

Kommunales räumliches Leitbild



**GEMEINDE
CHURWALDEN**

Mitwirkungsauflage

Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Churwalden

Kontaktperson

Margrith Raschein, Gemeindepräsidentin

Bearbeitung

Stauffer & Studach Raumentwicklung
Alexanderstrasse 38, CH-7000 Chur
www.stauffer-studach.ch

Erstellung

September 2018 / Januar 2019

Bearbeitungsstand

21. Juni 2019

Bildnachweise / Datenquellen

Siehe Dokumentende

Inhalt

Einleitung	3
Analyse	
Porträt.....	4
Demografie	6
Wirtschaft und Mobilität.....	7
Siedlung, soziale Infrastruktur und Versorgung	8
Bauzonenreserven und Bedarf.....	9
Wichtige Zeitschnitte der Siedlungsentwicklung Malix / Brambrüesch...	10
Wichtige Zeitschnitte der Siedlungsentwicklung Churwalden	11
Wichtige Zeitschnitte der Siedlungsentwicklung Churwalden	12
Wichtige Zeitschnitte der Siedlungsentwicklung Parpan.....	13
Wichtige Zeitschnitte der Siedlungsentwicklung Parpan.....	14
Grossräumliche Strukturen.....	15
Räumliche Analyse - Malix.....	17
Räumliche Analyse - Churwalden.....	19
Räumliche Analyse - Parpan	21
Räumliche Analyse - Brambrüesch	23
Räumliche Analyse - Passugg und Meiersboden	25
Stärken-, Schwächen-, Chancen- und Risiken-Analyse.....	26
Konzept: Ziele, Strategien und Massnahmen	
Übergeordnete Strategien zur Siedlungsentwicklung	27
Strategie Siedlungsentwicklung - Churwalden	28
Strategie Siedlungsentwicklung - Malix	30
Strategie Siedlungsentwicklung - Parpan.....	32
Strategie Siedlungsentwicklung -Brambrüesch.....	34
Strategie Siedlungsentwicklung -Passugg und Meiersboden.....	35
Strategien zur Förderung einer Siedlungsentwicklung nach Innen.....	36
Massnahmen - Übersicht.....	37

Einleitung

Anlass

Mit der Revision des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) haben sich die raumplanerischen Rahmenbedingungen verändert: Das revidierte RPG verlangt eine Abkehr von der bisherigen Entwicklung der Siedlungen «in die Fläche» hin zur Siedlungsentwicklung nach innen. Im Vordergrund steht dabei das Schaffen von Siedlungen mit einer optimierten baulichen Dichte, dies unter Beibehaltung oder Schaffung neuer räumlicher Qualitäten.

Das vorliegende räumliche Leitbild soll zur Umsetzung dieser Vorgaben des RPG beitragen und ein Zukunftsbild mit den langfristigen planerischen Entwicklungsabsichten der Gemeinde Churwalden aufzeigen.

Ziele Leitbild

Die Gemeinde Churwalden bestimmt mit diesem räumlichen Leitbild die strategische Ausrichtung ihrer Siedlungsentwicklung mit einem Planungshorizont von 20 – 25 Jahren und legt die damit verbundenen zentralen Aufgaben fest.

Das Leitbild dient der Gemeinde als Orientierungsrahmen für raumbezogene Entscheidungen sowie als konzeptionelle Grundlage für die Revision der Nutzungsplanung.

Das Leitbild ermöglicht der Gemeinde Churwalden insbesondere, ihren Handlungsspielraum im Lichte der kantonalen und regionalen Rahmenbedingungen auszuloten und ihre Ziele und Vorstellungen der angestrebten langfristigen räumlichen Entwicklung aufzuzeigen.

Erarbeitungsprozess

Die Erarbeitung des Leitbildes wurde eng begleitet durch die Planungskommission sowie Vertretern aus der Gemeindebehörde.

In den Erarbeitungsprozess eingebunden war zudem eine «Begleitgruppe» mit Vertretern von Interessensgruppen aus Gewerbe, Tourismus, Landwirtschaft und Umwelt. Der Einbezug der Gemeindebevölkerung erfolgt über eine Mitwirkungsauflage und eine Orientierungsveranstaltung.



Porträt

Gemeinde Churwalden

Die heutige politische Gemeinde Churwalden entstand durch die Fusion der ehemaligen Gemeinden Malix, Churwalden und Parpan per 1. Januar 2010. Nebst den Hauptsiedlungen zählen auch die Weiler Meiersboden, Passugg und Brambrüesch sowie mehrere kleinere Walsersiedlungen zur Gemeinde. Die Gemeinde zählt rund 2000 Einwohner.

Ortschaft Churwalden

Die Ortschaft Churwalden hatte ursprünglich eine wichtige Bedeutung als Passdorf am historischen Verkehrsweg zwischen Chur und Tiefencastel im Einzugsgebiet der Rabiosa. Die Siedlungsstruktur bestand ursprünglich aus dezentral angeordneten bäuerlichen Häusergruppen entlang der Passstrasse. Die Gehöfte sind Zeugen aus der Bergwirtschaft, das Kloster und die alten Gasthöfe zeigen die ursprüngliche Bedeutung des Transitverkehrs. Ab anfangs des 20. Jahrhunderts erlebt das Dorf einen Entwicklungsschub im Tourismus, zahlreiche neue Hotelbauten entstehen. Gleichzeitig siedeln sich aufgrund der günstigen klimatischen Voraussetzungen allmählich Fleischrocknereibetriebe an. Ab der Mitte des 20. Jahrhundert beginnt der Ausbau der touristischen Infrastruktur mit Bergbahnen, Skiliften, Parkplätzen etc. An den Wiesenhängen entstehen zahlreiche Neubauten.

Churwalden ist heute geprägt durch die Bedeutung im Winter- und Sommertourismus und erfüllt eine Versorgungsfunktion für angrenzende Ortschaften.

Ortschaft Malix

Mit dem Ausbau als Poststrasse 1836 wurde der Transitverkehr für das ursprüngliche Bauerndorf Malix allmählich zur bedeutenden Einnahmequelle. Vereinzelte herrschaftliche Bauten im Dorfkern von Malix sind noch Zeugen aus dieser Zeit. Mit der Verstärkung des Siedlungsdruckes von Chur dehnte sich das Siedlungsgebiet ab 1970 zunehmend aus. Malix hat heute eine wichtige Funktion als Wohnstandort im engen Einzugsgebiet von Chur.

Ortschaft Parpan

Die historische Siedlung konzentriert sich auf eine kleinräumige Bebauung in der Ebene am Südfuss des Turrabüels und einer Reihe entlang der Kantonsstrasse sowie eine kleine Gebäudegruppe auf der Anhöhe bei Oberrüti. Bereits vor 1900 hatte Parpan eine Bedeutung als Luftkurort. Die Bedeutung des Tourismus nahm ab dem Anfang des 20. Jahrhunderts zu. Ab den 1970er Jahren entstanden zahlreiche Neubauten, oft zu Ferienzwecken. Die Ausdehnung der Siedlung fiel jedoch geringer aus als in den Nachbarorten.

Heute ist Parpan ein beliebter Wohn- und Ferienort. Als Teil der Destination Arosa-Lenzerheide und Zielort der Ski-Weltcup piste geniesst die Ortschaft grosse Bekanntheit.

Brambrüesch

Mit der direkten Anbindung an das Stadtgebiet von Chur ist Brambrüesch beliebter Naherholungsort für die Einwohner von Chur und Umgebung. Die Siedlung besteht aus verstreut angeordneten Gebäuden, zu einem überwiegenden Teil handelt es sich um Ferienhausbauten.

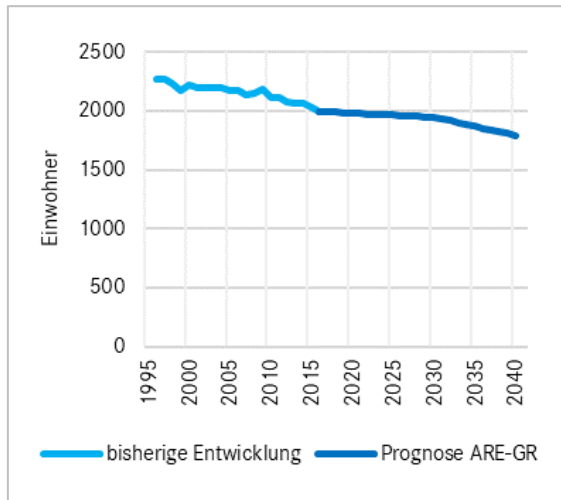
Passugg, Meiersboden und Weiler

Zum Gemeindegebiet von Churwalden zählen im Weiteren der Weiler Passugg mit der bekannten Mineralquelle und der Tourismus- und Hotelfachschule sowie Meiersboden. Schliesslich prägen eine Vielzahl von kleineren Walsersiedlungen das Landschaftsbild von Churwalden.



Demografie

Bevölkerungsentwicklung



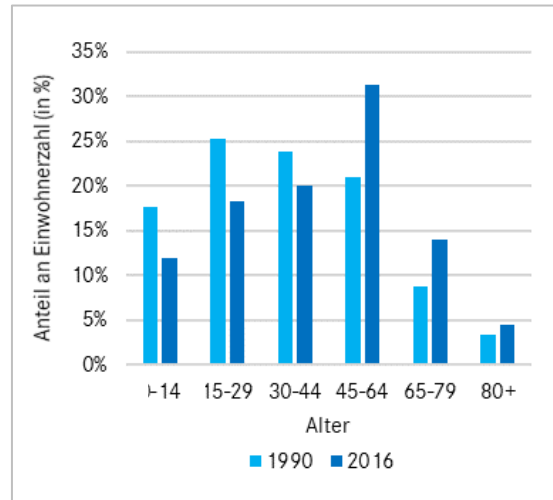
Entwicklung und aktuelle Situation

- Die Bevölkerungszahl hat seit dem Jahr 1995 um 273 Einwohner abgenommen. Im Jahr 2016 lebten rund 2000 Personen in Churwalden.
- Die durchschnittliche Abnahme pro Jahr beträgt 14 Einwohner und verlief in den letzten 20 Jahren ziemlich konstant.

Ausblick

- Die Prognose des Kantons geht von einer Abnahme der Einwohnerzahl bis im Jahr 2030 um 51 Personen, bis ins Jahr 2040 um rund 200 Einwohner aus.

Altersstruktur



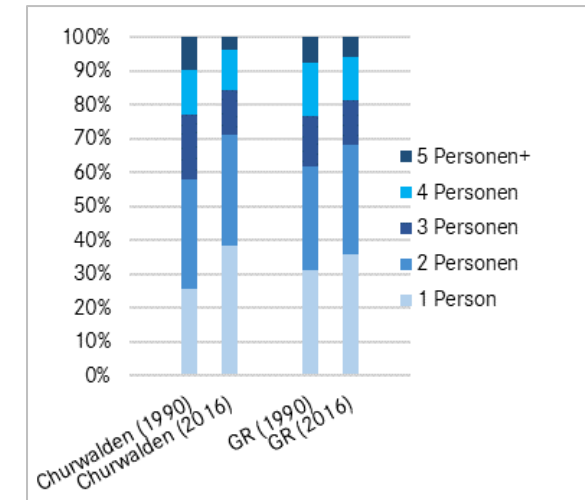
Entwicklung und aktuelle Situation

- Starke Zunahme bei den Altersgruppen der 45-79-Jährigen seit dem Jahr 1990 auf heute 45 % der Bevölkerung (GR: 42 %).
- Rückgang bei den Altersgruppen der bis 44-Jährigen auf 50 % (GR: 53 %).
- Starker Rückgang beim Anteil an Kindern von 18 % auf 12 %, der damit leicht unterdurchschnittlich ist (GR: 14 %).

Ausblick

- Zahlenmässig starke Zunahme bei den über 65-Jährigen, verbunden mit entsprechender Nachfrage nach altersgerechten Wohnformen und Pflegeleistungen.

Haushaltsgrösse



Entwicklung und aktuelle Situation

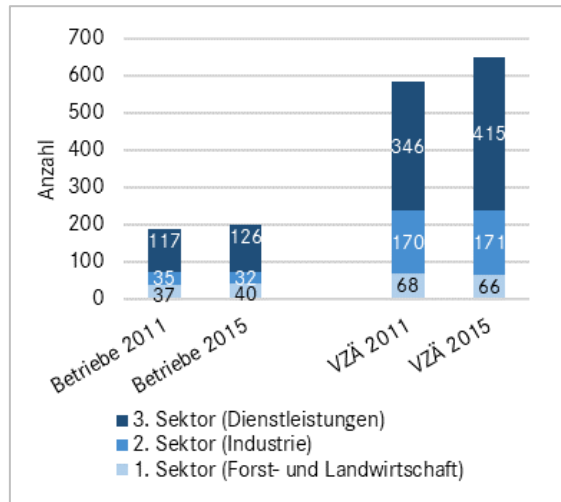
- Abnahme der durchschnittlichen Haushaltsgrösse von 2.5 auf 2.1 Personen (GR: von 2.4 auf 2.2 Personen) in den Jahren 1990 - 2016.
- 71 % aller Haushalte in Churwalden sind 1- oder 2- Personenhaushalte

Ausblick

- Zunehmende Alterung wird den Anteil der 1- und 2-Personenhaushalte weiter steigen lassen.
- Weitere Zunahme des Bedarfs an kleineren und mittleren Wohnungsgrössen.

Wirtschaft und Mobilität

Betriebe / Vollzeitäquivalente (VZÄ)



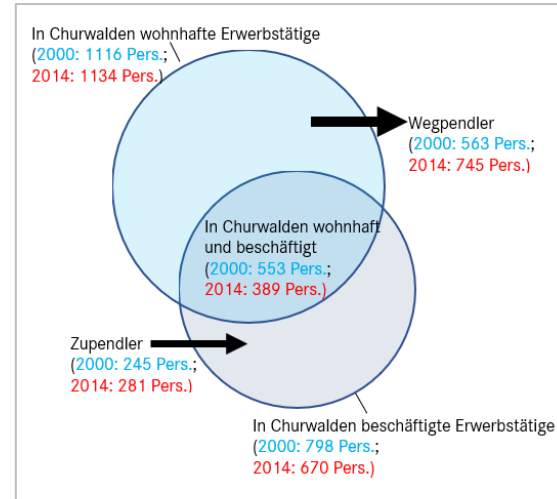
Entwicklung und aktuelle Situation

- Zunahme der Anzahl Betriebe in den letzten Jahren auf heute 198 Betriebe; kleine durchschnittliche Betriebsgrösse.
- Beschäftigungswachstum erfolgte ausschliesslich im 3. Sektor (Dienstleistungen/Tourismus).
- Die Landwirtschaft bleibt trotz abnehmenden Betriebs- und Beschäftigtenzahlen eine wichtige Erwerbsgrundlage in Churwalden (10%).

Fazit

- Für Churwalden sind Tourismus und Dienstleistungsbetriebe die wichtigste wirtschaftliche Stütze. Die Industrie und die Landwirtschaft leisten ebenfalls einen wichtigen Beitrag.

Pendlerverhalten



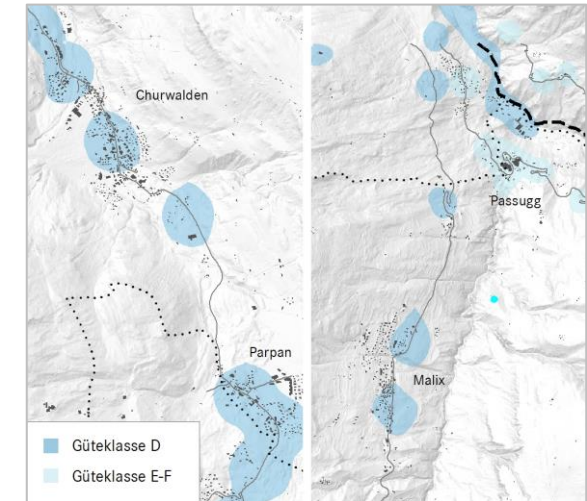
Entwicklung und aktuelle Situation

- Generelle Zunahme des Pendleraufkommens zwischen 2000 und 2014; im Jahr 2014 mehr Weg- als Zupendler.
- Die Wegpendler gehen v.a. Richtung Agglomeration Chur (54 %) und in die Nachbargemeinde Vaz/Obervaz (25 %).
- Die Zupendler kommen v.a. aus der Agglomeration Chur (54 %), Vaz/Obervaz (13 %) und dem übrigen Kanton (27 %).

