

Gemeinde Churwalden

Kommunales Räumliches Leitbild (KRL)

Informationsveranstaltung | 11. Juli 2019

Agenda

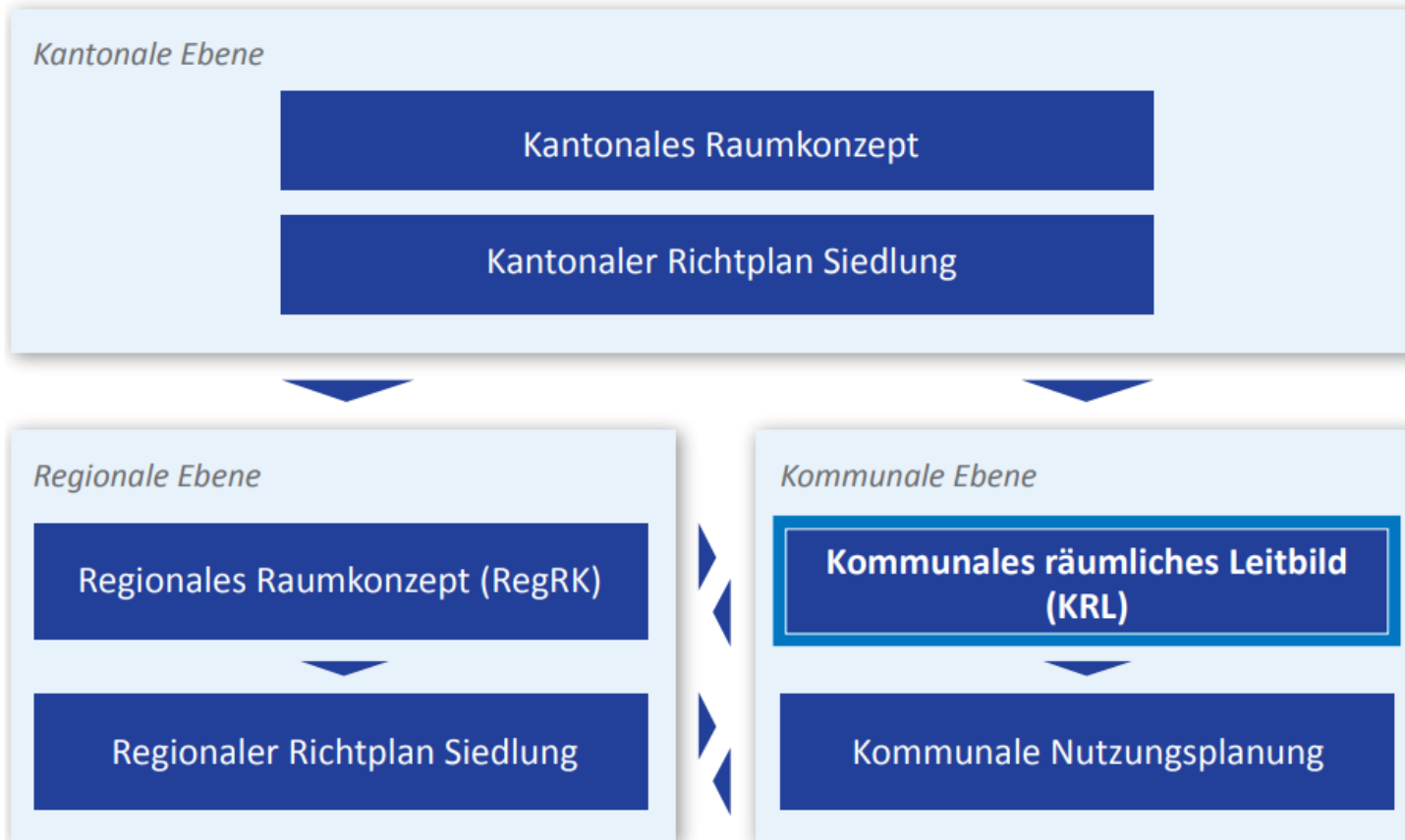
1. Wieso ein Kommunales Räumliches Leitbild «KRL»? Margrith Raschein
2. Organisation KRL Churwalden
3. Analyse der Siedlungsentwicklung Dominik Rüegg
4. Übergeordnete Strategien zur Siedlungsentwicklung
5. Strategien zu einzelnen Gebieten
6. Weiteres Vorgehen - Vernehmlassung
7. Fragen

1. Wieso ein «KRL» ?

Wieso ein räumliches Leitbild?

- Strategische Ausrichtung der Siedlungsentwicklung im Rahmen der übergeordneten Vorgaben (RPG und Richtplan)
- Vorstellungen über die langfristige räumliche Entwicklung aufzeigen – Horizont 20 bis 25 Jahre
- Räumlich konkrete Inhalte («verortet»)
 - Ziele, Strategien und Massnahmen zur Förderung einer hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen.
 - Nutzungspotenziale an gut erschlossenen Lagen
 - Kulturhistorische und räumliche Qualitäten
 - Verkehr / Parkierung
- Orientierungsrahmen für die Planungsbehörde

Zusammenspiel des KRL mit anderen Planungen



Quelle Grafik: Wegleitung «Kommunales räumliches Leitbild», ARE GR 2018

2. Organisation KRL Churwalden

Erarbeitung KRL Churwalden - Organisation



Mitglieder Strategie- und Begleitgruppe

Mitglieder Planungskommission

- Daniel Monsch, Parpan
- Gion Dosch, Churwalden
- Christian Koch, Malix
- Margrith Raschein, Gemeindepräsidentin
- Peter Krättli, Leiter Bauamt
- Patrick Podolak, Bauamt

Begleitgruppe

- Interessengemeinschaft Brambrüesch
(Johannes Caseli, Reto Götz)
- Tourismuskommission Churwalden
(Martina Domenig, Andrea Maria Hemmi)
- Tourismusverein Churwalden
(Andres Maria Hemmi und Brigit Hemmi)
- Tourismusverein Parpan
(Martin Gadiant, Madeleine Brugger)
- Landwirtschaftskommission
(Peter Hitz, Luzius Raschein, Hubert Schneider)
- Gewerbeverein
(Alois Schlager, Hansruedi Zeller)

RPG 1 – Wichtige Herausforderungen

- Revision Eidg. Raumplanungsgesetz per 1. Mai 2014
- Siedlungsentwicklung nach Innen lenken
- Bestehende Nutzungsreserven mobilisieren (keine Hortung) und Bauzone besser nutzen
- Bauzonen auf den Bedarf ausrichten
- Zu grosse Bauzonen sind zu reduzieren (Art. 15 Abs. 2 RPG)
- Neueinzonungen nur möglich, wenn Nutzungsreserven mobilisiert und Bedarf ausgewiesen

Kant. Richtplan Siedlung - Festlegungen

- Am 20. März 2018 von der Regierung erlassen und vom Bundesrat am 10. April 2019 genehmigt
- Regionen und Gemeinden passen ihre Planungen den neuen Anforderungen an
- Erarbeitung Kommunales Räumliches Leitbild innert 2 Jahren, Anpassung der Ortsplanung innert 5 Jahren
- Kommunales Räumliches Leitbild (KRL) ist zwingende Grundlage für die Ortsplanungsrevision

