



Vom Gemeindevorstand beschlossen am 3. November 2020

# Kommunales räumliches Leitbild – Gemeinde Flerden



## Impressum

**Auftraggeber**

Gemeinde Flerden

**Kontaktperson**

Daniel Bürgi, Gemeindepräsident

**Bearbeitung**

Stauffer & Studach Raumentwicklung AG  
Alexanderstrasse 38, CH-7000 Chur  
[www.stauffer-studach.ch](http://www.stauffer-studach.ch)

**Erstellung**

Oktober 2019 – November 2020

**Bearbeitungsstand**

3. November 2020

**Bildnachweise / Datenquellen**

Siehe Dokumentende

## Inhalt

|                                                         |    |
|---------------------------------------------------------|----|
| Einleitung .....                                        | 1  |
| <b>Analyse</b>                                          |    |
| Porträt.....                                            | 2  |
| Demografie.....                                         | 3  |
| Wirtschaft und Mobilität .....                          | 4  |
| Siedlung, soziale Infrastruktur und Versorgung .....    | 5  |
| Bauzonenreserven und Bedarf.....                        | 7  |
| Wichtige Zeitschnitte der Siedlungsentwicklung.....     | 9  |
| Grossräumliche Strukturen.....                          | 11 |
| Räumliche Analyse .....                                 | 13 |
| Stärken-, Schwächen-, Chancen- und Risiken-Analyse..... | 16 |
| <b>Strategie und Konzept</b>                            |    |
| Strategie Siedlungsentwicklung.....                     | 18 |
| Räumliches Konzept .....                                | 19 |
| Massnahmen.....                                         | 21 |

# 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 und des revidierten kantonalen Richtplans beitragen und ein Zukunftsbild mit den langfristigen planerischen Entwicklungsabsichten der Gemeinde Flerden aufzeigen.

## Ziele Leitbild

Die Gemeinde Flerden 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 insbesondere, ihren Handlungsspielraum im Lichte der kantonalen und regionalen Rahmenbedingungen auszuloten und ihre Ziele und Vorstellungen der angestrebten langfristigen räumlichen Entwicklung des Dorfes aufzuzeigen.

## Erarbeitung

Die Erarbeitung des Leitbildes erfolgte durch den Gemeindevorstand in enger Zusammenarbeit mit dem beauftragten Raumplaner.

Der Einbezug der Gemeindebevölkerung erfolgte über eine Mitwirkung und eine Orientierungsveranstaltung. Sämtliche Eingaben der Mitwirkung wurden schriftlich beantwortet. Zudem wurde der Entwurf dem Amt für Raumentwicklung zur Stellungnahme unterbreitet.

Das kommunale räumliche Leitbild wurde am 3. November 2020 vom Gemeindevorstand von Flerden beschlossen.



# Porträt

## Flerden – früher und heute

Urkundlich wird Flerden erstmals 1156 als "Flirden" erwähnt und gehörte samt dem Hof von Urmein zu den Besitzungen des Klosters Cazis. Landesherren waren bis 1337 die Vazer, dann die Werdenberger sowie die Rhäzünser und ab 1475 der Bischof von Chur. 1709 kaufte Flerden die letzten bischöflichen Rechte aus und bis 1851 bildete Flerden eine Nachbarschaft der Gerichtsgemeinschaft Heinzenberg.

Kirchlich gehörte Flerden zu Hohenrätien und ab 1505 zu St. Gallus in Portein. Zwischen 1530 und 1540 erfolgte die Reformation.

Die bereits um 1900 praktisch abgeschlossene Germanisierung erfolgte von Tschappina aus. 1901 wurde die Verbindungsstrasse zu Thusis fertiggestellt.

Flerden zählt heute rund 250 Einwohner. Nebst verschiedenen Landwirtschaftsbetrieben, den Handwerk- und Dienstleistungsbetrieben sind die Erwerbstätigen als Tagespendler insbesondere in Thusis und Umgebung tätig.

## Räumliche Ausgangslage

Die Hauptsiedlung von Flerden liegt auf rund 1'250 m ü M., fünf Kilometer oberhalb von Thusis, im mittleren Teil der ausgedehnten Hänge des inneren Heinzenbergs.

Das Haufendorf weist hohen räumlichen Qualitäten auf, welche sich aus der dichten

Bebauung im Zentrum der historischen Siedlung ergeben, wobei besonders der klar definierte Dorfplatz wesentlich zu diesen Qualitäten beiträgt. Im Kontrast zum dichten, haufenarmigen Hauptteil steht die lineare Struktur des Dorfteils, der sich vom Dorfeingang beim Pfrundhaus bis zum Hauptteil hinzieht.

Die historische Siedlung weist auch guten architektonischen Qualitäten auf. Dazu tragen vor allem die Kirche und das Pfrundhaus bei, aber auch die zahlreichen massiven Wohnhäuser, sowie die historischen Ökonomiebauten sind für den Siedlungscharakter wertvoll.

Westlich der historischen Siedlung, am Hang Richtung Oberurmein, sind in den 80er Jahren die ersten Neubauten entstanden. In den letzten 20 Jahren ist dieses Neubauquartier sehr rasant gewachsen und mittlerweile, auch dank dem festgelegten Bereich mit erhöhten energetischen Anforderungen, zum modernen Gegenpol des historischen Siedlungsteils geworden.

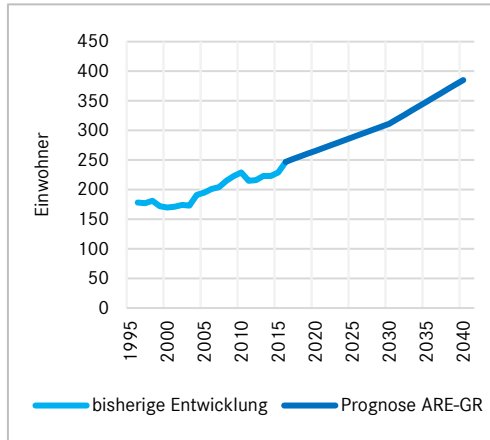
## Positionierung

Flerden will seine Attraktivität als Wohnstandort und als Standort für die Landwirtschaft erhalten und stärken. Die Gemeinde strebt eine bauliche Entwicklung an, die einem jährlichen Bevölkerungswachstum von ca. 1 bis 2% entspricht. Das entspricht die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung vom ARE-GR.



# Demografie

## Bevölkerungsentwicklung



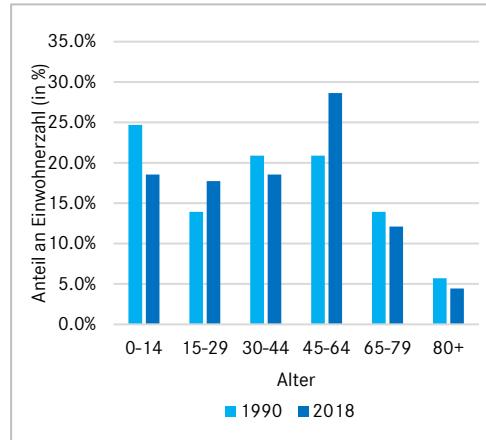
### Entwicklung und aktuelle Situation

- Überdurchschnittliche Zunahme der Anzahl Einwohner (EW) von 178 auf 247 (+69 EW) zwischen 1996 und 2016.
- Durchschnittliche Zunahme pro Jahr zwischen 1996 und 2016 von mehr als 3 EW.
- Ende 2018 lebten in Flerden 248 Personen, 124 davon waren Frauen und 124 Männer.

### Ausblick

- Prognostizierte Einwohnerzahl (gemäss ARE-GR) im Jahr 2030 311 EW (+64 EW), im Jahr 2040 rund 385 EW (+138 EW).
- Durchschnittliche Zunahme pro Jahr bis 2030 von gut 4 EW und bis 2040 sogar von gut 5 EW.

## Altersstruktur



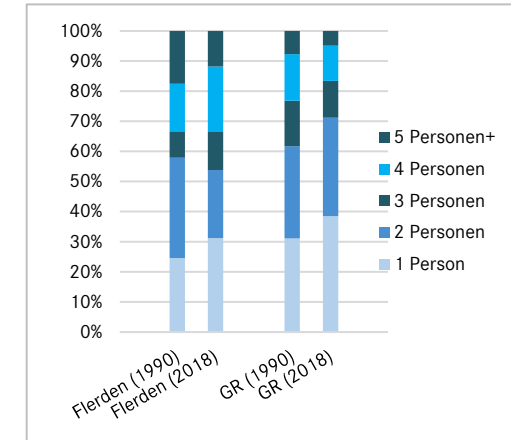
### Entwicklung und aktuelle Situation

- Starke Zunahme bei der Altersgruppe der 45-64-Jährigen auf heute 29 % der Bevölkerung (GR: ebenfalls 29 %).
- Leichte Zunahme der Altersgruppe der 15-29-Jährigen von 14% auf heute 18% der Bevölkerung (GR: ebenfalls 18%).
- Starke Abnahme bei der jüngsten Altersgruppe von 25% auf heute 19% (GR: 13%).

