

Kommunales räumliches Leitbild Rothenbrunnen

Vom Gemeindevorstand am 20. April 2023 beschlossen – Ergänzung Gemeindeversammlung Nutzungsplanung 4. Dezember 2025

Impressum

Auftraggeber
Gemeinde Rothenbrunnen

Kontaktperson
Christian Trinkler, Gemeindepräsident

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

Erstellung
Februar 2020 – Dezember 2021, Anpassungen 2022

Bearbeitungsstand
April 2025 (Mitwirkung Nutzungsplanung)

Bildnachweise / Datenquellen
Siehe Dokumentende

Inhalt

Einleitung 1

Analyse

Porträt 2
Demografie 3
Wirtschaft und Mobilität 4
Siedlung, soziale Infrastruktur und Versorgung 5
Bauzonenreserven und Bedarf 6
Zeitschnitte der Siedlungsentwicklung 7
Wichtige Zeitschnitte der Siedlungsentwicklung 8
Grossräumliche Strukturen 9
Räumliche Analyse 11
Stärken-, Schwächen-, Chancen- und Risiken-Analyse 13

Konzept: Ziele, Strategien und Massnahmen

Strategien 15
Räumliche Strategie 17
Massnahmenübersicht 19
Bildnachweise / Datenquellen 23

Anhang: Überbauungskonzept Pro Leung

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 Rothenbrunnen aufzeigen.

Ziele Leitbild

Mit dem räumlichen Leitbild bestimmt die Gemeinde 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 aufzuzeigen.

Erarbeitung

Die Erarbeitung des Leitbildes erfolgte durch eine Arbeitsgruppe zusammengesetzt aus Vertretern der Gemeindeverwaltung, den Gemeindebehörden und der Bevölkerung. Der Einbezug der Gemeindebevölkerung erfolgt über eine Mitwirkung und eine Orientierungsveranstaltung.



Rothenbrunnen 1979

Porträt

Rothenbrunnen – Tor zum Domleschg

Die Gemeinde liegt an verkehrstechnisch guter Lage am Eingang des Domleschg und profitiert von günstigen klimatischen Bedingungen. Bei einer Gesamtfläche von 3.1 km^2 zählt Rothenbrunnen gut 300 Einwohner und über 400 Arbeitsplätze (v.a. im Sozialbereich).

Historische Entstehung

Die Besiedlung des Gemeindegebiets reicht zurück in vorrömische Zeiten und 1546 wird die Gemeinde erstmalig urkundlich erwähnt. Markante Spuren des Mittelalters sind die beiden Burgen Hoch- und Innerjuvalt. Rothenbrunnen war Durchgangsort und Zollstation der rechtsrheinischen Transitroute. 1848 erlangte die Gemeinde mit der Loslösung von Tomils die Eigenständigkeit.

Den Namen erhielt Rothenbrunnen von der jod- und eisenhaltigen Quelle («zum roten Brunnen», rätoromanisch Giuvaulta), dank der ein Kur- und Badebetrieb entstehen konnte. 1888 wurde das heutige Kurhaus mit Badeanlage errichtet, nach dem ersten Weltkrieg wurde der Kur- und Badebetrieb jedoch eingestellt.

1922 entstanden in Rothenbrunnen erste kantonale Sozialinstitutionen (damals: kantonales Altersheim, Aussenstation der psychiatrischen Klinik Cazis).

Gut gelegene Wohn- und Arbeitsgemeinde

Heute ist Rothenbrunnen eine selbständig funktionierende Wohn- und Arbeitsgemeinde an gut erschlossener Lage in der Nähe zu Chur, zum Regionalzentrum Thusis und damit zu vielfältigen Beschäftigungs- und Versorgungsmöglichkeiten. Gemäss kantonalem Raumkonzept wird die Gemeinde dem suburbanen Raum zugerechnet.