3. Analyse der Siedlungsentwicklung

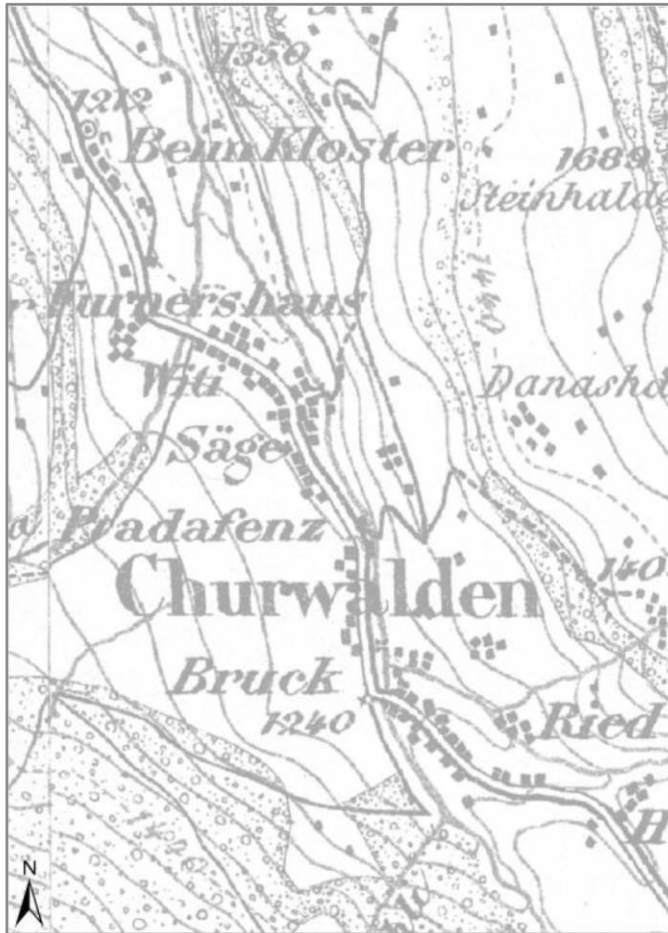


Analyse der Siedlungsentwicklung

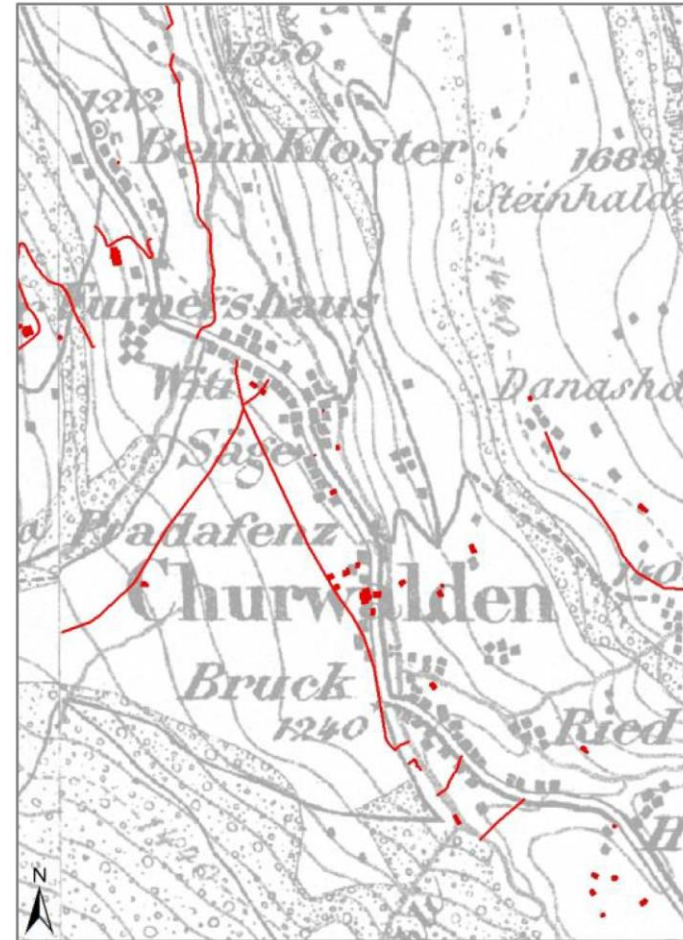
Amt für Raumentwicklung des Kantons Graubünden (ARE) © Comet Photoshopping GmbH / Dieter Enz