Fazit

- Churwalden bietet durch die gut ausgebaute Verkehrsinfrastruktur gute Voraussetzungen für Pendler. Die Nachfrage nach guten Verbindungen wird weiter zunehmen.

Verkehr



Öffentlicher Verkehr (ÖV)

- Gute Anbindung an Postautoverbindung Chur-Lenzerheide. Güteklasse D in den Hauptsiedlungsgebieten. In Passugg lediglich Güteklasse E.

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

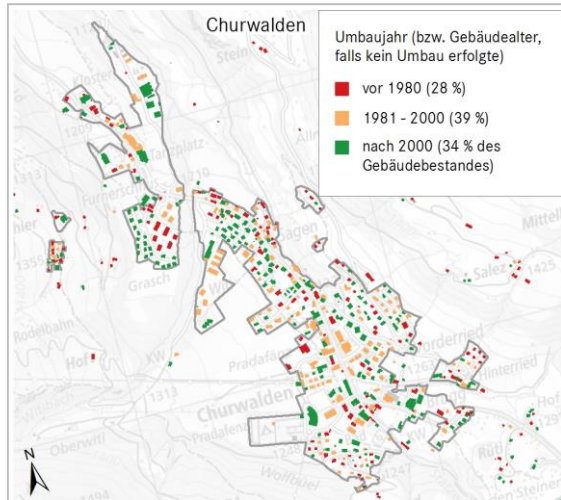
- Gute MIV-Erschliessung mit Anbindung an die Julierstrasse.

Langsamverkehr (LV)

- Bestehende Fuss- und Radwegverbindungen sind auch auf Sommertourismus ausgerichtet. Dichtes Fusswegnetz innerhalb der Siedlungsgebiete, teilweise mit Ausbaupotenzial. Defizite bei Radwegverbindungen auf der Julierstrasse.

Siedlung, soziale Infrastruktur und Versorgung

Sanierungsbedarf Gebäudebestand



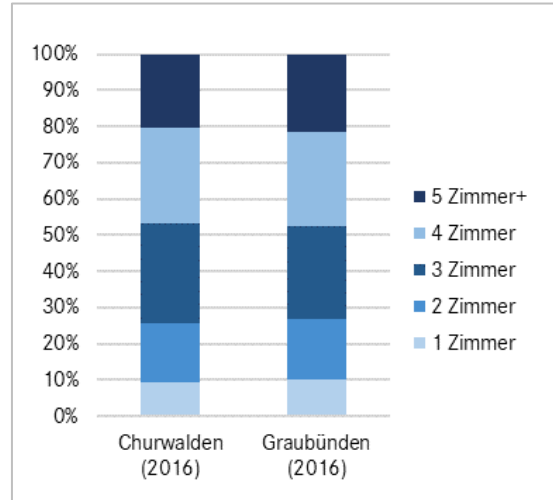
Erneuerungs-/Sanierungsbedarf

- Grösserer Teil des Gebäudebestandes (73%) nach 1980 erstellt bzw. umgebaut.
- Damit gesamthaft wenig überalterter Gebäudebestand. Der Erneuerungsbedarf ergibt sich für einzelbauten oder für vereinzelte Quartiere.

Fazit

- Thema der Siedlungserneuerung stellt sich in einzelnen Quartieren von Malix, Churwalden und Parpan, jedoch nicht generell.

Wohnungsangebot nach Zimmerzahl



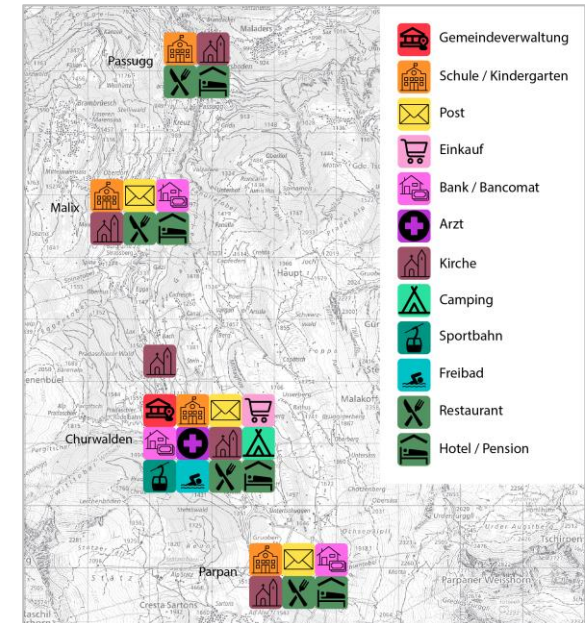
Wohnungsangebot

- Der Gesamtwohnungsbestand umfasst 2423 Wohnungen; mit insgesamt gut 40 Wohnungen relativ geringer Leerwohnungsbestand bei Miet- und Eigentumswohnungen.
- Durchschnittliche Anteile an grossen Wohnungen mit mehr als 4 Zimmern (47 % des Wohnungsangebots; GR: 48 %) bzw. an kleineren Wohnungen bis 3.5 Zimmer (53 % des Wohnungsangebots; GR: 52 %).

Fazit

- Altersstruktur, Haushaltgrösse und Wohnungsangebot stimmen nur bedingt überein.
- Mit der zunehmenden Alterung der Bevölkerung wird der Bedarf an Wohnungen mit 2 - 3 Zimmern weiter zunehmen.

Soziale Infrastruktur und Versorgung

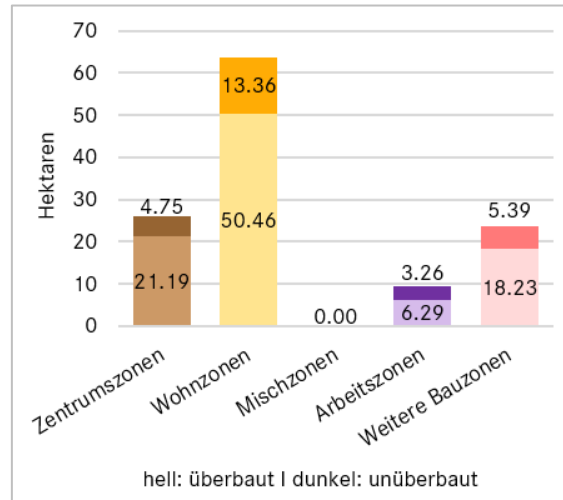


Breites Versorgungsangebot

- Volksschulangebot (Kindergarten bis Oberstufe), Tourismus- und Hotelfachschule Passugg.
- Kita mit Mittagstisch und familienergänzender Kinderbetreuung in Malix sowie Spielgruppe, Mittagstisch und schulergänzende Kinderbetreuung in Churwalden
- Alters- und Pflegeheim
- Coop- und Migros-Filiale, Post / Postagenturen, Bankfiliale (Churwalden) / Bancomaten, Restaurants, Hotels sowie direkter Anschluss an die Bergbahnen, Freibad und Campingplatz.

Bauzonenreserven und Bedarf

Überbauungsstand 2019



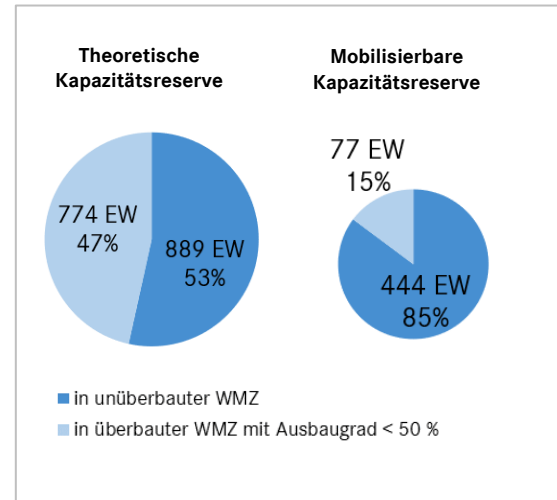
Überbauungsstand

- Die Wohn-, Misch- und Zentrumszone umfasst 89.7 ha, davon sind 18 ha nicht überbaut. Der Überbauungsgrad (Verhältnis überbaute Bauzone zu Gesamtbauzone) liegt bei 80%.
- Die Arbeitszone umfasst 9.6 ha, davon sind 3.3 ha noch nicht überbaut.

Fazit

- Die Reserven für Wohnen umfassen einerseits Baulücken, andererseits auch grössere zusammenhängende Gebiete.
- Knapp ein Drittel der Bauzonenfläche befindet sich in Brambrüesch. Infolge der Zweitwohnungsgesetzgebung ist die bisherige Entwicklung der Ferienhausbauten nicht mehr möglich.

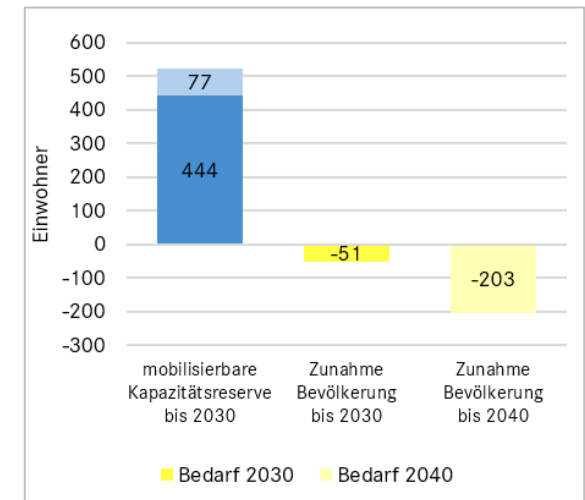
Kapazitätsreserven (WMZ) bis 2030



Kapazitätsreserven bis 2030

- Die theoretischen Reserven innerhalb der bestehenden Bauzone (Wohn-, Misch- und Zentrumszonen, WMZ) reichen für gesamthaft rund zusätzliche 1663 Einwohner (EW).
- Unter Berücksichtigung einer bis 2030 realistischen Mobilisierung besteht eine Reserve für rund 521 zusätzliche EW, davon 444 EW in der unüberbauten Bauzone und 77 EW in der bereits überbauten Bauzone.

Bauzonenreserven und Bedarf



Bedarf 2030

- Bis 2030 wird mit einem Bevölkerungsrückgang von 51 EW und damit einem zurückgehenden Bedarf gerechnet. Gleichzeitig bestehen in Churwalden beachtliche mobilisierbare Kapazitätsreserven für gut 500 EW.

Bedarf 2040

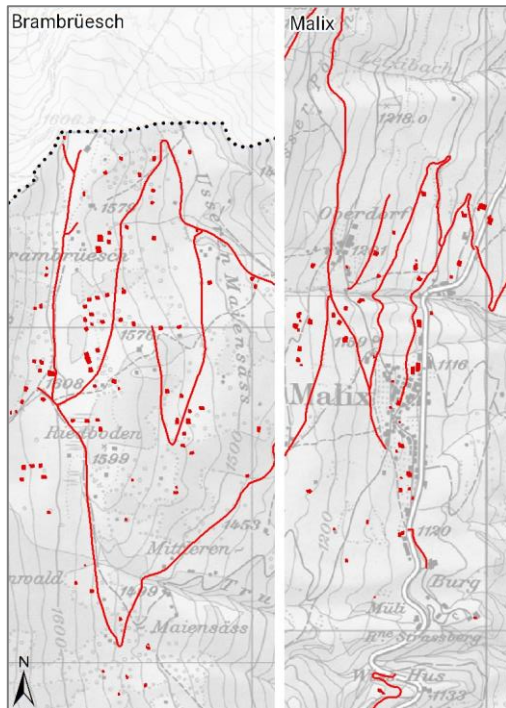
- Bis 2040 wird ein weiterer Rückgang der Einwohnerzahl und damit des Bedarfs prognostiziert.

Fazit

- Die Bauzone im Bereich Wohnen ist im Rahmen der Nutzungsplanung um das erforderlich Mass zu reduzieren.

Wichtige Zeitschnitte der Siedlungsentwicklung Malix / Brambrüesch

1960 - 1980



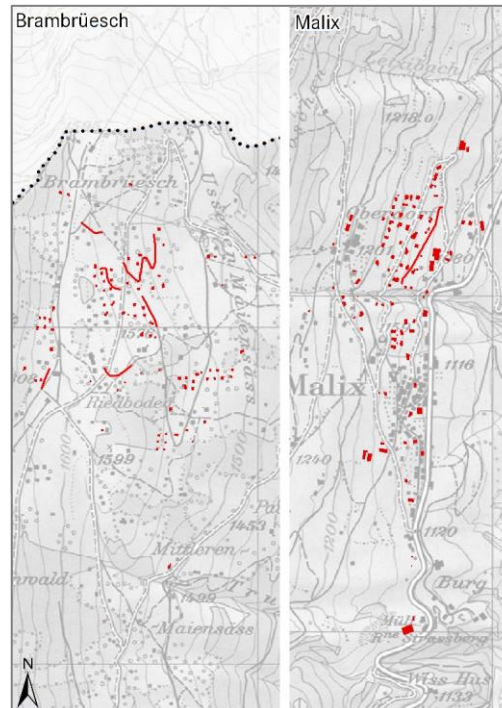
Siedlung

- Malix: Erschliessung Gebiet Carthschins mit Quartierstrassen. Entstehung eines vom historischen Siedlungsteil abgegrenztem Neubauquartiers.
- Brambrüesch: Entstehung weiträumig verstreuter Ferienhausbauten.

Landschaft und Infrastruktur

- Umfassende Erschliessung von Brambrüesch mit Verbindungsstrassen.

1980 - 2000



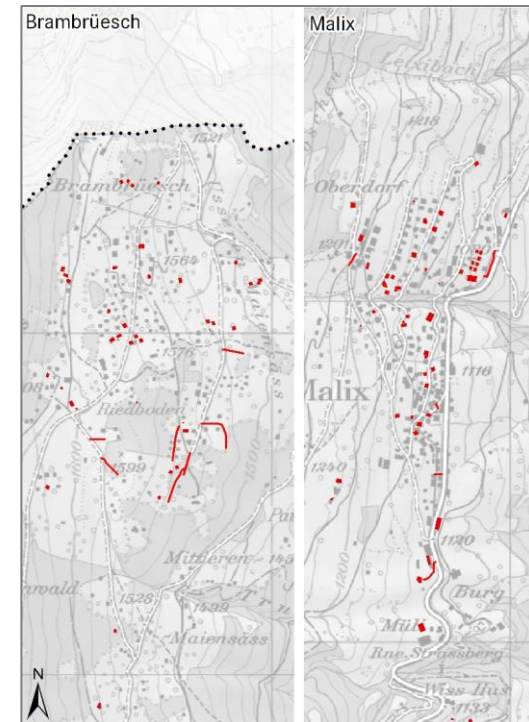
Siedlung

- Verhältnismässig grosse Neubautätigkeit in Malix und Brambrüesch.
- Entstehung grossflächiger Einfamilienhausüberbauungen in Malix.

Landschaft und Infrastruktur

- Neubau Schulanlage und Werkhof Malix.

2000 - 2018



Siedlung

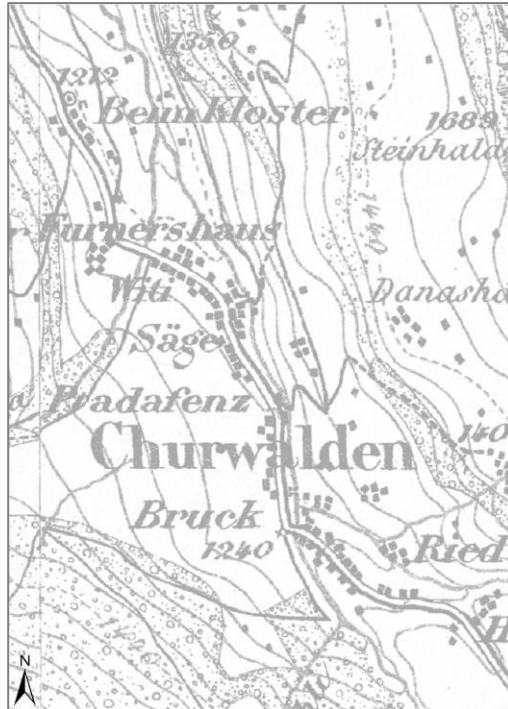
- Neubauten innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes.
- Vermehrt Neu- und Umbauten innerhalb des historischen Siedlungsteils.

Landschaft und Infrastruktur

- Ausbau der Kantonsstrasse Richtung Churwalden.