Auch in der Gemeinde selber bestehen zahlreiche Arbeitsplätze. Dies v.a. dank den sozialen Einrichtungen (Heimzentrum / ARBES-Werkstätte der PDGR; Zentrum für Sonderpädagogik Giuvaulta), welche Gemeindeentwicklung und Erscheinungsbild stark mitprägen. Das vielseitige Gewerbe ist südlich des Dorfs angesiedelt.

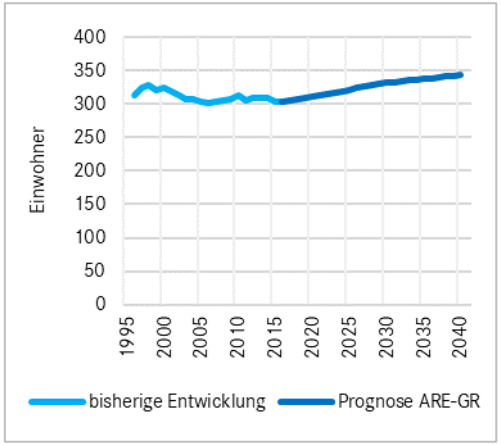
Insgesamt verfügt die Gemeinde über intakte Voraussetzungen, um sich künftig stärker als attraktive Wohn- und Arbeitsgemeinde positionieren zu können. Im Zentrum steht dabei das Ziel, langfristig eine funktionstüchtige, lebendige und eigenständige Gemeinde zu bleiben und dazu auch in der Aussenwahrnehmung an Attraktivität zu gewinnen.



Rothenbrunnen 2002

Demografie

Bevölkerungsentwicklung



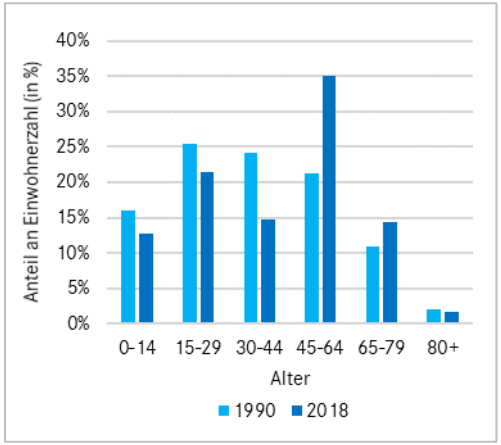
Entwicklung und aktuelle Situation

- Leichte Abnahme der Anzahl Einwohner (EW) von 313 auf 304 (-9 EW) von 1996 – 2016.
- Zwischenzeitlicher Bevölkerungshöchststand von 329 EW (1998).

Ausblick

- Prognostizierte Einwohnerzahl im Jahr 2030 332 EW (+28 EW), im Jahr 2040 344 EW (+40 EW).
- Prognostizierte durchschnittliche Zunahme bis 2030 von knapp +2 EW pro Jahr.
- Jüngste Bevölkerungszahlen allerdings mit rückläufiger Tendenz.

Altersstruktur



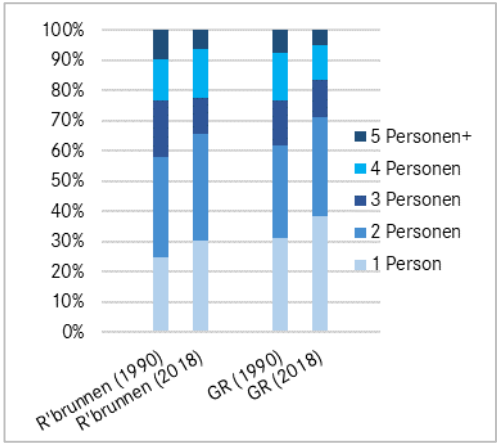
Entwicklung und aktuelle Situation

- Starke Zunahme v.a. bei der Altersgruppe der 45-64-Jährigen auf heute total 35 % der Bevölkerung (GR: 30 %).
- Abnahme bei den Altersgruppen der bis 44-Jährigen.
- Starker Rückgang des Anteils an 30-44-Jährigen von 24 % auf 15 % (GR: 19 %).