Analyse der Siedlungsentwicklung

Vor 1890

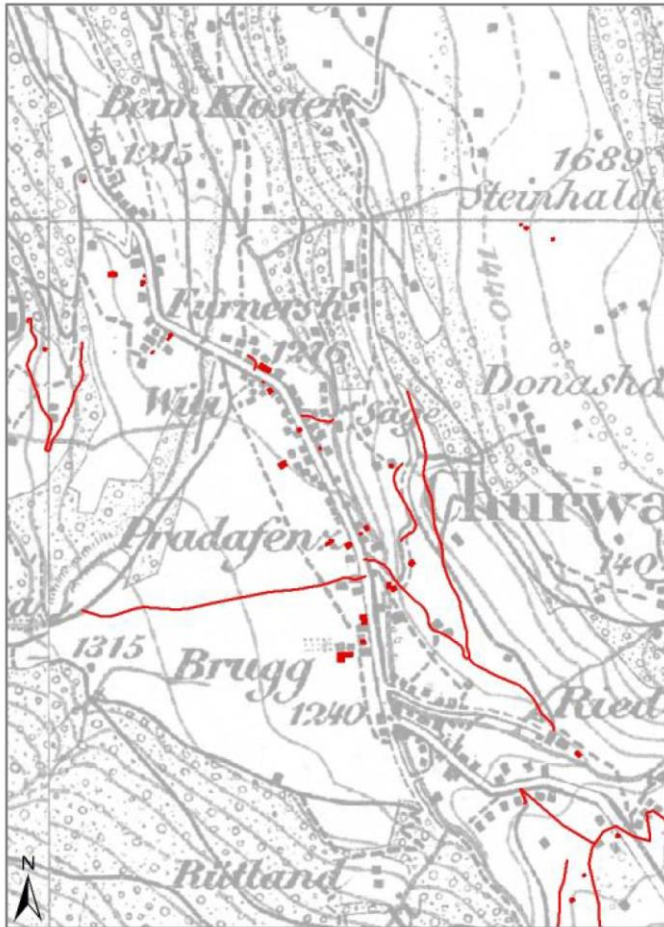


1890 - 1940

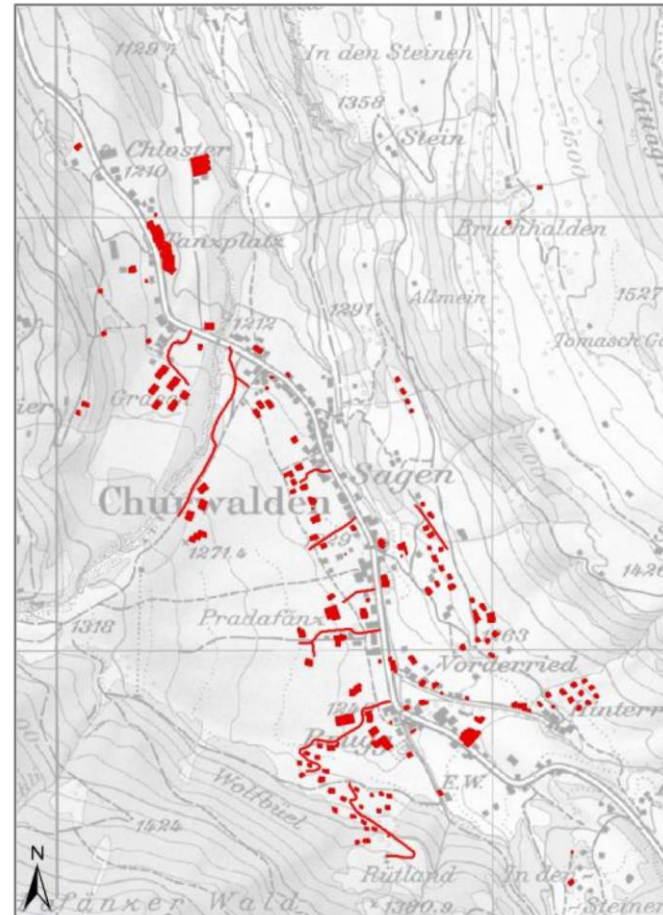


Analyse der Siedlungsentwicklung

1941 - 1960



1960 - 1980

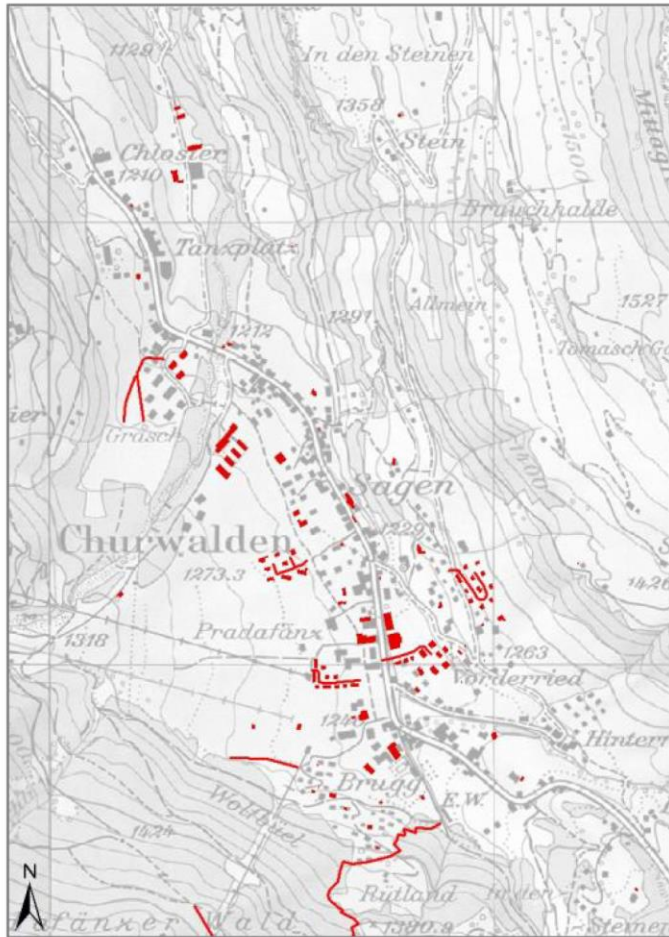


Gemeinde Churwalden

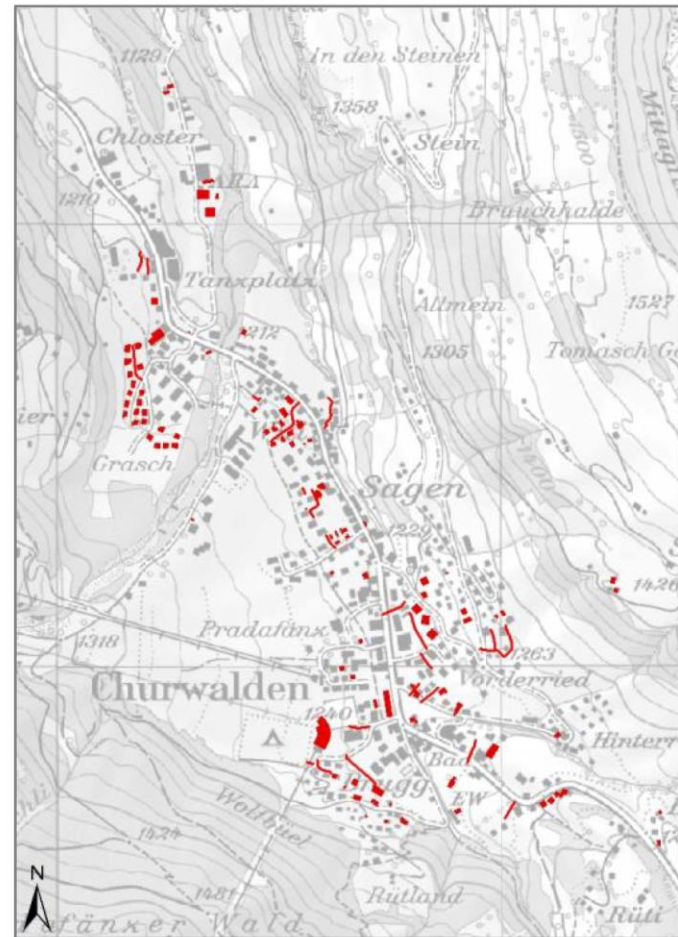
11. Juli 2019 | Seite 14

Analyse der Siedlungsentwicklung

1980 - 2000



2000 - 2018



Gemeinde Churwalden

11. Juli 2019 | Seite 15

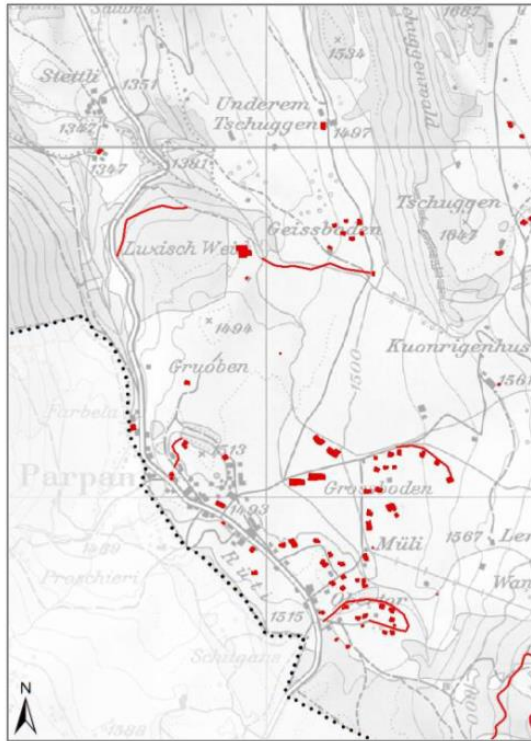


Analyse der Siedlungsentwicklung

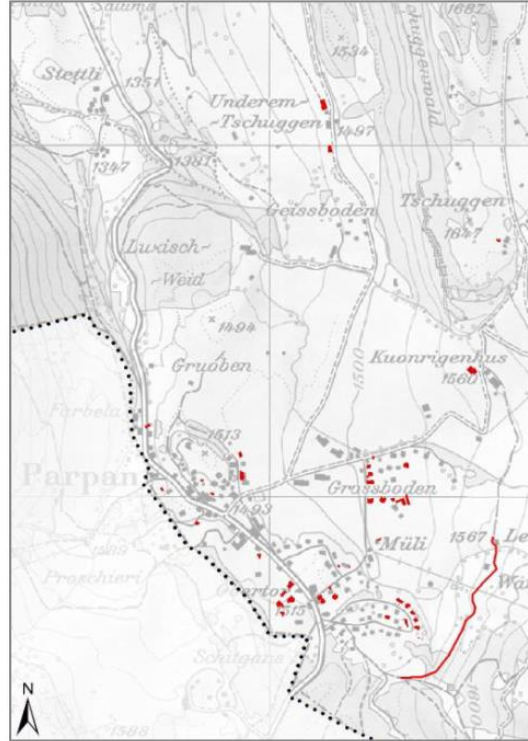
Amt für Raumentwicklung des Kantons Graubünden (ARE), © Comet Photoshopping GmbH / Dieter Enz