### Ausblick

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

## Haushaltgrösse



### Entwicklung und aktuelle Situation

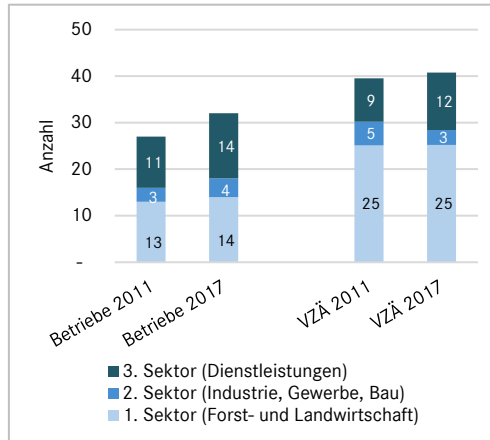
- Leichte Abnahme der durchschnittlichen Haushaltgrösse von 2.82 auf 2.67 Personen (GR: von 2.4 auf 2.1 Personen) in den Jahren 1990 - 2018.
- 54 % aller Haushalte sind 1- oder 2-Personenhaushalte (GR: 71 %), nur 29 % der Gesamtbevölkerung wohnt in diesen Haushalten (GR: 48%).

### 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 / Beschäftigte



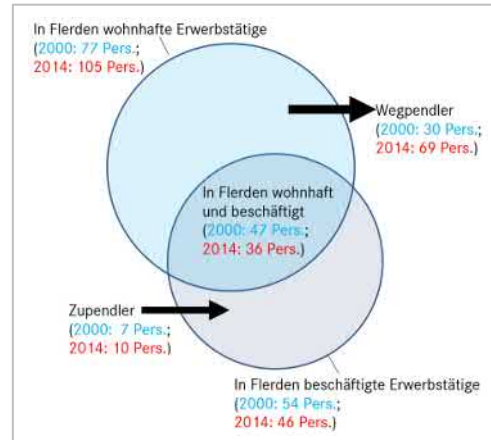
### Entwicklung und aktuelle Situation

- Leichte Zunahme der Anzahl Betriebe in den letzten Jahren auf heute 32 Betriebe; sehr kleine durchschnittliche Betriebsgrösse (1.3 Beschäftigte (VZÄ)).
- Beschäftigungswachstum erfolgte im 3. Sektor (Dienstleistungen); im 2. Sektor (Gewerbe und Bau) fand ein Beschäftigungsrückgang statt.
- Stark überdurchschnittlicher 1. Sektor (Forst- und Landwirtschaft) mit 62% der Beschäftigten (GR: 5.5 %); bedeutender 3. Sektor mit 30 % der Beschäftigten (GR: 74 %).

### Ausblick

- Dank prognostizierter Bevölkerungszunahme durch Zuzügler wird die Beschäftigtenzahl im 3. Sektor weiter zunehmen.

## Pendlerverhalten



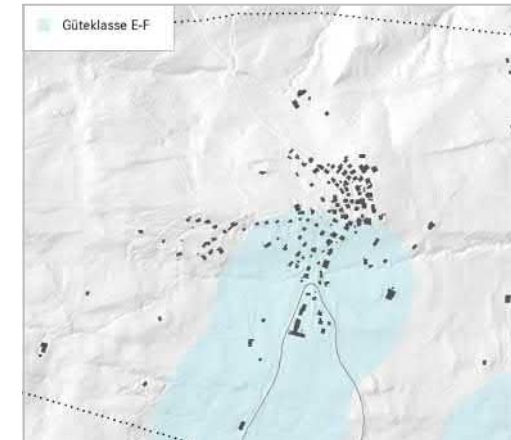
### Entwicklung und aktuelle Situation

- Starke Zunahme des Pendleraufkommens zwischen 2000 und 2014; im Jahr 2014 deutlich mehr Weg- als Zupendler.
- Die Wegpendler (63% der beschäftigte in Flerden wohnhafte Bevölkerung) arbeiten v.a. in der Region Viamala (45 %, hauptsächlich in Thusis und Cazis), Chur (13 %) und im übrigen Kanton GR (33 %).

### Ausblick

- Mit zunehmender Arbeitsmobilität wird das Pendleraufkommen weiter steigen. Die Nachfrage nach guten Verbindungen wird zunehmen.
- Durch eine optimale Internetverbindung kann das Homeoffice gefördert werden.

## Verkehr



### Öffentlicher Verkehr (ÖV)

- Flerden wird durch die Postautolinie 90.531 bedient, welche zwischen Thusis und Obertschappina verkehrt. Die Fahrt mit dem Postauto von und nach Thusis nimmt rund 15 min. in Anspruch.
- Die Gemeinde ist, auch am Wochenende, zwischen 6:00 und 24:00 Uhr im 1-2 h-Takt bedient, wobei ab 20:00 Uhr eine Reservation nötig und die Kapazität beschränkt ist.

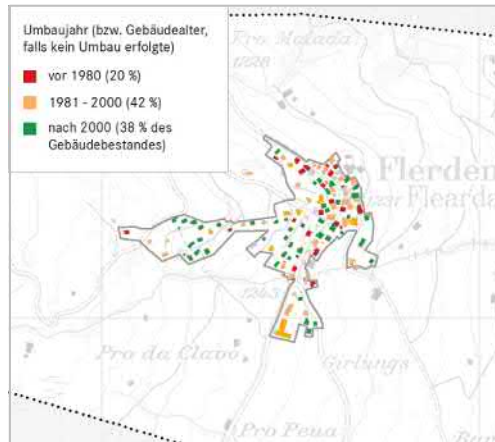
### Motorisierter Individualverkehr (MIV)

- Flerden ist für den MIV gut erschlossen. Die Verbindungsstrasse von und nach Thusis ist gut ausgebaut und der Regionalzentrum in ca. 10 min. Fahrzeit erreichbar.



# Siedlung, soziale Infrastruktur und Versorgung

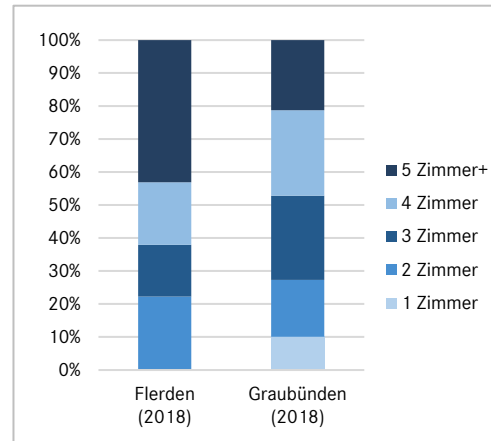
## Sanierungsbedarf Gebäudebestand



## Erneuerungs-/Sanierungsbedarf des Gebäudebestandes (2016)

- Grossteil des Gebäudebestandes (80 %) nach 1980 umgebaut bzw. erbaut. Damit grösstenteils relativ solide Bausubstanz vorhanden.
- Älterer Gebäudebestand (vor 1980 erbaut bzw. umgebaut) vor allem im historischen Dorfkern, der Anteil ist aber mit 20% relativ tief. Grossteil sind historische Ökonomiegebäude.
- Thema der Siedlungserneuerung bzw. -sanierung von Wohnhäusern in Flerden damit insgesamt eher von untergeordneter Rolle.
- Die Umnutzung zu Erst- und Zweitwohnung (Zweitwohnungsanteil bei fast 40%) bzw. die Instandstellung von historischen Ökonomiegebäuden ist ein wichtiges Thema.

## Wohnungsangebot nach Zimmerzahl



## Wohnungsangebot

- Gesamtwohnungsbestand umfasst 153 Wohnungen; der Leerwohnungsbestand bei Miet- und Eigentumswohnungen variierte von 2010 bis 2017 zwischen 0 und 2 Wohnungen.
- Hoher Anteil an grossen Wohnungen mit mehr als 4 Zimmern (63 % des Wohnungsangebots; GR: 48 %); dafür geringer Anteil an kleineren Wohnungen bis 3.5 Zimmer (37 % des Wohnungsangebots; GR: 52 %).
- Kein Angebot an 1 Zimmerwohnungen.
- Altersstruktur, Haushaltgrösse und Wohnungsangebot stimmen nur bedingt überein.

## Soziale Infrastruktur und Versorgung



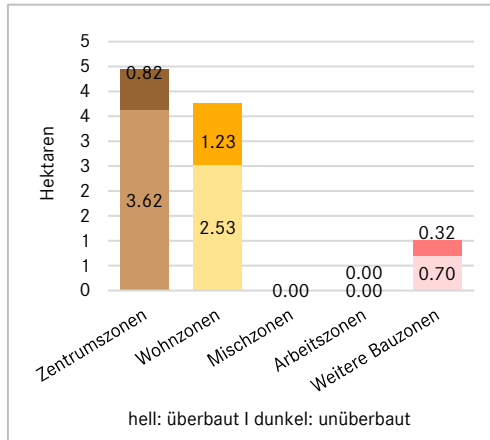
## Kleines Versorgungsangebot

- Kindergarten und Primarschule in Flerden, Spielgruppe in Tschappina, Oberstufe sowie Kindertagesstätte in Thusis.
- Hausservice-Angebot der Post.
- Dorfladen (von Bewohnerinnen geführt) mit breitem Sortiment für den täglichen Bedarf und integriertem Café.
- Ferien- und Erholungsinfrastruktur Haus Survival, Erlebnisbauernhof Girs, Übernachtungsmöglichkeit Hof Quadra.
- Komplettes Versorgungs- sowie Dienstleistungsangebot in Thusis (10 Autominuten / 15 Minuten mit ÖV).
- Nähe zu Erholungsgebiet am Heinzenberg (Sommer- und Winteraktivitäten).