Ausblick

- Zahlenmässig starke Zunahme bei den über 65-Jährigen, verbunden mit entsprechender Nachfrage nach altersgerechten Wohnformen und Pflegeleistungen.
- Herausforderung, den Rückgang bei den jüngeren Altersgruppen zu stoppen bzw. eine Trendwende zu erreichen.

Haushaltgrösse



Entwicklung und aktuelle Situation

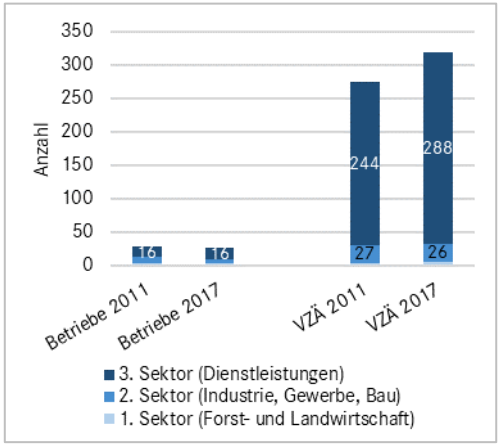
- Abnahme der durchschnittlichen Haushaltgrösse von 2.6 auf 2.3 Personen (GR: von 2.4 auf 2.1 Personen) in den Jahren 1990 - 2018.
- 65 % aller Haushalte sind 1- oder 2-Personenhaushalte (GR: 71 %), mit 43 % der Gesamtbevölkerung in diesen Haushalten.
- 12 Einfamilienhäuser (EFH) von 1 – 2 Personen (ü65) bewohnt.

Ausblick

- Bei zunehmender Alterung wird der Anteil der 1- und 2-Personenhaushalte weiter steigen.
- Damit u.U. zunehmender Bedarf an attraktiven Wohnungen mittlerer Grösse.
- Mittelfristiger Handwechsel bei Liegenschaften mit 1 – 2 Bewohnern (ü65).

Wirtschaft und Mobilität

Betriebe / Vollzeitäquivalente (VZÄ)



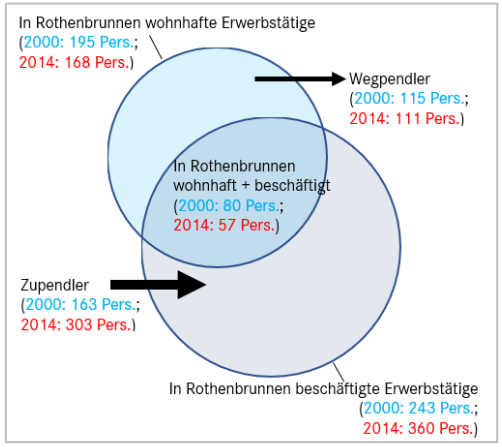
Entwicklung und aktuelle Situation

- Leichte Abnahme der Anzahl Betriebe auf heute 26 Betriebe; Zunahme durchschnittliche Betriebsgrösse auf hohe 12.3 VZÄ.
- Beschäftigungszunahme (von 244 auf 288 VZÄ) im 3. Sektor (Dienstleistungen, DL).
- Stand 2017: 1. Sektor (Landwirtschaft) mit 1.9 % der VZÄ (GR: 4.6 %), 2. Sektor (Bau, Gewerbe) mit 8.1 % der VZÄ (GR: 24.3 %), 3. Sektor (DL) mit 90 % der VZÄ (GR: 71.1 %).
- Hauptarbeitgeber: Psychiatrische Dienste GR (Heimzentrum, ARBES-Werkstätte), Zentrum für Sonderpädagogik Giuvaulta.

Ausblick

- Die Beschäftigungslage ist stark abhängig von der Entwicklung der Sozialinstitutionen.