Analyse der Siedlungsentwicklung

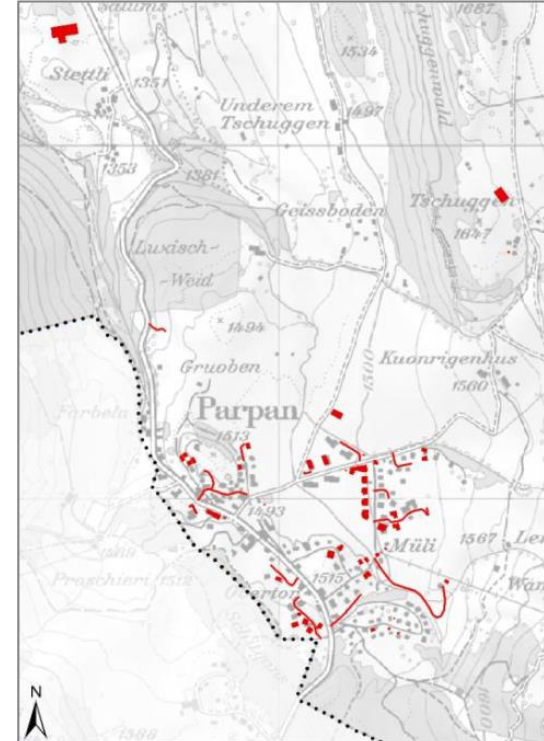
1960 - 1980



1980 - 2000

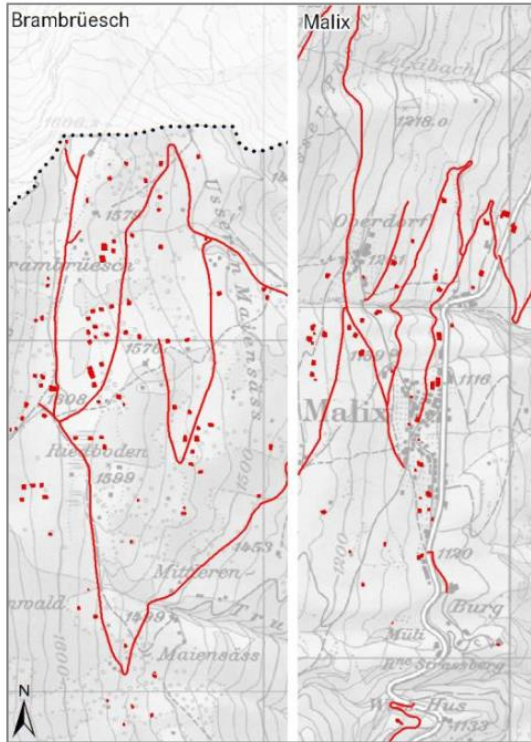


2000 - 2018

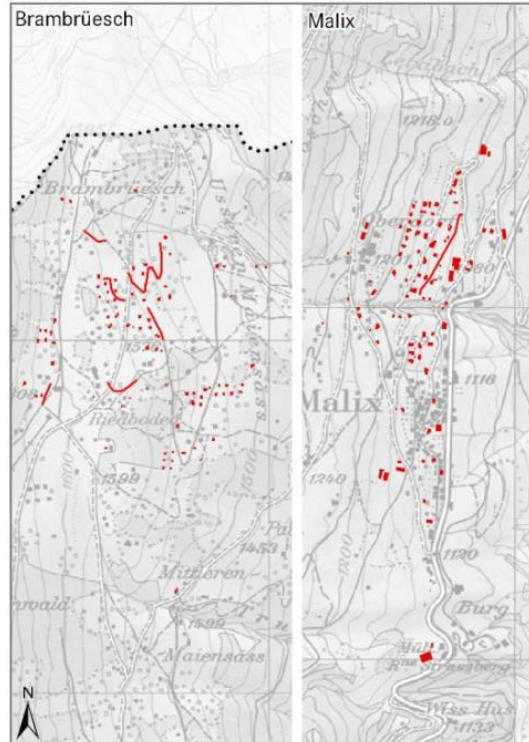


Analyse der Siedlungsentwicklung

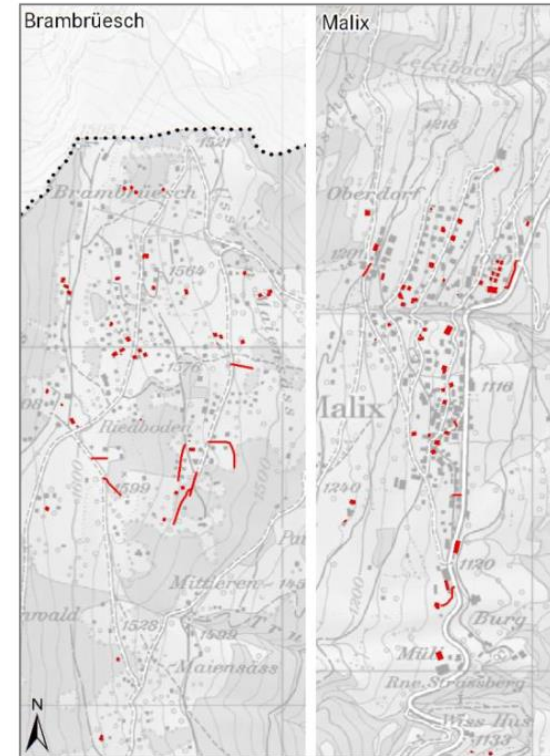
1960 - 1980



1980 - 2000



2000 - 2018



Analyse der Siedlungsentwicklung

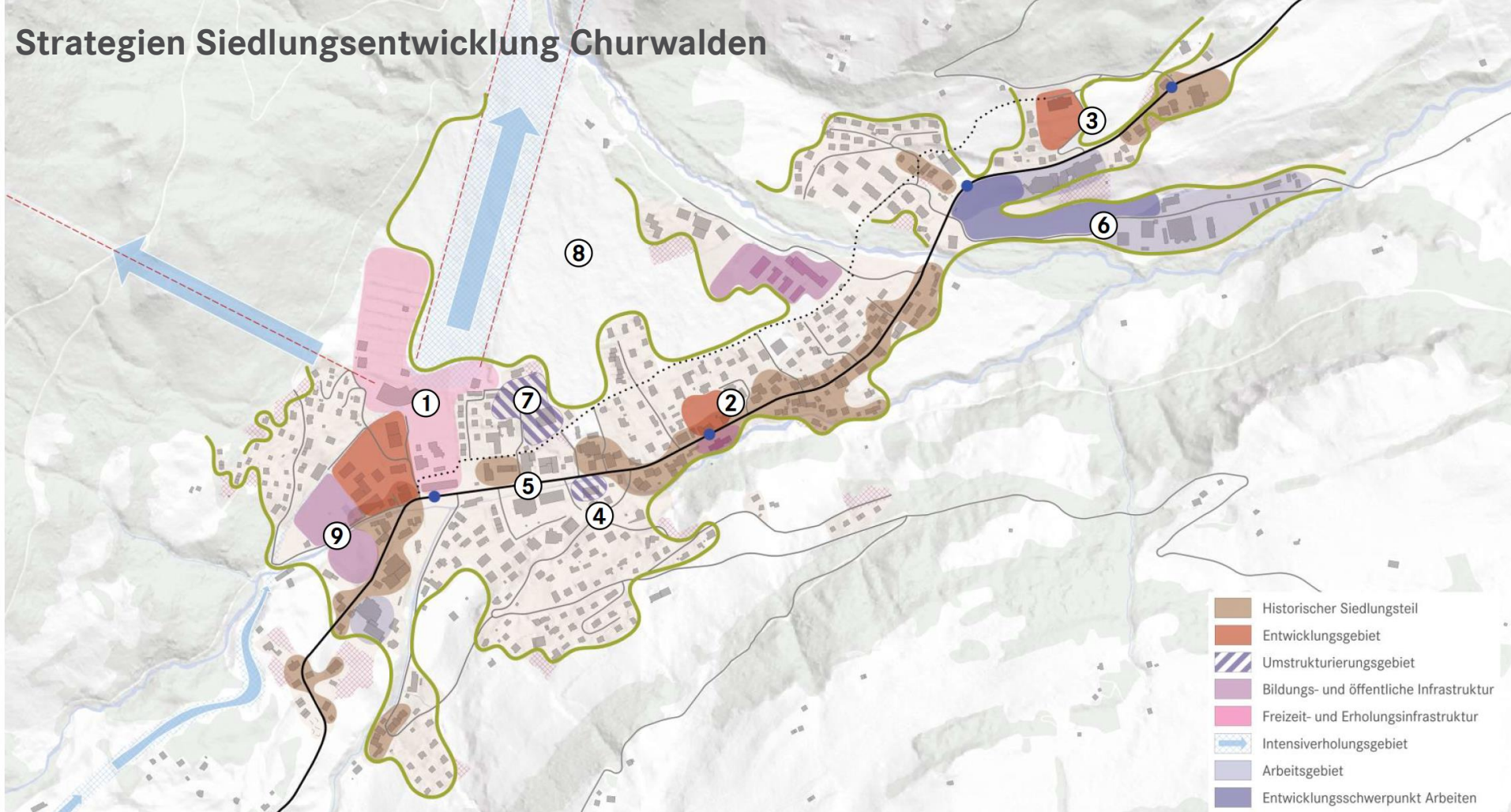
	Stärken - Attraktiver Wohnstandort - Weitgehend intakte, historische Ortskerne - Nähe zum Wirtschaftsstandort Chur - Zugehörigkeit zur Destination Lenzerheide - Einstiegsort ins Skigebiet Lenzerheide-Arosa - Gute Verkehrserschliessung (MIV und ÖV) - Gutes Versorgungsangebot (z.B. Einkauf, Bildung, Sport- und Freizeit) - Produktionsstandort Churwalden (Trockenfleisch)	Schwächen - Stagnierende Bevölkerungszahl - Verkehrsbelastung Achse Chur - Lenzerheide - Blockierte innere Bauzonenreserven aufgrund Bau- landhortung oder ungeeigneter Lage - Sanierungs- und Erneuerungsbedarf in Teilen des Gebäudebestandes - Unternutzte Gebiete - Wenig geeignete Flächen für Gewerbebetriebe - Überproportional grosse Bauzonenreserve in Bram- brüesch
Chancen - Weiterentwicklung Churwalden als Ort mit regional be- deutender Versorgungsfunktion - Ausbau Tourismusangebot (v.a. Sommertourismus) - Aufwertung Standort Rathaus (Bushaltestelle und Wohn- entwicklung) - 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 er- halten - Gebiet «Portal» konsequent als Zentrumsgebiet mit hoher baulicher Dichte weiterentwickeln - Parpan