# Bauzonenreserven und Bedarf

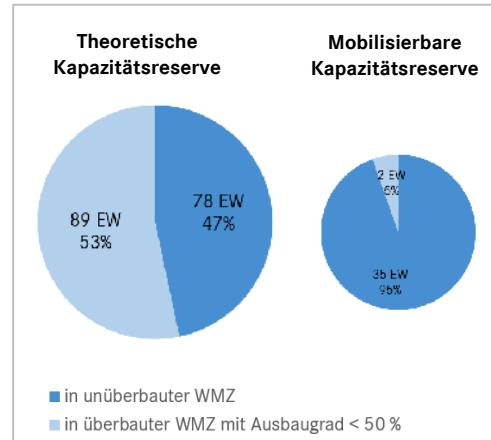
## Überbauungsstand 2019



## Überbauungsstand

- Zentrumszonen weisen einen guten Überbauungsgrad von 82% auf.
- Bei den Wohnzonen ist der Überbauungsgrad mit 67 % relativ tief.
- 69% der weiteren Bauzonen (bei der Gemeinde Flerden handelt es sich exklusiv um ZöBA/ZöA) sind überbaut.
- Wohn- und Zentrumszone haben ein Angebot an unüberbauten Arealen von 1.23 bzw. 0.82 Hektaren.

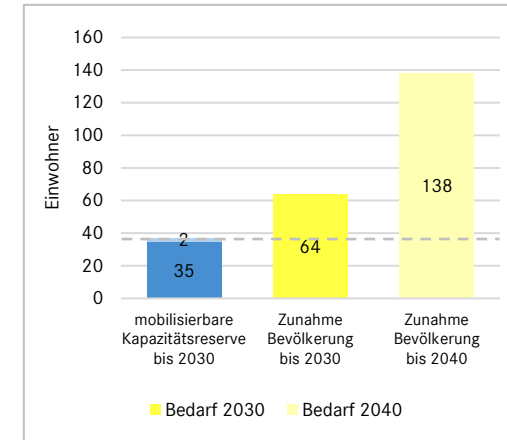
## Kapazitätsreserven (WMZ) bis 2030



## Kapazitätsreserven bis 2030

- Die theoretischen Reserven innerhalb der bestehenden Bauzone reichen für gesamthaft rund zusätzliche 167 Einwohner (EW).
- Unter Berücksichtigung einer bis 2030 realistischen Mobilisierung besteht (mehrheitlich in der unüberbauten Bauzone) eine Reserve für rund 37 zusätzliche EW.
- Die mobilisierbare Kapazitätsreserve entspricht nur rund 22% der theoretischen Reserve.

## Bauzonenreserven und Bedarf



## Bedarf 2030

- Der Kanton prognostiziert eine starke Zunahme der Einwohner (+64 EW) bis 2030.
- Die ausgewiesenen mobilisierbaren Reserven bieten nicht genügend Platz für das erwartete Bevölkerungswachstum.
- Die bestehenden mobilisierbaren Reserven sind zeitnah zu mobilisieren und für die Bebauung vorzubereiten. Zudem sind Massnahmen für die Mobilisierung zusätzliche Reserven sowie Neueinzonungen vertieft zu prüfen.

## Bedarf 2040

- Damit die bis 2040 zusätzlich erwartete starke Bevölkerungszunahme (+ 138 EW) aufgenommen werden kann, sind alle Reserven zu mobilisieren sowie Neueinzonungen nötig.

# Wichtige Zeitschnitte der Siedlungsentwicklung

Vor 1890



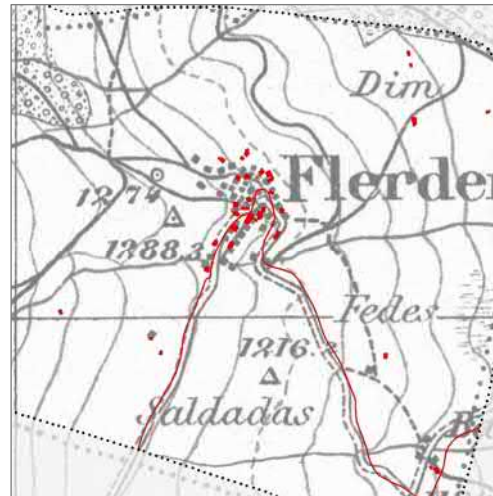
## Siedlung

- Kompakte haufenartige historische Siedlung von Flerden entlang dem Feldweg Richtung Portein.
- Reformierte Kirche oberhalb (westlich) der historischen Siedlung.
- Unverbaute Siedlungsumgebung.
- Hofanlage bei Baria bereits bestehend.

## Landschaft und Infrastruktur

- Stark von der Landwirtschaft geprägte Landschaft.
- Keine Streusiedlung (Ökonomiebauten in der Landschaft).

1890 - 1940



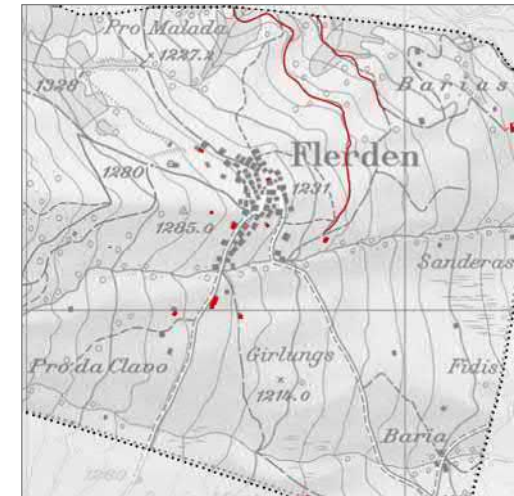
## Siedlung

- Verschiedene Um- und Neubauten innerhalb und am Rande der historischen Siedlung.

## Landschaft und Infrastruktur

- 1901 Fertigstellung der Verbindungsstrasse Richtung Masein und Thusis sowie Richtung Urmein und Tschappina.

1941 - 1960



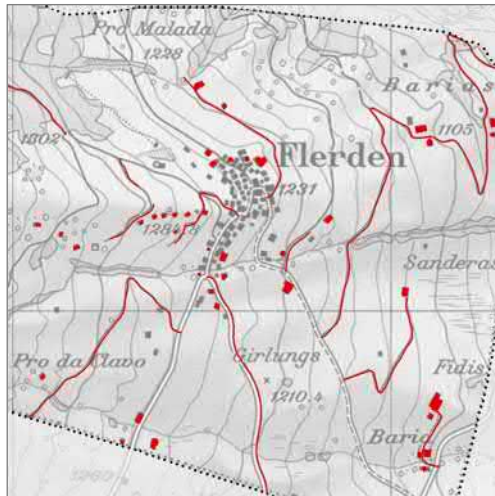
## Siedlung

- Minimale Bautätigkeit innerhalb und am Rande der historischen Siedlung.
- Neubau des Schulhauses am südlichen Siedlungsrand.

## Landschaft und Infrastruktur

- Ausbau von einigen Landwirtschaftswegen unterhalb der Siedlung.

### 1961 - 1980



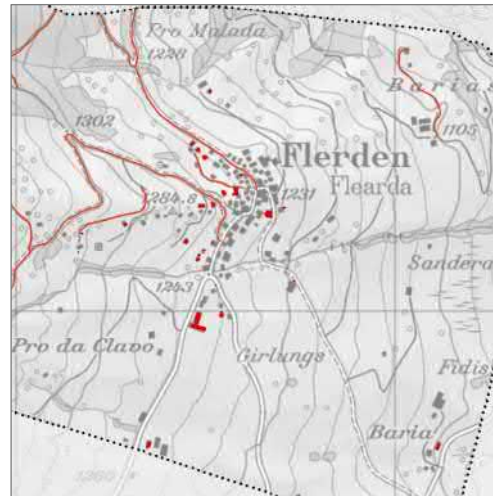
#### Siedlung

- Einige Um- und Neubauten innerhalb und am Rande der historischen Siedlung.
- Erste Bautätigkeiten im Neubaugebiet Genna Sut westlich der historischen Siedlung.

#### Landschaft und Infrastruktur

- Verschiedenen Aussiedlungen von landwirtschaftlichen Betrieben aus dem Dorfkern in.
- Neubauten beim Hof Baria.
- Ausbau und Erneuerung des Strassen- und Wegnetzes.

### 1981 - 2000



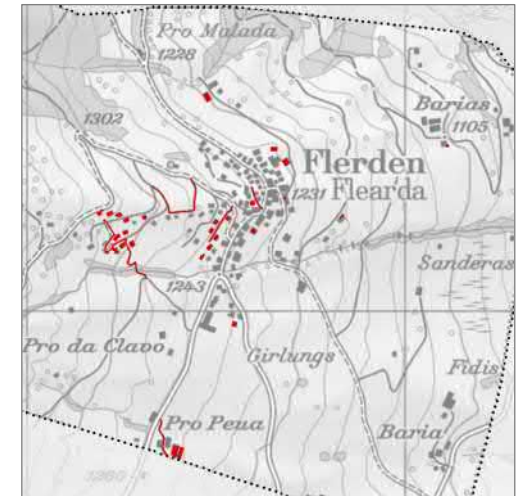
#### Siedlung

- Wenige Um- und Neubauten innerhalb und am Rande der historischen Siedlung.
- Einige Neubauten in den Neubaugebiete Genna Sut und Pro Tgä oberhalb der historischen Siedlung.
- Bau der Erweiterung des Schulhauses sowie des Verwaltungsgebäudes.

