

Gemeinde Vella
Siedlungsanalyse
Bericht mit Plänen

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Grundlagen	3
2	Siedlungsanalyse Vella – Pilotgemeinde	3
3	Siedlungsanalyse (methodisches Vorgehen gemäss Anhang 1)	3
3.1	Bau- und Siedlungsgeschichte (Siedlungsentwicklung von bis 1887 bis heute)	3
3.2	Morphologie (Geographische Lage, Situation, Topographie, Inneres und Äusseres Ortsbild, Anlage und Gliederung	7
3.3	Strukturanalyse	11
4	Auswertungen und Ausblick	19
4.1	Die innere Strukturen und ihre Entwicklung im historischen Dorfteil	18
4.2	Die äusseren Strukturen und die Siedlungsentwicklung.....	21
5	Weiteres Vorgehen	23

Anhang

Anhang 1: Siedlungsanalyse – Methodisches Vorgehen gemäss KTI-Projekt „Haus Siedlung Landschaft“ und grobe, erste Erkenntnisse

Anhang 2: Siedlungsentwicklung 1:7000

Anhang 3: Übersicht aktuelles Siedlungsgebiet 1:3500

Anhang 4: Dorfansichten (aus dem Forschungsprojekt Haus, Siedlung, Landschaft)

Anhang 5: Aktuelle Bauland- und Nutzungsreserven

1 Anlass und Grundlagen

Im Sommer 2004 beschloss die Gemeinde Vella die Durchführung einer Teilrevision der Ortsplanung welche im Wesentlichen aus dem Jahr 1992 stammt. Als Grundlage wurde in einem ersten Schritt der Überbauungs- und Erschliessungsstand aktualisiert. Der Verbrauch an Wohnbauzonen betrug in den letzten 12 Jahren knapp 800 m² oder 1,2 Wohnbauten jährlich. Verfügbar sind in den aktuellen Wohnbauzonen noch ca. 3.3 ha was den Bedarf bei gleich bleibendem Verbrauch für weitere 40 Jahre decken würde. Hinzu kommen weitere Nutzungsreserven in den zahlreichen Ökonomiebauten, die heute nicht oder mindestens unternutzt sind. Die vorhandenen Wohnbauzonenreserven übersteigen damit das bundesgesetzlich zulässige Mass erheblich. Gleichzeitig ist die geringe Bautätigkeit der letzten 10 Jahre aus Sicht der Gemeinde unbefriedigend. Auf Veranlassung des Amtes für Raumplanung wurde deshalb beschlossen eine Siedlungsanalyse als zusätzliche Grundlage für die Ortsplanungsrevision erarbeiten zu lassen. Hieraus werden einerseits Aufschlüsse für Hintergründe des Missverhältnisses zwischen Baulandangebot und Bautätigkeit erwartet. Andererseits soll die Analyse auch konkrete Aussagen im Hinblick auf die künftige Siedlungsentwicklung ergeben.

2 Siedlungsanalyse Vella - Pilotgemeinde

Die Siedlungsanalyse wird mit dem neuen kantonalen Raumplanungsgesetz als wichtige Grundlage für eine kommunale Ortsplanung vorgesehen. Das methodische Vorgehen für die Erarbeitung einer Siedlungsanalyse wurde von der Fachhochschule beider Basel im Rahmen des Forschungsprojektes Haus, Siedlung, Landschaft entwickelt. Die Ergebnisse werden jedoch erst im Sommer 2005 vollständig vorliegen und veröffentlicht. Unter anderen Gemeinden wurde auch Vella als Beispiel bearbeitet, so dass auf umfassende Grundlagen zugegriffen werden kann. Im Hinblick auf die Umsetzung der neuen kantonalen Raumplanungsgesetzgebung ab November 2005 vereinbarten deshalb das Amt für Raumplanung und die Gemeinde Vella, diese Vorgaben für ein Pilotprojekt zum Thema Siedlungsanalyse zu nutzen und gleichzeitig das methodische Vorgehen gemäss Forschungsarbeit zu testen und auszuwerten. Mit der Erarbeitung der Siedlungsanalyse Vella wurde Madeleine Grob, Planungsbüro Laax beauftragt.

3 Siedlungsanalyse (methodisches Vorgehen gemäss Anhang 1)

3.1 Bau- und Siedlungsgeschichte (Siedlungsentwicklung von bis 1887 bis heute)

Im Anhang 2 ist die nachfolgend beschriebene Entwicklung der Siedlung dokumentiert.

a) Das ursprüngliche Bauerndorf ca. 1890

Das Dorf ist in einer kleinen Ebene in der südexponierten Hangseite im Val Lumnezia entstanden. Von der Hauptstrasse her ist die kleine Ebene in Dreiecksform rückwärtig erschlossen worden. Die „kriechenden“ Hänge oberhalb des Dorfes und der Einfluss der Bachläufe (Ortsname Palius-„Sümpfe“) haben die Siedlung natürlich eingegrenzt. Es entstand eine Dreiecksvermaschung aus Wegen mit den Bauernhöfen. Der Platz an der Hauptstrasse bildet das klare und wichtige Zentrum des Dorfes. Die Bauten der Höfe stehen in Weggabelungen und reihen sich entlang der Strassen und Wege.

Exemplarische Einzelbauten



Mächtiges, steinernes Bürgerhaus



und typischer Bauernhof (erneuert)



Das Schloss



Der typische Strickbau



Der Rundholzstall



Die Holzschindelfassade

b) Die Erneuerung und der Wandel zur Tourismusdestination (ca. 1960)

Die natürliche Nicht-Eignung des Bodens als Baugrund konnte mit technischen Mitteln überwunden werden. Die Ansprüche und Bedürfnisse der Wohnbevölkerung haben sich so verändert, dass sie in den alten Bauten oft nicht mehr zweckmässig umsetzbar waren. Die Zweitwohnungsgäste wiederum stellten noch andere Ansprüche an ihren Ferienwohnraum. Die Siedlung beginnt sich auszudehnen und wächst zuerst entlang der vorhandenen Strassen und um Palis. Neben der ergänzten Dreiecksstruktur bilden sich lineare und rechteckige Siedlungsformen. Die kompakte Dorfstruktur beginnt sich aufzulösen.

Exemplarische Einzelbauten



Die jüngeren Wohnbauten der bäuerlichen Grossfamilien beinhalten z.T. bereits Zweitwohnungen



Die markanten Veränderungen um Palis.

Der ehemalige Freiraum löst sich auf und macht dem Volgladen und einem neuen Wohnhaus Platz.



Die landwirtschaftliche Bevölkerung ersetzt und ergänzt alte und zu klein gewordene Bauten.

c) Die aktuelle Situation (ca. 2002)

Die neuen Bedürfnisse der Zweitwohnungsbesitzer und der nichtlandwirtschaftlichen Wohnbevölkerung zeigen sich jetzt deutlich in der neuen Siedlungsstruktur. Optimale Besonnung und Aussicht kennzeichnen die bevorzugten Lagen an südwestexponierten Hängen und auf den markanten Geländerippen. Jede Lage ist mit neuen Strassen erschlossen worden. Vereinzelt sind wenigstens Doppelnutzungen mit der Landwirtschaft möglich. Die neuen Siedlungsteile sind lockerer und mit grösseren Bauten überbaut als das alte Dorf. Die baugesetzlichen Vorgaben betreffend Grenz- und Gebäudeabständen haben zu klaren Abgrenzungen zwischen den Liegenschaften geführt, so dass die Quartiere schachbrettartig als Summe von Einzelelementen und nicht als zusammengehöriges Ganzes erscheinen. Ausnahme ist die Gesamtüberbauung auf dem Geländesporn „Sur Mulins“ im Nordosten. Durch den verdichteten Zusammenbau von Gebäuden und Gebäudegruppen konnte eine grosszügige Freifläche im Innern dieser Siedlung realisiert werden. Das Quartier ist ein kleines, vom alten Dorf losgelöstes eigenständiges Dörflein mit einem eigenen Charakter.

Mit dieser Entwicklung einher stiegen auch die Anforderungen an öffentliche Einrichtungen. Für die neuen Schulanlagen mussten wertvolle landwirtschaftliche Nutzflächen südlich des Dorfes aufgegeben werden. Sie haben hier auch das Wachstum der Siedlung entlang der alten Strasse nach Pleiv gefördert. Mit der Schulhauserweiterung – hervorgegangen aus einem Wettbewerb - konnte hier jedoch auch ein viel beachtetes architektonisches Zeichen gesetzt werden. Ansonsten sind auch bestehende, schützenswerte Bauten für öffentliche Zwecke von der Gemeinde übernommen worden. Im ehemaligen Schloss ist heute zum Beispiel das Grundbuchamt untergebracht. Für die Kanzlei und weitere gemeindeeigene Einrichtungen hat die Gemeinde eine Liegenschaft im alten Ortsteil erworben. Das stattliche Bürgerhaus von ca. 1900 ist umfassend erneuert worden. Das neuere Postgebäude ist gegenüber der Kapelle erstellt worden.