als Schwerpunktgebiet für den Wintertouris- mus weiterentwickeln	Entwicklungsziele (Schwächen-Chancen) - In den Hauptsiedlungen (Malix, Churwalden, Parpan) eine leichte Bevölkerungszunahme erreichen - Unüberbaute Bauzonen durch geeignete Massnah- men mobilisieren
Risiken - Überalterung der Bevölkerung, neue Wohnbedürfnisse - Konzentration der Arbeitsplätze in grösseren Gemein- den / Zentren (Chur, Domat/Ems, Landquart) - Weiterer Bevölkerungsrückgang - Ineffiziente Nutzung Gewerbezone Parzutt	Entwicklungsziele (Stärken-Risiken) - Siedlungsgliedernde Freiflächen innerhalb der histori- schen Ortskerne werden vor einer Überbauung freige- halten. - Schaffen eines Angebotes an altersgerechten Wohn- formen 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 Ziele der Siedlungsentwicklung

- a) Bevölkerungszahl leicht erhöhen, mindestens halten
- b) Churwalden als Zentrumsort entwickeln
- c) Malix als Wohnstandort stärken
- d) Parpan als Tourismus- und Wohnstandort weiterentwickeln
- e) Brambrüesch als Naherholungsgebiet bewahren
- f) Passugg als Bildungsstandort stärken
- g) Historische Dorfkerne und Strukturen erhalten
- h) Siedlungsentwicklung an gut erschlossene Lagen lenken

4. Strategien zur Siedlungsentwicklung

Strategien Siedlungsentwicklung Churwalden



- 1 Standort Portal – Als Zentrum für Dienstleistung, Tourismus und Wohnen weiterentwickeln

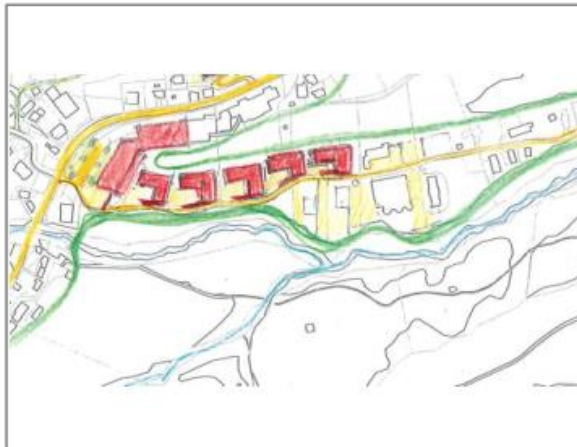
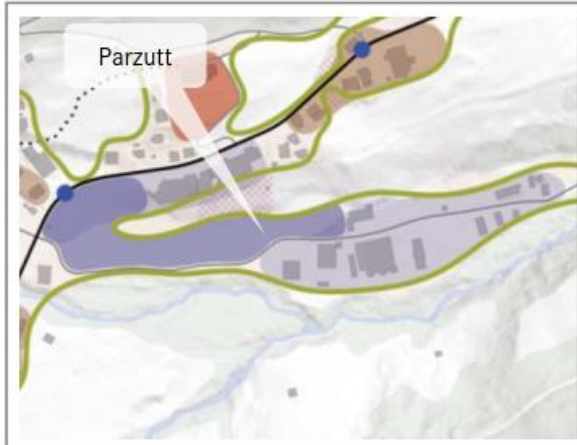
3 Lindenhof – Für Beherbergungsformen und Wohnzwecke umnutzen.