Wichtige Zeitschnitte der Siedlungsentwicklung Churwalden

Vor 1890



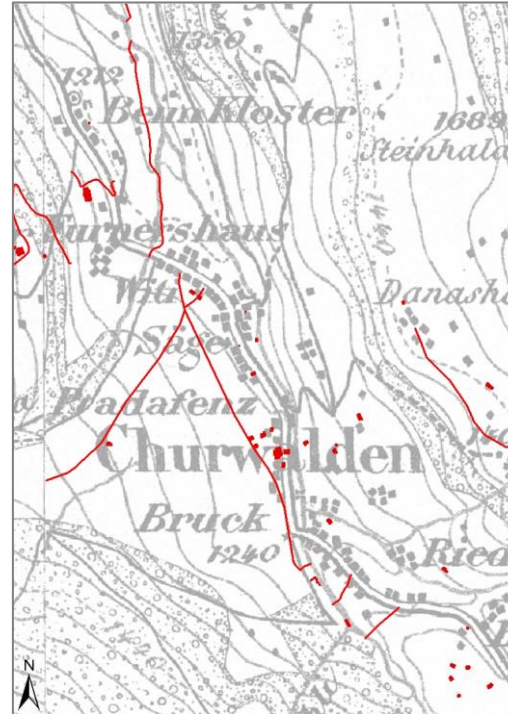
Siedlung

- Bebauung konzentriert sich entlang der Hauptachse.
- Gliederung in die Quartiere Kloster, Säge, Pradafenz, Bruck und Ried ist klar erkennbar.

Landschaft und Infrastruktur

- Vereinzelte landwirtschaftliche Siedlungen und Erschliessungswege

1890 - 1940



Siedlung

- Neubau der Hotelbauten «Lindenhof» und «Waldhotel» oberhalb Kloster Churwalden.
- Entstehung erster Neubauten abseits der historischen Strassenbebauung.

Landschaft und Infrastruktur

- Realisierung des bis heute wichtigen siedlungsinternen Fussweges «Wiesenwägli».
- Erstellung «Polenweg» nach Parzutt Richtung Chur.

1941 - 1960



Siedlung

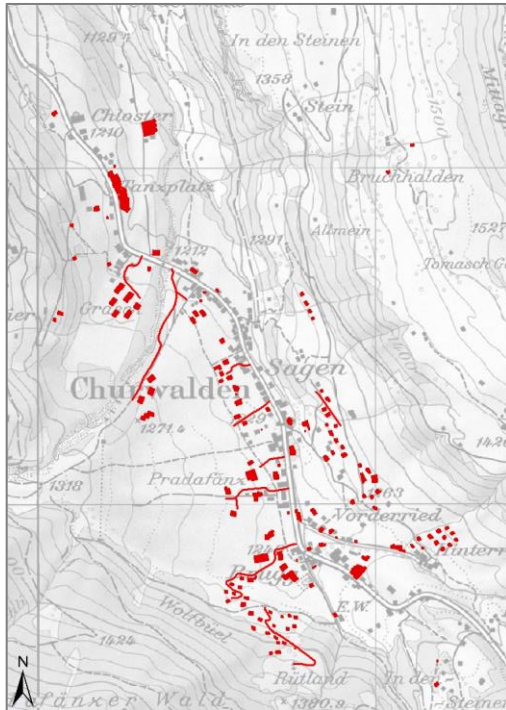
- Neubau Fleischtrocknereien im Dorf Churwalden.
- Neubautätigkeit konzentriert sich v.a. auf Gewerbebetriebe und die Landwirtschaft.

Landschaft und Infrastruktur

- Ausbau der Erschliessung Richtung Pradaschier sowie Richtung Joch.

Wichtige Zeitschnitte der Siedlungsentwicklung Churwalden

1960 - 1980



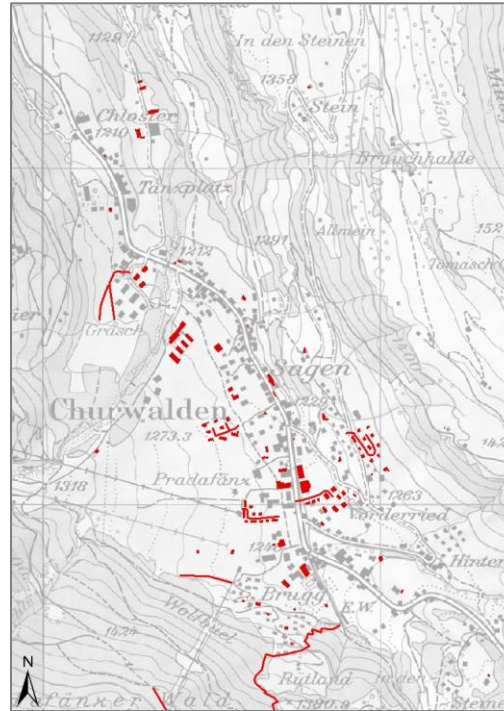
Siedlung

- Markante Neubautätigkeit mit Entstehung verschiedener neuer Quartiere am Siedlungsrand

Landschaft und Infrastruktur

- Touristische Erschliessung Pradaschier und Heidbüel. Direkte Anbindung an das Skigebiet Lenzerheide.
- Erste Bauten am Gewerbestandort Parzutt.

1980 - 2000



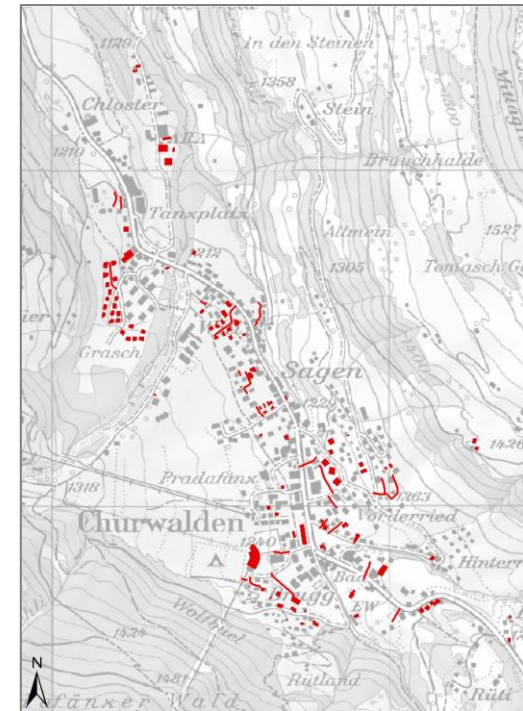
Siedlung

- Erweiterung einzelner Quartiere am Siedlungsrand. In der Regel Einfamilienhausüberbauungen.

Landschaft und Infrastruktur

- Neubau Schulanlage Witi
- Neubebauung «Wiher» mit hoher baulicher Dichte.

2000 - 2018



Siedlung

- Ergänzung der Wohnquartiere bei Furnershus sowie Ergänzungen innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes.
- Neue Gewerbebauten im Gebiet Parzutt.

Landschaft und Infrastruktur

- Ersatz Sessellift Richtung Heidbüel durch Gondelbahn. Churwalden als Einstiegsportal in die Destination.

Wichtige Zeitschnitte der Siedlungsentwicklung Parpan

Vor 1890



Siedlung

- Historischer Siedlungsteil um den «Turrabüel» und entlang der Hauptachse.
- Abgesetzte Siedlungsteile «Obertor» sowie «Stettli»

Landschaft und Infrastruktur

- Verstreute landwirtschaftliche Bauten ausserhalb des historischen Siedlungsgebietes.

1890 - 1940



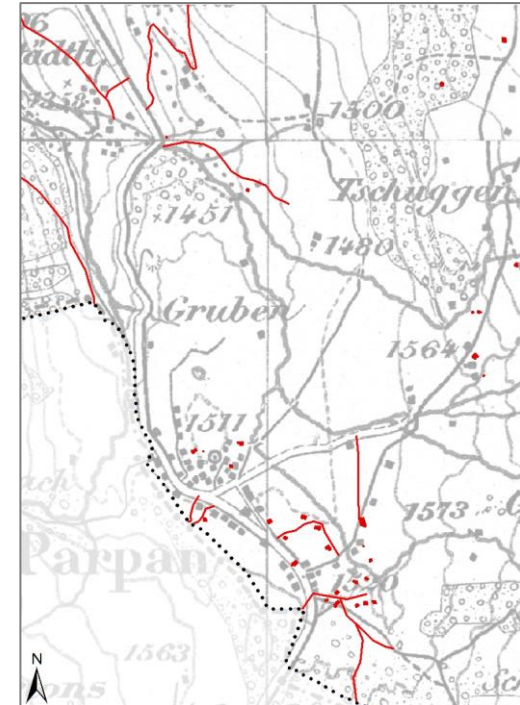
Siedlung

- Vereinzelte Neubauten entlang der Hauptstrasse.
- Insgesamt geringfügige Bautätigkeit.

Landschaft und Infrastruktur

- Landschaft bleibt weitgehend unverändert.

1941 - 1960



Siedlung

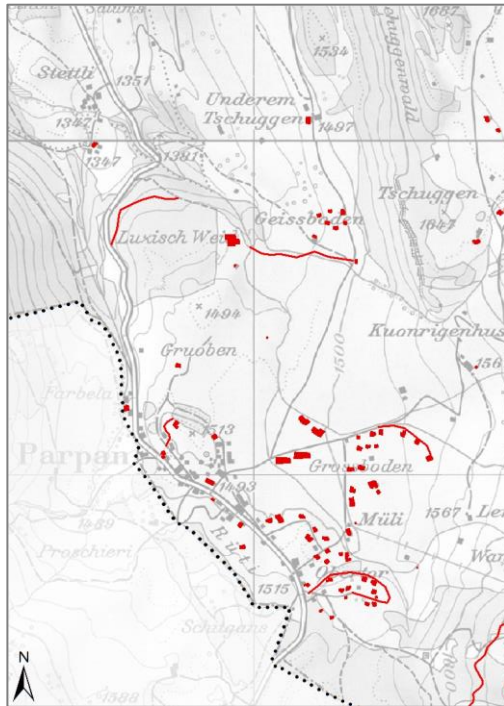
- Erste Neubauten ausserhalb des historischen Siedlungsgebietes im Bereich der neu entstandenen Quartierstrassen.

Landschaft und Infrastruktur

- Neuerschliessung Rebbüel und Heimberg
- Touristische Erschliessung Heimberg.

Wichtige Zeitschnitte der Siedlungsentwicklung Parpan

1960 - 1980



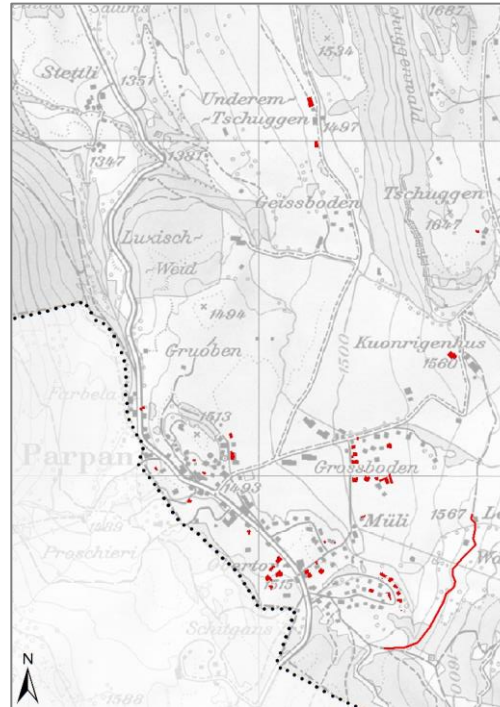
Siedlung

- Verhältnismässig starke Neubautätigkeit in den neu erschlossenen Quartieren am Siedlungsrand.
- Ausdehnung des Siedlungsgebietes Richtung Osten. Entstehung Mehrfamilienhausbauten bei Grossboda.

Landschaft und Infrastruktur

- Neubau von Ferienhausbauten in der offenen Landschaft (z.B. Geissboden)

1980 - 2000



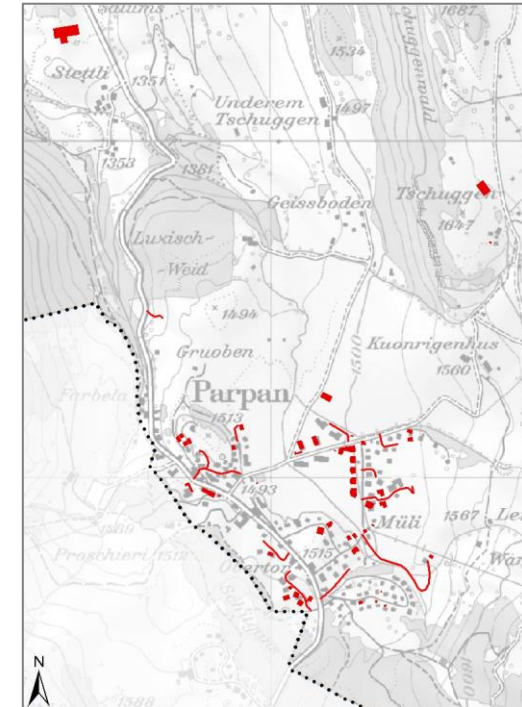
Siedlung

- Vereinzelte Ergänzungen in bestehenden Quartieren.
- Ausdehnung des Siedlungsgebietes bleibt weitgehend stabil.

Landschaft und Infrastruktur

- Erweiterungen verschiedener landwirtschaftlicher Siedlungen.

2000 - 2018



Siedlung

- Neubau Hotelanlage bei Triangel. Vermehrte Entstehung von Mehrfamilienhausbauten.

Landschaft und Infrastruktur

- Ersatz und Neubau Langlauf- und Infrastrukturzentrum beim Heimbergparkplatz.
- Realisierung Skiverbindung «Ost-West»
- Gemeinschaftsstall beim Stettli und neue Landwirtschaftsbauten bei «Tschuggen»

Grossräumliche Strukturen



Siedlung und Landschaft

Die Hauptsiedlungsgebiete gliedern sich entlang der Julierstrasse zwischen dem Stadtgebiet von Chur und Lenzerheide durch das Churwaldnertal. Malix liegt an exponierter Lage am Osthang des Dreibündensteins. Churwalden liegt auf einer Schutdebene, welche Richtung Wititobel allmählich ansteigt. Die Siedlung zieht sich entlang der Rabiosa und der Passstrasse. Parpan liegt am Fusse der Gebirgskette des Rothorn, Weisshorn und Schwarzhorn auf einer Hochtalebene.

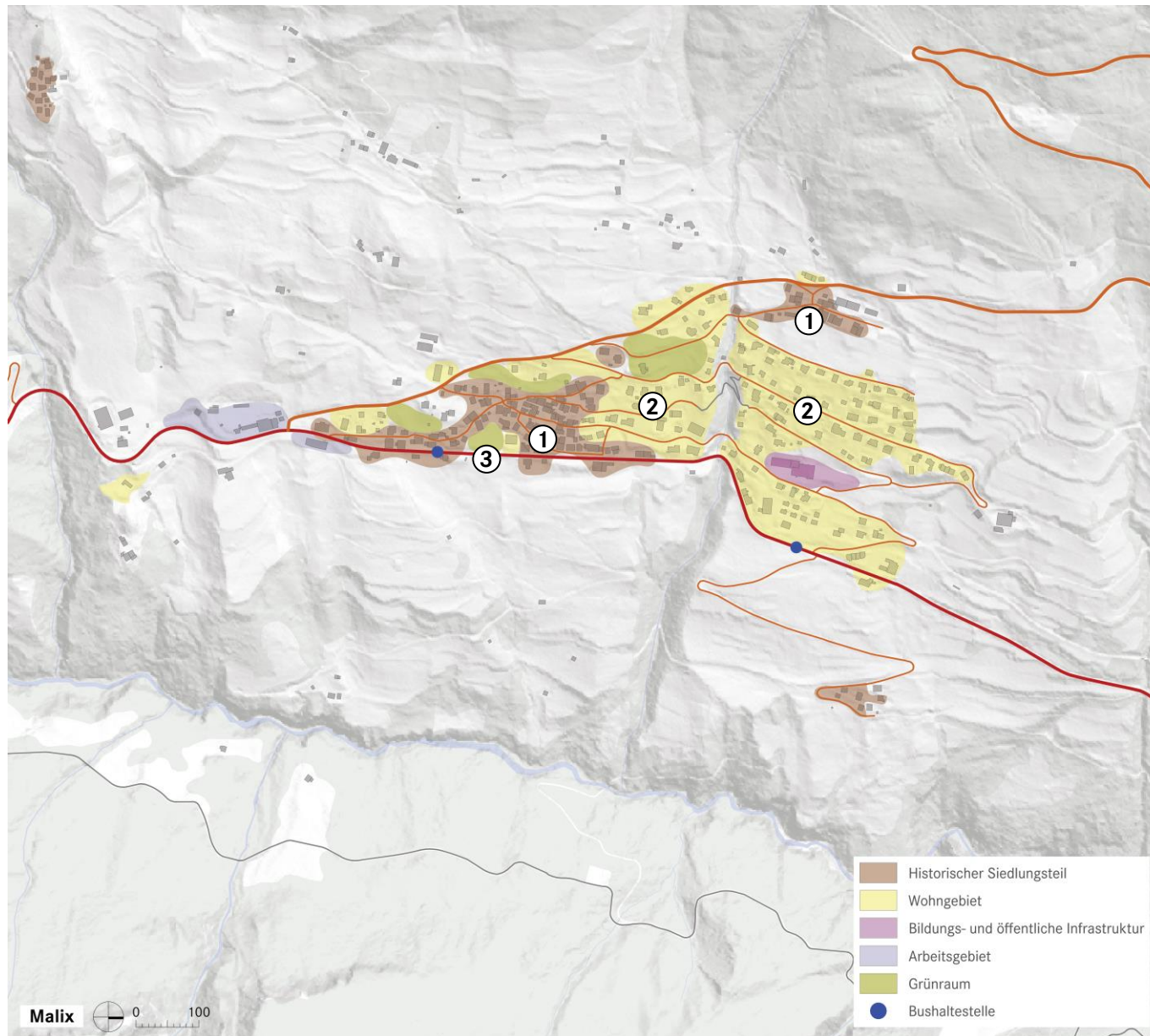
Die Landschaft der Gemeinde Churwalden gliedert sich in die Talebene entlang der Rabiosa, die Terrassenlandschaft in Malix, die strukturreiche Landschaft Oberberg sowie die angrenzenden Gebirgslandschaften Richtung Stätzer Horn und Rothorn.