Von der Post



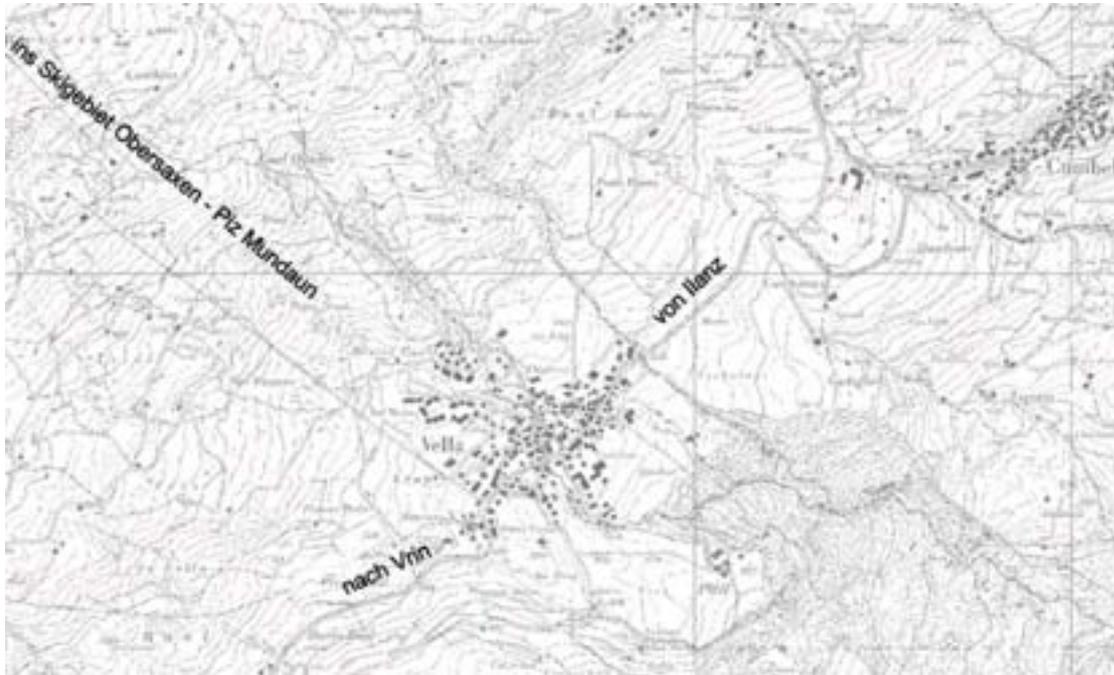
zu den Schulanlagen



Gemeindehaus mit Kanzlei

3.2 Morphologie (Geographische Lage, Situation, Topographie, Äusseres Ortsbild, Anlage und Gliederung)

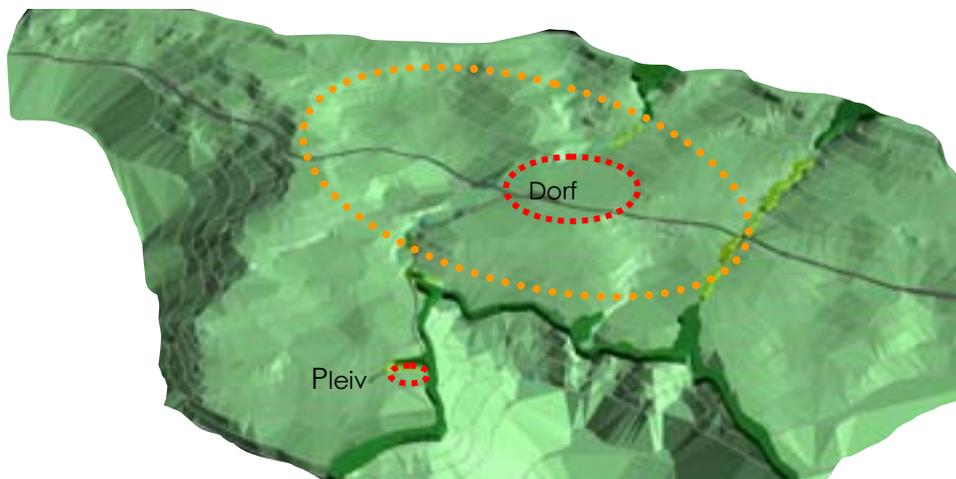
a) Situierung



Das Siedlungsgebiet liegt an der Talstrasse des Val Lumnezia. Nördlich des Dorfes dominieren intensive landwirtschaftliche Nutzflächen die sanft gegen die Bergkette des Piz Mundaun ansteigen. Es hat nur wenige Waldgebiete. Talseits gehen die flacheren Wiesen in den bewaldeten Steilhang zum Glenner über. Am Rand dieser Geländekante wurde die Talschaftskirche erstellt. Daraus entwickelte sich die Fraktion Pleiv als Kleinstsiedlung. Der Anhang 3 zeigt eine Übersicht die aktuelle Situation mit Sessellift und Parkplatzanlage im Südwesten der Siedlung als wichtige touristische Infrastruktur.

b) Anlage und Gliederung

Das ganze Gebiet ist augenscheinlich durch die Erosionskraft des Wassers geformt worden. Noch heute ist die ganze Talseite in Bewegung. Die Ebene der ursprünglichen Siedlung von Vella hat sich beim Zusammenfluss der Bäche gebildet.



c) Äusseres Ortsbild

Das Siedlungsgebiet hat sich fingerförmig um das alte Dorf herum ausgedehnt. Heute kann das Siedlungsgebiet in unterschiedliche Bereiche gegliedert werden:



Die ersten Siedlungserweiterungen (A und B) haben sich entlang den bestehenden Hauptschliessungsstrassen (Lugnezerstrasse und Verbindungsweg nach Pleiv) entwickelt. Mit der touristischen Entwicklung wurden dann die Mittel verfügbar um ganze Geländekammern neu zu erschliessen. Das Siedlungsgebiet hat sich fingerförmig in die verschiedenen Geländebereiche (in Mulden, auf Kuppen und Rippen und in zusätzliche Erschliessungstiefen entlang den ursprünglichen Strassenbebauungen) ausgedehnt (C). Topographisch bedingt sind steile und ostexponierten Hänge sowohl oberhalb als auch unterhalb der Siedlung unbebaut geblieben (schwieriger Baugrund, minderwertige Wohnlage). Mit den unüberbaubaren Einschnitten der Bachuferbereiche bilden sie nun die bis zum alten Dorfkern reichenden Grünflächen im Siedlungsraum. Von einer Überbauung freigehalten wurden auch die wertvollsten landwirtschaftlichen Nutzflächen in den ebeneren Lagen um das Dorfgebiet. Eine Siedlungsentwicklung in Pleiv ist ausgeblieben. Eine zweite Punktbauzone ist jedoch an der gegenüberliegenden Hangkante entstanden. In der weniger attraktiven Mulde (Erosionsbereich des Baches) und abseits des Dorfes wird hier das Bauland für gewerbliche Zwecke genutzt.



Gewerbe-Punktbauzone



Werkhof (Bereich Kran) beim Dorfeingang

Markante Eingriffe in Struktur und Landschaft sind heute auch weitere befestigte Flächen. So wird die grosse Mulde im Nordosten der Siedlung als Parkplatz bei der Station der Sesselbahn genutzt. Von Ilanz herkommend beginnt das Dorf nach dem Bachlauf, dessen Uferbestockung die Sicht auf das Siedlungsgebiet weitgehend nimmt. Vorgelagert ist zwischenzeitlich ein Werkhofareal entstanden, das heute wenig einladend den Dorfeingang markiert. Den Dorfausgang Richtung Vrin bildet der Werkhof einer weiteren Bauunternehmung. Aber auch die moderne Landwirtschaft hat ihre Spuren hinterlassen. So gibt es eigentlich weder beim Dorfeingang (Bestockung, Landwirtschaftsgebäude) noch beim Dorfausgang (Kurve ohne Einblick) eine Ansicht des Siedlungsgebietes.



Die für Vella verfügbaren (für eine Siedlungsanalyse nicht notwendigen) Dorfansichten aus dem Projekt Haus, Siedlung, Landschaft im Anhang 4 sind deshalb eher theoretischer Natur. Sie geben allenfalls Anhaltspunkte zur höhenmässigen Gebäudestaffelung.

d) Inneres Orsbild

Die typischen Merkmale des Dorfes werden bei der Ortsdurchfahrt im Zentrum sichtbar. Entlang der Hauptstrasse haben die begüterten Bürger und Bauern beidseits ihre Wohnbauten erstellt. Der „Reichtum“ nimmt gegen die Dorfmitte zu, wo neben vereinzelt Strickbauten, grosse steinerne Wohnbauten dominieren. Mit der Kapelle bilden sie den markanten Dorfplatz mit Brunnen. Es folgt ein Grünbereich um die Kapelle und auf der nächsten Liegenschaft das freistehende „Schloss“.



Dorfstrasse



Der Übergang zum „Platz“



Die dominanten Steinbauten am Dorfplatz



mit Kapelle und



Blicken in die bäuerlichen Siedlungsteile.



Im zweiten Glied bilden die Bauten der landwirtschaftlichen Bevölkerung den umgebenden Siedlungsgürtel. Obwohl eine starke Durchmischung von Wohn- und Ökonomiebauten vorhanden ist, bilden vor allem die Nutzbauten den Rand des ursprünglichen Bauerndorfes. Die grossen Neubaugebiete sind deutlich abgetrennt, da sie sich ausserhalb der ursprünglichen Siedlungsebene entwickelt haben. Die Übergänge beginnen sich langsam zu verwischen, wo die Bau- und Zonenordnung eine flächige Ausdehnung des alten Teils ermöglicht und sich die Strukturen aufgrund von Neubauten oder Umnutzungen verändern.



Off bilden Nutzbauten den alten Siedlungsrand



und werden nun von „Dorferweiterungen“ vom Landwirtschaftsland abgetrennt.



Die eigentlichen neuen Quartiere oberhalb des Dorfes sind heute mehrheitlich noch durch Grünbereiche vom alten Siedlungsteil abgetrennt.