#### Landschaft und Infrastruktur

- Neubau und Instandstellung von verschiedenen Strassen und Landwirtschaftswege.

### 2000 - heute



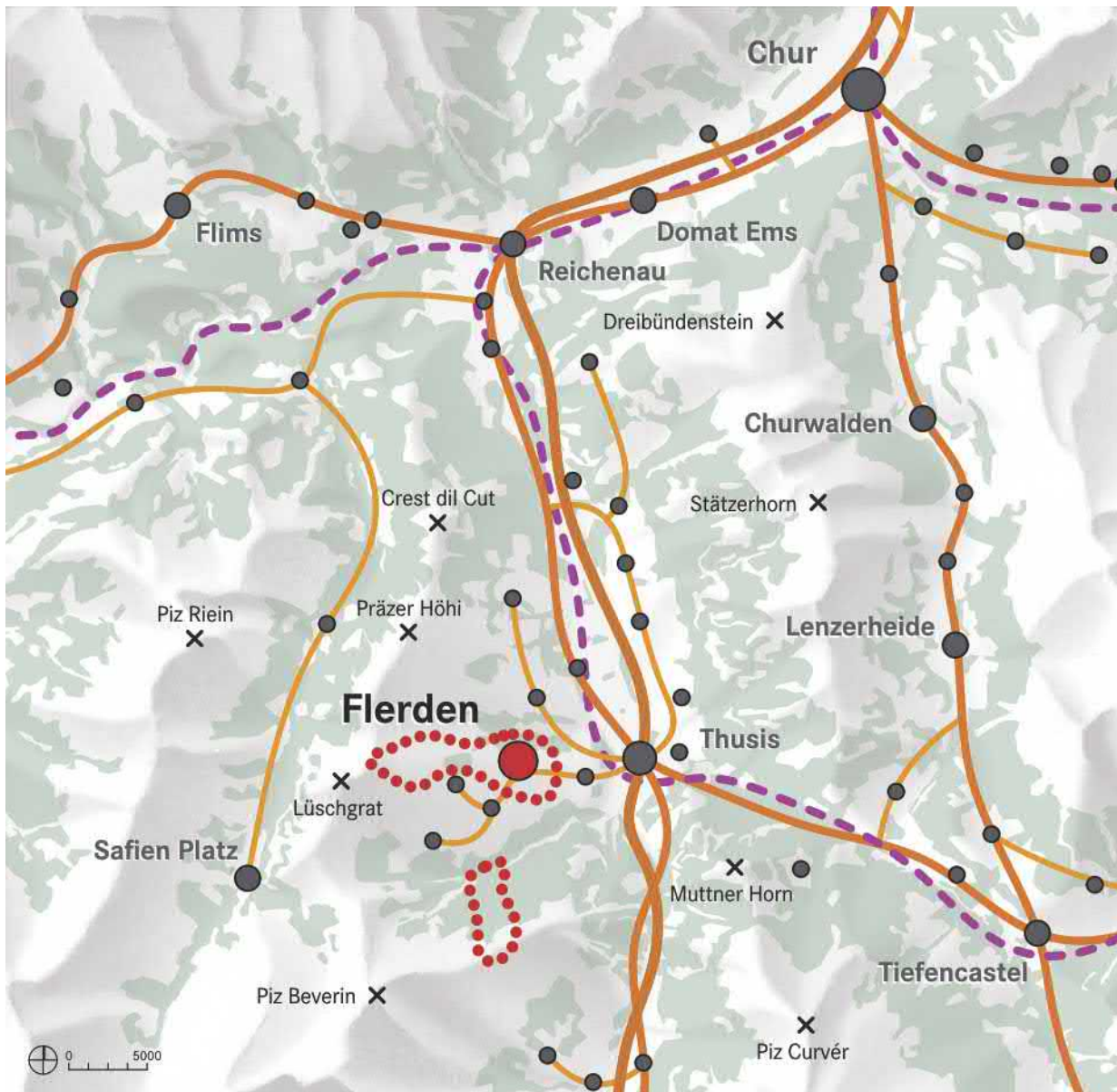
#### Siedlung

- Einige Um- und Neubauten innerhalb und am Rande der historischen Siedlung.
- Entstehung von verschiedenen Neubauten innerhalb der Neubauquartiere Genna Sut und Pro Tgä westlich der historischen Siedlung.

#### Landschaft und Infrastruktur

- Ausbau von einigen Verbindungswegen.
- Weiteren Aussiedlungen von landwirtschaftlichen Betrieben und/oder Erweiterung der bereits ausgesiedelten Betriebe.

# Grossräumliche Strukturen



## Lage / Erschliessung

Räumlich und funktional ist Flerden auf den Regionalzentrum Thuisis ausgerichtet.

Flerden ist durch die mittlerweile durchgehend gut ausgebaute Kantonsstrasse für den motorisierten Individualverkehr (MIV) mit Thuisis, dem Domleschg und mit der N13 gut erschlossen.

Die Gemeinde wird durch die Postautolinie 531, die zwischen Thuisis und Obertschappina verkehrt, fast durchgehend im Stundentakt bedient. In Thuisis erfolgt den Umstieg zur RhB sowie zur Postauto Regional- und Eilkurs.

## Siedlung

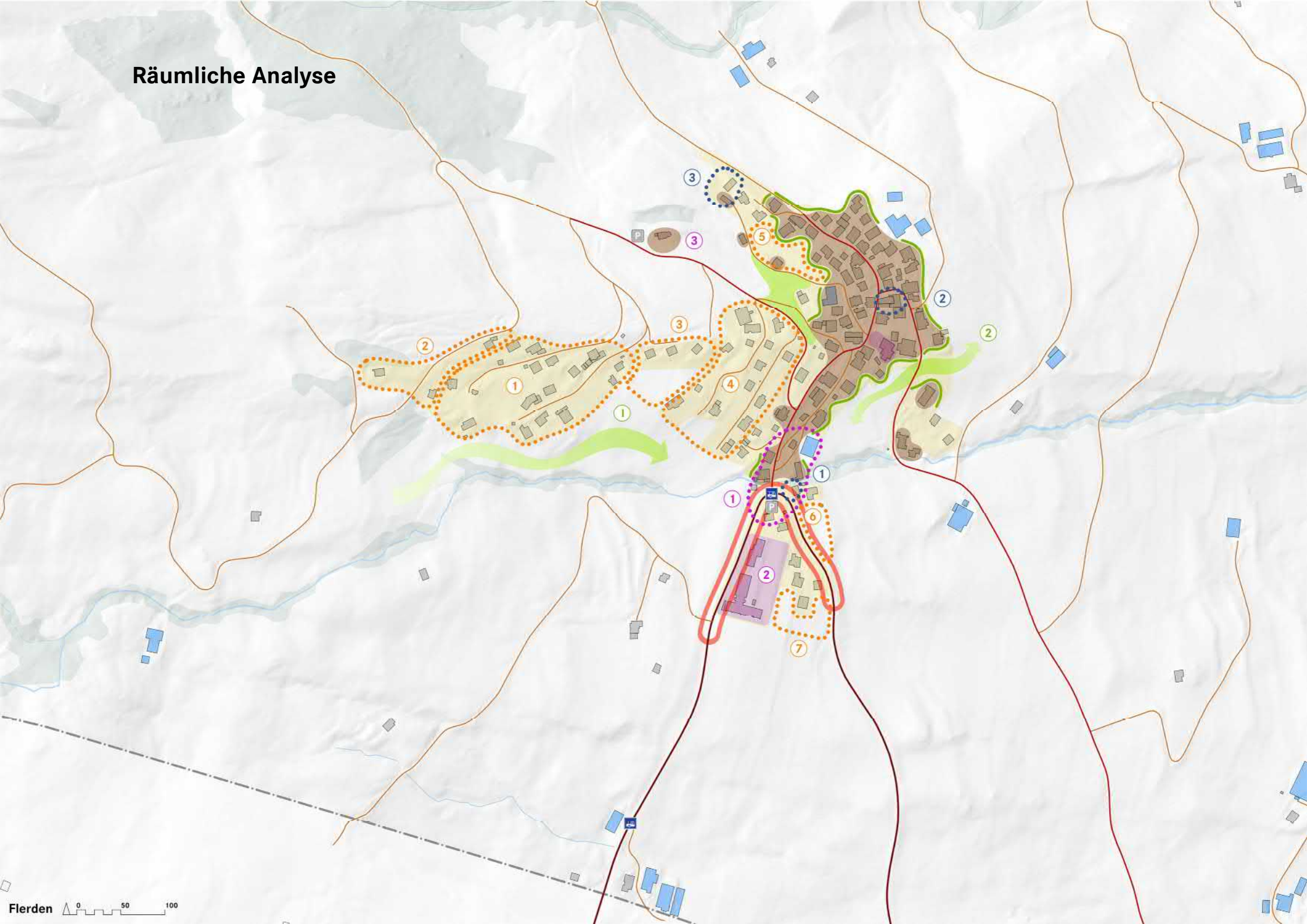
Das Siedlungsgebiet weist eine Fläche von rund 22 ha auf. Die, vor allem im historischen Kern, von der Landwirtschaft geprägte Siedlung erstreckt sich von auf rund 1'200 m ü M. gelegenen Curtigns hoch bis Crap Gross, welcher auf ca. 1'350 m ü M. liegt. Im Süden bildet das Schul- und Gemeindehaus die Siedlungsgrenze, während im Norden das Siedlungsgebiet bei Caschneras endet.