Erschliessung

Churwalden verfügt über gute Erschliessungsvoraussetzungen mit Anschluss an die Julierstrasse Richtung Lenzerheide und Chur. Der Anschluss an den öffentlichen Verkehr ist über den Halbstundentakt der Postautoverbindung Chur-Lenzerheide gewährleistet. Brambrüesch ist über die Seilbahn direkt an das Stadtgebiet von Chur angeschlossen.



Räumliche Analyse - Malix



① Historischer Dorfkern

Die Bebauung im Siedlungskern von Malix liegt in einer ausgeprägten Hanglage und hat den Charakter eines dichten Haufendorfes. Der typologische Unterschied zu Churwalden und Parpan, die als lockere, vom Tourismus geprägte Strassendörfer im sanft ansteigenden Gelände wahrgenommen werden, ist in verschiedener Hinsicht markant. Abgesetzt und oberhalb des eigentlichen Dorfkerns befindet sich die Häusergruppe «Oberdorf», welche noch heute landwirtschaftlich geprägt ist.

Die bäuerliche Bausubstanz besteht aus eng aufeinander folgenden Hofeinheiten (Wohnhaus und Stallscheune) die ein dichtes System von Gassen und Plätzen formen. Die aussenräumlichen Qualitäten sind zum Teil sehr bemerkenswert (z.B. bauliche Verschmelzung Wohnhaus und Ökonomiebauten mit öffentlichem Strassendurchgang). Die traditionelle Holzbauweise dominiert nach wie vor das Erscheinungsbild (Wohnhäuser Kantholzstrick; Stallscheunen: Pfeilerstall, Rundholzstall.). Historische Steinbauten sind nur vereinzelt vorhanden.

② Wohngebiet

Das reine Wohngebiet entstand ab den 1960er Jahren nördlich des historischen Dorfkerns. Es handelt sich überwiegend um Einfamilienhausbebauungen auf mehreren Geländeebenen. Die realisierte bauliche Dichte ist quartierbezogen

sehr unterschiedlich. Unternutzte Gebiete bestehen hauptsächlich am Carthschins- und Scarneraweg sowie in der dreigeschossigen Zone entlang der Kantonsstrasse. Unüberbaute Grundstücke bestehen nur vereinzelt.

③ Grün- und Freiräume

Wichtige Grün- und Freiräume im Siedlungsgebiet bestehen in Form von Gärten und Umschwungsflächen der historischen Bebauung im Hangbereich Richtung Brambrüescherstrasse. Ein Bebauungs- und Erschliessungskonzept, welches den Umgang mit der bestehenden Bauzonenreserve und den Grünräumen klärt, besteht für diese Gebiete nicht.

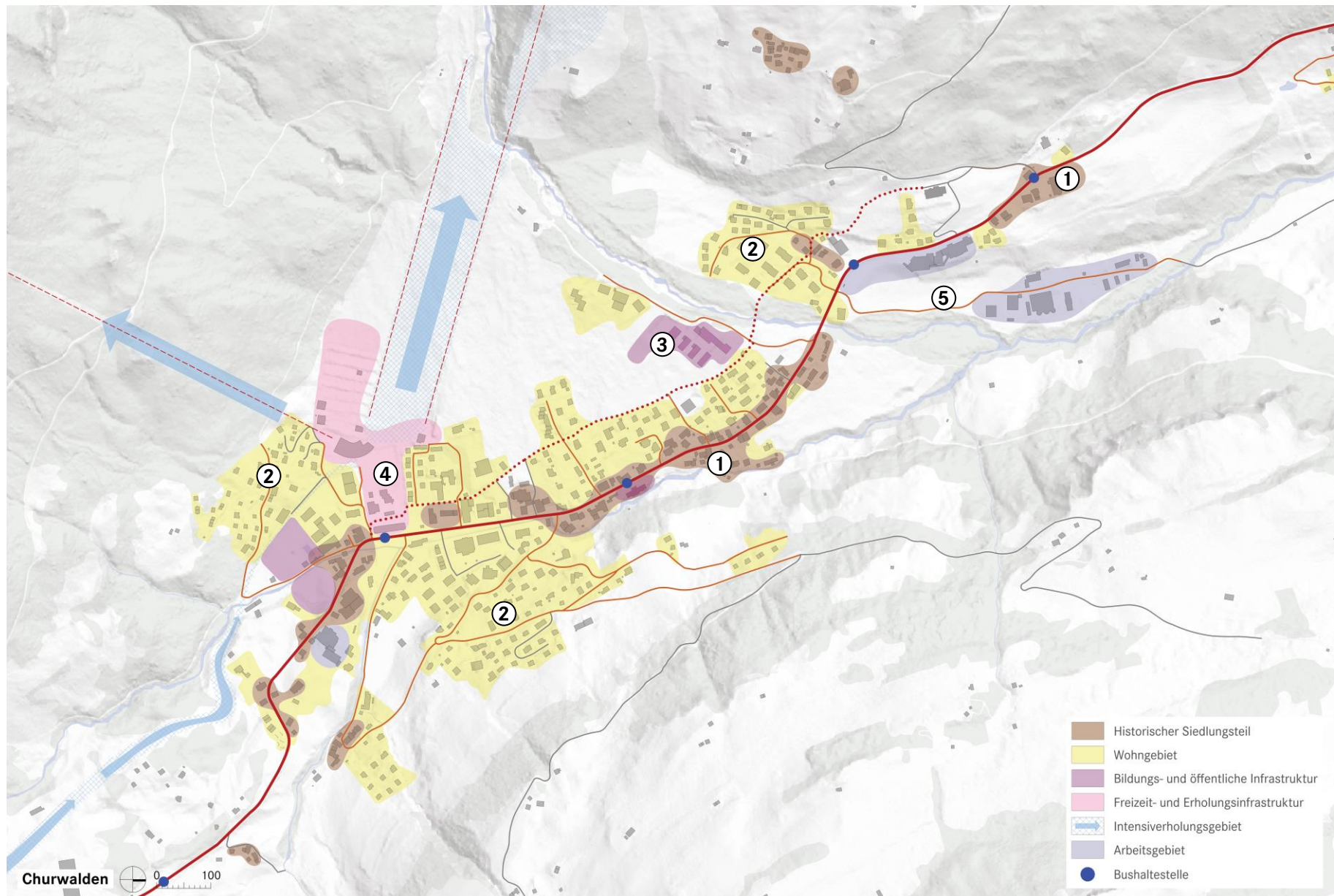
Prägend ist der weitgehend offene Landschaftsraum unterhalb der Kantonsstrasse, welcher ursprünglich dem Ackerbau diente. Ein Ausbau der gewerblichen Nutzung würde dieser Offenhaltung entgegenstehen.

Verkehr

Durch die Hanglage von Malix entstand ein topografisch bedingtes, aufwändiges Quartiererschliessungsnetz. Das Netz besteht hauptsächlich aus parallel zum Hang verlaufenden Erschliessungsstrassen.

Die Erschliessung der Bauzone ist durch das vorhandene Netz gegeben. Aus verkehrstechnischer Sicht lassen sich für die vorhandene Quartiererschliessung keine wesentlichen Defizite erkennen.

Räumliche Analyse - Churwalden



① Historischer Dorfkern

Der Siedlungskern von Churwalden besteht aus einer langgezogenen Strassenbebauung. Der Nordabschluss wird durch den Klosterbezirk mit der Kirche St. Maria und Michael, dem mittelalterlichen Abtgebäude sowie dem am Hang oberhalb der Kantonsstrasse thronenden ehemaligen Jugendstilhotel (Lindenhof) geprägt.

Im Übrigen handelt es sich um eine bäuerlich – gewerbliche Bebauung welche örtlich mit Hotelbauten aus dem Anfang des 20. Jahrhunderts durchsetzt ist. Durch Umnutzungen und Umbauten sind Teile der historischen Bausubstanz verändert worden. Örtlich sind auch Ersatz- oder Neubauten realisiert worden. Insgesamt sind die Veränderungen deutlich grösser als beispielsweise in Parpan. In vielen Abschnitten der Strassenbebauung besteht jedoch nach wie vor ein intaktes und einheitliches Erscheinungsbild mit gemauerten Gebäuden oder mural in Erscheinung tretenden Gebäuden. Zahlreiche Wohnhäuser weisen beachtliche Qualitäten auf (Lage, Proportion, Architektur) nicht wenige zeichnen sich durch besondere Zierelemente aus.

② Wohngebiete

Mit dem Ausbau der touristischen Infrastrukturen ab den 1950er Jahren wurde setzte auch eine grössere Neubautätigkeit ein. Insbesondere in der Periode zwischen 1970 bis 1990 entstanden grossflächige Neubaugebiete mit

Ein- und Mehrfamilienhäusern rund um den Ortskern. Oft handelte es sich dabei um reine Ferienhäuser.

Entlang der Hauptverkehrsachse handelt es sich in der Regel um dichtere Überbauungen, an den Wiesenhängen vorwiegend um Einfamilienhausüberbauungen.

③ Bildung und Sportinfrastruktur

Schulinfrastrukturen befinden sich in Malix, Churwalden und Parpan. Primarschulstandorte sind Churwalden, Parpan und Malix. Die Oberstufe befindet sich in Churwalden bei der Schulanlage Witi. Die Schulraumplanung der Gemeinde Churwalden wurde im Jahr 2017 überarbeitet und befindet sich in Umsetzung. Die bestehenden Schulstandorte bleiben mittelfristig bestehen.

Wichtige öffentliche Sport- und Freizeitinfrastrukturen befinden sich hauptsächlich in Churwalden. Diese umfassen das Freibad mit Tennis- und Sportplätzen bei Giraboda sowie die Mehrzweckhallen und Sportplätze bei der Schulanlage Witi.

④ Touristische Infrastrukturen

Churwalden ist einer der Haupteinstiegspunkte in die Sommer- und Winterdestination Arosalenzerheide. Die neue Gondelbahn Churwalden-Stätz ist eine der wichtigsten Zubringer-

bahnen. Dem Areal der Talstation «Portal Churwalden» kommt dadurch eine wichtige touristische Bedeutung zu. Zusammen mit dem angrenzenden Sessellift Pradaschier mit Rodelbahn sowie den Camping Pradafenz bildet der Ort ein Schwerpunkt für den Tourismus. Gleichzeitig besteht auf den teilweise noch unernutzten Flächen erhebliches Potenzial für eine touristische (Weiter-) Entwicklung des Standortes.

Eine Herausforderung für Churwalden bildet das infolge des Tourismus erforderliche Parkplatzangebot und der damit verbundene Flächenbedarf.

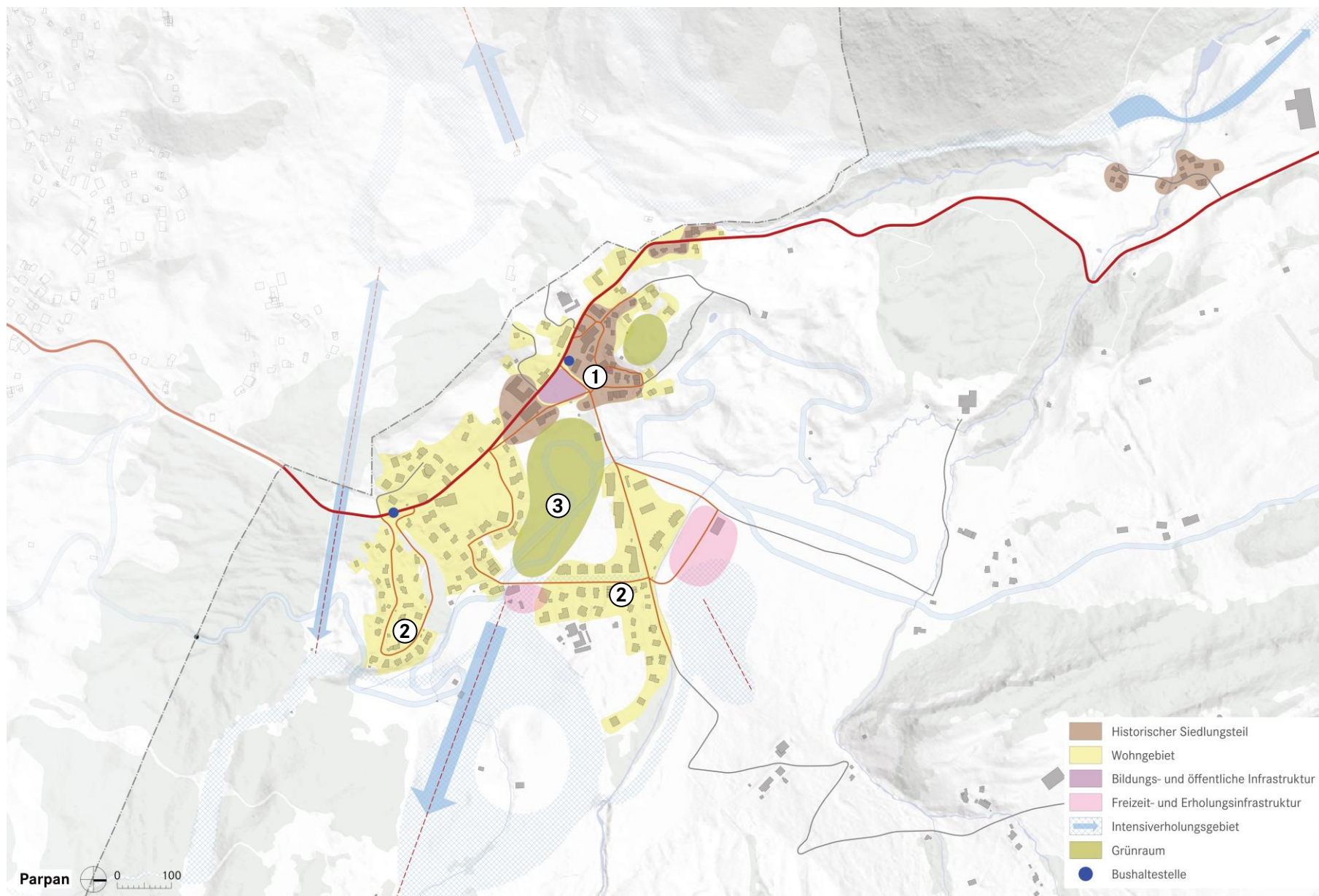
⑤ Arbeiten

Die Gemeinde Churwalden verfügt über mehrere kleinere Arbeitsstandorte. Insbesondere die Fleischtrocknereien sind historisch bedingt dezentral im Dorf Churwalden angeordnet. Das wichtigste, zusammenhängende Arbeitsgebiet der Gemeinde befindet sich in «Parzutt». In der bestehenden Gewerbezone befinden sich noch verhältnismässig grosse Reserven. Aufgrund des eingeschränkten Angebotes an geeigneten Arbeitsstandorten ist eine optimale Nutzung des Gebietes «Parzutt» von grosser Bedeutung.