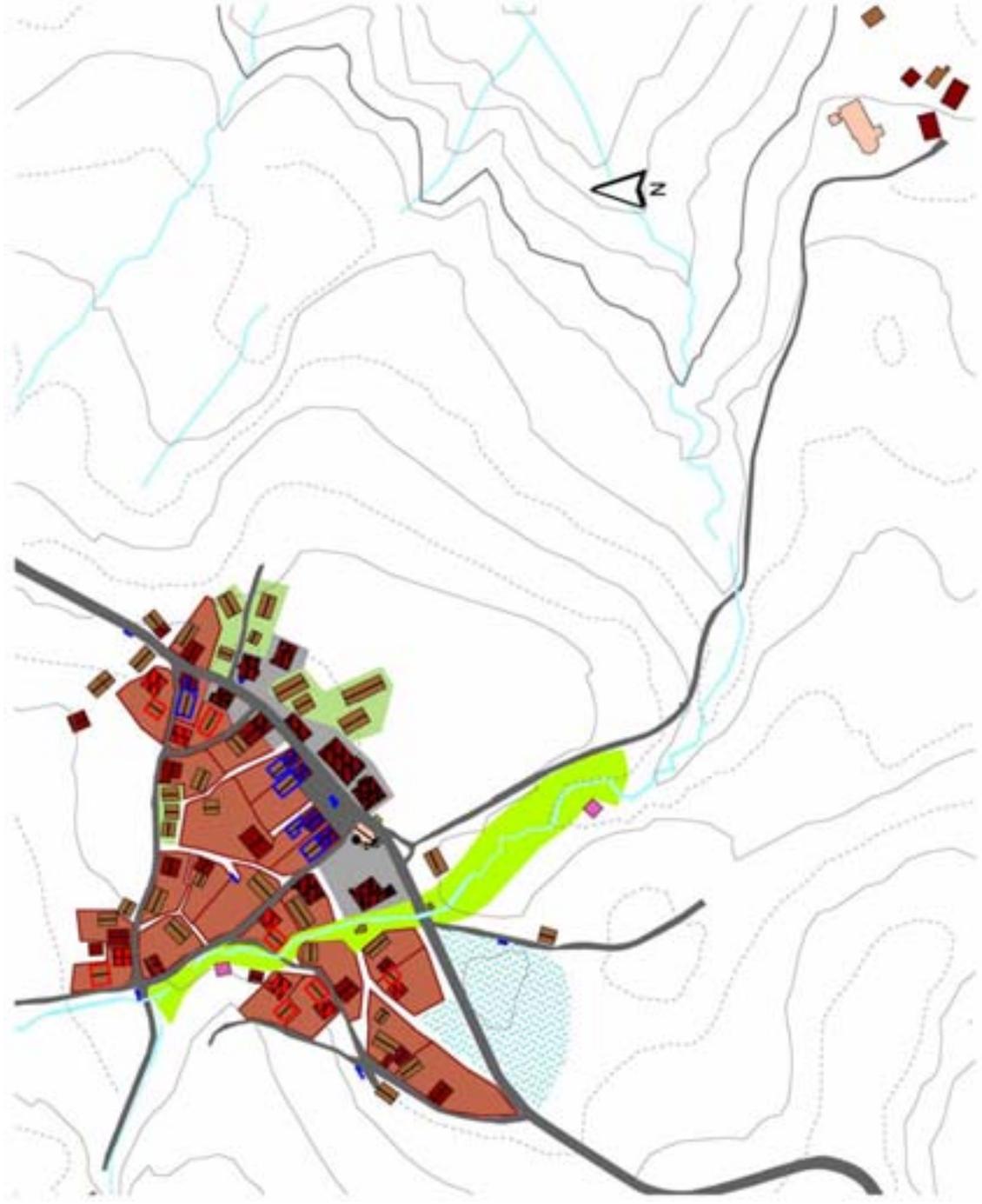
Im alten Ortsteil beherrschen die dominanten Steinbauten, die traditionelle Strickbauweise und Rundholzställe noch heute den architektonischen Ausdruck. Den neuen Nutzungen entsprechend finden sich in den Siedlungserweiterungen alle Arten und Formen der verbreiteten alpenländischen Ferienhausarchitektur. Die Fassaden werden von aufgesetzten Holzverschalungen und den ausladenden Balkonen dominiert.

3.3 Strukturanalyse

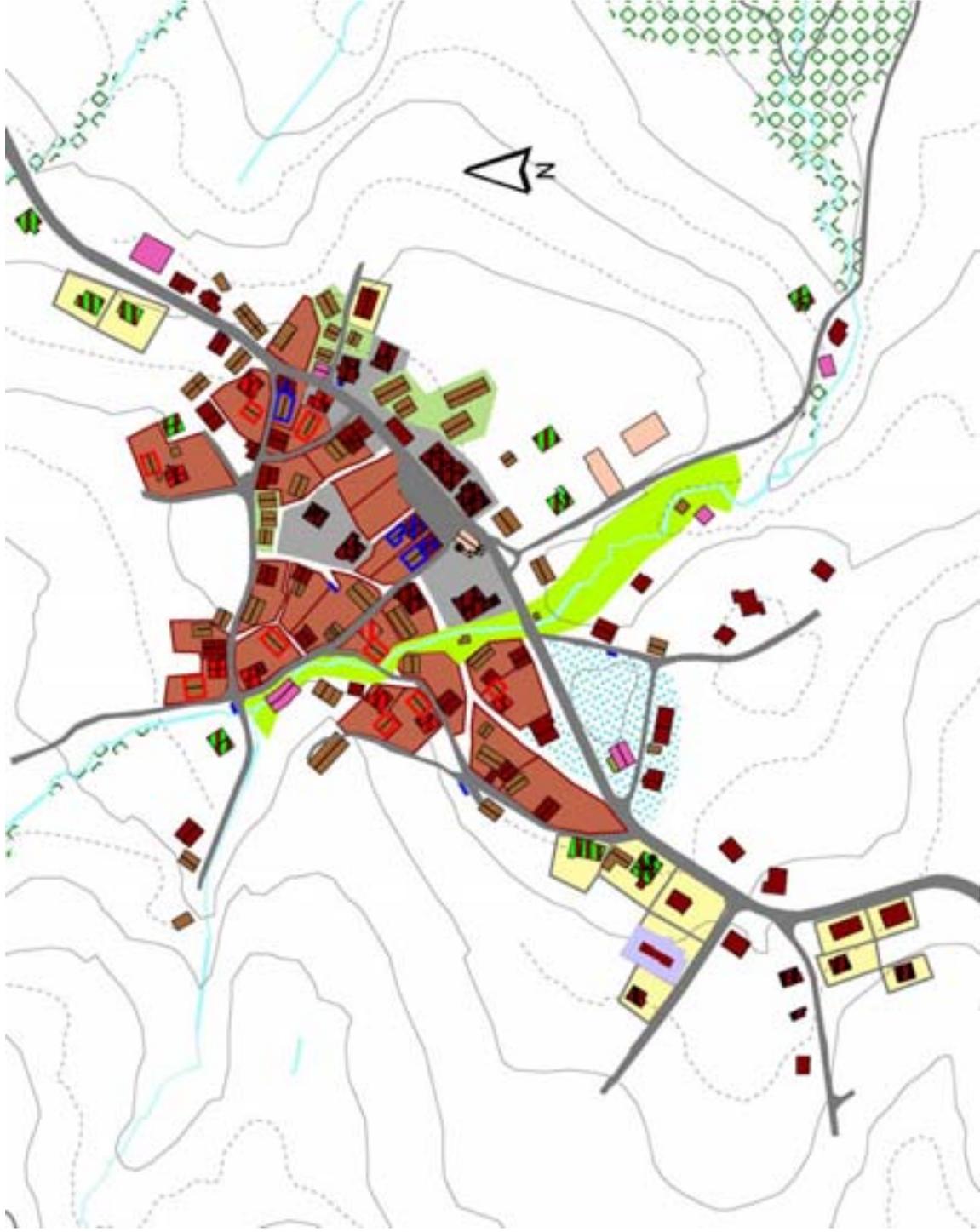
Die Strukturanalyse befasst sich mit der

- Lage, Stellung und Ausrichtung der Bauten
- Form von Bauten und Baugruppen
- Erschliessung und Nutzungsverteilung
- Freiräumen und Freiflächen

Die folgenden Darstellungen für die drei Hauptphasen von ca. 1890, 1960 und 2002 sind auf den nachfolgenden Seiten kommentiert.