Pendlerverhalten



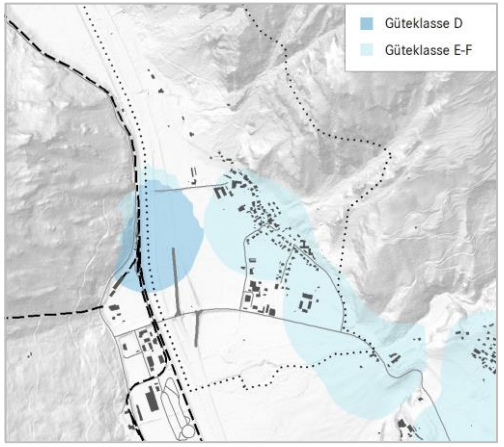
Entwicklung und aktuelle Situation

- 2000 – 2014: starke Zunahme der Zupendler (+ 86 %); 2014 mehr Zu- als Wegpendler.
- Deutliche Abnahme von Erwerbstätigen, die in Rothenbrunnen wohnen und arbeiten.
- Wegpendler sind knapp zur Hälfte (47 %) in der Agglomeration Chur und zu über einem Viertel (27 %) in Thusis / im Domleschg beschäftigt.
- Zupendler kommen zu 43 % aus der Agglomeration Chur, zu 21 % aus dem Domleschg.

Ausblick

- Potential: Wohnsitznahme von Erwerbstätigen, die bereits in Rothenbrunnen arbeiten bzw. die in die wirtschaftlich wachsende Agglomeration Chur zur Arbeit pendeln.

Verkehr



Öffentlicher Verkehr (ÖV)

- Durchschnittliche ÖV-Erschliessung (Güteklasse D) um den nahegelegenen Bahnhof Rothenbrunnen.
- Im Dorf ÖV-Basiserschliessung bzw. Grundangebot (Güteklasse E-F) mit Busverbindungen.

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

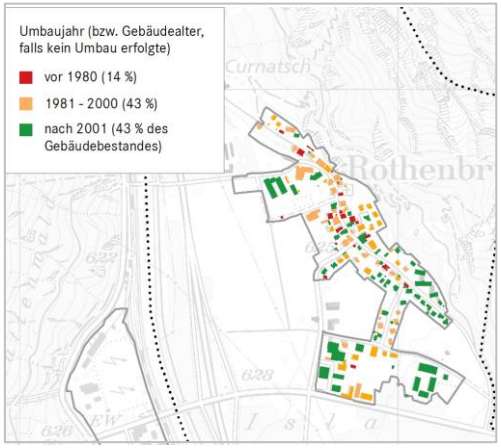
- Gute MIV-Erschliessung über die kantonalen Haupt- und Verbindungsstrassen.
- Belastung Ortskern durch Pendelverkehr.

Langsamverkehr (LV)

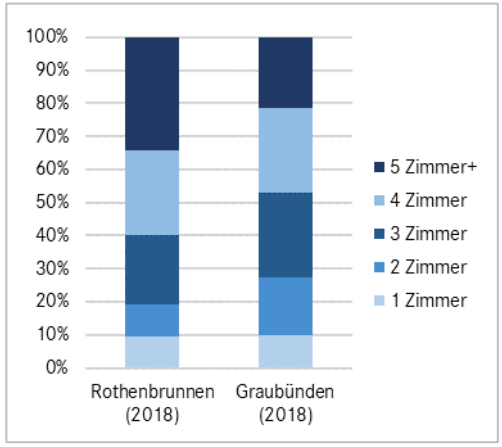
- Zweckmässig ausgebautes Langsamverkehrsnetz (Fuss- und Veloverbindungen).
- Neuralgischer Punkt der nationalen Veloroute bei Querung der Kantonsstrasse.