Verkehr

Die Anlagen der Feinerschliessung wurden oft als private Anlagen realisiert. Teilweise entstanden dadurch ineffiziente Erschliessungssysteme in den Wohngebieten.

Räumliche Analyse - Parpan



① Historischer Dorfkern

Die Bebauung im Siedlungskern von Parpan schmiegt sich an die Südseite des Turrabüels (bäuerlich geprägt, örtlich Haufendorfcharakter) und folgt als Strassenbebauung (touristisch geprägt) den leicht ansteigenden Verbindungswegen Richtung Lenzerheide. Im Zentrum umschliessen, die in der Regel freistehenden Gebäude einen grösseren Freiraum (Ried).

Das Erscheinungsbild der Bebauung wird im Wesentlichen durch gut erhaltene, stattliche Steinhäuser geprägt. Einzelne dieser Objekte zeichnen sich durch eine ausserordentlich prominente Lage, eine besondere historische Bedeutung (Patrizierhaus 16 Jh.; Gutshof 18.Jh. etc.) oder spezielle architektonische Qualitäten aus. Markant sind auch einige Hotelbauten deren Ursprünge in der Jahrhundertwende (1900) liegen.

Durch Umnutzungen, Umbauten und Erweiterungen ist die historische Bausubstanz verändert worden. Örtlich sind auch Ersatz- oder Neubauten realisiert worden. Insgesamt sind die Veränderungen bescheiden und mit sorgfältigem Umgang mit der originalen Bausubstanz erfolgt. Entsprechend ist das Erscheinungsbild weitgehend intakt und einheitlich.

Das «Ried» bildet einen charakteristischen und multifunktional nutzbaren Freiraum im Dorfkern von Parpan.

② Wohngebiete

Der Siedlungskörper von Parpan lässt sich in die drei Teilgebiete Dorfkern, Obertor und Böda gliedern. Bei letzten handelt es sich um Neubaugebiete, welche ab 1960 allmählich entstanden. Die bauliche Dichte im Teilgebiet III ist infolge der grossvolumigen Bauten wesentlich höher als jene im Obertor.

③ Grün- und Freiräume

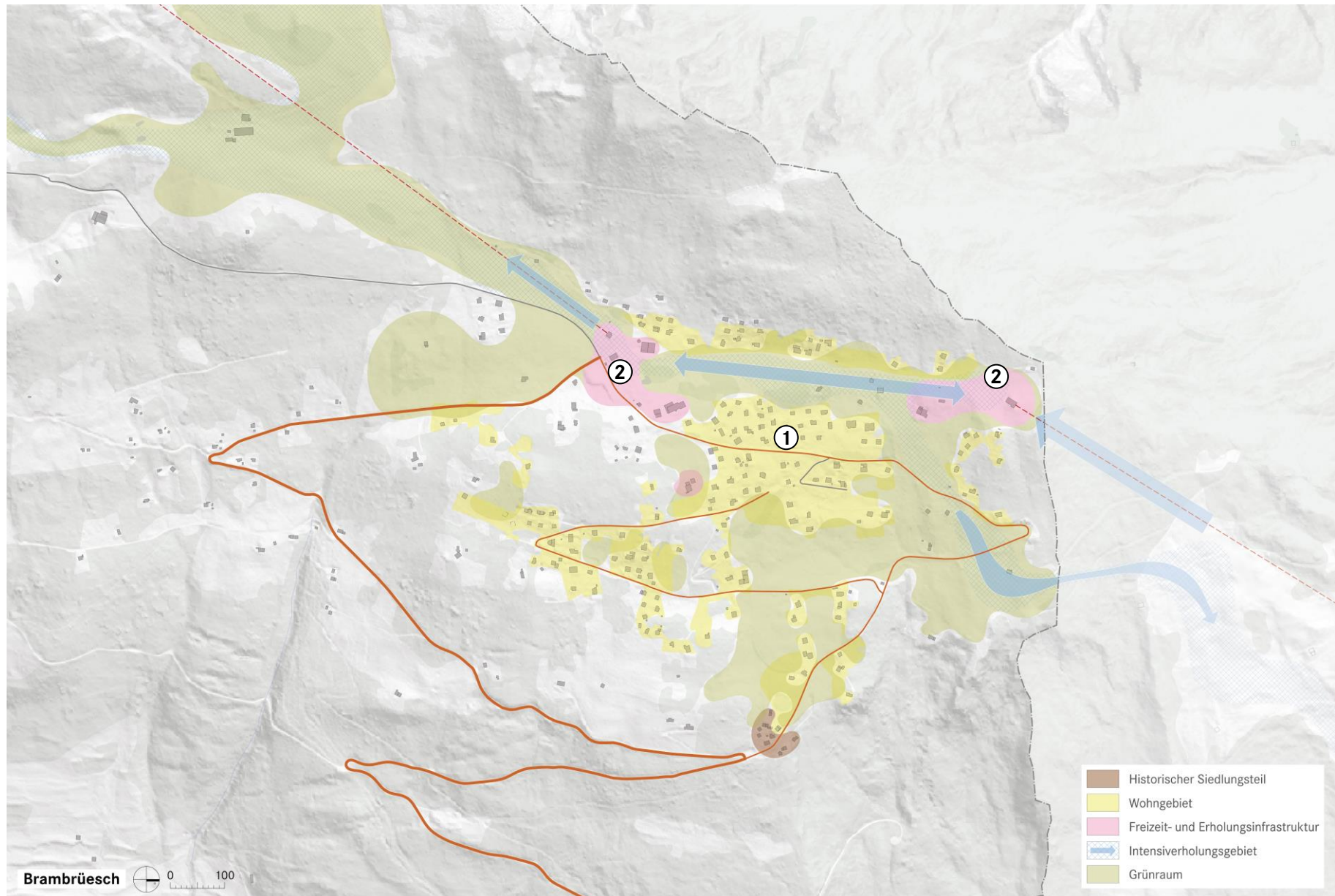
Aus landschaftlicher Sicht bildet die Ebene «Wasserböda» ein zentrales Element von Parpan. Der zu Wintersportzwecken genutzte von einem Gewässer durchzogene Landschaftsraum trägt wesentlich zur Wohn- und Aussenraumqualität bei.

Touristische Infrastrukturen

Parpan ist Zielort der Skiweltcup-Piste und Einstiegsort in die Destination Arosa-Lenzerheide. Wichtige Infrastrukturen sind der Heimglif und der Heimbergparkplatz mit angrenzendem Kinderland. Im Winter sind nebst dem alpinen Skitourismus auch die Langlaufloipen ab Parpan von Bedeutung. Mit dem Bau des neuen Langlauf- und Skischulzentrums konnte die Attraktivität dieses Angebotes weiter verbessert werden.

Bedeutend für den Sommertourismus sind der Wander- und Biketourismus.

Räumliche Analyse - Brambrüesch



① Siedlungsgebiet

Brambrüesch bestand ursprünglich aus vereinzelten Maiensässsiedlungen, welche heute noch teilweise ablesbar sind. Mit der Inbetriebnahme der Luftseilbahn Chur-Brambrüesch 1957 und der touristischen Erschliessung Richtung Dreibündenstein folgte der Bau von verstreut angeordneten Ferienhäusern. Die Anordnung der Erschliessungsachsen und der Bebauungen ist eher zufällig, was teilweise zu ineffizienten Erschliessungssystemen führte.

Die streusiedlungsartige Bebauung von Brambrüesch ist durchzogen von offenen Landschaftsräumen und Waldflächen.

② Touristische Infrastrukturen

Brambrüesch verfügt über Infrastrukturen und Angebote für den Sommer- und Wintertourismus (Skilifte, Wanderwege, Restaurants, Parkplätze). Eine wichtige Achse für den Tourismus bildet dabei der offene Landschaftsraum zwischen der Bergstation und dem Parkplatz Riedboda.



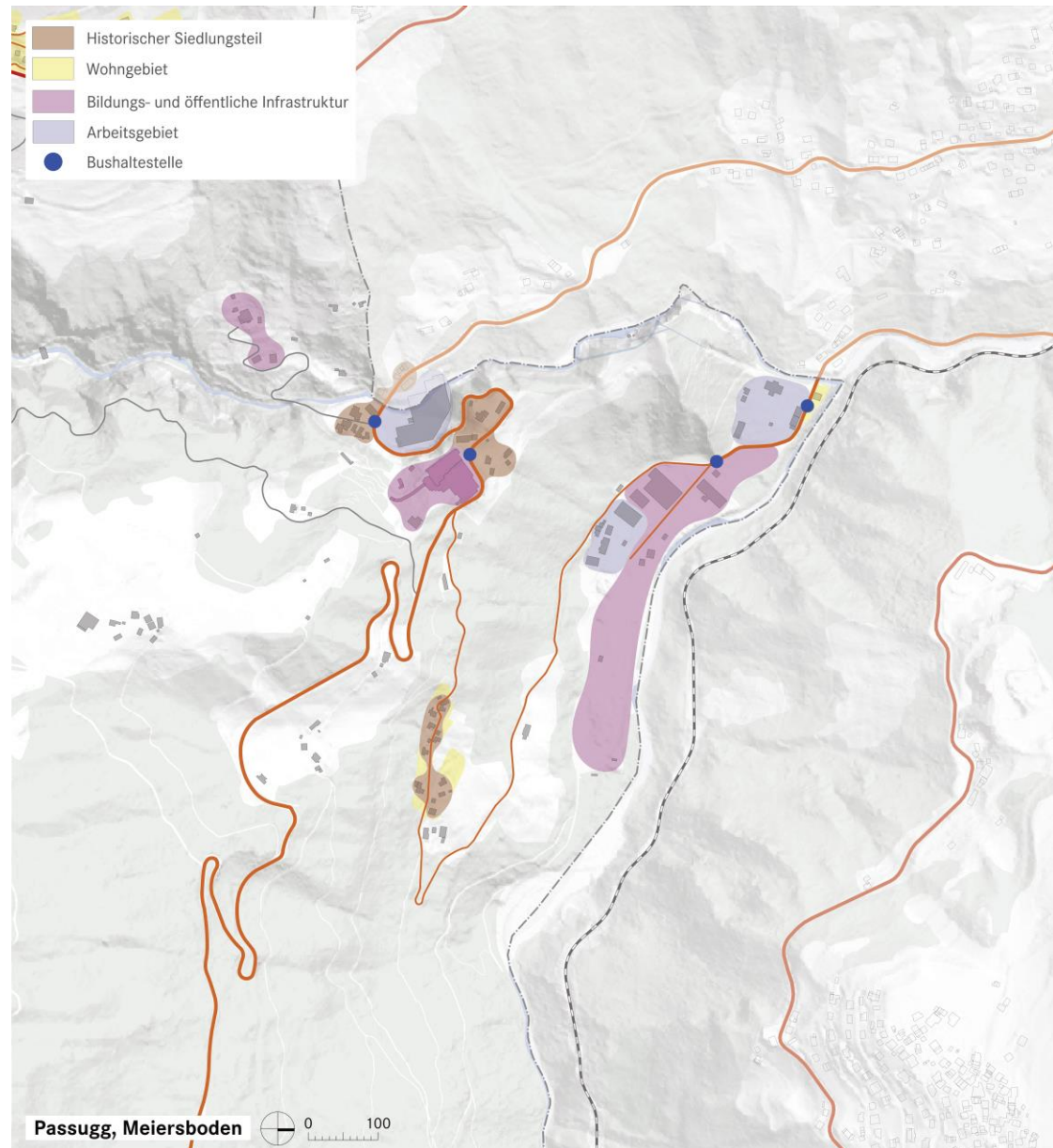
Räumliche Analyse – Passugg und Meiersboden

Passugg

Die Kleinsiedlung Passugg umfasst einige historische Bauten, zu denen auch die markanten Bauten der heutigen Hotel- und Tourismusschule zählen. Das Siedlungsgebiet wird im Weiteren durch die Gewerbebauten der Mineralwasser AG geprägt. Die Gebäudegruppe «Äber» an der Wegverbindung Richtung Meiersboden gehört ebenfalls zur Siedlung Passugg.

Meiersboden

Das in der Talebene und über Stadtgebiet Chur erschloessene Gebiet Meiersboden ist von gewerblichen Bauten sowie den Bauten und Anlagen des Militärs geprägt. Aufgrund der Lagevoraussetzungen eignet sich das Gebiet vor allem für gewerbliche Nutzungen. Die Entwicklung des Gebietes wird durch die natürlichen Gegebenheiten (Lage an der Plessur und am Hangfuss) eingeschränkt.



Stärken-, Schwächen-, Chancen- und Risiken-Analyse

	Stärken - Attraktiver Wohnstandort - Weitgehend intakte, historische Ortskerne - Nähe zum Wirtschaftsstandort Chur - Zugehörigkeit zur Destination Lenzerheide - Einstiegsort ins Skigebiet Lenzerheide-Arosa - Gute Verkehrserschliessung (MIV und ÖV) - Gutes Versorgungsangebot (z.B. Einkauf, Bildung, Sport- und Freizeit) - Produktionsstandort Churwalden (Trockenfleisch)	Schwächen - Stagnierende Bevölkerungszahl - Verkehrsbelastung Achse Chur - Lenzerheide - Blockierte innere Bauzonenreserven aufgrund Baulandhortung oder ungeeigneter Lage - Sanierungs- und Erneuerungsbedarf in Teilen des Gebäudebestandes - Unternutzte Gebiete - Wenig geeignete Flächen für Gewerbebetriebe - Überproportional grosse Bauzonenreserve in Brambrüesch
Chancen - Weiterentwicklung Churwalden als Ort mit regional bedeutender Versorgungsfunktion - Ausbau Tourismusangebot (v.a. Sommertourismus) - Aufwertung Standort Rathaus (Bushaltestelle und Wohnentwicklung) - Zunehmende Bedeutung als Bildungsstandort (Passugg)	Entwicklungsziele (Stärken-Chancen) - Churwalden als Zentrumsort für Versorgungs- und Dienstleistung stärken und weiterentwickeln. - Historische Ortskerne in der Struktur und Substanz erhalten - Gebiet «Portal» konsequent als Zentrumsgebiet mit hoher baulicher Dichte weiterentwickeln - Parpan als Schwerpunktgebiet für den Wintertourismus weiterentwickeln	Entwicklungsziele (Schwächen-Chancen) - In den Hauptsiedlungen (Malix, Churwalden, Parpan) eine leichte Bevölkerungszunahme erreichen - Unüberbaute Bauzonen durch geeignete Massnahmen mobilisieren
Risiken - Überalterung der Bevölkerung, neue Wohnbedürfnisse - Konzentration der Arbeitsplätze in grösseren Gemeinden / Zentren (Chur, Domat/Ems, Landquart) - Weiterer Bevölkerungsrückgang - Ineffiziente Nutzung Gewerbezone Parzutt	Entwicklungsziele (Stärken-Risiken) - Siedlungsgliedernde Freiflächen innerhalb der historischen Ortskerne werden vor einer Überbauung freigehalten. - Schaffen eines Angebotes an altersgerechten Wohnformen und betreutem Wohnen - Malix und Parpan als Wohnstandorte stärken	Entwicklungsziele (Schwächen-Risiken) - Bildungsstandort Passugg erhalten und stärken - Meiersboden als Gewerbebestandort mit Bezug zu Chur entwickeln - Arbeitsgebiet Parzutt steht für Neuansiedlungen von Betrieben zur Verfügung und wird effizient genutzt

Übergeordnete Strategien zur Siedlungsentwicklung

Die Siedlungsentwicklung erfolgt innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes. Für das Wohnen und Arbeiten gut geeignete Lagen sowie touristisch bedeutende Areale werden mobilisiert und nach einem Konzept entwickelt.

A) Bevölkerungszahl leicht erhöhen

Die Bevölkerung der Gemeinde Churwalden bleibt langfristig stabil. In den Hauptsiedlungsgebieten Malix, Churwalden und Parpan wird eine leichte Bevölkerungszunahme angestrebt.

B) Churwalden als Zentrumsort entwickeln

Churwalden ist das Verwaltungs- und Dienstleistungszentrum der Gemeinde. Es erfüllt eine kommunale und überkommunale Versorgungsfunktion. Churwalden wird als Einstiegsort in die Sommer- und Winterdestination Lenzerheide gestärkt.