Ca. 1890: Der Zentrumsplatz, die landwirtschaftliche Höfe und Stallgruppen in der Eben



Gebäudenutzung:

- Wohnhaus
- Ökonomiebau
- Öffentliche Baute
- Gewerbe
- Nebenbau
- Dachfint

Strukturen:

- Bauernhof
- Stallgruppe
- Zentrum mit Dorfplatz
- Bach mit Freiraum
- Pallu (nass)
- Landwirtschaftsunabhängige Individualparzellierung

Form:

- Zweihof mit angeschobener Stallcheune
- Zweihof aus Wohnhaus und Stallcheune
- Bürgerhaus (Steinbaute)
- Wohnbaute, 3-geschosig
- Einfamilienhaus
- Wohnkollongierstat (Parahotelnie)

Ca. 1960: Struktur- und Formwandel durch neue Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und fortschreitendem Zweitwohnungsbau



Ca. 2002: Neue abgeschlossene Quartiere und Siedlungsteile mit diffusen Übergangsstrukturen zum alten Dorfteil

Die ursprünglichen Bauernhöfe und Bürgerhäuser orientierten sich am Bezug zu den Strassen und zum Hofraum mit nutzbarem Wiesland. Die Wohnhäuser standen in der Regel mit der Giebelfassade direkt am Strassen- oder Platzrand. Die Ökonomietrakte waren in der Verlängerung angeschoben oder versetzt mit abgewinkeltem Giebel angeordnet. In der zweiten Anordnung wurden zwischen Wohnhaus, Ökonomietrakt und Strasse jeweils kleine Innenhöfe gebildet (Zwiehofstruktur). Entlang von Strassen und Wegen bildeten sich enge Gebäudezeilen. Dahinter lagen die grosszügigen Hofräume für Gärten und Obstbäume. Die vermögenden Bürger bauten ihre behäbigen Wohnhäuser getrennt von den Landwirtschaftsbauten am oder möglichst nahe beim Zentrumsplatz. Die Nutzbauten wurden hinter dem Haus in einer zweiten Gebäudezeile mit freiem Zugang in die Heimwiesen angeordnet. Sie bilden noch heute vor allem am südlichen Dorfrand eigentliche Stallbaugruppen. Aufgrund des dreiecksvermaschten Wegernetzes hat sich eine Ausrichtung der Gebäude in alle Himmelsrichtungen ergeben (Senkrecht oder parallel zu den Strassen und Wegen in Dreiecksform).

Dokumentation:



Zwiehöfe



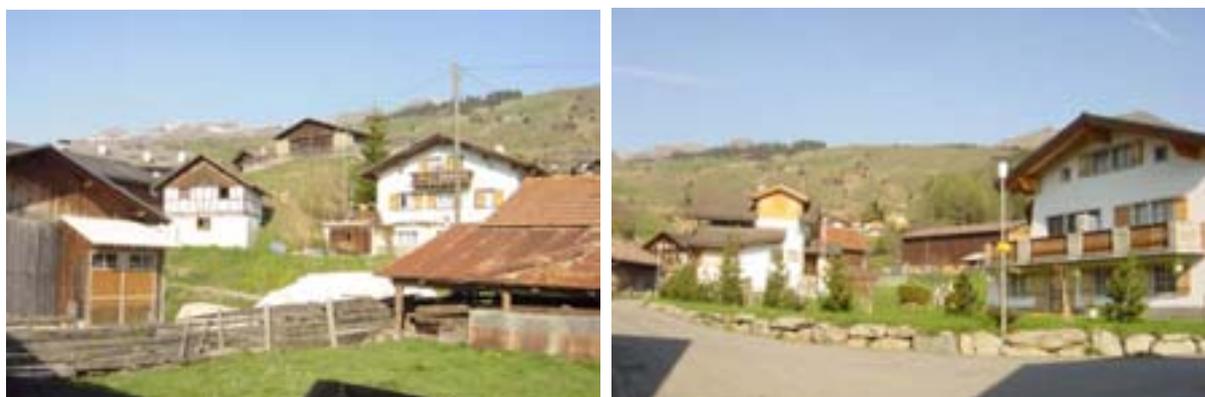
Der Stall am linken Wohnhaus am Platz ist in typischer Weise „angeschoben“. Alle Bauten stehen mit mindestens einer Fassade direkt an einem Strassen- oder Wegrand. Die Gebäude sind zusammengebaut oder haben minimale Gebäudeabstände.

Diese Anordnungen haben sich aus den Bedürfnissen für die Bewirtschaftung in der Landwirtschaft ergeben. Mit der einsetzenden Bautätigkeit für eine nichtlandwirtschaftliche Bevölkerung wurden diese Strukturen logischerweise nicht weitergeführt. Mit dem Einsatz der Raumplanung und den ersten Baugesetzen sind neue Formen präjudiziert worden. Zum Schutze vor Feuer wurden grosse Gebäudeabstände zur Pflicht. Entlang der Hauptverkehrsstrassen verlangten Sicherheitsaspekte einen grossen Abstand, insbesondere bei Zu- und Ausfahrten für Garagen. Der offene Zugang in die landwirtschaftlichen Nutzflächen wich dem Bedürfnis

nach einem eigenen, eingegrenzten Gartenbereich. So entstanden die schachbrettartigen Parzellierungen zwischen den parallel und senkrecht zueinander verlaufenden Erschliessungsstrassen schlussendlich aus einer rechteckig definierten Bauparzelle (Gebäudelänge, Gebäudebreite und jeweils ein Grenzabstand auf alle Seiten). Nur mit einer Gesamtüberbauung ist es gelungen, auch einem dieser neuen Quartiere eine qualitätvolle Gestaltung mit eigenem Charakter zu geben.

Eine bauliche Erneuerung im alten Dorfteil hat bis heute erst ansatzweise eingesetzt. Insbesondere sind noch fast alle Ökonomiebauten in mehr oder weniger gutem Zustand erhalten. Aufgrund der Erbteilung ist das Dorf heute in kleine, oft nur wenig mehr als den Gebäudegrundriss umfassende Parzellen eingeteilt. Wohn- und vor allem die Nebenbauten haben vielfach mehrere Eigentümer. Solange diese Liegenschaften mindestens noch teilweise von Menschen der bäuerlichen Generation bewohnt werden, bleiben die Verhältnisse unverändert. Der Unterhalt wird dabei oft etwas vernachlässigt, weil keine konkreten Vorstellungen über die Zukunft (wer wird die Liegenschaft übernehmen und zu welchem Zweck) bestehen. Eine Erneuerung ist heute aufgrund der Eigentumsverhältnisse allenfalls im Hofstattrecht möglich, was jedoch bei den ehemaligen Stall- und Nebenbauten kaum effizient und attraktiv, nutzbaren Wohnraum ermöglicht.

In den Übergangsbereichen zwischen altem Dorf und einzelnen bereits weitgehend überbauten neuen Quartieren sind sehr unterschiedliche und diffuse Strukturen gewachsen. Einfamilienhäuser der einheimischen Bevölkerung stehen im Wechsel mit grösseren Ferienwohnbauten. Zahlreiche Lücken beinhalten hier die grossen ausgewiesenen Baulandreserven. Einerseits sind nicht alle Bereiche sehr attraktiv als Bauplatz für Zweitwohnungen, andererseits ist hier auch eine gewisse Hortung von baureifen Parzellen auszumachen. Sei dies für allfällige Bedürfnisse der heute im Unterland arbeitenden jüngeren Generation, oder weil die Flächen vorderhand noch für den Landwirtschaftsbetrieb benötigt werden.



Die steigenden Bedürfnisse an öffentliche Versorgungseinrichtungen mussten aus praktischen Gründen zentral befriedigt werden. Da am Dorfplatz kein Raum für Neubauten verfügbar war, wurden sie teilweise inmitten des grossen Freiraumes in Palis erstellt. Die Gebäudevolumen, ihre Lage und Architektur waren neu und durchbrachen die gewachsenen umgebenden Strukturen. Sie wirken auch heute noch wie Fremdkörper in diesem ortsbaulich wichtigen, ehemaligen Freiraum, wie die Darstellung der Struktur für das Jahr 2002 deutlich macht.

Auch für die Schulanlagen war im Dorf kein geeigneter Platz vorhanden. Sie sind am Rand der ehemaligen Siedlung unterhalb des Dorfes in einer bis dahin unverbauten Geländekammer erstellt worden.



Blick auf die Schulanlagen



Neue Strukturen in Palius

Abgesehen vom Baugewerbe – die Werkhofproblematik an den Übergängen von der Siedlung in die Landschaft wurde bereits angetönt – hat es nur Gastgewerbe und wenige Dienstleistungsbetriebe im Dorf. Es hat sich dort angesiedelt, wo günstige Bausubstanz oder günstiger Baugrund verfügbar war. Zum Teil in ehemaligen landwirtschaftlichen Ökonomiebauten, aber auch in Bauten, die solche sein könnten, sind sie eher unauffällig. Bereits sind aber auch neue, verfremdende Strukturen entstanden wie in Palius. (Siehe Kleinbaute neben dem Volg im ehemals sumpfigen Freiraum auf dem Foto oben rechts.)

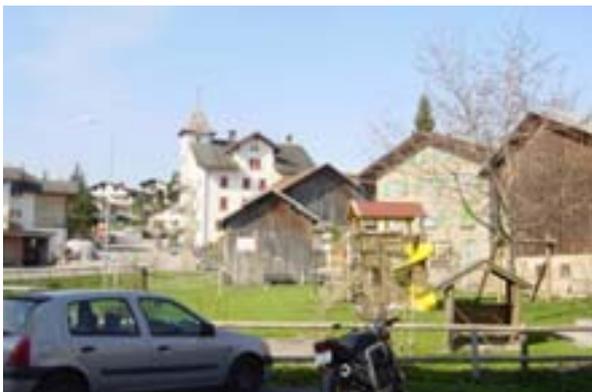
Die Freiräume und –flächen sind in zwei Typen zu gliedern. Einerseits bilden die grossen und zusammenhängenden Gartenbereiche zwischen den Höfen im alten Ortsteil grüne Inseln, die von Obstbäumen dominiert werden. Trotzdem ist eine insgesamt dichte Überbauung gegeben, da die Bauten entlang den Strassen und in den Gebäudezeilen untereinander eben kaum Abstände einhalten.



Die weiteren Freiräume sind die fingerartig ins Dorf reichenden Gräben und steilen Böschungen, die zum Teil von den Bächen gebildet wurden. Der Dorfbach selbst bildet auch einen Grünraum. Er wird durch alte Nutzbauten gesäumt, die gemäss neuer Gesetzgebung heute in dieser Distanz nicht mehr erstellt werden könnten.