## Landschaft

Das Gemeindegebiet beträgt rund 600 ha. Davon werden ca. 330 ha landwirtschaftlich genutzt, wovon rund die Hälfte für die Alpwirtschaften zur Verfügung steht. Rund 180 ha sind von Wald und Gehölz bedeckt und ca. 70 ha sind unproduktive Flächen (vor allem Gebirge).



# Räumliche Analyse



## Ausgangslage



### Historische Siedlung

- Charakteristischer, von der Landwirtschaft geprägtes Ortsbild.
- Gemischte Nutzung (Wohnen/Landwirtschaft/Arbeiten).



### Intakter historischer Siedlungsrand



### Wichtige Grün- und Freiräume / Landschaft

- Grün-/Freiräume in der Umgebung des historischen Dorfkerns bzw. der Siedlung an sensibler Lage.
- Rechtskräftige Freihaltezone.



### Wohngebiete/Siedlungsfläche

- Wohnzone mit unterschiedlichen Ausnutzungsziffern (Dorfzone/Wohnzone 1 und 2).
- Verschieden erschlossene und somit für die Bebauung vorbereitete Bauplätze bzw. Baulücken innerhalb der Wohngebiete.



### Öffentliche Infrastruktur

- Gemeindeverwaltung.
- Schulhaus (Kindergarten und Primarschule).
- Spiel- und Sportplatz.
- Dorfladen mit Café.
- Kolonienhaus der Stadt Chur.



### Landwirtschaftsbauten

- Ein Betrieb innerhalb der Siedlung.
- Die restlichen am Rande oder ausserhalb der Siedlung.

## Gebiete mit besonderen Erkenntnissen



### Historischer Kern

- Leerstehende historische Ökonomiebauten (innere Reserve für Erstwohnungen sowie für Zweitwohnungen).
- Öffentliche sowie private Aussenräume, Plätze sowie Strassenraum (inkl. Strassenbeläge) mit Aufwertungspotential.
- Parkierungsschwierigkeiten (öffentliche und private Parkplätze).



## Öffentliche Räume



### Dorfeingang

- Ankunftssituation mit Aufwertungspotential.
- Drehscheibe mit Parkplätze, Bushaltestelle, Prunthaus, Zufahrt zum Dorf, öffentlicher Infrastruktur.
- Potential als Begegnungsort in der Nähe der öffentlichen Infrastruktur.
- Wichtige Schnittstelle der Gemeinde.



### Schulhaus / Gemeindeverwaltung

- Erweiterungsmöglichkeiten prüfen/sichern
- Raum/Platz für zusätzliche Angebote.



### Kirche

- Reformierte, noch in vorreformatorischer Zeit um 1500 neu errichtete Kirche mit Friedhof.
- Idyllische und, sensible Umgebung, welche von unnötigen Eingriffen zu schonen ist.



### Strassenraum

- Kantonsstrasse mit Tempolimit 50.
- Kindergarten, Schule, Laden mit Café, Bushaltestelle und Wohngebiet entlang der Strasse.
- Schulweg kreuzt die Kantonsstrasse.



## Grün- und Freiräume



### Siedlungsnaher Landschaftskammer

- Landschaftsprägender und unüberbauter Hang an exponierter Lage.



### Exponierter Siedlungsrand

- Wichtiger Grünraum als Puffer zwischen dem historischen Kern und die leicht abgesetzte Baugruppe bei Curtgins.



## Wohngebiete



### Genna Sut

- Exponierte, attraktive und sehr sonnige Wohnlage mit engem Bezug zur Landschaft und zum Naherholungsgebiet.
- Bereich mit erhöhten energetischen Anforderungen.
- Langer Erschliessungsweg von und zum Dorf.
- Fehlende direkte Langsamverkehr-Verbindung zwischen Quartier und Dorfzentrum.



## Crap Gross

- Abgelegenes und nicht optimal erschlossenes Wohngebiet.
- Erschliessungsstrasse im schlechten Zustand.



## Oberer Pro Tgä

- Gebiet mit Erneuerungspotential (Bausubstanz aus den 60er Jahren).
- Erweiterung der Siedlungsfläche sowie neue Erschliessung prüfen.



## ProTgä

- Verschieden unüberbauten und voll erschlossenen Bauplätze bzw. Parzellen.
- Kleine Erweiterung der Siedlungsfläche prüfen.



## Caschneras

- Unüberbaute, nur teilweise erschlossene Fläche am historischen Siedlungsrand.
- Schwierige Erschliessungssituation.



## Dorfeinfahrt/Pro Mulin

- Unüberbautes, flaches Plateau bei der Dorfeinfahrt.
- Geeignete, zentrale Lage für öffentliche/halböffentliche Nutzungen.



## Unterhalb Schulhaus/Fontauna Gemella

- Wohngebiet mit fehlendem Siedlungsabschluss/-rand.
- Sich in Gehdistanz zur Versorgung befindende und geeignete Wohnlage.



## Gewerbe/Forstwirtschaft



### Lagerfläche bei der Dorfeinfahrt

- Lagerfläche/Depot einem Holzbauunternehmer an zentraler Lage bei der Dorfeinfahrt.



### Unternehmer im Kern

- Schreinerei mit Schlittenvermietung innerhalb des historischen Kerns.



### Forstwerkhof

- Werkhof an suboptimal erschlossener Lage.



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

## Stärken

- Charakteristischer und landwirtschaftlich geprägter historischer Dorfkern mit geringem Verkehrsaufkommen.
- Attraktive, sonnige und familienfreundliche Wohngemeinde mit tiefer Baulandpreis und sehr gute Wasserqualität.
- Grünräume und Freiräume innerhalb und ausserhalb des Dorfes. Hohe Landschaftsqualitäten und Nähe zur Natur- und Kulturlandschaft.
- Gute Erreichbarkeit mit motorisiertem Individualverkehr.
- Hohes Freizeit- und Tourismusangebot
- Dorfladen / Surval / Besenbeiz
- Öko-Energie-Bauzone und Nutzung nachhaltige Energie.
- Gute Schule von Kindergarten bis Primarschule.
- Bereitschaft der Bevölkerung zur Regionalen Zusammenarbeit und Offenheit für Neues.
- Zufriedenstellende ÖV-Erschliessung.

## Schwächen

- Gewerbe.
- Kleines Versorgungsangebot, lückenhaftes Gastronomieangebot.
- Geringes Sport-/Freizeit-/ Vereins- /Seniorenangebote und fehlendes Kulturangebot.
- Hoher Steuerfuss, finanzielle Abhängigkeit (Finanzausgleich), kleiner finanzieller Spielraum.
- Innovation der Bevölkerung; Zu wenig Mut zur Veränderung. Fehlende Visionen
- Baulandreserve und Verfügbarkeit
- Schwierigkeiten bei Personalrekrutierung für die Gemeindebehörden und hohe Ansprüche an Verwaltung.
- Erschliessung (inkl. Strassenzustand) Neubauquartier.

## Chancen

- Prognostizierte Bevölkerungszunahme.
- Baulandverfügbarkeit erlaubt weiteres Wachstum.
- Digitalisierung der Arbeitswelt (örtlich unabhängige Arbeitsplätze).
- Umnutzung leerstehenden Ökonomiebauten (auch zu Zweitwohnungen) und Sanierung historischen Wohnhäuser innerhalb des Dorfkerns.
- Nähe Ski- und Naherholungsgebiet.
- Gemeindefusion oder bessere überkommunale Zusammenarbeit.
- Sättigung der Baulandverfügbarkeit in der näheren Region.
- Nutzung der Wasserkraft sowie Alternativenergien.
- Restaurationsbetrieb (z.B. in Kombination mit Alterswohnungen).
- Stärkung Gewerbe.

## Risiken

- Abwanderung der Jugend und Überalterung der Bevölkerung.
- Verlust des Schulstandortes und Schliessung Laden, Surval, Besenbeiz.
- Alter Infrastruktur; die nötigen Investitionen werden den Gemeindehaushalt zusätzlich belasten.
- Zu rasches Bevölkerungswachstum kann zur Identifikationsverlust der Bevölkerung mit dem Dorf führen.
- Mitgliedschaften ohne Wertschöpfung.