C) Historische Dorfkerne erhalten

Die bauliche Entwicklung in den Dorfkerne erfolgt unter Berücksichtigung und Wahrung der historischen Strukturen und Substanz. Die Dorfkerne sollen der einheimischen Bevölkerung zur Verfügung stehen. Die Erstellung neuer Zweitwohnungen (z.B. durch Umnutzung von Stallbauten) wird nicht angestrebt.

D) Malix als Wohnstandort fördern

Malix wird als attraktiver Wohnstandort im Einzugsgebiet der Agglomeration Chur weiterentwickelt.

E) Parpan als Tourismusstandort stärken

Parpan wird als attraktiver Wohnstandort mit gleichzeitiger touristischer Funktion weiterentwickelt. Die räumlichen und funktionalen Bezüge zur Nachbargemeinde Vaz/Obervaz werden angemessen berücksichtigt.

F) Brambrüesch als Naherholungsgebiet

Brambrüesch wird auf die Bedürfnisse der Naherholungssuchenden im Sommer und Winter ausgerichtet.

G) Passugg als Bildungsstandort erhalten

Passugg wird als Bildungsstandort für Tourismus und Hotellerie mit internationaler Ausrichtung langfristig erhalten und weiterentwickelt.

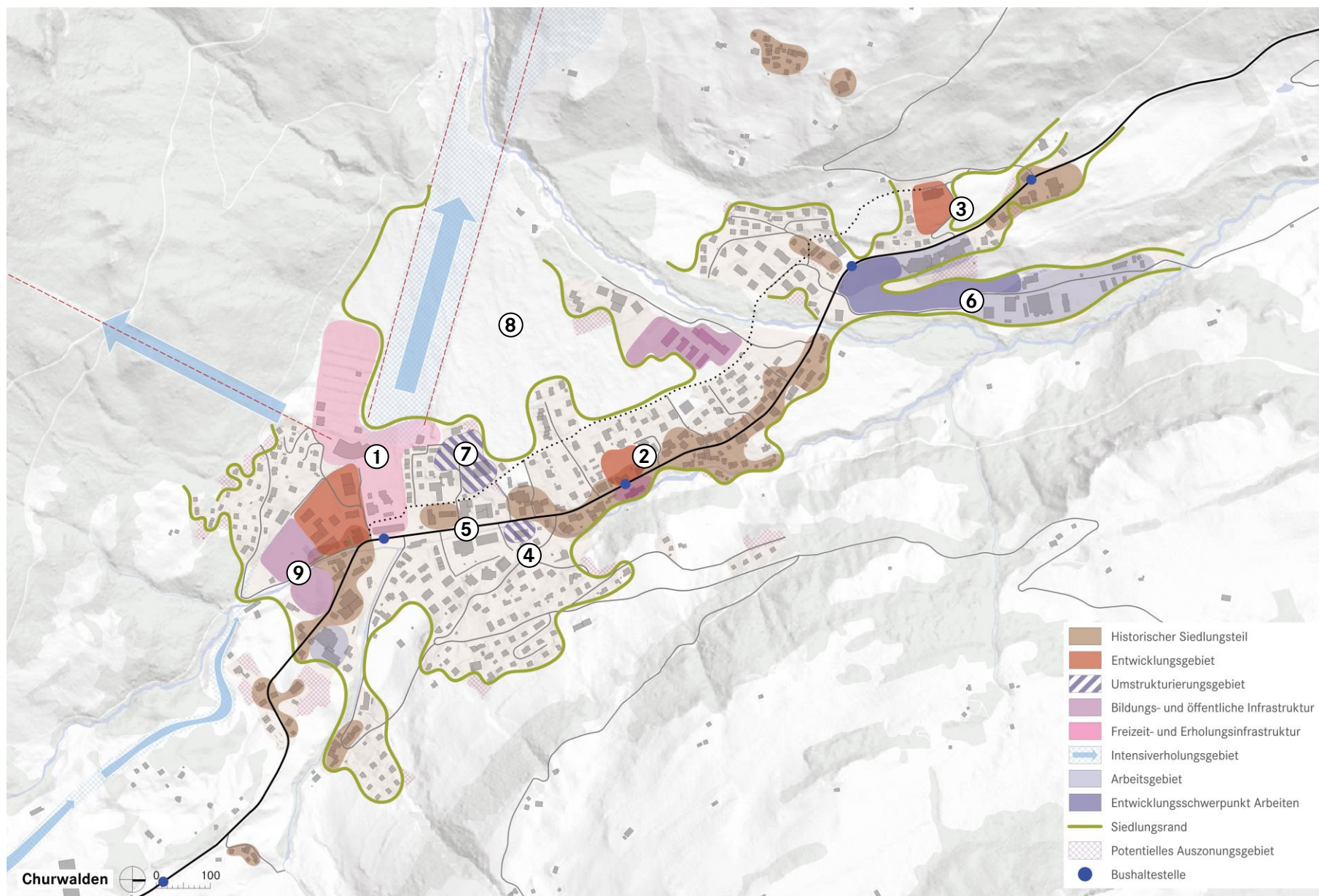
H) Arbeitsgebiete effizient nutzen

Arbeitsstandort ist primär das Gebiet «Parzutt» in Churwalden. Die effiziente Nutzung der verbleibenden Reserve steht dabei im Vordergrund.

I) Gezielte Siedlungsentwicklung

Der Fokus der Siedlungsentwicklung richtet sich auf die Gebiete entlang der Hauptachse Chur-Lenzerheide und somit auf die Hauptsiedlungen von Malix, Churwalden und Parpan.

Strategie Siedlungsentwicklung – Churwalden



Bei wichtigen Gebieten für die Siedlungsentwicklung im Bereich Wohnen, Arbeiten, Tourismus und öffentliche Nutzungen wird eine effiziente Erschliessung und Bodennutzung sichergestellt. Der Strassenraum der Durchgangsstrasse wird aufgewertet.

① Standort Portal weiterentwickeln

- Der Areal Portal wird als Wohn- und Dienstleistungszentrum von Churwalden mit hoher baulicher Dichte weiterentwickelt.
- Der Standort ist wichtigster Einstiegs- und Zielort in das Skigebiet Arosa-Lenzerheide. Er wird mit Angeboten und Dienstleistungen im Bereich Tourismus, verbunden mit Wohnen und öffentlichen Nutzungen ergänzt und weiterentwickelt.
- Die Abstimmung zwischen touristischen und öffentlichen Nutzungen sowie die Regelung der Erschliessung wird in Folgeplanungen sichergestellt.
- Die Parkierung wird im Zusammenhang mit Überbauungen unterirdisch angeordnet.

② Standort Rathaus aufwerten

- Der Bereich des Rathauses und der gegenüberliegenden Bauzonenreserve wird nach einem Gesamtkonzept weiterentwickelt und aufgewertet. Der öffentliche Charakter und die Bedeutung des Verwaltungszentrums

(Rathaus) wird durch die Anordnung einer Bushaltestelle und einer attraktiven Strassenraumgestaltung gestärkt. In der Nutzungsplanung werden die erforderlichen Massnahmen getroffen.

③ Areal Lindenhof umnutzen

- Das Areal «Lindenhof» weist ein grosses Potenzial für Wohnen und Beherbergung auf. Unter Wahrung der historischen Bausubstanz wird das Umnutzungspotenzial ausgeschöpft.

④ Postliegenschaft

- Die ehemalige Postliegenschaft wird für Wohn- und Dienstleistungsnutzungen umstrukturiert. Aufgrund der zentralen Lage wird eine effiziente Bodennutzung und eine attraktive Gestaltung gegenüber dem öffentlichen Raum angestrebt. Die planerische Umsetzung erfolgt projektbezogen. Es wird ein Ersatzneubau mit optimaler Ausnutzung angestrebt.

⑤ Durchgangssachse aufwerten

- Die Durchgangssachse durch Churwalden wird durch die punktuellen Massnahmen im öffentlichen Strassenraum beim Rathaus, bei der Postliegenschaft und beim Portal gestalterisch aufgewertet.

⑥ Arbeitsgebiet Parzutt effizient nutzen

- Das Arbeitsgebiet Parzutt wird durch ein effizientes, an die Topografie angepasstes Bauungs- und Erschliessungskonzept effizient genutzt. Für Neubauten sind talseitig mindestens drei Vollgeschosse vorzusehen.

⑦ Pradafenz besser nutzen

- Die bisherige Mischzone am Pradafenzweg wird ausschliesslich für Wohnzwecke vorgesehen. Für den bestehenden Spielplatz wird geeigneter Ersatz geschaffen.
- An der Talstation Pradaschier werden die planerischen Voraussetzungen geschaffen, um künftige Bedürfnisse des Bergbahnbetriebes berücksichtigen zu können.

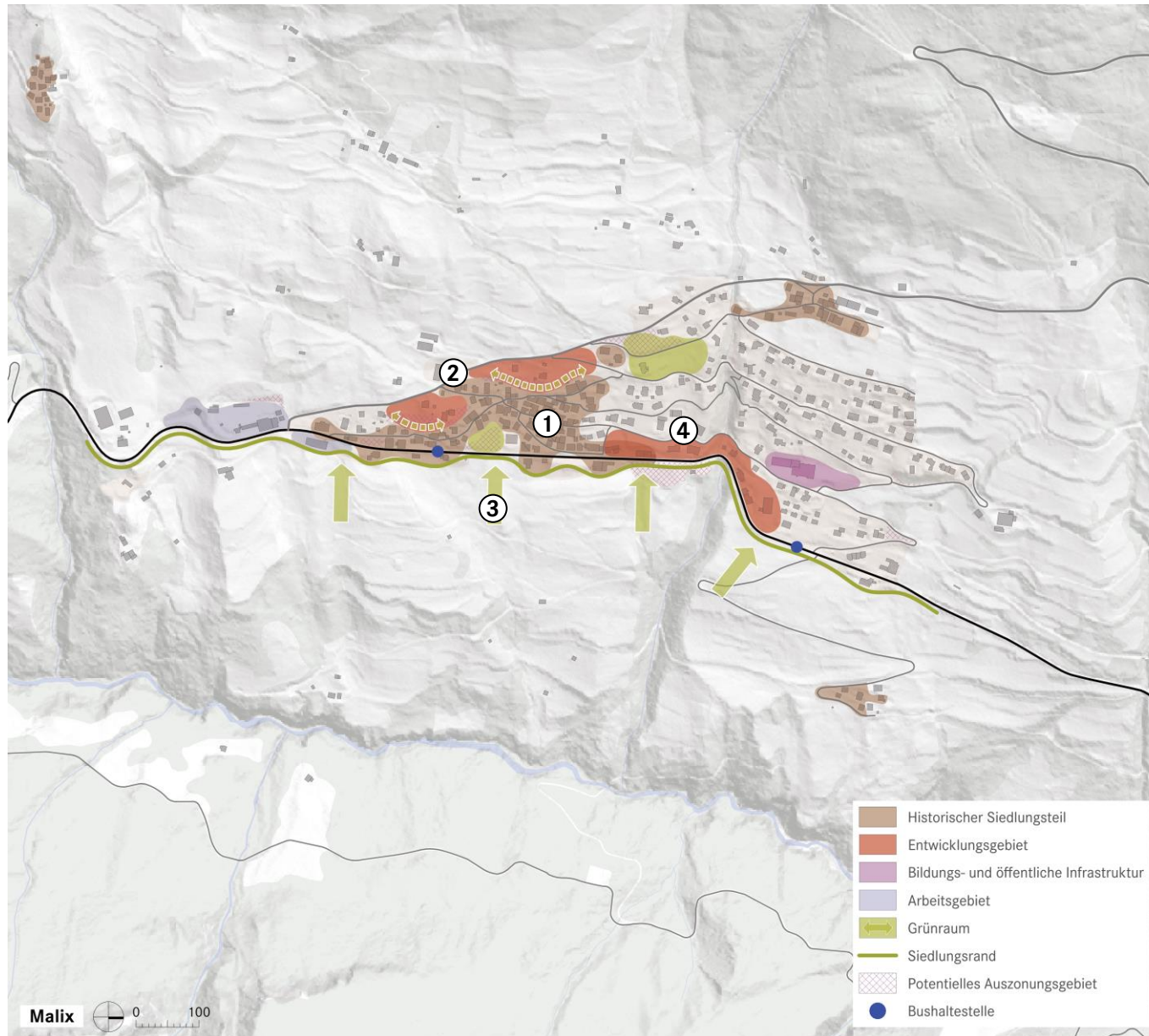
⑧ Landschaftsraum freihalten

- Der offene Landschaftsraum des Schuttkegels des Wititobels wird langfristig vor einer weiteren Überbauung freigehalten.

⑨ Öffentliche Infrastrukturen erhalten und ausbauen

- Der Standort Giraboda mit öffentlichen Sport- und Erholungseinrichtungen wird erhalten und bedarfsgerecht erneuert und ergänzt. Die Kronenwiese dient als Standort für Pflegeheim und Alterswohnungen.

Strategie Siedlungsentwicklung – Malix



Die Attraktivität von Malix als Wohnstandort wird erhalten und gestärkt. Unternutzte Gebiete werden auf Basis von Bebauungs- und Erschliessungskonzepten einer Überbauung zugeführt.

① Struktur im Dorfkern bewahren

- Im Dorfkern wird das dichte System von Gassen und Plätzen sowie die wertvollen Gärten und Freiflächen erhalten. Um- und Neubauten orientieren sich an der traditionellen Bauweise.

② Unternutzte Gebiete besser nutzen

- Die Gebiete zwischen der historischen Bebauung im Ortskern und der Brambrüescherstrasse sind unternutzt. Zwecks Erhaltung der wertvollen siedlungsinternen Grün- und Freiräume ist die bauliche Nutzung an die Brambrüescherstrasse sowie an die Dorfstrasse und den Kirchweg zu konzentrieren.
- In Berücksichtigung der wertvollen Grün- und Freiräume ist entlang der Brambrüescherstrasse im Sinne einer Nutzungskonzentration nur eine Bautiefe vorzusehen.

③ Landschaftsraum offenhalten

- Der offene Landschaftsraum unterhalb der Kantonsstrasse wird vor einer weiteren Überbauung freigehalten.

- Die charakteristische Gassenbebauung im Dorfkern wird erhalten. Wichtige siedlungsinterne Grün- und Freiräume werden im Interesse des Ortsbildschutzes und der Wohnqualität angrenzender Bauten von Hochbauten freigehalten.

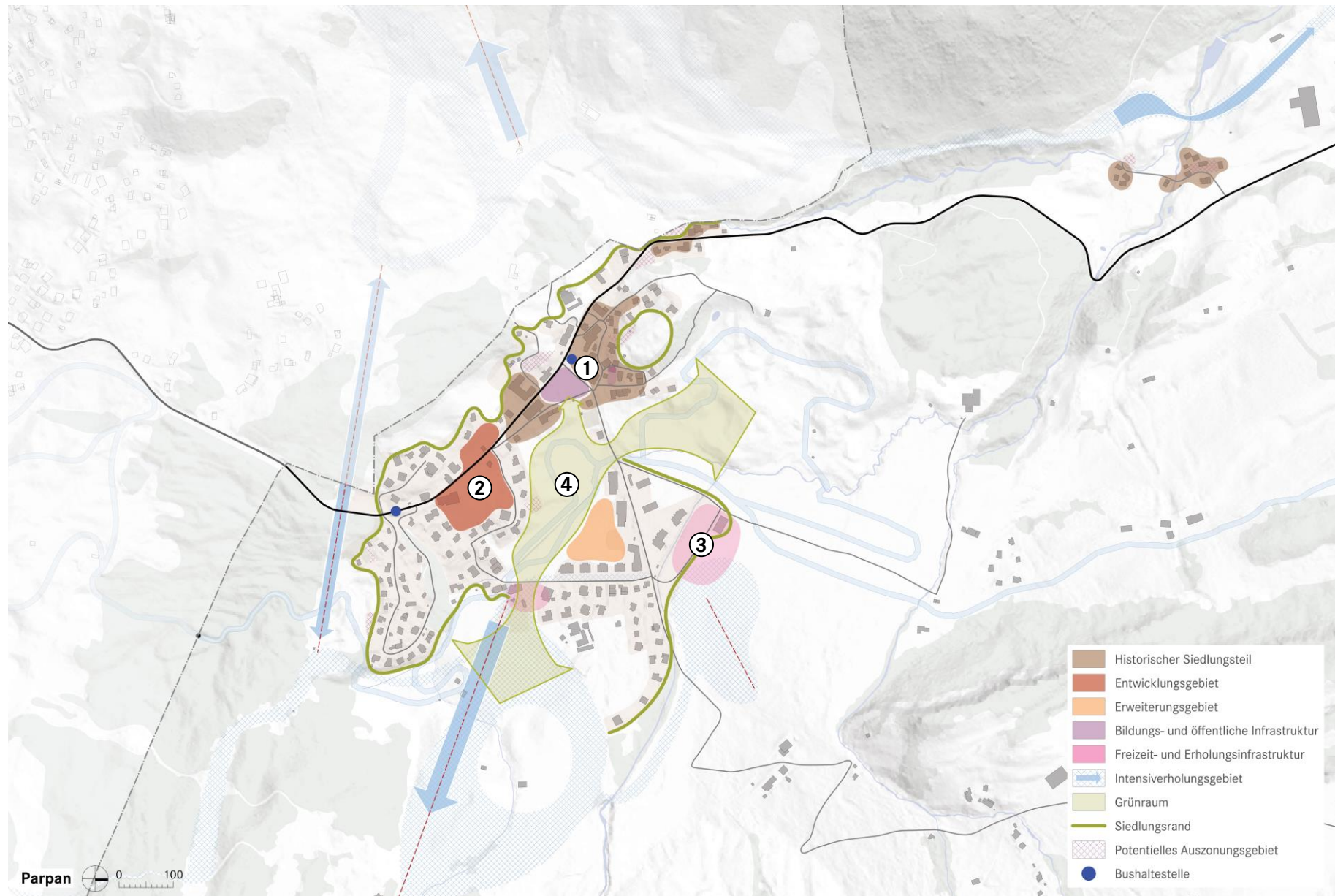
④ Nutzungspotenziale ausschöpfen

- Entlang der Kantonsstrasse bestehen erhebliche Nutzungsreserven in Form nicht überbauter Bauzonen oder leerstehender Ökonomiebauten. Für diese Gebiete ist die Erschliessung sowie eine effiziente Nutzung sicherzustellen.
- Für sämtliche Liegenschaften ist eine rückwärtige Erschliessung ab kommunaler Erschliessungsstrasse vorzusehen.