Siedlung, soziale Infrastruktur und Versorgung

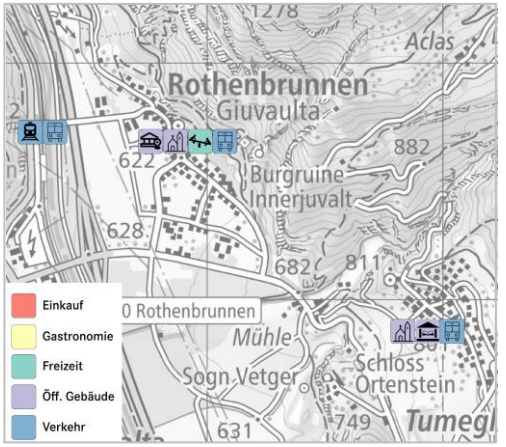
Sanierungsbedarf Gebäudebestand



Wohnungsangebot nach Zimmerzahl



Soziale Infrastruktur und Versorgung



Erneuerungs-/Sanierungsbedarf des Gebäudebestandes (2016)

- Gut 86 % des Gebäudebestandes nach 1980 umgebaut (bzw. erbaut). Damit grösstenteils solide Bausubstanz vorhanden.
- Bei 14 % des Gebäudebestandes (vor 1980 umgebaut bzw. erbaut) wird das Thema der Siedlungserneuerung bzw. -sanierung eine bedeutsame Rolle spielen.
- Auch die Bauten der 80er- und 90er-Jahre und damit 43 % des Gebäudeparks gelangen in die erste zyklische Erneuerungsphase.

Wohnungsangebot

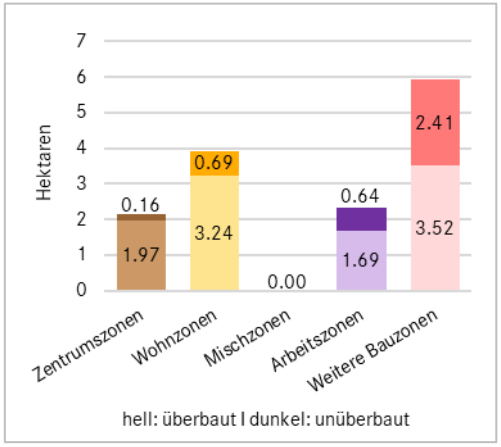
- Gesamtwohnungsbestand: 160 Wohnungen.
- Leerwohnungsbestand bei Miet- und Eigentumswohnungen von 2010 – 2018 von 9 auf 3 Wohnungen gesunken.
- Der Anteil grösserer Wohnungen von 4 und mehr Zimmern ist überdurchschnittlich hoch (60 % des Wohnungsangebots; GR: 47 %).

Grundversorgungsangebot

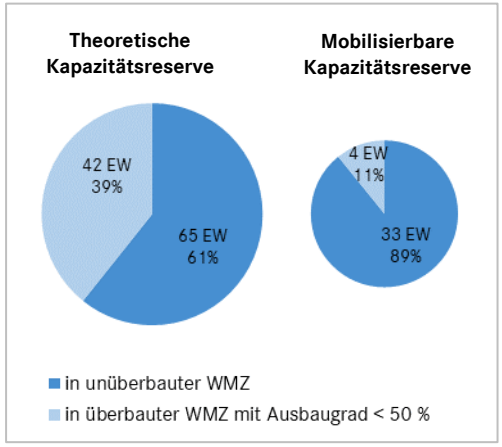
- In Rothenbrunnen sind keine Schulangebote mehr vorhanden; Schulhaus (mit Mehrzweckhalle, Gemeindeverwaltung) teils unbenutzt.
- Abdeckung des Volksschul-Angebots über Nachbargemeinde Domleschg (Kindergarten Paspels, Primarschule Rodels, Oberstufe Paspels); Kita-Angebote in Thusis, Bonaduz.
- Spitex über die Region Viamala, Spital Thusis, Alterswohnungen in Tomils, Altersheime in Fürstenau und Thusis.
- In Rothenbrunnen bestehen keine Versorgungsmöglichkeiten mit Waren/Gütern des täglichen Bedarfs. Die entsprechenden Versorgungsangebote sind regional abgedeckt (mit nächsten Einkaufsmöglichkeiten in Tomils, Paspels, Thusis und Chur).