4 Postliegenschaft – Zu Wohn- und Dienstleistungsnutzungen mit hoher Dichte umstrukturieren (Neubau wird angestrebt)
- 6 Parzutt – Arbeitsgebiet effizient nutzen nach einem Bebauungs- und Erschliessungskonzept

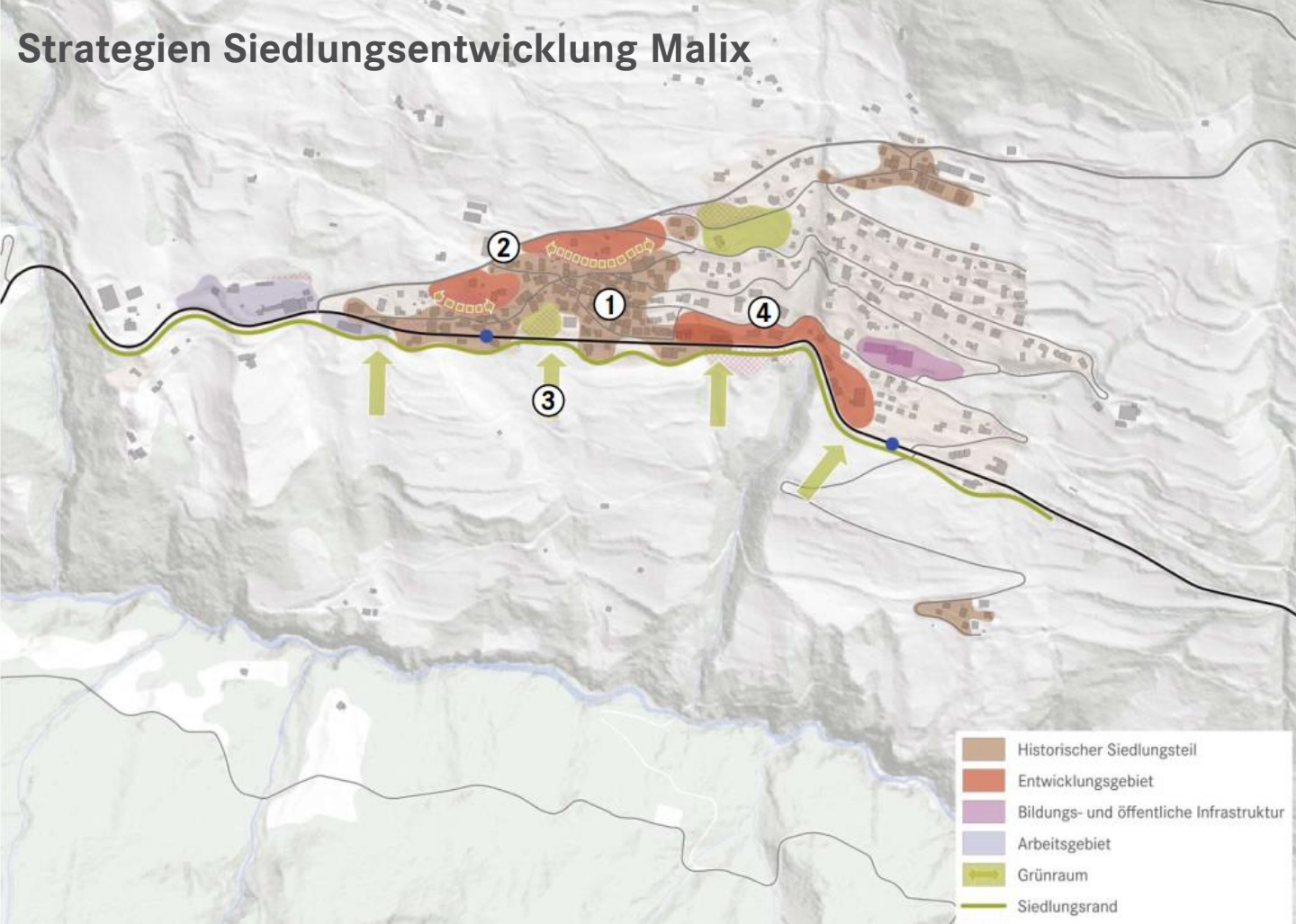
7 Pradafenz – Bessere Nutzung für Wohnzwecke und bestehenden Spielplatz an geeignetem Standort ersetzen

9 Öffentliche Infrastrukturen erneuern und bedarfsgerecht ausbauen

Strategien Siedlungsentwicklung Churwalden



Strategien Siedlungsentwicklung Malix



② Nutzungskonzentration unter Berücksichtigung der Grün- und Freiräume

③ Landschaftsraum unterhalb der Kantonsstrasse offenhalten

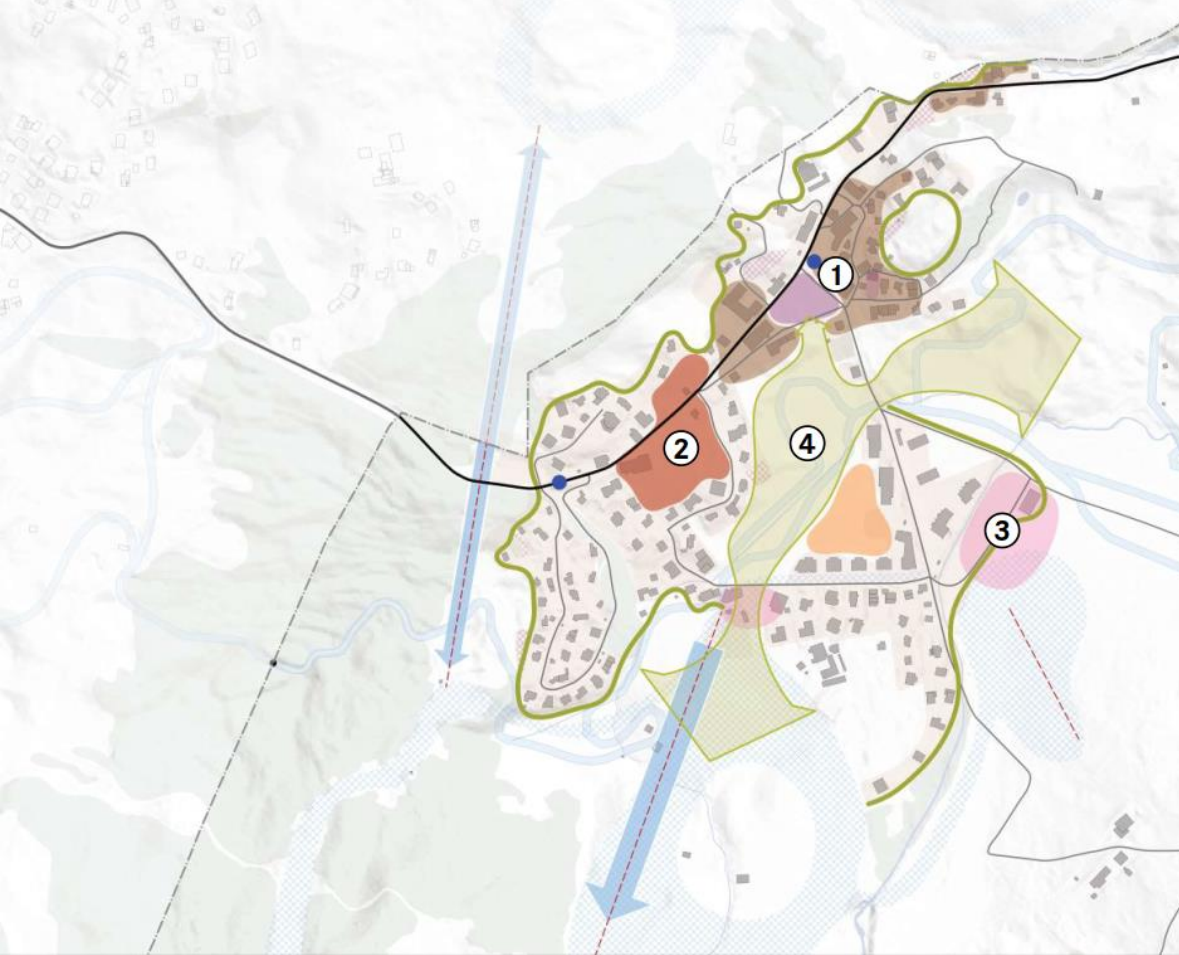
④ Nutzungspotenziale ausschöpfen und hohe bauliche Dichte anstreben

⑤ Areal Belvedere – Nach einem Gesamtkonzept erschliessen und überbauen (Folgeplanungspflicht)





Strategien Siedlungsentwicklung Parpan



Amt für Raumentwicklung des Kantons Graubünden (ARE), © Comet Photoshopping GmbH / Dieter Enz

① Historische Struktur und Substanz in ihrer Qualität erhalten- Das «Ried» als öffentlichen Freiraum bewahren.