⑤ Areal Belvedere umnutzen

- Das Areal des ehemaligen Restaurant Belvedere wird nach einem Gesamtkonzept für eine Wohnüberbauung mit Geschosswohnungen entwickelt. Dazu wird ein Folgeplanungsverfahren durchgeführt.

Strategie Siedlungsentwicklung – Parpan



Parpan wird als Wohnstandort und Schwerpunktgebiet für den Wintertourismus erhalten und gestärkt. Dem Zusammenspiel zwischen Siedlung und Landschaft wird besondere Beachtung geschenkt.

① Struktur und Substanz im Dorfkern bewahren

- Die historische Struktur und Substanz im Dorfkern und die spezielle architektonische Qualität von Einzelbauten wird erhalten.
- Das «Ried» wird langfristig als multifunktional nutzbarer öffentlicher Freiraum für Erholung, Freizeit, Tourismus oder temporäre Anlässe erhalten.

② Entwicklungsgebiete effizient nutzen

- Das Entwicklungsgebiet Obertor dient der Erstellung von Wohnbauten sowie der Erweiterung des bestehenden Hotelbetriebes. Im Rahmen einer Folgeplanung gelten folgende Zielsetzungen:
 - Ortsbauliches Konzept, welches eine optimale Ausnützung und effiziente Erschliessung gewährleistet.
 - Es sind ausschliesslich Geschosswohnungsbauten und/oder Hotelnutzungen vorzusehen
 - Klären der freizuhaltenden Flächen und des Korridors für den Wintersport
 - Aufzeigen einer gemeinsamen Parkierungslösung

- Das Gebiet «Triangel» bildet eine Reserve für eine bedarfsgerechte Erweiterung der bestehenden Hotelnutzungen und bewirtschafteten Wohnungen.

③ Anliegen Wintertourismus berücksichtigen

- Die Bereiche Grossboden/Heimbergparkplatz und Talstation Heimberglift sind Schwerpunktgebiete für den Wintertourismus. Die vorhandenen Infrastrukturen werden bedarfsgerecht erneuert und ausgebaut.

④ Landschaftsraum offenhalten

- Der durchgehende Landschaftsraum «Waserböda» wird langfristig vor einer Überbauung freigehalten. Er dient der Wintersportnutzung und damit verbundenen temporären Anlagen.



Strategie Siedlungsentwicklung –Brambrüesch

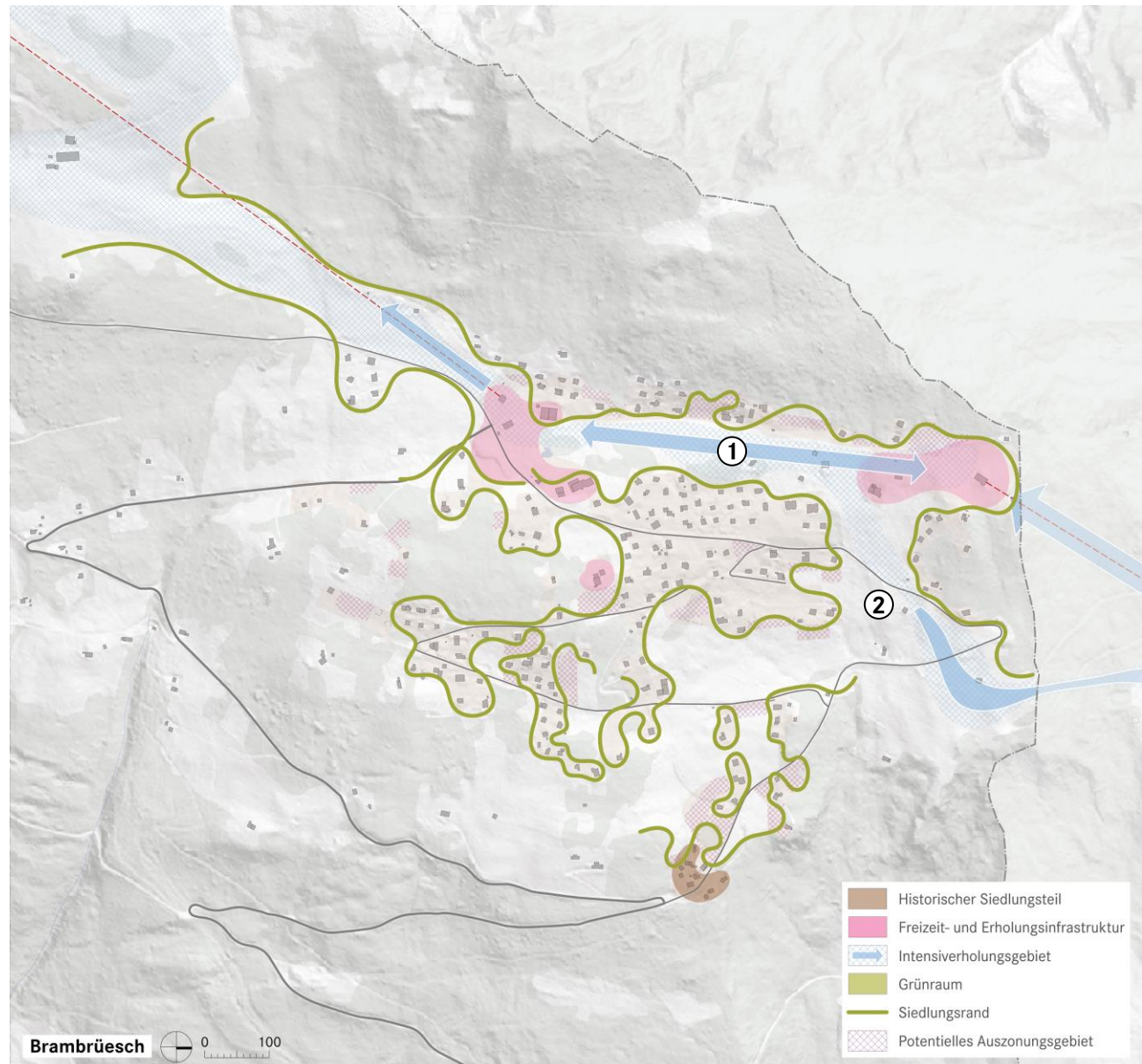
Brambrüesch wird als Destination für die Naherholung der Bevölkerung von Chur und Umgebung im Sommer und Winter erhalten und gestärkt. Zusammenhängende und durchgehende Landschaftsräume werden erhalten.

① Ausrichtung auf Tourismus

- Die touristische Hauptachse zwischen Bergstation Brambrüesch und Riedboda dient ausschliesslich dem Erhalt und der Weiterentwicklung des touristischen Angebotes. Entlang des Riedbodawäg steht die Offenhaltung für verkehrende Wintersportler im Vordergrund.
- Neue Touristische Infrastrukturen konzentrieren sich auf das Gebiet zwischen Bergstation und Riedboda.
- Die Entwicklung innerhalb der Ferienhaus-siedlung konzentriert sich auf bewirtschaftete Wohnformen. Zusätzliche Erstwohnungen werden nicht angestrebt.

② Landschaftsräume bewahren

- Die durchgehenden Landschaftsräume, welche teilweise durch den Wintersport beansprucht werden, werden langfristig vor einer Überbauung freigehalten. Die streusiedlungsartige Bebauung von Brambrüesch wird entsprechend begrenzt.



Strategie Siedlungsentwicklung –Passugg und Meiersboden

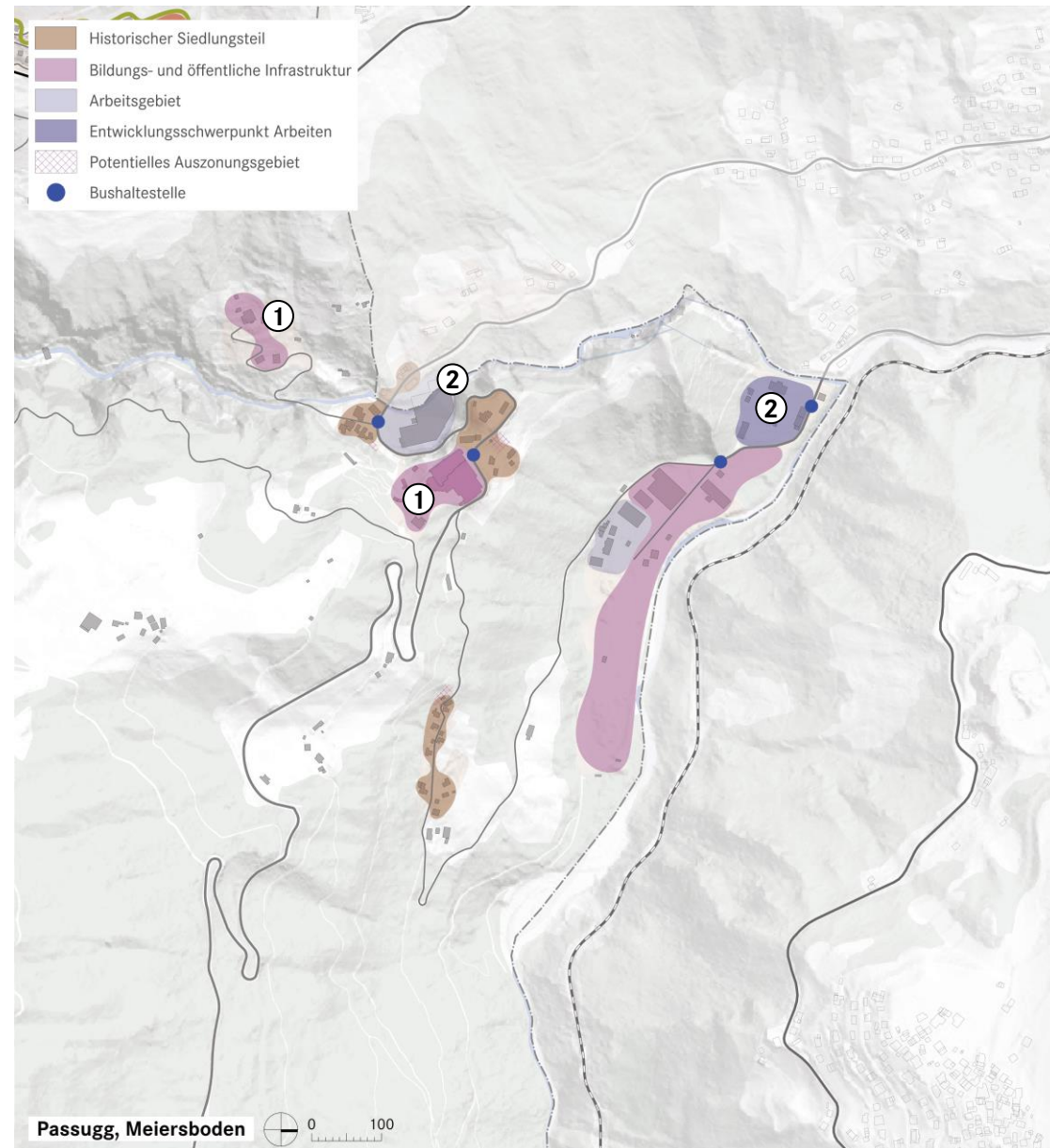
Für den Erhalt und die Weiterentwicklung der Tourismus und Hotelfachschule sowie die Mineralquellen werden die erforderlichen planerischen Voraussetzungen geschaffen. Meiersboden wird als Gebiet für Kleingewerbe mit engem Bezug zur Stadt Chur ausgerichtet.

① Bildungsstandort Passugg stärken

- Die Bildungseinrichtungen in Passugg werden erhalten und gestärkt. Die Gemeinde schafft bei Bedarf die erforderlichen planerischen Rahmenbedingungen für eine Weiterentwicklung der Angebote und Betriebe.

② Arbeitsgebiete weiterentwickeln

- Meiersboden verfügt aufgrund der guten Anbindung an das Stadtgebiet Chur gute Voraussetzungen für kleinere und mittlere Gewerbebetriebe aus dem Bereich Handwerk, Transport u.ä. Die Entwicklung des Gebietes wird auf solche Gewerbebetriebe ausgerichtet. Die kantonalen Interessen (Zivilschutz, Aufnahmezentrum) werden berücksichtigt.
- Für den Erhalt und die Weiterentwicklung der Mineralquellen am Standort Passugg werden bei Bedarf die erforderlichen Rahmenbedingungen geschaffen.



Strategien zur Förderung einer Siedlungsentwicklung nach Innen

Die Grösse der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen wird im erforderlichen Mass reduziert. Die Reduktion erfolgt unter Berücksichtigung der Fraktionierung und der wichtigen Entwicklungsgebiete der Gemeinde.

Reduktion der Bauzone im erforderlichen Mass

- Die Reduktion der Bauzone erfolgt in der Regel an peripheren Lagen, welche für die angestrebte Siedlungsentwicklung nicht von strategischer Bedeutung sind.
- An folgenden Lagen werden im Rahmen der Nutzungsplanung Reduktionen der Bauzone konkret geprüft:
 - o Für die Überbauung nicht oder wenig geeignete Gebiete an steilen Hanglagen am Bauzonenrand.
 - o Für den Erhalt des Ortsbildes wichtige siedlungsinterne Grün- und Freiräume sowie an das Siedlungsgebiet angrenzende Landschaftsräume
 - o Gebiete mit geringer Nachfrage nach Erstwohnungen an peripheren Lagen
 - o Nicht oder nur teilweise erschlossene Gebiete am Siedlungsrand.
- Auf weitergehende Reduktionen wird verzichtet, da es sich dabei um Gebiete innerhalb des weitgehend überbauten Gebietes

handelt oder für die Siedlungsentwicklung der Gemeinde

- Die konkrete Massnahme für die potenziellen Bauzonenreduktionsflächen wird in der Nutzungsplanung festgelegt. Nebst Auszonen werden Nutzungskonzentrationen und Nutzungsverlegungen geprüft.

Wichtige Bauzonenreserven mobilisieren

- Zur Gewährleistung der Verfügbarkeit der unüberbauten Parzellen werden in der Nutzungsplanung geeignete Massnahmen zur Mobilisierung und zur baulichen Verdichtung unternutzter Gebiete ergriffen. Bei der Mobilisierung wird nach raumplanerischen Kriterien und in Anlehnung an die bestehende Regelung in der Gemeinde Churwalden eine Überbauungsfrist vorgesehen.