Bauzonenreserven und Bedarf

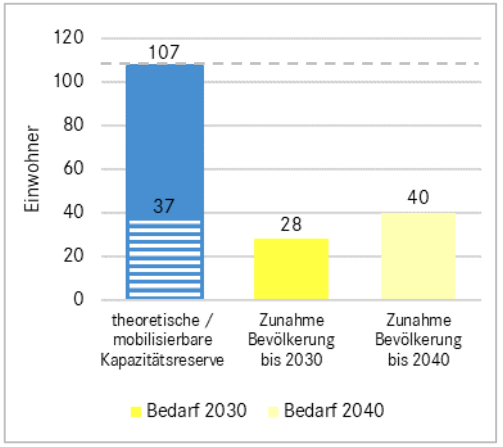
Überbauungsstand 2019



Kapazitätsreserven (WMZ) bis 2030



Bauzonenreserven und Bedarf



Überbauungsstand

- Stand Überprüfung der Kapazitäten der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) vom 14. August 2019.
- Relativ hohe Überbauungsgrade bei Zentrumszonen (92 %) und Wohnzonen (82 %), mittlerer Überbauungsgrad bei Arbeitszonen (73 %), relativ tiefer Überbauungsgrad bei weiteren Bauzonen (59 %; mit ZöBA wie auch Zone für Grünflächen).
- Grösstes Angebot an unüberbauten Arealen in Wohnzonen (0.69 Hektaren), Arbeitszonen (0.64 Hektaren) und ZöBA (1.3 Hektaren).

Kapazitätsreserven bis 2030

- Die theoretischen Reserven innerhalb der bestehenden Bauzone reichen für gesamthaft zusätzliche 107 Einwohner (EW).
- Unter Annahme einer Mobilisierung von 35 % (bis 2030) besteht eine Reserve für 37 zusätzliche EW, davon 33 EW in der unüberbauten Bauzone und 4 EW in der bereits überbauten Bauzone.

Bedarf 2030

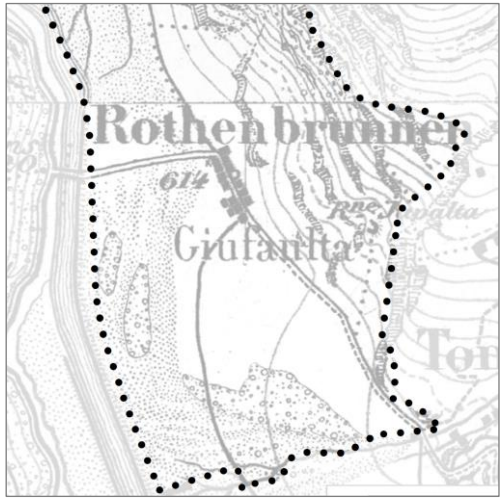
- Bis 2030 wird mit einem Bevölkerungswachstum von 28 EW (gegenüber Bevölkerungsstand 2016) gerechnet. Gleichzeitig bestehen Kapazitätsreserven für 37 EW (mobilisierbar) bzw. für 107 EW (theoretisch).
- Dies zieht gemäss kantonalem Richtplan verschiedene Massnahmen nach sich (Massnahmen zur Verdichtung sowie Mobilisierung der Reserven).

Bedarf 2040

- Bis ins Jahr 2040 wird eine leichte zusätzliche Bevölkerungszunahme erwartet (+ 40 EW seit 2016). Um diese innerhalb der bestehenden WMZ aufnehmen zu können, sind Kapazitätsreserven zu mobilisieren.