# Strategie Siedlungsentwicklung

**In Flerden werden die räumlichen Voraussetzungen geschaffen um das Dorf als lebendige Siedlung zu etablieren. Das Dorf wird als attraktiver Wohnstandort und als Standort für die bestehenden Gewerbebetriebe sowie für die Landwirtschaft erhalten und weiterentwickelt.**

## **Einwohnerzahl mittelfristig erhöhen**

- Die Raumplanung schafft Rahmenbedingungen für eine nachhaltige Entwicklung im Bereich Wohnen und für die prognostizierte mittelfristig stark steigende Einwohnerzahl.
- Das Schaffen guter Rahmenbedingungen zielt vor allem auf die Bedürfnisse von Familien, von jungen Erwachsenen sowie für ältere Bewohner.

## **Historischer Dorfkern erhalten, aufwerten und zeitgemässen Wohnen ermöglichen**

- Die bauliche Entwicklung in der historischen Siedlung erfolgt unter Berücksichtigung und Wahrung der historischen Strukturen und Substanz.
- Der Erhalt und die Nutzung der historischen Bauten wird durch angepasste Gestaltungsbestimmungen, welche zeitgemässen Wohnraum ermöglichen, unterstützt.
- Zwecks Erhaltung historischer Ökonomiebauten und somit des ländlichen Charakters der Siedlung werden die planerischen Grundlagen für Umnutzungen zu Wohnzwecken (für Erst- und Zweitwohnungen) geschaffen und Umnutzungen gefördert.

## **Wertvolle Grün- bzw. Freiräume sowie landschaftliche Qualitäten erhalten**

- Wertvolle, siedlungsgliedernde und ortsbildprägende Grün- und Freiräume innerhalb und am Rand der Siedlung werden konsequent freigehalten.
- Die landschaftlichen Qualitäten der Siedlungsumgebung werden langfristig erhalten und im Wert gesetzt.

## **Siedlungsentwicklung nach innen lenken und eine kompakte Siedlung schaffen**

- Für sämtliche Bauzonen wird eine konsequente haushälterische Bodennutzung angestrebt. Das auf die jeweiligen örtlichen Verhältnisse abgestimmte Nutzungsmass wird optimal ausgenützt.
- Die Bevölkerungsentwicklung bis 2030 wird innerhalb der rechtskräftigen Bauzone aufgefangen. Geringfügige Bereinigungen der Wohnzonen werden geprüft.
- In Wohngebieten werden in erster Linie die Baulücken und die grösseren zusammenhängenden gut gelegen Reserven genutzt, und bei Bedarf auch mobilisiert.
- Bei langfristig zusätzlichem Bedarf an Wohnbauzonen wird das Siedlungsgebiet gezielt erweitert und nach einem ortsbaulichen Konzept entwickelt. Dieses gewährleistet eine effiziente Erschliessung und bodensparende Bauweise bei guter Wohn- und Gestaltungsqualität.

## **Arbeitsstandort für bestehende Betriebe halten und stärken**

- Entwicklungsmöglichkeiten von bestehenden lokalen Gewerbebetrieben werden gewährleistet.
- Gewerbliche Nutzungen sind im Dorfkern in geeigneter Weise weiterhin möglich und tragen zu einem belebten Dorfkern bei.

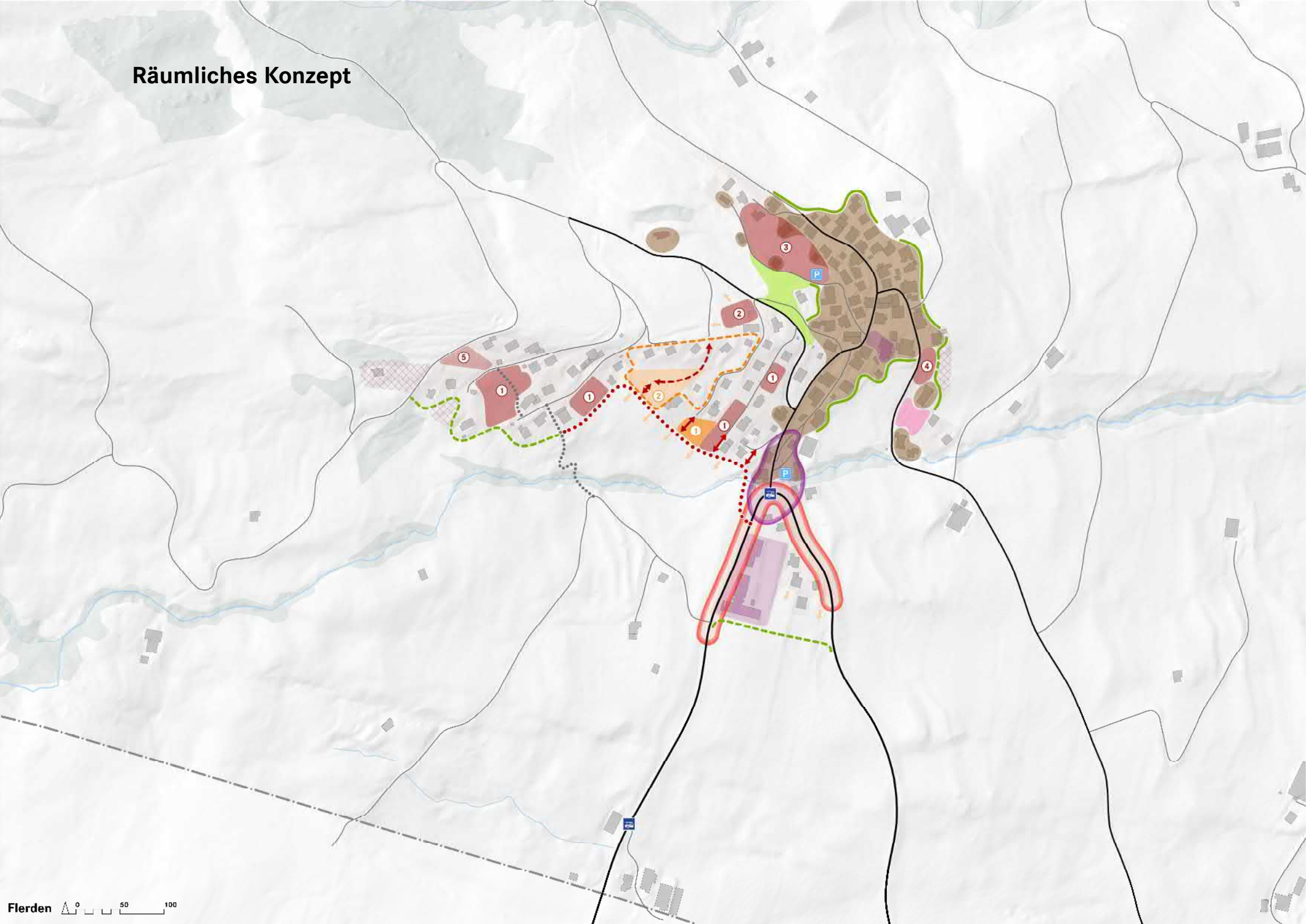
## **Infrastruktur erhalten und öffentliche Räume weiterentwickeln**

- Der bestehende Standort der Schule und der Sport- bzw. Freizeitinfrastruktur wird gestärkt und Erweiterungsmöglichkeiten werden geprüft und sichergestellt.
- Öffentliche Räume, insbesondere Strassen und Plätze, werden nach einem Gesamtkonzept aufgewertet und in ihrer Aufenthaltsqualität gestärkt.

## **Verkehr beruhigen und Erschliessung sowie Parkierung optimieren**

- Massnahmen insbesondere um die Sicherheit der Schüler zu gewährleisten und für die Beruhigung des Verkehrs entlang der Kantonsstrassen werden evaluiert und zeitnah umgesetzt.
- Eine bessere und effizientere Erschliessung des Gebiets Genna Sut für das Langsam- sowie für das motorisierte Individualverkehr wird angestrebt.
- Die Parkierung im und um den Ortskern wird nach einem Gesamtkonzept optimiert.

# Räumliches Konzept



## Historische Siedlung

-  Struktur und Bausubstanz der historischen Siedlung erhalten und qualitativ weiterentwickeln. Zeitgemässes Wohnen ermöglichen. Restaurierung leerstehenden Wohnhäuser sowie Umnutzung (auch in Zweitwohnungen) nicht mehr genutzten Ökonomiebauten fördern. Öffentliche Räume, insbesondere Strassenräume und Plätze nach einem Gesamtkonzept gestalterisch aufwerten und somit deren Aufenthaltsqualitäten steigern.
-  Historische Siedlungsränder erhalten und konsequent freihalten.

## Grün- und Freiräume sowie Landschaft

-  Grün- und Freiräume in Umgebung der historischen Siedlung freihalten und pflegen.
-  Wichtige Landschaftskammern in Siedlungsnähe sichern und als Naherholungsgebiet aufwerten. Bei Aussiedlungen oder Erweiterungen von bestehenden Landwirtschaftsbetrieben, Neubauten an wenig exponierte Lage sorgfältig in die Landschaft einfügen.
-  Neue Siedlungsränder festlegen und konsequent freihalten.

## Öffentliche Infrastruktur

-  Platz/Dorfeingang nach einem Gesamtkonzept entwickeln und gestalterisch aufwerten. Land für eine koordinierte und gezielte Entwicklung falls nötig strategisch sichern.
-  Öffentliche Infrastruktur (Gemeindeverwaltung, Kindergarten, Schule, Dorfladen, Sport- und Spielplatz) halten und Erweiterungsmöglichkeiten bei Bedarf prüfen und sichern.