Erhöhung der baulichen Nutzung

- Die Siedlungsentwicklung erfolgt schwerpunktmässig an gut erschlossenen und zentralen Lagen (Entwicklungsgebiete gemäss Strategiekarten)
- In den Entwicklungsschwerpunkten in Malix, Kreuz, Churwalden und Parpan wird eine Erhöhung der baulichen Nutzung angestrebt. Dies im Rahmen projektbezogener Nutzungsplanungen oder in Folgeplanungen (Ausnützungsbonus).

- In den Entwicklungsschwerpunkten Kreuz (Malix), Portal Churwalden und Obertor Parpan sowie in den Kernzonen der Hauptsiedlungsgebiete werden minimal dreigeschossige Bauten angestrebt. Dies insbesondere im Rahmen von Neubauten, Ersatzneubauten oder wesentlichen Erweiterungen.
- Die geltenden Ausnützungsziffern in den Wohngebieten erfüllen, mit Ausnahme der Wohnzone in Brambrüesch, den Richtwert von 0.5 gemäss KRIP-S. Durch geeignete Massnahmen wird sichergestellt, dass die zulässige Ausnützung möglichst optimal genutzt wird.
- In Brambrüesch konzentriert sich die bauliche Entwicklung auf die Bereiche Tourismus und Naherholung. Auf eine Erhöhung der baulichen Dichte in den Wohngebieten wird verzichtet. Die Ausdehnung der Wohngebiete wird durch Festlegung des Siedlungsrandes begrenzt.

Ausdehnung Siedlungsgebiet begrenzen

- Der Siedlungsrand bildet die langfristige Grenze zwischen Baugebiet und Nichtbaugebiet.

Massnahmen – Übersicht

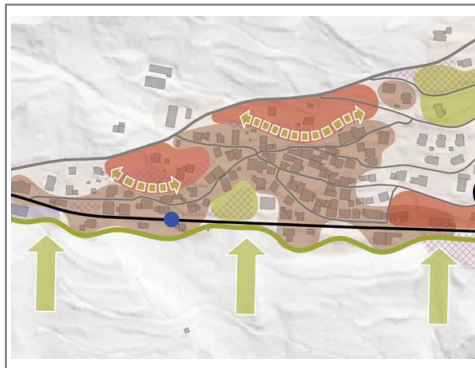
	Massnahme	Priorität	Umsetzungsinstrument / Verfahren	Federführung
Gebietsbezogene Massnahmen (Beschrieb siehe nachfolgend)				
A	Malix - Nutzungskonzentration entlang Brambrüescherstrasse	gering	Quartierplanung	Gemeinde, Betroffene
B	Parpan - Entwicklung Obertor und Rüti	mittel	Nutzungsplanung Quartierplanung	Gemeinde in Koord. mit Grundeigentümer
C	Churwalden - Entwicklung Gebiet Portal nach einem Gesamtkonzept	hoch	Areal- und Quartierpla- nung	Gemeinde
D	Churwalden - Umnutzung Areal Lindenhof	mittel	Projektbezogen (Nutzungsplanung)	Gemeinde
E	Churwalden - Entwicklung Arbeitsgebiet Parzutt mit optimaler baulicher Dichte	hoch	Gestaltungsplan und/oder Quartierplan	Gemeinde
Massnahmen zur Förderung einer Siedlungsentwicklung nach Innen				
	Siedlungsentwicklung an zentralen Lagen - Schaffen planerischer Voraussetzungen für eine hohe bauliche Dichte in den Entwicklungsgebieten - Gewährleistung einer höheren AZ in Folgeplanungen od. projektbezogenen Nutzungsplanungen - Mindestausnützung in den Entwicklungsschwerpunkten und in den Kernzonen festlegen (Richtwert: drei Vollgeschosse, Ausnützungsziffer 0.8)	Hoch	Nutzungsplanung Quartierplanung	Gemeinde Interessenz (bei Folgeplanungen/ projektbezogenen Pla- nungen)
	Massnahmen zur Mobilisierung der wichtigen Nutzungsreserven (gestützt auf KRG) - Sicherstellung der Verfügbarkeit bestehender Bauzonen mit differenzierten Überbauungsfristen. - Werden Fristen nicht eingehalten, kann die Gemeinde Massnahmen (Kaufrecht, Auszonung) ausüben	hoch	Nutzungsplanung (Zonen- plan)	Gemeinde
	Reduktion der Bauzone am Siedlungsrand und an ungeeigneten Lagen - Vornahme von Bauzonenreduktionen an randlichen oder ungeeigneten Lagen in der Nutzungsplanung - Schaffen von Rechtssicherheit durch Festlegung einer dem RPG entsprechenden Bauzone	Hoch	Nutzungsplanung (Zonen- plan)	Gemeinde

Massnahme A – Malix Nutzungskonzentration an Brambrüescherstrasse



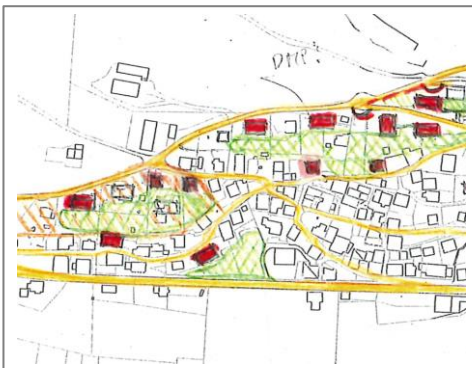
Ausgangslage

- Unternutzte Gebiete mit wichtigen Grünräumen unterhalb der Brambrüescherstrasse.
- Bebauung und Erschliessung sind nicht geregelt.
- Wichtige Bauzonenreserve für Malix an geeigneter Wohnlage.



Strategie

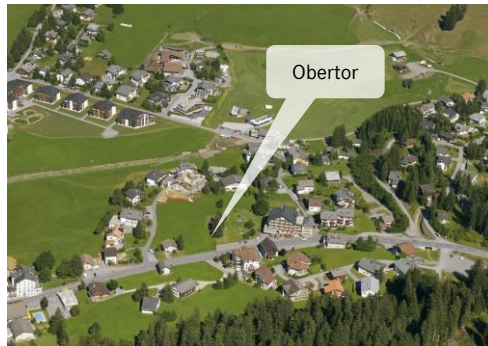
- Überbauung unter Berücksichtigung der Grünräume.
- Erhalt der Wohn- und Aussenraumqualitäten durch geeignete Anordnung der Bauten.
- Baustandorte an den bestehenden Erschliessungsanlagen vorsehen (Nutzungskonzentration).



Massnahmen

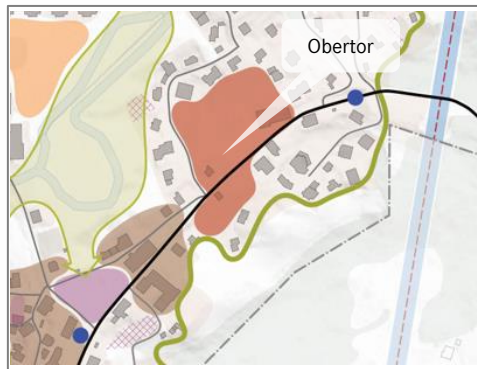
- Festlegung der Baustandorte und baulichen Nutzung in der Nutzungsplanung oder Folgeplanung
- Festlegen der Grünräume in der Nutzungsplanung oder Folgeplanung
- Konkretisierung der Zonenzuweisung und der Zonenbestimmungen.
- Regelung einer effizienten Bebauung und Erschliessung sowie Prüfung gemeinsamer Parkierungslösungen

Massnahme B – Entwicklungsgebiet Obertor und Rüti Parpan



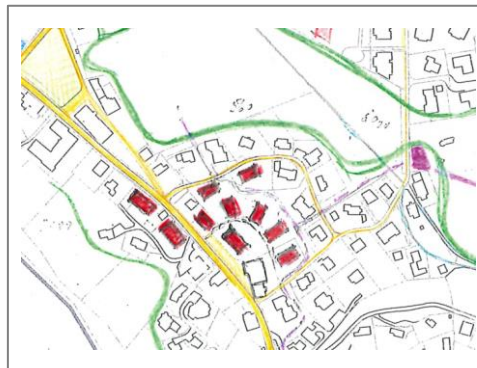
Ausgangslage

- Grosse Nutzungsreserve im bestehenden und weitgehend erschlossenen Siedlungsgebiet.
- Direkt angrenzend an bestehenden Hotelbetrieb.
- Einziges grösseres Entwicklungsgebiet für Wohnen in Parpan
- Wohnungen in Verbindung mit Hotel oder reines Wohnen möglich



Strategie

- Entwicklungsgebiet für Wohn- und Hotelnutzung
- Zentrale Erschliessung und Parkierung ist infolge der Nutzungsdichte anzustreben.
- Eignung für Geschosswohnungen ist gegeben und erwünscht.
- Optimale Ausnützung sicherstellen



Massnahmen

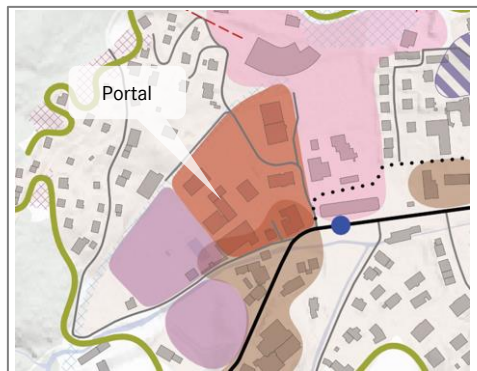
- Festlegung Folgeplanung zwecks Regelung Bebauung und Erschliessung
- Verfügbarkeit und haushälterische Nutzung sicherstellen
- Bedürfnisse des Hotelbetriebes in die Entwicklung miteinbeziehen

Massnahme C – Entwicklungsgebiet Portal Churwalden



Ausgangslage

- Das Gebiet bildet einen wichtigen Einstiegs- und Zielort ins Skigebiet Arosa-Lenzerheide.
- Busterminal und neue Gondelbahn entstanden in den letzten Jahren.
- Grosses Potenzialgebiet für Tourismus und Wohnen.
- Freizeitnutzungen und Altersheim (in Umsetzung) in unmittelbarer Nähe.



Strategie

- Entwicklung des Gebietes Portal zum Zentrumsgebiet von Churwalden mit hoher Dichte
- Parkierung im Zusammenhang mit Neuüberbauungen unterirdisch organisieren
- Entflechten der Erschliessung
- Stärken und Aufwerten des öffentlichen Raumes und der öffentlichen Nutzungen.



Massnahmen

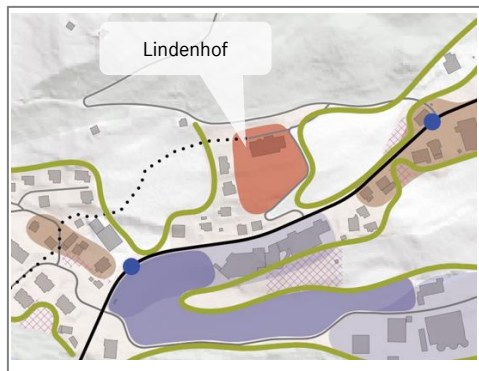
- Erarbeiten eines ortsbaulichen Konzeptes, welches eine effiziente Erschliessung und optimale Ausnützung gewährleistet
- Umsetzung des Bebauungs- und Erschliessungskonzeptes im Rahmen von Folgeplanungen (Areal- und Quartierplanungen)

Massnahme D – Entwicklungsgebiet Lindenhof



Ausgangslage

- Ehemaliges Jugendstilhotel an hervorragender Lage.
- Die bisherige Alters- und Pflegeheimnutzung «Lindenhof» entfällt infolge des Neubaus am Standort Kronenwiese.
- Angrenzende Flächen der Wohnzone gehören zur Liegenschaft
- Noch keine Nachfolgenutzung bestimmt



Strategie

- Standort wird infolge der hohen Lagequalitäten für eine Nachfolgenutzung vorgesehen
- Gemeinde prüft die Nutzung zu Wohn- oder Beherbergungszwecken.
- Die bestehende Baute wird nach Möglichkeit erhalten. Optionen für Erweiterungsbauten werden offengehalten.



Massnahmen

- Liegenschaft verbleibt im Eigentum der Öffentlichkeit, bis eine Nachfolgenutzung bestimmt ist.
- Die Nutzungsplanung wird projektbezogen bzw. bei konkreten Absichten angepasst.
- Möglichkeiten für Zweitwohnnutzungen sind projektbezogen zu prüfen (Voraussetzung: Geschützte Baute)

Massnahme E – Arbeitsgebiet Parzutt

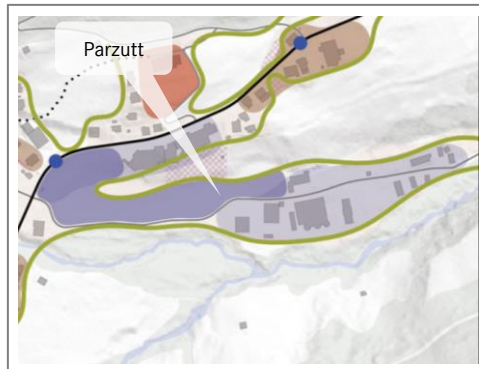


Ausgangslage

- Die Gemeinde verfügt aus topografischen Gründen über wenig geeignete Gebiete für Arbeitsnutzungen.
- Das bestehende Gewerbegebiet Parzutt verfügt noch über grössere Nutzungsreserven.
- Gebiet ist verhältnismässig gut erschlossen und für Gewerbe geeignet
-

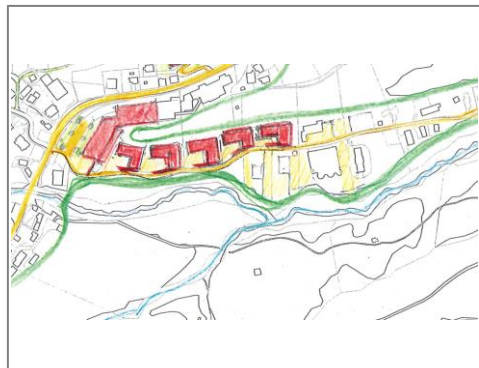
Strategie

- Die bestehenden Reserven im Arbeitsgebiet Parzutt werden möglichst optimal genutzt
- Entsprechend den topografischen Verhältnissen (mittlere Neigung) soll je ein Geschoss talseitig und das darüberliegende Geschoss bergseitig erschlossen werden.
- Neubauten sollen talseitig mindestens dreigeschossig in Erscheinung treten (z.B. zwei Produktionsgeschosse + Bürogeschoss)
- Einheitliches



Massnahmen

- Mindestnutzung sowie ein einheitliches Bauungs- und Erschliessungskonzept wird über die Nutzungsplanung und/oder Folgeplanung gewährleistet
- Die Verfügbarkeit des Baulandes wird sichergestellt



Bildnachweise / Datenquellen

<i>Porträt</i>	Bundesamt für Kultur (1983): Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS)
<i>Demografie</i>	Bundesamt für Statistik, BFS (2016): Statistik der Bevölkerung und der Haushalte (STATPOP) BFS (1990): Eidgenössische Volkszählung 1990
<i>Wirtschaft und Mobilität</i>	BFS (2011, 2015): Statistik der Unternehmensstruktur (STATENT) BFS (2000): Eidgenössische Volkszählung 2000 BFS (2014): Pendlermatrix (STATPOP, AHV, STATENT) ARE (2013): ÖV-Güteklassen 2013, Hauptsaison
<i>Siedlung, soziale Infrastruktur und Versorgung</i>	Amt für Immobilienbewertung, AIB (2016): Angabe Umbaujahr aus Mutationen der Gebäudenummer geschätzter Gebäude BFS (2016): Gebäude- und Wohnungsstatistik BFS (2017): Leerwohnungszählung
<i>Bauzonenreserven und Bedarf</i>	ARE (2018): Richtplananpassung in den Bereichen Raumordnungspolitik und Siedlung (KRIP-S), Gemeinde-Datenblatt
<i>Grundlage Zeitschnitte</i>	Bundesamt für Landestopografie swisstopo (1882 / 1933): Siegfriedkarte Bundesamt für Landestopografie swisstopo (1958 / 1979 / 1997 / 2008): Landeskarte 1 : 50 000
<i>Grundlage Räumliche Analyse und Strategien</i>	Amt für Landwirtschaft und Geoinformation (2018): Amtliche Vermessung Kanton Graubünden Bundesamt für Kultur (1983): Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS)
<i>Luftbilder (Titelblatt, S. 3, 5, 16, 24, 33, 38-42.)</i>	Amt für Raumentwicklung des Kantons Graubünden (ARE), © Comet Photoshopping GmbH / Dieter Enz