Zeitschnitte der Siedlungsentwicklung

Vor 1890



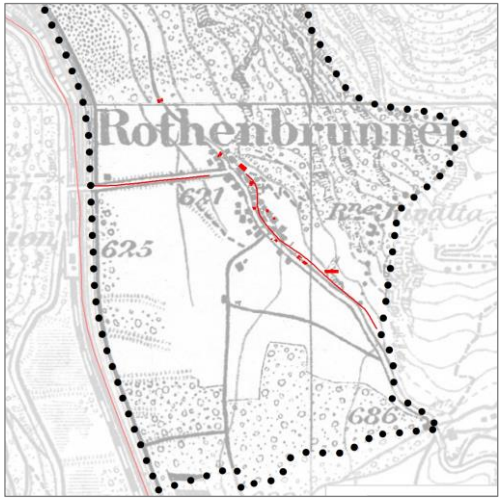
Siedlung

- Strassendorf mit kompakter Bebauung, Durchgangsort der Rechtrheinischen Transitroute
- 1888: Bau des heutigen Kurhauses mit Badeanlage (Wiederaufbau nach Zerstörung durch fremde Truppen 1799)
- Nördliche Dorfzufahrt vom Bahnhof mit Allee

Landschaft und Infrastruktur

- 1828: Bau der ersten Rheinbrücke
- 1836: Rheinkorrektur

1890 - 1940



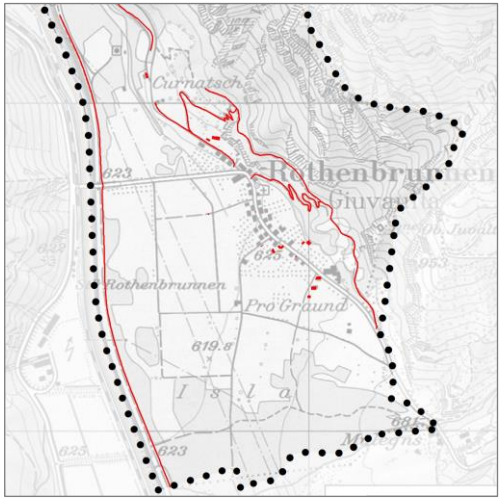
Siedlung

- Punktuelle Neubauten entlang der Hauptstrasse
- 1922: Erstellung der ersten Heimbauten (Aussenstation der psychiatrischen Klinik Cazis sowie kantonales Altersheim; heute: PDGR)
- 1935: Bau des Kinder- und Sonderschulheims (1. Etappe; heute: Zentrum für Sonderpädagogik Giuvaulta)

Landschaft und Infrastruktur

- 1896: Eröffnung der RhB-Strecke Landquart bis Thusis, u.a. mit Station Rothenbrunnen
- 1892 – 1897: Bau Domleschgerstrasse mit Verlauf durch Rothenbrunnen

1941 - 1960



Siedlung

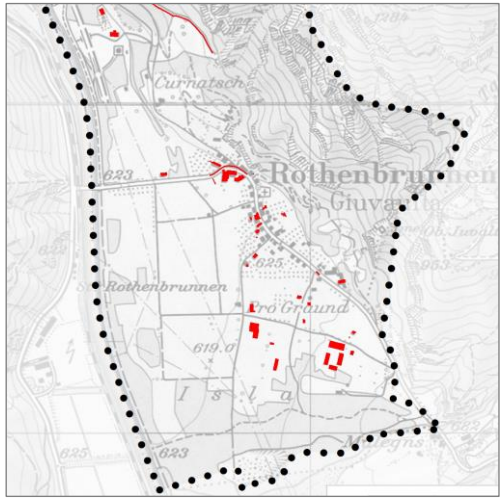
- Geringe Bautätigkeit mit Entstehung von Neubauten am Nord- und Südrand des Dorfes
- Erste Neubauten und damit Ausdehnung des Siedlungsgebiets im Gebiet Pro Graund