② Obertor/Oberrüti für die Weiterentwicklung des bestehenden Beherbergungsbetriebes und für Wohnen mit hoher Dichte vorsehen.

③ Touristische Infrastrukturen beim Heimberglift und beim Kinderland bedarfsgerecht erneuern und ausbauen.

④ Wertvoller Landschaftsraum «Wasserböden» langfristig offenhalten und für die Wintersportnutzung bereitstellen.

Strategien Siedlungsentwicklung Brambrüesch



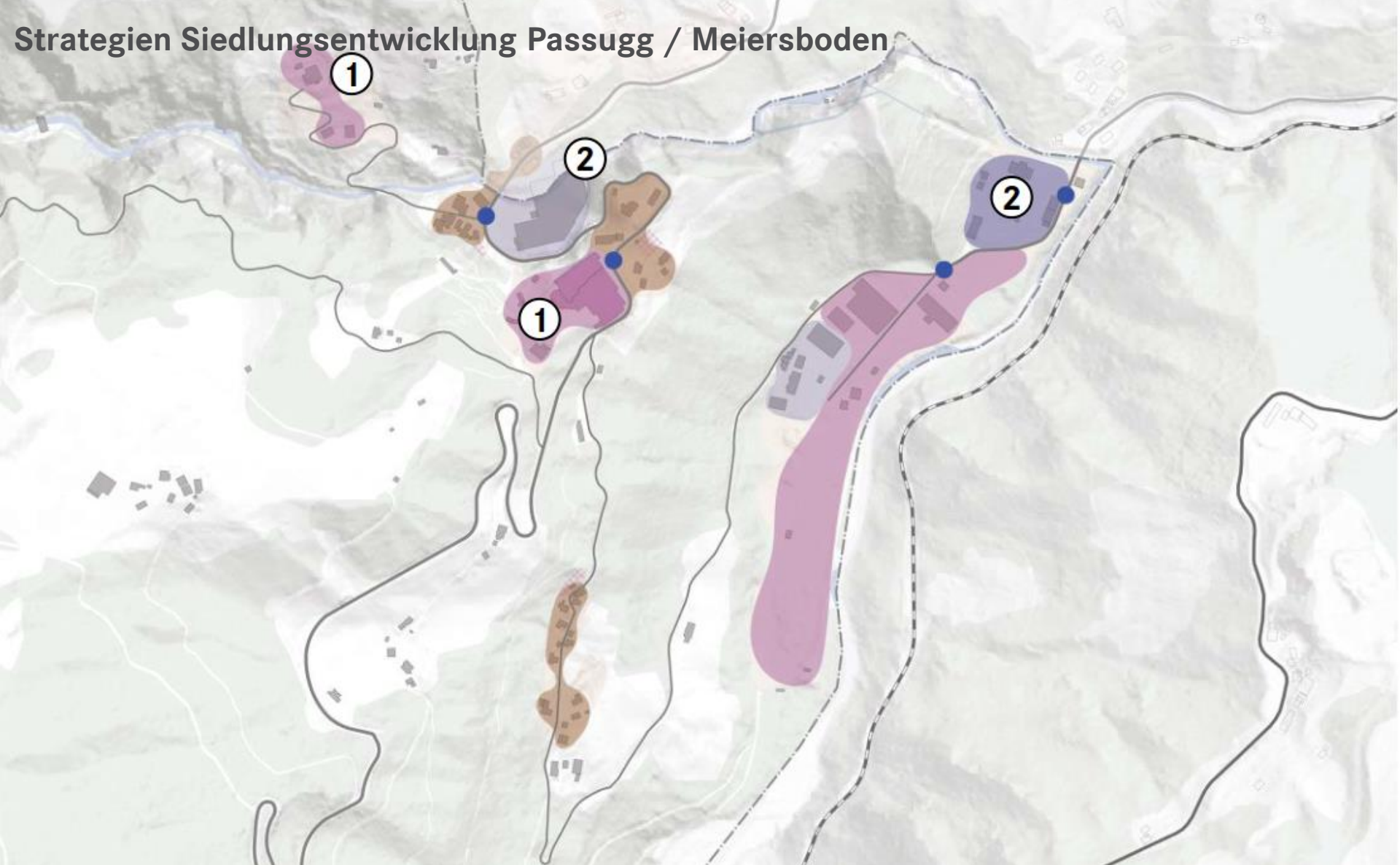
Amt für Raumentwicklung des Kantons Graubünden (ARE), © Comet
Photoshopping GmbH / Dieter Enz

① Touristische Hauptachse – Freihalten für Erholungsnutzung. Infrastrukturen auf die Bergstation und den Bereich Riedboda konzentrieren.

② Durchgehende Landschaftsräume bewahren, Wintersportkorridore offenhalten

➤ Ausrichtung auf touristisch bewirtschaftete Wohnformen

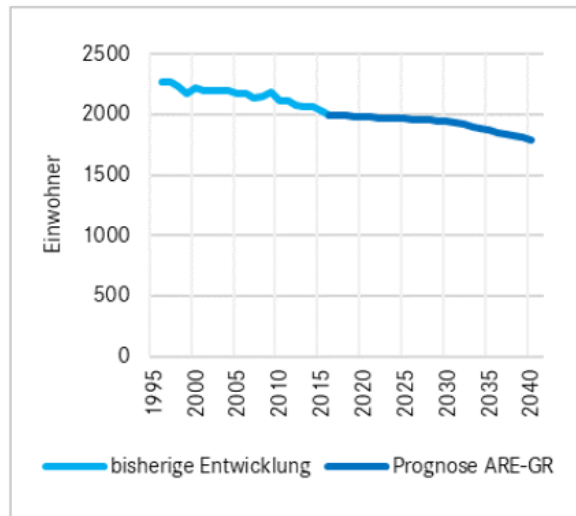
Strategien Siedlungsentwicklung Passugg / Meiersboden



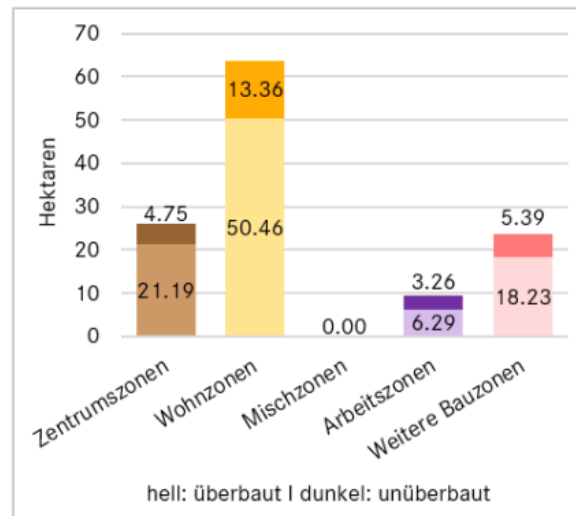
- ① Bildungsstandort Passugg stärken und planerische Rahmenbedingungen für Weiterentwicklung schaffen

