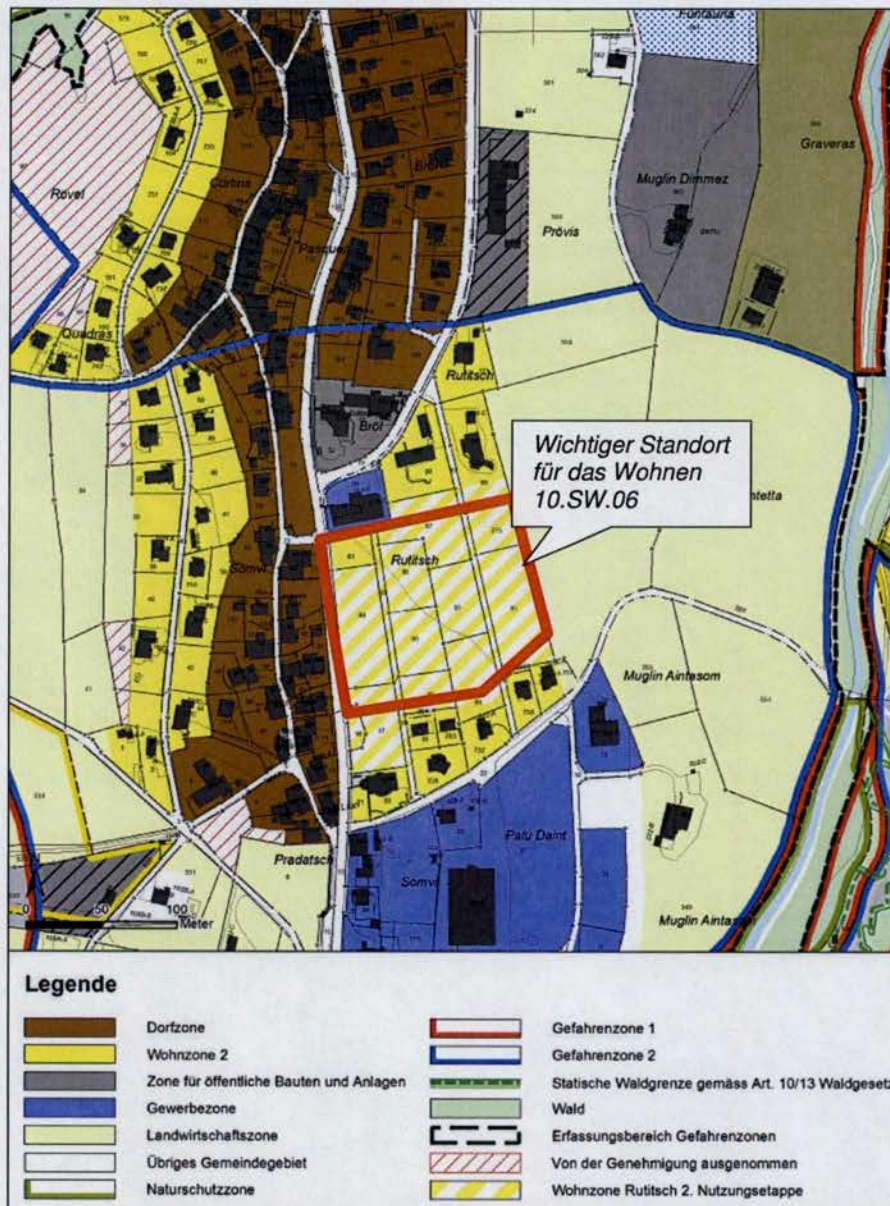
**Erschliessung:** Das Gebiet befindet sich südwestlich von Müstair zwischen Kantonsstrasse und Rom. Die Zufahrt zum bestehenden Gewerbegebiet erfolgt direkt ab der Kantonsstrasse, Wohnquartiere werden durch den Werkverkehr nicht belastet. Die Erschliessung des Erweiterungsgebiets kann über einen bzw. zwei weitere Abzweiger von der Kantonsstrasse erfolgen. Denkbar sind Varianten ab Resgia Veglia (nach Querung Rom) oder parallel zur heutigen Stichstrasse auf der Höhe Pradatsch (siehe Pfeile). Die innere Erschliessung des Erweiterungsgebiets kann in Analogie zur Erschliessung der bereits rechtskräftigen Gewerbezone erfolgen.