## Nutzungsreserven Wohnen

-  Baulücken innerhalb der Siedlung konsequent schliessen, bei Bedarf mobilisieren und in angemessener Dichte überbauen.
-  Überbauungsprojekt bei der Zivilschutzanlage überprüfen und bei Bedarf zeitnah realisieren.
-  Gebiet Caschernas zeitnah für die Bebauung vorbereiten und nach einem Gesamtkonzept koordiniert überbauen. Bei Bedarf mobilisieren.
-  Bebauung an exponierter Lage beim historischen Siedlungsrand entlang der Strasse anordnen.
-  Umzonung von Grünzone in Wohnzone im Gebiet Genna Sut prüfen und ggf. Bauland an Interessenten für die Überbauung zur Verfügung stellen.

## Optimierung und ggf. Erweiterung Siedlungsgebiet

-  Bei Bedarf geringfügige Erweiterung des Siedlungsgebietes an teilweise bereits erschlossener Lage prüfen.
-  Reduktion bzw. Verschiebung der Bauzone am Rande des Siedlungsgebietes sowie an schlecht erschlossenen und schwer zugänglichen Lagen prüfen.
-  2. Priorität - Bei Bedarf Erweiterung des Siedlungsgebiets in Kombination mit neuer Erschliessung für das Gebiet Genna Sut prüfen.
-  3. Priorität (mittel bis langfristig) - Bei Bedarf Erweiterung des Siedlungsgebiets im Gebiet Pro Tgä, Allmeini (bis zur Alp- und Allmeinstrasse) und Fontauna Gemella prüfen und Etappierung festlegen.

## Umstrukturierungsgebiet

-  Gebiet nach einem Gesamtkonzept (inkl. Erschliessung) erneuern, ggf. umstrukturieren und angemessen verdichten.

## Tourismus

-  Erweiterungsmöglichkeiten der Ferien- und Erholungsinfrastruktur Haus Surval sichern und bereitstellen.

## Verkehr

-  Massnahmen für die Beruhigung des Verkehrs und für die Verbesserung der Sicherheit innerorts entlang der Kantonsstrasse prüfen (z.B. Zone Tempo 30) und zeitnah umsetzen. Strassenraum gestalterisch aufwerten.
-  Parkierung (insbesondere für die Bewohner) innerhalb und am historischen Siedlungsrand optimieren und ausbauen. Möglichkeiten für zentrale Sammelparkierungsanlagen prüfen und ggf. im Zuge eines Bauprojektes umsetzen.
-  Direkte Fusswegverbindung zwischen Gebiet Genna Sut und historischem Kern bzw. öffentliche Nutzungen (Schule/Laden) schaffen. Querverbindungen zu den bestehenden Erschliessungstrassen realisieren.
-  Neue MIV-Verbindung von und nach Gebiet Genna Sut prüfen und mit einer möglichen Erweiterung des Siedlungsgebietes koordinieren und ggf. mittelfristig realisieren.

# Massnahmen - Übersicht

| Massnahme      |                                                                                                                                                                                                                                                                          | Realisierungshorizont <sup>2</sup> | Umsetzungsinstrument / Verfahren                               | Federführung                    |
|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|----------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| A <sup>1</sup> | Sicherstellung der Baulandverfügbarkeit:<br>- Vollerschlossene und gut gelegene Baulücken innerhalb der rechtskräftigen Bauzone mobilisieren und für die Bebauung zur Verfügung stellen.                                                                                 | kurzfristig                        | Nutzungsplanung                                                | Gemeinde                        |
| B              | Mindestdichte mit einer Ausnutzungsziffer von 0.5 in allen Wohnzonen (insbesondere in den Gebieten Pro Tgä und Genna Sut) festlegen.                                                                                                                                     | kurzfristig                        | Nutzungsplanung                                                | Gemeinde                        |
| C              | Leerstehende Wohnhäuser und nicht mehr genutzte Ökonomiebauten im historischen Kern:<br>- Restaurierung und Umnutzung fördern, unterstützen und erleichtern;<br>- Grundlage für die Möglichkeit zur Umnutzung in Zweitwohnungen schaffen.                                | kurz- bis mittelfristig            | Nutzungsplanung                                                | Gemeinde                        |
| D <sup>1</sup> | Entwicklung Wohngebiet Caschernas:<br>- Erarbeitung eines Gesamtkonzeptes;<br>- Folgeplanung zur effizienten Erschliessung und Nutzung des Wohngebietes.                                                                                                                 | kurz- bis mittelfristig            | Nutzungsplanung, Folgeplanung                                  | Gemeinde, Private               |
| E              | Direkte und attraktive Langsamverkehr-Verbindung Genna Sut – Dorf realisieren.                                                                                                                                                                                           | kurz- bis mittelfristig            | Nutzungsplanung                                                | Gemeinde                        |
| F              | Aufwertung Ortsdurchfahrt:<br>- Verkehrsberuhigung, Verbesserung der Sicherheit sowie Neugestaltung des öffentlichen Raumes entlang der Kantonsstrasse.                                                                                                                  | kurz- bis mittelfristig            | Qualitätssicherndes Verfahren (Nutzungsplanung, Folgeplanung)  | Gemeinde, TBA                   |
| G              | Parkierungsmöglichkeiten erweitern:<br>- Im und am Rand des historischen Kernes nach einem Gesamtkonzept prüfen und umsetzen.                                                                                                                                            | kurz- bis mittelfristig            | Konzept, Nutzungsplanung, Folgeplanung                         | Gemeinde, (Private)             |
| H <sup>1</sup> | Ortseinfahrt:<br>- Erarbeiten eines Nutzungs- und Gestaltungskonzeptes im Bereich der Ortseinfahrt, angrenzende Liegenschaft miteinbeziehen;<br>- Land, insbesondere für den Ausbau der öffentlichen und halböffentlichen Infrastruktur, bei Bedarf strategisch sichern. | mittelfristig                      | Qualitätssicherndes Verfahren, Nutzungsplanung, (Folgeplanung) | Gemeinde, (Private, Investoren) |

| Massnahme      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Realisierungshorizont <sup>2</sup> | Umsetzungsinstrument / Verfahren                | Federführung       |
|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------------------|--------------------|
| I <sup>1</sup> | Gebiet zwischen Oberer Pro Tgä und Pro Tgä weiterentwickeln: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Umstrukturierung und Verdichtung der bestehenden Bebauungsstruktur;</li> <li>- Erweiterung des Siedlungsgebietes inkl. neue Erschliessung.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | mittel- bis langfristig            | Nutzungsplanung, Folgeplanung                   | Gemeinde, Private  |
| J              | Öffentliche Räume (insbesondere Strassen und Plätze) und deren Aufenthaltsqualität innerhalb der historischen Siedlung nach einem Gesamtkonzept aufwerten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | mittel- bis langfristig            | Qualitätssicherndes Verfahren (Nutzungsplanung) | Gemeinde           |
| K              | Bei Bedarf Siedlungsgebiet gezielt erweitern.<br>Siedlungserweiterungen haben die räumlichen und planerischen Voraussetzungen gemäss kantonalem Richtplan und dem Raumplanungsgesetz zu erfüllen: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Konformität mit der kantonalen und regionalen Richtplanung;</li> <li>- die inneren Reserven sind konsequent mobilisiert und verdichtet (geeignete Instrumente sind in der Nutzungsplanung festgesetzt);</li> <li>- Bedarfsnachweis (plausibel dargelegt und regional koordiniert);</li> <li>- keine Konflikte mit überwiegenden Interessen (FAT-Abstände, Fruchtfolgeflächen FFF, ISOS-Umgebungsflächen etc.);</li> <li>- bodensparende und dichte Bauweise (mind. Ausnutzungsziffer 0.5);</li> <li>- Etappierbarkeit betreffend Erschliessung und Bebauung;</li> <li>- Qualitätssicherung und gute Einfügung ins Ortsbild (ev. Folgeplanungen) sowie</li> <li>- Bauverpflichtung und Mehrwertabgabe nach den kantonalen Regelungen.</li> </ul> | langfristig                        | Richtplanung, Nutzungsplanung                   | (Region), Gemeinde |

1) Für diese Massnahme besteht auf den folgenden Seiten ein detaillierter Beschrieb.

2) Kurzfristig = innert 1 - 5 Jahren; mittelfristig = 6 - 15 Jahre; langfristig = 16 - 25 Jahre.

# Massnahme A – Baulandverfügbarkeit



## Ausgangslage

Rund 2.0 ha der bestehenden Wohn-, Misch- und Zentrumszone (WMZ) sind unüberbaut (Stand 2020). Das entspricht eine mobilisierbare Kapazitätsreserve für rund 37 Einwohner bis 2030.

Viele von diesen Reserven stehen aus verschiedenen Gründen nicht für eine Überbauung zur Verfügung. Diese Tatsache kann die mittelfristige Entwicklung der Gemeinde erschweren. Insbesondere sind zukünftige Siedlungserweiterungen erst möglich, wenn die bestehenden inneren Reserven konsequent mobilisiert worden sind.