Und dann sind da natürlich noch die Reste des ehemals grossen Freiraumes in Palius. Heute ist sein Zweck unbestimmt, seine ortsbauliche Wirkung durch die Neubauten wesentlich beeinträchtigt. Selbst der Kinderspielplatz wirkt wie zufällig an seinem Standort (siehe Fotos unten).



Spielplatz neben dem Volgebäude



„Gewerbebaute“ in Palius

4 Auswertungen und Ausblick

4.1 Die innere Strukturen und ihre Entwicklung im historischen Dorfteil

Die Fremdstrukturen verändern das Ortsbild. Mit dem anstehenden Vollzug des Generationenwechsels bei den Grundbesitzern im historischen Ortsteil wird sich dieser Prozess verstärken

und beschleunigen. Die alten Höfe werden kurzfristig gesamthaft zur Erneuerung frei werden. Die emotionale Bindung an die bäuerlichen Liegenschaften kann kaum mehr vorausgesetzt werden, wenn die neuen Eigentümer ohne engen Bezug zur Landwirtschaft aufgewachsen sind. Die komplizierten Eigentumsverhältnisse aus den Erbfolgen werden vermehrt zum Verkauf an Dritte führen. Die baugesetzlichen Vorgaben ermöglichen im alten Dorf eine Erneuerung und Verdichtung im Stil der Zweitwohnungskonglomerate. Der architektonische Stil und Ausdruck von Neubauten sowie bei Renovationen oder Umbauten kann frei aufgrund des persönlichen Geschmackes bestimmt werden. Eine Erneuerung der Bausubstanz unter diesen Voraussetzungen wird zu einem völlig veränderten Ortsbild führen. Die Strukturen werden sich vor allem aus einer Maximierung des Gebäudevolumens unter Berücksichtigung der minimalen Grenz- und Gebäudeabstände ergeben werden. Aus Gruppen von landwirtschaftlichen Ökonomiebauten werden „zusammengelegt“ ideale neue „Normalbauplätze“. Die heute prägenden, traditionellen und schlichten Holzbauten werden einer vielfältigen, individualistischen Formensprache und Materialisierung Platz machen.

Für die Gemeinde stellt sich deshalb heute die Frage nach der Bedeutung des bauhistorischen Erbes für ihre Zukunft.

- Braucht Vella als Tourismusdestination im Siedlungskern den bäuerlichen Charakter auch in Zukunft, um die Wünsche und Bedürfnisse der Gäste zu befriedigen?
- Ist dieser ländliche Charakter allenfalls sogar ein Grund dafür, dass Vella sich bis heute bei Feriengästen grosser Beliebtheit erfreut?
- Wie werden die Gäste reagieren, wenn die alten Strukturen und Freiflächen im Dorf durch die typischen Zweitwohnungsbauten mit pflegeleichter Gestaltung des Umschwunges und asphaltierten Parkflächen oder Einfamilienhäusern jeder Architektur – oder auch aus dem Katalog - ersetzt werden?

Die Gemeinde hat heute noch die Möglichkeit, die Entwicklung kurzfristig mit ortsplanerischen Mitteln zu lenken. Die Überlegungen zu diesen Fragen müssen deshalb heute von den Verantwortlichen und den Betroffenen dringend und in aller Konsequenz gemacht werden.

Raumplanerisch werden sich aufgrund des Gemeindeentscheides wichtige Ergebnisse und Auswirkungen für die anstehenden ortsplanerischen Arbeiten ableiten:

Variante A: Förderung der Erneuerung und Verdichtung im historischen Dorf und den Erweiterungsbereichen am alten Dorfrand

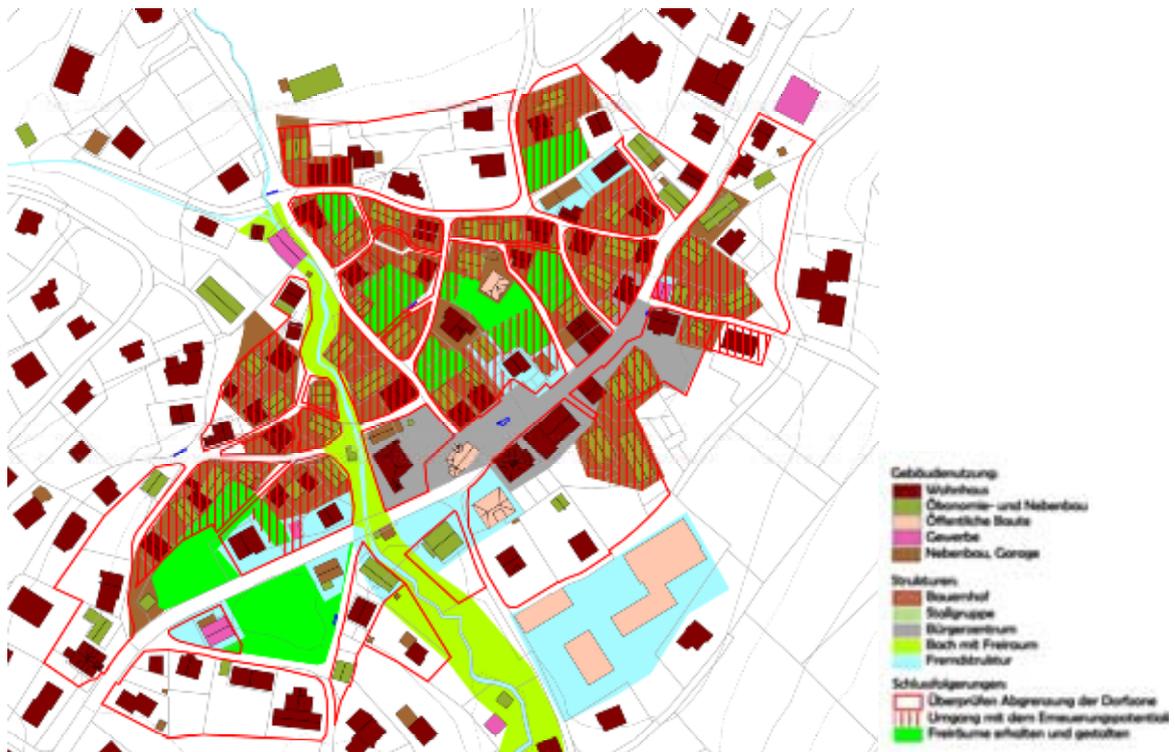
Der übergeordnete Grundsatz der Siedlungsverdichtung zugunsten weniger Flächenverbrauchs wird für die Siedlungsentwicklung von Vella massgebend. Bereits die unüberbauten Baulandreserven überschreiten den zulässigen Bedarf bei gleich bleibender Bautätigkeit erheblich (siehe Anhang 5). Zusätzlich sind die erheblichen Nutzungsreserven im alten Dorfteil zu berücksichtigen (siehe Analyse der inneren Reserven im Anhang 5).

Neueinzonungen werden unter diesen Voraussetzungen einerseits rechtlich nicht möglich und andererseits auch nicht sinnvoll sein, da die Gemeinde an einer Nutzung der vorhandenen und bereits weitgehend erschlossenen Bauzone interessiert sein muss. Sie kann die Verfügbarkeit und die optimale Nutzbarmachung des vorhandenen Potenzials zum Beispiel mit Folgeplanungen fördern. Im alten Dorfteil können dazu Erneuerungsplanungen durchgeführt werden. Mittels Landumlegung werden Eigentumsverhältnisse entflechtet und grössere, überbaubare Grundstücke geschaffen. Es können auch neue Vorgaben für die künftige Gestaltung dieses Siedlungsteils geschaffen werden, die auf eine neue, qualitätsvolle Ortsstruktur abzielen.

Variante B: Vella will seinen charakteristischen Ortskern im Bereich des historischen Orts- teils erhalten

Für den historischen Teil müssen verbindliche ortplanerische Massnahmen getroffen werden, die den Erhalt der Strukturen fördern und eine Erneuerung der wesentlichen, bestehenden Bausubstanz sicherstellen.

- Die Dorfzone ist auf den tatsächlichen Bereich des alten Dorfes einzuschränken. Die Überlagerung in den Übersichten zeigt, dass die aktuelle Abgrenzung über die ursprüngliche Siedlung hinaus geht. Wo die Strukturen nicht historisch gewachsen sind, müssen andere Bauzonentypen, mit spezifisch auf die jeweilige Situation angepasste Vorschriften festgelegt werden (z.B. Dorferweiterungszone).



- Für den künftigen baulichen Umgang mit den Höfen und Stallgruppen sind konkrete Vorschriften mit dem Generellen Gestaltungsplan und mit dem Baugesetz zu schaffen (z.B. Gestaltungsberatung, Hofstattpflicht, Festlegung von Hochbaubereichen gemäss den traditionellen Formen und Anordnungen).
- Wichtige Freiräume sind langfristig zu sichern (z.B. Festlegung von Hochbau- und Freihaltebereichen). Dem Gewässerraum des Dorfbaches ist besondere Beachtung zu schenken. Der minimale gesetzliche Abstand für Hochbauten beträgt heute 10 m. Unterschreitungen bis 5 m sind mittels Gewässerabstandlinien bei guter Begründung und ökologischen Ausgleichsmassnahmen allenfalls möglich. Vielleicht könnte sich der Bereich mit den Ökonomiebauten für eine spezielle gewerblich-touristische Nutzung eignen.
- Dem künftigen Umgang mit der unbebauten Restfläche in Palius und seiner Umgebung kann mit einer Folgeplanung Rechnung getragen werden. Das neue Instrument des Arealplanes erlaubt die Umsetzung der detaillierten Grundordnung (Zonenplan, Genereller Gestaltungsplan) in Kombination mit einem Quartierplanverfahren. Damit können die eigentums-mässigen Aspekte bei den ortplanerischen Vorgaben bereits optimal berücksichtigt und für die künftige Nutzung bereinigt werden. In diesem Bereich wäre ein Konzept für die

- künftige Nutzung (öffentliche und private Baubereiche, Grünbereiche usw.) sinnvoll und wünschbar. Auch Gebäudeabbrüche können zur Diskussion gestellt werden.
- Die Übergänge zwischen den alten und neuen Siedlungsteilen sollen deutlich gemacht werden, so dass ein Verwischen der Strukturen verhindert wird (z.B. örtliche Freiflächen als Gürtel, als einkragende Finger oder Bänder zwischen den Bebauungen).