- Etappierung:* Denkbar ist eine Bebauung ausgehend vom heutigen Siedlungsgebiet nach Südwest in zwei oder drei Etappen.
- Dimensionierung:* Das Gebiet ist ausreichend dimensioniert und bietet Entwicklungsmöglichkeiten für bestehende Betriebe und gute Voraussetzungen für Neuansiedlungen. Das Erweiterungsgebiet 10.SW.01 dient als langfristige Reserve.
- Natur und Landschaft:* Das Gebiet Chassellas befindet sich in einer gegenüber der Kantonsstrasse vertieften, kammerartigen Lage. Diese nicht exponierte Situierung ist aus Sicht des Landschaftsschutzes günstig, die Gewerbebauten treten dadurch kaum störend in Erscheinung. Aus Sicht des Landschafts- und Naturschutzes ist eine Erweiterung in südwestlicher Richtung vertretbar, Landschaftsschutzflächen sind keine tangiert. Mit der Erweiterung wird der Ortsbildschutzbereich ISOS bzw. der Schutzbereich des UNESCO-Weltkulturerbes nicht tangiert. Das Erweiterungsgebiet wird im Osten durch eine Naturschutzzone (Grauerleinaue) abgegrenzt. Dieses wird durch die Erweiterung nicht in Frage gestellt.
- Funktionalität:* Müstair ist der Arbeits-, Dienstleistungs- und Bevölkerungsschwerpunkt der Region. Mit der Festlegung des regionalen Arbeitsstandorts in Müstair wird die angestrebte Stärkung des Regionalzentrums gestützt. Auch infolge des grossen Pendleraufkommens aus dem Südtirol ist ein regionaler Arbeitsstandort in zentraler Lage wichtig.
- Standortprofil:* Siehe Hinweise im Objekt.



**Müstair,  
Rutitsch  
[10.SW.06]**



**Begründung:**

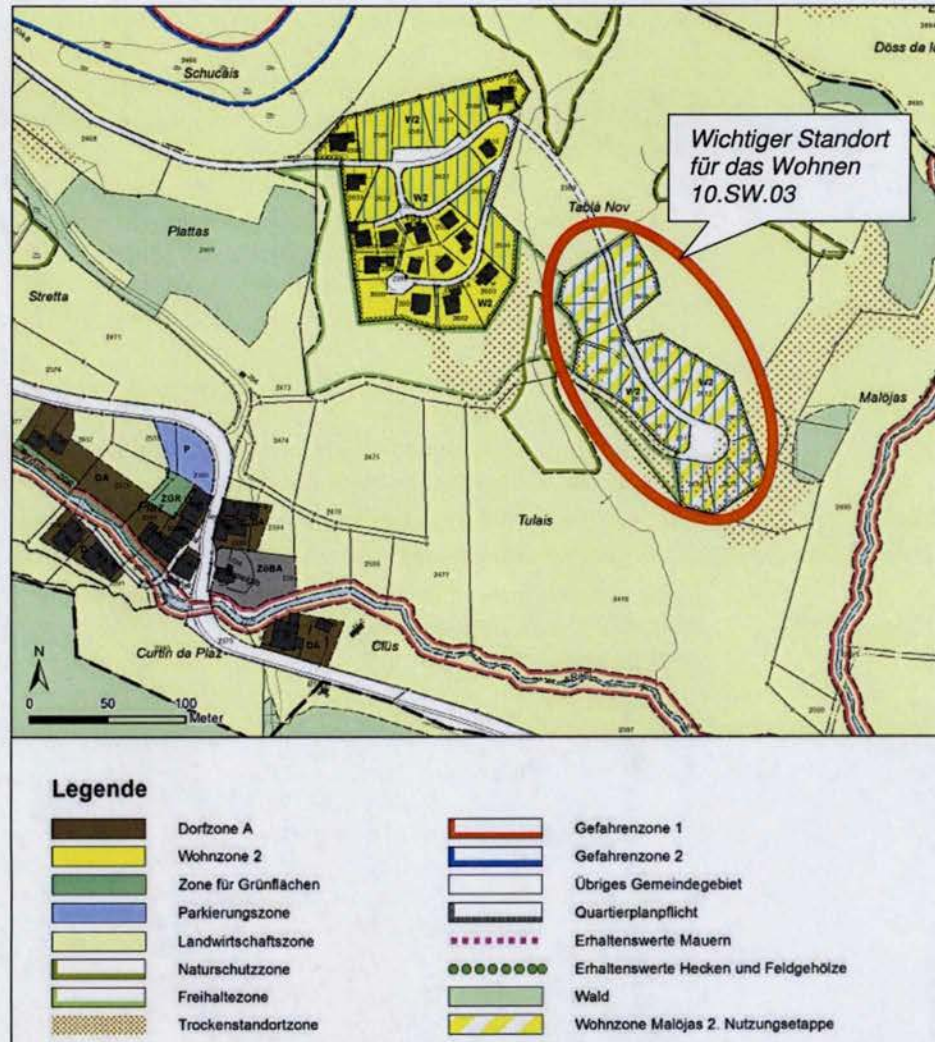
Der Standort Rutitsch wird als „wichtiger Standort für das Wohnen“ im Richtplan festgelegt. Die Standortsicherung steht in Übereinstimmung mit der im Richtplan formulierten Zielsetzung, Müstair als Regionalzentrum zu stärken.