## Strategie

Für die nicht überbauten und zum Teil unternutzten (Überbauungsgrad < 50%) Grundstücke werden flächendeckend Mobilisierungsmassnahmen getroffen, damit diese mittelfristig für Bauwillige zugänglich sind.

Als eine der ersten Gemeinden im Kanton Graubünden hat die Gemeinde Flerden bereits im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision im Jahre 2010 für verschiedene unüberbaute Grundstücke eine Mobilisierungsmassnahmen eingeführt. Ein Teil diesen Grundstücken sind in der Zwischenzeit überbaut worden. Die Überbauungsfrist für die noch nicht überbaute Grundstücke läuft demnächst ab.

## Massnahmen

Im Rahmen der Nutzungsplanung werden für alle unüberbaute Grundstücke Überbauungsfristen nach raumplanerischen Kriterien festgelegt. Nach Ablauf der Überbauungsfrist kann die Gemeinde bei gegebener Nachfrage Mobilisierungsmassnahmen nach den Vorgaben des kantonalen Raumplanungsgesetzes treffen.

Bei der Festlegung der Überbauungsfristen und allfälligen Mobilisierungsmassnahmen werden die Interessen der Grundstückseigentümer angemessen berücksichtigt.

## Massnahme D – Wohngebiet Caschneras



### Ausgangslage

Im Gebiet Caschneras, am Rand der historischen Siedlung und unterhalb der um 1500 neu errichtete evangelischen Kirche, befindet sich eine rund ¼ ha grosse, zusammenhängende Fläche an Baulandreserve innerhalb der Dorfzone.

Vor allem die Erschliessung dieser Reserve stellt wegen der Lage und der angrenzenden historischen Siedlungsstruktur eine Herausforderung dar. Die Erschliessung (Strasse, Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation) ist deswegen noch nicht für den ganzen Gebiet erfolgt bzw. geklärt.

### Strategie

Die ausgewiesene Reserve beim Gebiet Caschneras soll kurz- bis mittelfristig voll erschlossen werden und für die Überbauung bereitgestellt werden.

Die Bebauung, die Erschliessung sowie die Gestaltung des Gebietes sollen nach einem zeitgemässen, für die zukünftige Nutzer attraktiven und für den Ort angemessenen Gesamtkonzept erfolgen. Bei der Erarbeitung des Konzeptes sollen die Substanz, die Struktur sowie der Charakter der angrenzenden historischen Siedlung in angemessener Art und Weise mitberücksichtigt werden.

### Massnahmen

Das Gebiet Caschneras wird im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung einer Folgeplanungspflicht unterstellt.

Auf der Basis eines Bebauungs- und Erschliessungskonzeptes wird einen Quartierplan erarbeitet. Die Erarbeitung des Konzeptes und des Quartierplanes erfolgt durch die Gemeinde in enger Zusammenarbeit mit den betroffenen Grundstückseigentümern.

## Massnahme H – Ortseinfahrt



### Ausgangslage

Dieses Gebiet bildet das Eingangstor der Gemeinde Flerden. Wegen dessen zentralen Lage stellt dieser Ort die Schnittstelle zwischen historischer Siedlung, Neubaugebiet und öffentlicher Infrastruktur dar. Zurzeit wird die Ortseinfahrt hauptsächlich durch die durchmischten, im Laufe der Jahre entstandenen Nutzungen (Haltestelle, Parkierung, Lager, Landwirtschaft, Wohnen, öffentliche Nutzungen, ...) sowie durch die für den wichtigen Ort nicht zufriedenstellende Gestaltung charakterisiert.

Die Ortseinfahrt weist einen grossen Entwicklungspotential auf. Es ist Klärungsbedarf gefragt um den Ort angemessen zu organisieren bzw. gestalterisch sowie funktional aufzuwerten.

### Strategie

Das Gebiet soll nach einem Gesamtkonzept schrittweise mittel- bis langfristig als funktionales Zentrum der Gemeinde weiterentwickelt und gestalterisch aufgewertet werden.

Bei der Ortseinfahrt sollen vor allem öffentliche sowie halböffentliche Nutzungen (z.B. Altenwohnungen mit Betreuungsangebot, bei Bedarf Gemeindeverwaltung) angesiedelt werden.

Eine allfällige, durch die starke prognostizierte Bevölkerungszunahme bis 2030 und 2040 bedingte Schulhauserweiterung könnte bei

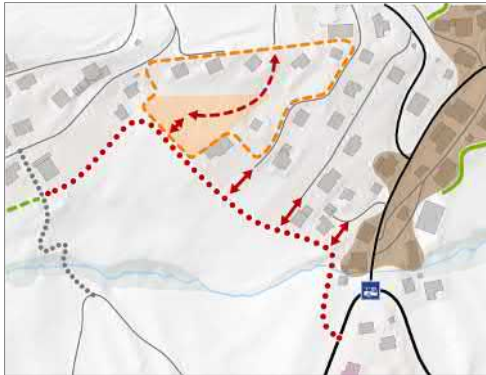
jetzigen Verwaltungsstandort erfolgen. Der potentielle Standort für den allfälligen Neubau der Gemeindeverwaltung inkl. dazugehörigen Nutzungen befindet sich bei der zentralen Ortseinfahrt.

### Massnahmen

Die Ortseinfahrt wird im Rahmen der Nutzungsplanung einer Folgeplanungspflicht unterstellt.

Auf der Basis einer Bedarfsanalyse sowie einer ortsbaulichen Studie wird die Gemeinde das Land strategisch sichern, einen Quartierplan erarbeiten und die Entwicklung, teilweise in Zusammenarbeit mit Privaten und/oder Investoren, vorantreiben.

# Massnahme I – Wohngebiet Oberer Pro Tgä



## Ausgangslage

Im Gebiet Oberer Pro Tgä stehen verschiedenen Bauten aus den 60er Jahren, die teilweise als Ferienhäuser genutzt werden. Die überbaute Grundstücke weisen einen sehr tiefen Ausnutzungsgrad auf und sind teilweise suboptimal erschlossen. Ein Teil des Gebietes ist zudem als Zone für künftige bauliche Nutzung festgelegt. Diese unüberbaute Fläche ist dreiseitig von der bestehenden Wohnzone 2 umschlossen. Im Süden grenzt sie an das sich zwischen Bach und Neubauquartier befindende, ortsbildprägende Grünraum.

## Strategie

Die bereits überbauten Grundstücke im Gebiet Oberer Pro Tgä und Pro Tgä sollen nach einem Gesamtkonzept konsequent und schrittweise (z.B. im Rahmen des Erneuerungszyklus der einzelnen Gebäude) umstrukturiert und verdichtet werden.

Die erwartete Bevölkerungsprognose bis 2030 kann nicht vollständig innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes aufgefangen werden. Die als Zone für künftige bauliche Nutzung festgelegte Fläche wird deswegen als einer der möglichen Erweiterungsgebiete vorgesehen. Entsprechend der richtplanerischen Vorgaben ist eine, für den agrarischen Gemeinden, hohe Dichte (AZ min. 0.5) zwingend anzustreben.

Bei einer möglichen Einzonung ist auch die Erschliessung zu klären bzw. zu erstellen. Je nach Bebauungs- und Erschliessungskonzept kann die neue Erschliessung auch dem Quartier Genna Sut dienen.

Ausgehend von einer reinen Wohnnutzung bietet das betroffene Gebiet je nach Konzept und Umsetzung Platz für 15 bis 30 zusätzlichen Einwohnern an zentraler Lage (5 Gehminuten bis zum Schulhaus und zu anderen öffentlichen Nutzung sowie bis zur Bushaltestelle).

## Massnahmen

Das betroffene Gebiet wird als Umstrukturierungs- und Erweiterungsgebiet ausgewiesen. Mittel- bis langfristig wird die als Zone für künftige bauliche Nutzung festgelegte Fläche im Rahmen der Nutzungsplanung der Wohnzone zugewiesen.

Zur Klärung der Bebauungs- und Erschliessungsstruktur wird das Gebiet einer Folgeplanungspflicht unterstellt. Dieser soll auf der Basis eines Ortsbaulichen Gesamtkonzeptes von der Gemeinde in enger Zusammenarbeit mit den betroffenen Grundstückseigentümern mittel- bis langfristig umgesetzt werden.



### **Bildnachweise**

Titelfoto, S. 15, 17, & 28 © Stauffer&Studach AG

S. 1 © ETH Bibliothek Zürich

S. 2, 5, 7 & 12 © Comet Photoshopping GmbH / Dieter Enz

### **Datenquellen**

Kanton Graubünden

- Amtliche Vermessung
- Gebäudedaten GVG/AIB

Bundesamt für Landestopografie swisstopo

- TLM, swissALTI3D
- Topografische Kartenwerke

Bundesamt für Statistik (BFS)

- Demographie: Statistik der Bevölkerung und der Haushalte (STATPOP)
- Wirtschaft: Statistik der Unternehmensstruktur (STATENT)
- Bodennutzung: Arealstatistik Schweiz
- Tourismus: Beherbergungsstatistik (HESTA)
- Pendler: Daten basierend auf AHV-Register, STATPOP und STATENT
- Zweitwohnungen: Gebäude- und Wohnungsregister (GWR)

Bundesamt für Kultur

- Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

Gemeinde Flerden

- Homepage