4.2 Die äusseren Strukturen und die Siedlungsentwicklung

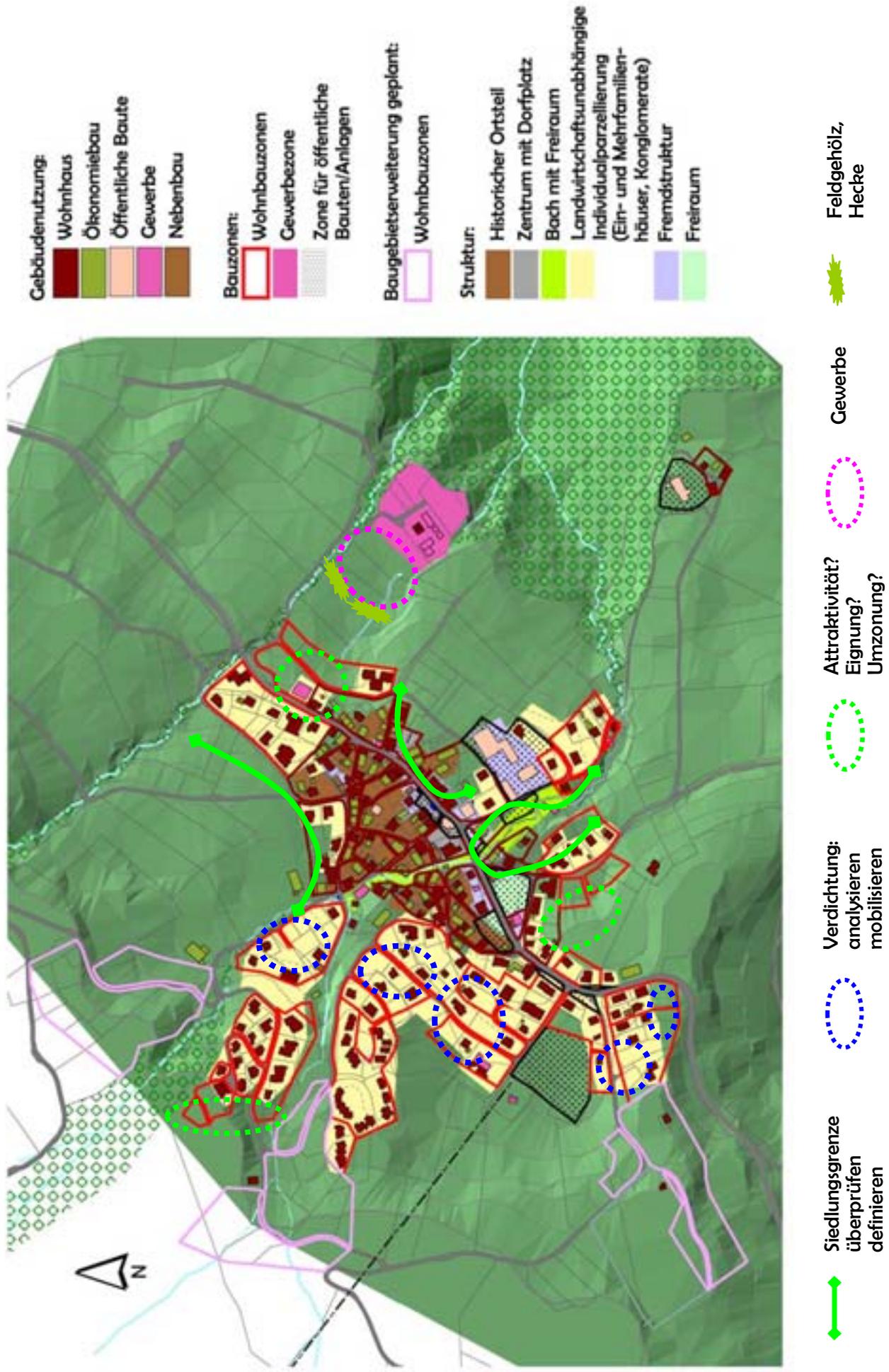
Im Osten des Dorfes bildet der Bach eine klare Begrenzung gegenüber dem Landwirtschaftsgebiet. Im Westen des Dorfes ist die Geländekante in der Kurve beim Dorfausgang ebenfalls eine sich natürlich ergebende Siedlungsbegrenzung. Soweit die Teilsiedlungsbereiche durch natürliche Gegebenheiten, wie Geländekanten, Böschungen und Bäche strukturiert und gegliedert werden, ist eine deutliche Trennung dieser Grünbereiche von den Baubereichen mit der Zonenordnung zu unterstützen. Demgegenüber sollen die nutzungsplanerischen Vorgaben in den erschlossenen und für eine Überbauung geeigneten Flächen zwischen diesen Bereichen konsequent und prioritär auf eine möglichst dichte bauliche Nutzung im nächsten Planungszeitraum ausgerichtet werden. Wo die Siedlungsgrenzen heute eher willkürlich ins Gelände gelegt worden sind, soll das noch unbebaute Land auf seine Eignung überprüft werden. Gestützt auf diese Analyse sind auch hier klare Siedlungsgrenzen gegenüber den angrenzenden Landwirtschaftsflächen zu definieren. Geeignetes Bauland ist umgehend vollständig zu erschliessen, wenn es die Voraussetzungen für eine Bebauung erfüllt und dann mit einer Nachfrage auch gerechnet werden kann.

Für die künftige Siedlungsentwicklung sind geeignete Geländekammern zu wählen, die die Siedlungsstruktur qualitativ gleichwertig ergänzen oder eigenständige neue Strukturen schaffen. Die aktuellen Baugebiete der zweiten Nutzungsetappe sind diesbezüglich kritisch zu überprüfen. Aus Sicht der Gemeinde empfiehlt es sich, ein vermehrtes Augenmerk auf die Belange der Erschliessung zu werfen. Nicht nur die notwendigen Investitionskosten sondern auch der gesamthafte Unterhalt aller Anlagen im Baugebiet werden künftig das Budget belasten.

Als Grundlage sind weitergehende Abklärungen zu den Absichten und Bedürfnissen der Grundeigentümer. Gegebenfalls drängen sich für Teilgebiete Umzonungen auf, weil sie für eine zonengemässe Bebauung in den nächsten Jahren nicht verfügbar sind oder sich aus anderen Gründen nicht für eine Überbauung eignen. Die Erhebungen zu den unbebauten Reserven im Anhang 5 geben hierzu erste Anhaltspunkte.

Das einheimische Baugewerbe braucht ein geeignetes Areal für seine Werkanlagen und Lagerplätze. Die aktuellen Dorfeingänge sind dann zwingend von diesen Nutzungen frei zu machen. Eine Erweiterung der bestehenden Gewerbezone in Richtung Dorf ist aufgrund der Lage sinnvoll. Zwischen Dorf und Gewerbegebiet ist ein Freiraum sicherzustellen. Die Einsicht in die Gewerbezone kann durch eine hangparallele, grosszügige heckenartige Bepflanzung reduziert werden.

Der nachfolgende Plan gibt einen Überblick:



5 Zusammenfassung und weiteres Vorgehen

Die Gemeinde verfügt gemäss Zonenplan flächenmässig über unbebautes Bauland für mehr als 15 Jahre. Nicht alle der Bauzone zugewiesenen Flächen sind für diese Nutzung tatsächlich geeignet. Die notwendigen Erschliessungsanlagen sind ebenfalls an einzelnen Siedlungsrändern noch nicht realisiert. Es ist davon auszugehen, dass unter Berücksichtigung der massgeblichen Aspekte:

- Eignung aufgrund der wohnhygienische Lage
- Eignung aufgrund der Siedlungsstruktur (Ortsbild)
- Eignung aufgrund der natürlichen Gegebenheiten (Topographie, Uferbereiche)
- Eignung aufgrund der Erschliessungsmöglichkeiten resp. des Erschliessungsbedarfs
- Eignung aufgrund der konkreten Nutzungsabsichten der Eigentümer

wesentliche Teile der unüberbauten Baulandreserven tatsächlich nicht für eine Überbauung im nächsten Planungszeitraum geeignet sind. Mit der Überarbeitung des Zonenplanes sind Lösungen zu suchen, die eine sinnvolle und realistische Bautätigkeit im Sinne einer definierten Siedlungsentwicklung fördern. Dies ist die anstehende Aufgabe der Planungskommission.