Das Gebiet befindet sich eingangs Müstair unterhalb der Kantonsstrasse. Aus ortsbaulicher Sicht stellt die Entwicklung dieses Gebiets die „logische“ Fortsetzung des Siedlungsgebiets dar, die auch in der Tradition der entlang der wichtigen Achsen gewachsenen Strassensiedlung steht. Aus Sicht des Ortsbildschutzes bzw. Landschaftsschutzes ist dieser Standort weitgehend unproblematisch.

Das Gebiet ist einer Wohnzone 2. Nutzungsetappe zugewiesen.



Tschierv,  
Tabla Nov  
[10.SW.03]



Begründung:

Der Standort Tschierv Tabla Nov wird als „wichtiger Standort für das Wohnen“ im Richtplan gesichert. Er befindet sich an einer für das Wohnen attraktiven Lage (Besonnungsverhältnisse, Aussicht, Nähe zu den touristischen Angeboten und Infrastrukturen).

Das Gebiet wurde bereits in den 1980er Jahren von der Regierung als Wohnzone 2. Etappe genehmigt. Im Richtplan wird daher auch mit Verweis auf den damals von der Regierung gefällten Beschluss festgehalten.



**Tschierv,  
Chalchera  
[10.SW.04]**

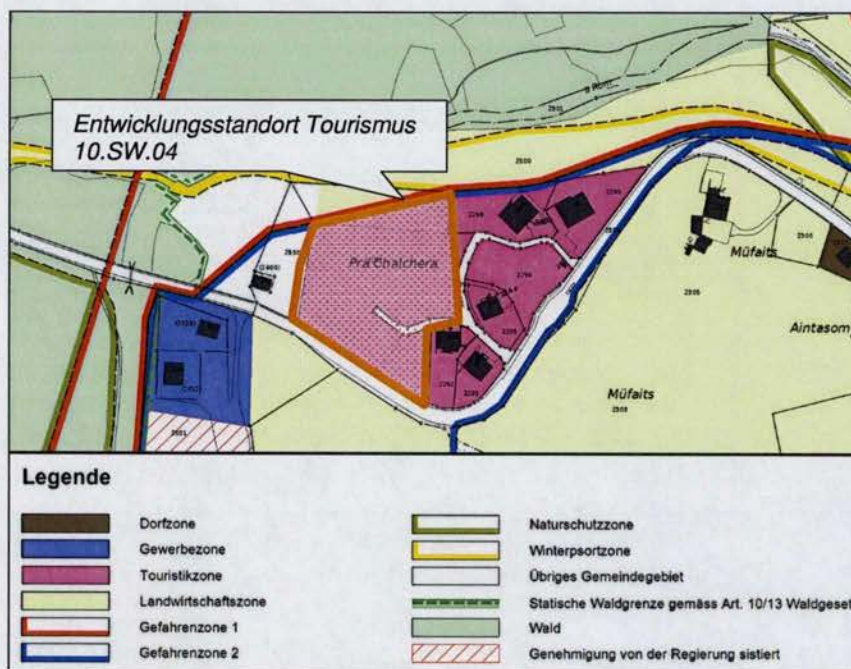
Der Standort Chalchera in Tschierv wird im Richtplan als regionaler Entwicklungsstandort Tourismus festgesetzt. Das Gebiet ist in der Grundordnung teilweise einer Touristikzone zugewiesen, welche für Hotels, Gaststätten, Erholungs- und Sportbetriebe, Wohnbauten und Verkaufslokale bestimmt ist. Mehrere Wohnbauten für touristische Nutzungen sind im Gebiet bereits vorhanden.