- ② Meiersboden als Standort für kleine und mittlere Gewerbebetriebe mit guter Anbindung an die Stadt Chur ausrichten.
Voraussetzungen für Weiterentwicklung bestehender Arbeitsgebiete schaffen

Bevölkerungsentwicklung



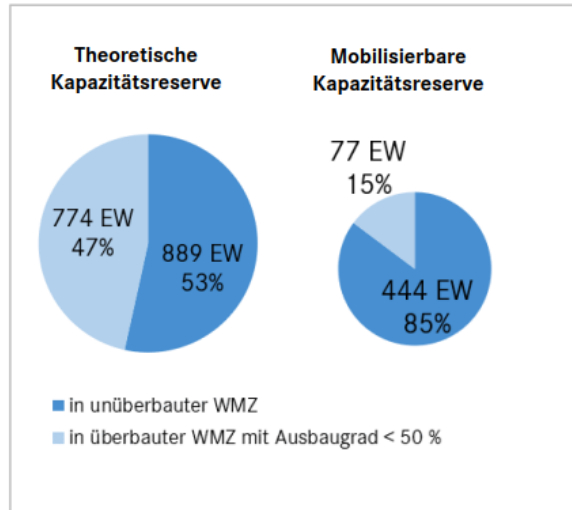
Überbauungsstand 2019



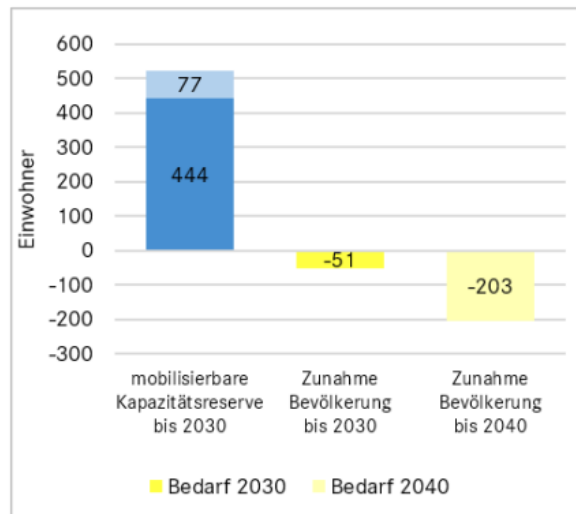
Siedlungsentwicklung Wohnen

- Einwohner per Ende 2016 in der Gemeinde Churwalden: Rund 2'000 EW
- Gemäss Prognose Kanton Abnahme der Bevölkerungszahl um 50 (bis 2030) bzw. 200 (bis 2040) Einwohner.
- Mobilisierbare Bauzonenreserven für rund 500 Einwohner
- Bauzonen (Wohn-, Misch- und Zentrumszonen) sind insgesamt zu gross.
- Reduktion der Bauzone ist vorzunehmen (ungeeignete Lagen, Siedlungsrandgebiete, wichtige Grünräume)

Kapazitätsreserven (WMZ) bis 2030



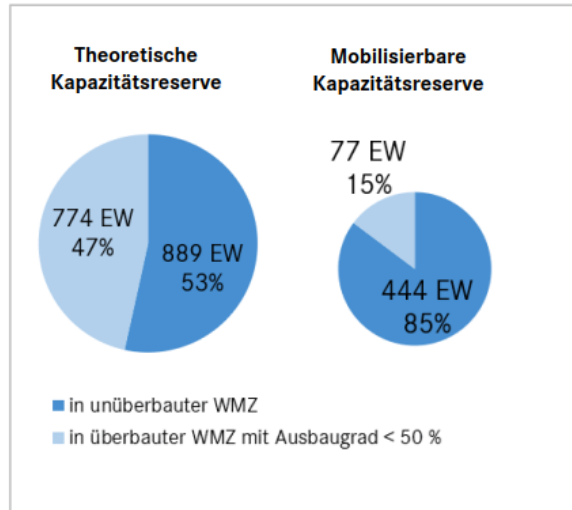
Bauzonenreserven und Bedarf



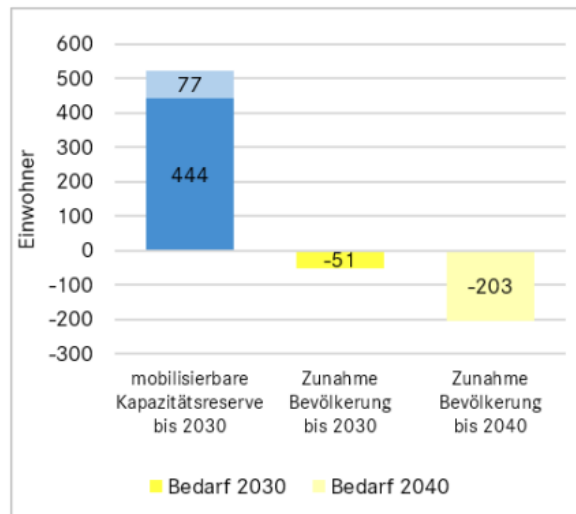
Siedlungsentwicklung Wohnen

- Einwohner per Ende 2016 in der Gemeinde Churwalden: Rund 2'000 EW
- Gemäss Prognose Kanton Abnahme der Bevölkerungszahl um 50 (bis 2030) bzw. 200 (bis 2040) Einwohner.
- Mobilisierbare Bauzonenreserven für rund 500 Einwohner
- Bauzonen (Wohn-, Misch- und Zentrumszonen) sind insgesamt zu gross.
- Reduktion der Bauzone ist vorzunehmen (ungeeignete Lagen, Siedlungsrandgebiete, wichtige Grünräume)

Kapazitätsreserven (WMZ) bis 2030



Bauzonenreserven und Bedarf



Siedlungsentwicklung Wohnen

Reduktion nach einheitlichen Kriterien:

- Für die Überbauung wenig geeignete Gebiete an steilen Hanglagen am Bauzonenrand
- Für das Ortsbild wichtige Grün- und Freiräume
- Gebiete mit geringer Nachfrage nach Erstwohnungen
- Siedlungsrandgebiete

Konkrete Massnahmen werden in der Nutzungsplanung umgesetzt, nicht im KRL!

Weitere Themen

Baulandmobilisierung:

- Nach bisherigem Modell in der Gemeinde Churwalden (Überbauungsfrist)
- Regelung ist neu im kantonalen Raumplanungsgesetz enthalten

«Ortsbildprägende Bauten» nach Zweitwohnungsgesetz:

- Auf Festlegung «ortsbildprägende Bauten» wird verzichtet
- Wichtige Gründe: Läuft der Erstwohnungsstrategie entgegen, Einschränkungen infolge Unterschutzstellung

6. Weiteres Vorgehen

- Öffentliche Vernehmlassung (30 Tage) Juli/August 2019
- Kantonale Stellungnahme bis Herbst 2019
- Bereinigung KRL nach Vernehmlassung Herbst 2019
- Erlass KRL durch Gemeindevorstand bis Ende 2019

Ab 2020: Anpassung Zonenplan und Baugesetz (Teil Siedlung)

7. Fragen