Der Entscheid über die bauliche Weiterentwicklung im historischen Ortsteil muss demgegenüber breiter abgestützt sein. Sowohl die einheimische Bevölkerung als auch die Gäste werden von dieser Entwicklung betroffen sein. Die Grundeigentümer und die politische Gemeinde sind die Akteure. Die Bedürfnisse und Anliegen aller Seiten sollen im Prozess der Ortsplanungsrevision eingebracht werden, damit gemeinsam Konzepte erarbeitet und umgesetzt werden, die den öffentlichen und den berechtigten privaten Ansprüche Rechnung tragen. Voraussetzung für diesen Prozess ist die Bereitschaft der politischen Entscheidungsträger, der Bevölkerung und der Grundeigentümer die künftige Entwicklung der Gemeinde stärker und zielgerichtet zu steuern und gegenüber diesem Gesamtinteresse die individuellen Interessen des Einzelnen fallweise auch unterzuordnen. Die wesentlichen Schritte:

- Ausscheidung von allfälligen Siedlungsteilen im historischen Dorfteil, wo die nutzungsplanerischen Lenkungsmaßnahmen auf die Erhaltung und Weiterentwicklung der historischen Strukturen ausgerichtet werden sollen
- Gemeinschaftliche Erarbeitung von künftigen Nutzungskonzepten für die bestehende Bausubstanz in diesen Bereichen
- Gemeinschaftliche Erarbeitung von Konzepten die die typischen und wertvollen Strukturen und Gliederungen im historischen Siedlungsteil fördern und sichern
- Überprüfen der äusseren Siedlungsbegrenzung auf Lücken und deren Ursache
- Lücken bei Eignung für eine bauliche Nutzung durch geeignete Bauzonenausscheidung schliessen oder der Baulandreserve zuweisen, wenn die Verfügbarkeit nicht gegeben ist
- Ungeeignetes Bauland umzonen
- Bei fehlenden Erschliessungsanlagen die Erstellung auf Kosten der Interessierten Grundeigentümer einleiten oder das Land der Reserve zuweisen
- Bauzonentypen aufgrund der vorhandenen Bauweise und der angezielten Dichte bereinigen (Einfamilienhauszonen „für Einheimische“, verschiedene Typen von Mehrfamilienhauszonen)

- Nach Möglichkeit Strukturvorgaben für eine qualitätsvolle Siedlungsverdichtung schaffen (Zonentypen mit spezifischen Merkmalen ausgehend von der bestehenden Bausubstanz und Eignung)
- Wenn es gelingt, die bestehende Bauzone soweit zu bereinigen, dass die
 - Nutzungsreserven (unbebautes Bauland und innere Reserven) markant reduziert werden konnten
 - Verfügbarkeit von attraktiven, baureifen Liegenschaften eine stärkere Bautätigkeit glaubhaft vermuten lassen
 kann über die Ausscheidung neuer diskutiert werden. Hierbei sind
 - Gebiete der 2. Nutzungsetappe kritisch auf die Eignung zu hinterfragen (unüberbaubare Gewässerräume mit mindestens 20 m Breite beachten; Erschliessungsbedarf mit Bau- Unterhaltskosten abschätzen; Attraktivität der Wohnlage und Bezug zum Dorf bewerten)
 - die Bedürfnisse und Ansprüche der einheimischen Wohnbevölkerung zu klären (im Dorfkern oder in abseitigen Quartieren)
 - die langfristigen Bedürfnisse, Ansprüche und Verhältnisse von Hotellerie und Parahotellerie zu hinterfragen
 - die Vorranggebiete für die Landwirtschaft und klare Siedlungsgrenzen festzulegen
 - nur bestgeeignete Standorte (Besonnung, Aussicht, Erschliessung) für eine Zuweisung zu einer Wohnbauzone zu wählen
 - die baulichen Nutzungen im Rahmen von Folgeplanungen soweit zu definieren, dass Quartiere mit inneren Qualitäten entstehen können und ein neuer Siedlungsteil sich als weiteres Element in die fingerförmige Siedlungsstruktur von Vella ein- oder anfügt.

Laax, den 10. August 2005

Planungsbüro Madeleine Grob

Madeleine Grob

Gemeinde Vella

Siedlungsanalyse – Methodisches Vorgehen gemäss KTI-Projekt „Haus Siedlung Landschaft“ und grobe, erste Erkenntnisse

Teil 1: Bau- und Siedlungsgeschichte (Siedlungsentwicklung bis 1887, bis 1975, bis heute)

- Exemplarische Einzelbauten
- Typenkatalog
- Siedlungsentwicklung (Stil- und epochebildende Vertreter)

Teil 2: Morphologie (Geographische Lage, Situation, Topographie, Äusseres Ortsbild, Anlage und Gliederung)

- Situierung
- Anlage
- Gliederung
- Architektonisch – räumliche Merkmale

Teil 3: Strukturanalyse

- Lage, Stellung und Ausrichtung der Bauten
- Erschliessung
- Nutzungsverteilung
- Form und Anordnung der Gehöfte, Hauseinheiten und Baugruppen
- Freiräume und Freiflächen

Teil 4: Schlussfolgerungen/Auswertung (gemäss KTI-Projekt, G. C. Bosch)

Handlungsfelder und Potenziale:

- Dorfplatz Nurtatsch
- Bachzone
- Freifläche Palius
- Baumgärten im Dorfzentrum – Uminterpretation
- Leerstehende Stallscheunen
- Entvölkerung der Dorfmitte
- Altlast Parahotellerie
- Dorfränder – Konsolidierung
- Dorfeingänge: Weg-Raum-Sequenzen
- Exklaven im Landschaftsraum
- Dienstleistungen / Gewerbe

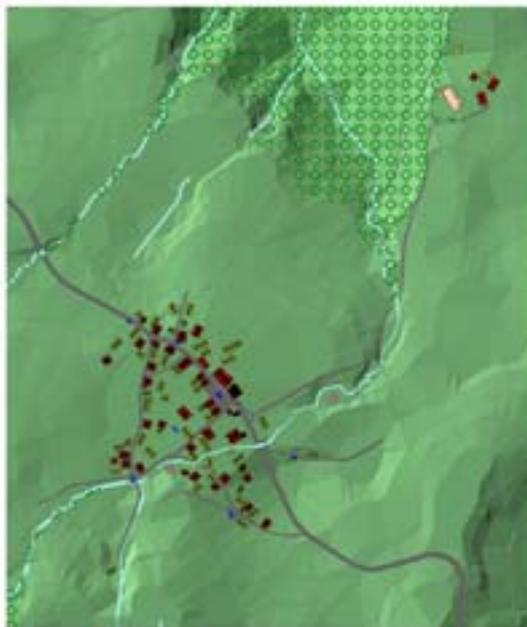
Empfehlungen:

- Inventarisierung
- Bauberatung
- Ortsbauliche Leitstudien
- Öffentlichkeitsarbeit

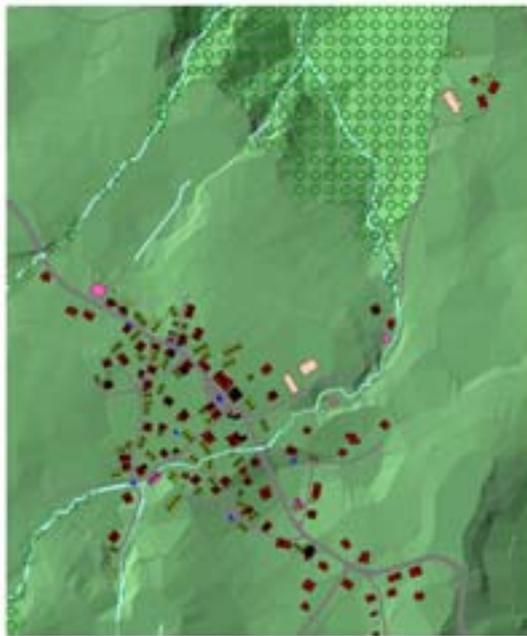
Gemeinde Vella
Siedlungsanalyse
Siedlungsentwicklung 1:7000

Planungsbüro Madeleine Grob, Laax
144 / 10.05.05 / Gf

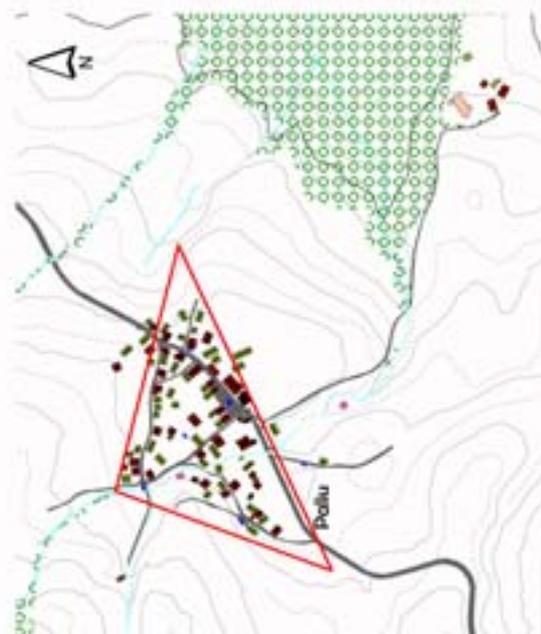
Das ursprüngliche Bauerndorf um ca. 1890