Das Gebiet zeichnet sich aus durch eine landschaftlich attraktive Lage (Blick ins Tal, eindrückliche Bergkulisse), eine gute Erreichbarkeit im Sommer und Winter (Nähe Kantonsstrasse, gute Anbindung an öffentlichen Verkehr [Postautohaltestelle]), die Nähe zum Schweizerischen Nationalpark sowie zu der touristischen Infrastruktur (Skigebiet, Langlaufloipen, Schlittelbahn, Eisbahn, Wander- und Bikerouten; Lage im Tourismus- und Freizeitraum gemäss Richtplankapitel 5.1).

Das Potenzial für die Entwicklung eines modernen touristischen Beherbergungsangebots im Gebiet Chalchera ist auch durch die Nähe zur geplanten Zubringerbahn nach Minschuns (10.FS.10.2) begründet. Unabhängig von der Realisierung des Zubringers ist der Standort für die Entwicklung eines Beherbergungsangebots mit warmen Betten geeignet.

Der Standort befindet sich am Rand des Siedlungsgebiets. Es werden keine Landschafts- oder Naturschutzgebiete tangiert. Im Norden wird das Gebiet durch den Rom begrenzt.

Aufgrund der Lage am Taleingang ist - im Zusammenhang mit allfälligen Projekten im Bereich der touristischen Beherbergungsinfrastruktur - eine gute Gestaltung der Bauten und Anlagen von grosser Bedeutung.





**Müstair,  
Rövel  
[10.SW.05]**

Der Entwicklungsstandort Tourismus „Rövel“ befindet sich oberhalb des Dorfes Müstair, an einer nach Südosten ausgerichteten Hangterrasse. Aus Sicht einer touristischen Nutzung hat das Gebiet besondere Lagequalitäten: Es liegt sonnenexponiert an leicht erhöhter Hanglage am Waldrand. Gleichzeitig liegt es geschützt, eingefasst durch Hügel, Bergflanke und Wald, in einer beschaulichen Geländemulde mit Ausblick nach Südwesten in Richtung Tal. Gemäss Zonenplan befindet sich das Gebiet in einer Landwirtschaftszone und randlich im Waldgebiet (dynamisch). Das Gebiet wird beinahe vollständig von der Gefahrenzone 2 überlagert. Der Gefahrensituation kann mit rein baulichen Massnahmen begegnet werden.

Vorteilhaft sind die Lage Nahe dem Dorfzentrum und der dadurch mögliche Bezug zum bestehenden Siedlungsgefüge. Hinsichtlich des touristischen Potenzials des UNESCO Weltkulturerbes hebt sich der Standort hervor, ohne Konflikte mit eben diesem zu verursachen. Abstriche sind evtl. in Bezug zum Anschluss an winterliche Sportaktivitäten zu machen. Aufgrund der Lage bestehen erhöhte gestalterische Anforderungen an ein Bauprojekt an diesem Standort.

Der Standort ist beinahe vollständig erschlossen, von der Hauptstrasse her gut erreichbar, liegt an der Bauzone, nahe am Dorf. Die Parzelle ist verfügbar. Der Standort eignet sich insbesondere für Hotelprojekte im gehobenen Preissegment.

Für weitere Informationen zum Standort (inkl. Standortevaluation) wird auf den Planungs- und Mitwirkungsbericht zur Teilrevision der Ortsplanung betreffend Hotel Sfera Müstair verwiesen (zur Vorprüfung eingereicht im Mai 2010).