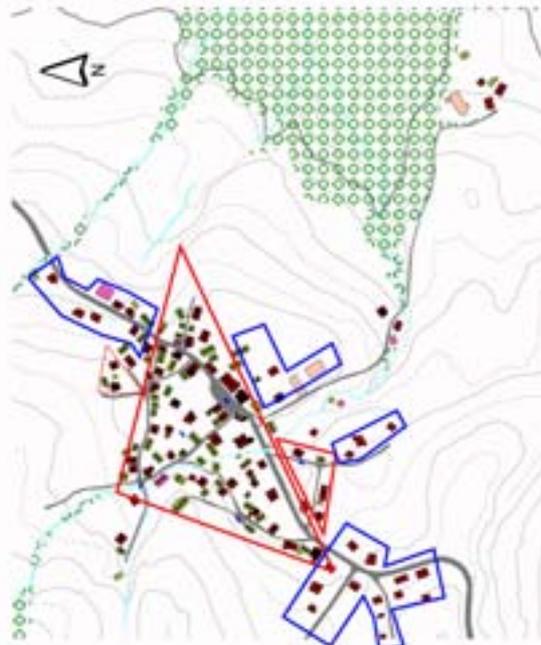
Der Wandel zur Tourismusdestination ca. 1960



Neue Ansprüche dominieren heute (ca. 2002)



Strassendorf mit Dreiecksvermaschung



Ergänzung Dreiecksvermaschung und lineare Ausdehnungen entlang von Strassen



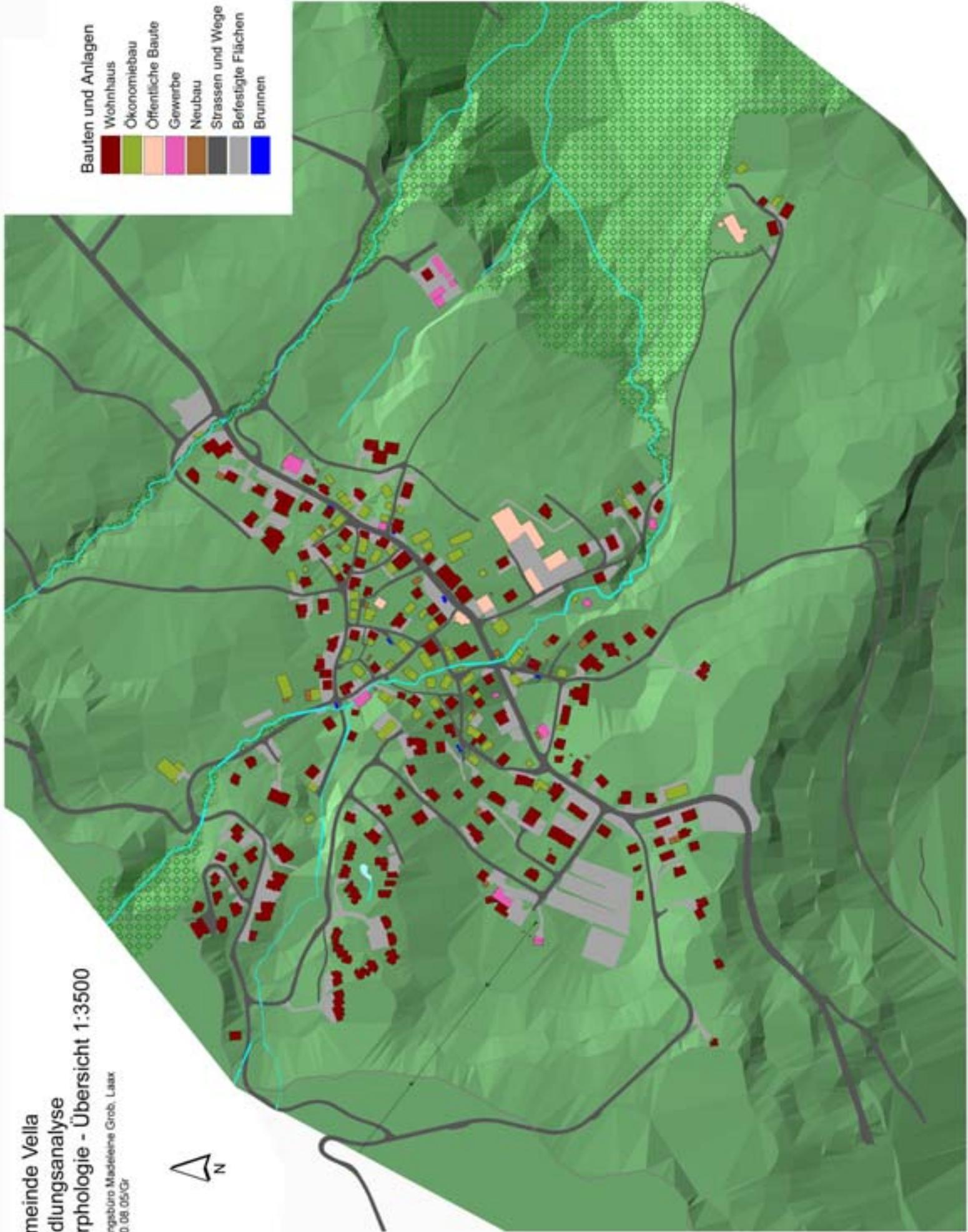
Optimale Besonnung und Aussicht haben zur Bildung von neuen "unabhängigen" Dorfteilen geführt

Gemeinde Vella
Siedlungsanalyse
Morphologie - Übersicht 1:3500

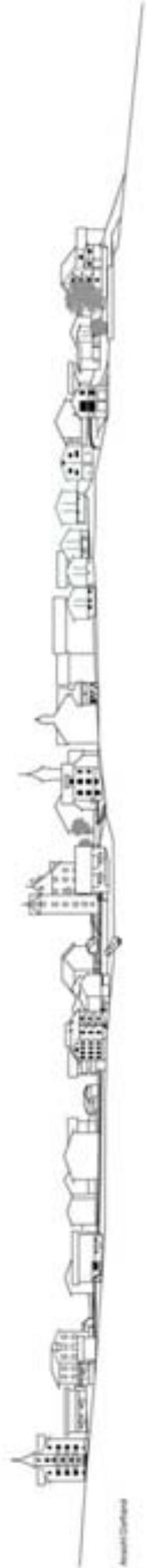
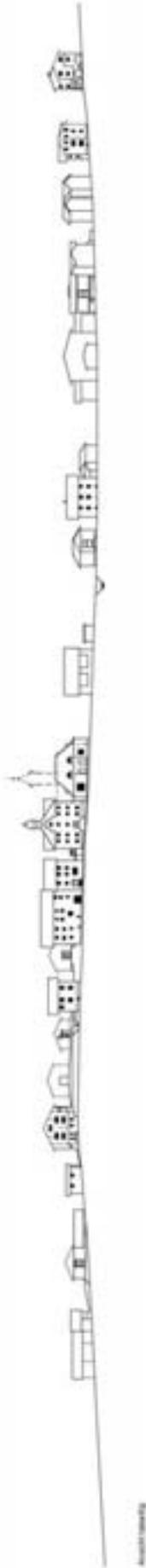
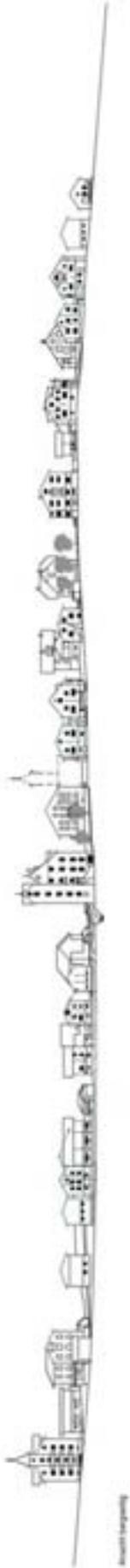
Planungsbüro Madeleine Grob, Laax
144/10.08.05/GR



- Bauten und Anlagen
- Wohnhaus
 - Ökonomiebau
 - Öffentliche Bauten
 - Gewerbe
 - Neubau
 - Strassen und Wege
 - Befestigte Flächen
 - Brunnen



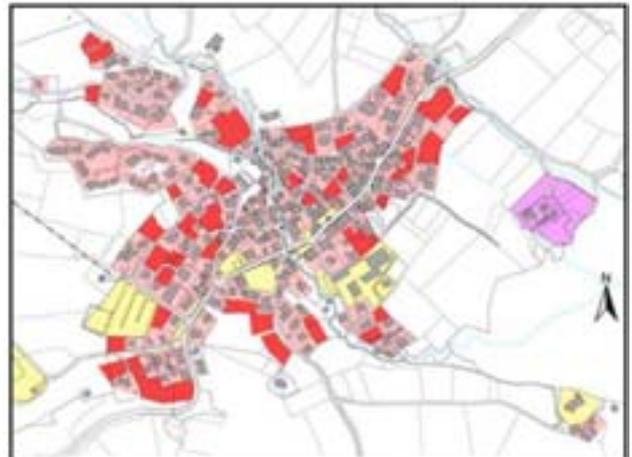
Dorfansichten



Überbauungsstand aktuelle Bauzonen

	total	baureif	nicht baureif
Bauzonen gesamt (ha):	18.3	14.3	4.4
Wohnbauzonen (ha):	15.2	11.8	3.8
Davon baureif (ha):			2.4 - 3.0

Weitere Legende (Flächen Plan rechts):
 Grün für überbautes Bauland und Anlagen
 Gewerbezone



Randbedingungen

Zulässige Bauzonengrösse gemäss RPG:
 - Bedarf für 15 Jahre
 - Weitgehend überbautes Gebiet

Bedarf gemäss Trend:
 1992 - 2004: 1.2 Wohnbauten pro Jahr > 1 - 1.5 ha

Bedarf gemäss Zielsetzung:
 Ca. 2 Wohnbauten pro Jahr > ca. 2.5 ha

Kantonaler Richtplan:

- Siedlungsentwicklung nach Innen
- Mobilisierung innere Reserven

Neue Raumplanungsgesetzgebung:

- Verfügbarkeit von Bauland sicherstellen