Landschaft und Infrastruktur

- Bau einiger Forst-/Landwirtschaftsstrassen

Wichtige Zeitschnitte der Siedlungsentwicklung

1961 - 1980



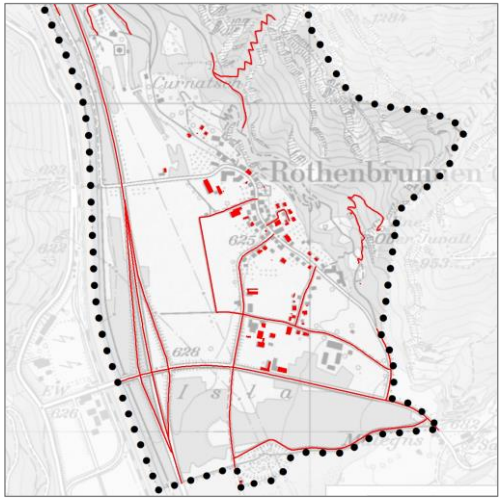
Siedlung

- Deutliche Ausdehnung des Siedlungsgebiets mit Erstellung v.a. von öffentlichen und Gewerbebauten:
- Bauten der Psychiatrischen Dienste Graubünden (PDGR) am nördlichen Dorfrand
- Erweiterung Kinder- und Sonderschulheim am südlichen Dorfrand / Pro Graund (heute: Zentrum für Sonderpädagogik Giuvaulta)
- Erste Gewerbebauten im Tomilser Löser
- Weitere punktuelle Neubauten (Wohnen)

Landschaft und Infrastruktur

- Bau Kraftwerk Rothenbrunnen als Teil der EWZ Kraftwerke Mittelbünden

1981 - 2000



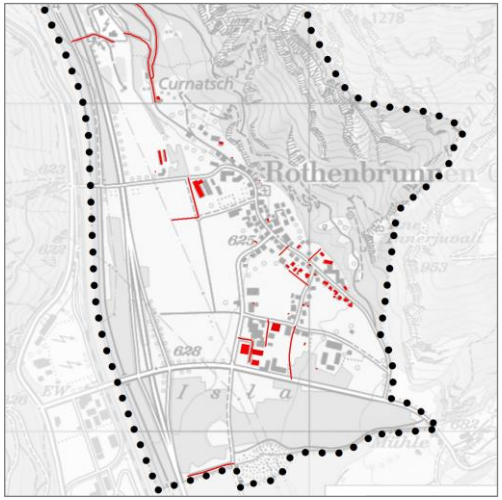
Siedlung

- Neue, südliche Dorfzufahrt vom Anschluss an N13
- Grosse Ausdehnung des Siedlungsgebiets mit intensiver Bautätigkeit in den Gebieten Pro Graund, Davos, Tomilser Löser
- Erweiterung der Heimbauten PDGR
- Entstehung neuer Gewerbebauten

Landschaft und Infrastruktur

- 1986: Eröffnung / Anschluss an die Nationalstrasse N13 (heute A13) mit Neuerstellung Kantonsstrasse nach Tomils
- Neue Hauptzufahrt zum Dorf vom Süden her
- Bau einiger Land-/Forstwirtschafts- und Erschliessungsstrassen

2000 - heute



Siedlung

- Wohnbautätigkeit im südlichen Dorfteil / entlang der Dorfstrasse (alte Kantonsstrasse)
- Neubauten in Gewerbe- und Wohnzone
- Erweiterungsbauten der PDGR im nördlichen Dorfteil

Landschaft und Infrastruktur

- Bau diverser Erschliessungs- und einiger Land-/Forstwirtschaftsstrassen

Grossräumliche Strukturen



Lage / Erschliessung

Die Gemeinde Rothenbrunnen liegt in der Region Viamala bzw. in deren Teilraum Heinzenberg-Domleschg. Der Raum Heinzenberg-Domleschg und damit auch Rothenbrunnen sind verkehrsmässig gut erschlossen (National- / Kantonsstrassen, Bahn):

- Richtung Agglomeration Chur, ZH und SG
- Richtung Tessin/Italien via A13/San Bernadino
- Richtung Engadin via Julier- und Albulapass

Landschaft

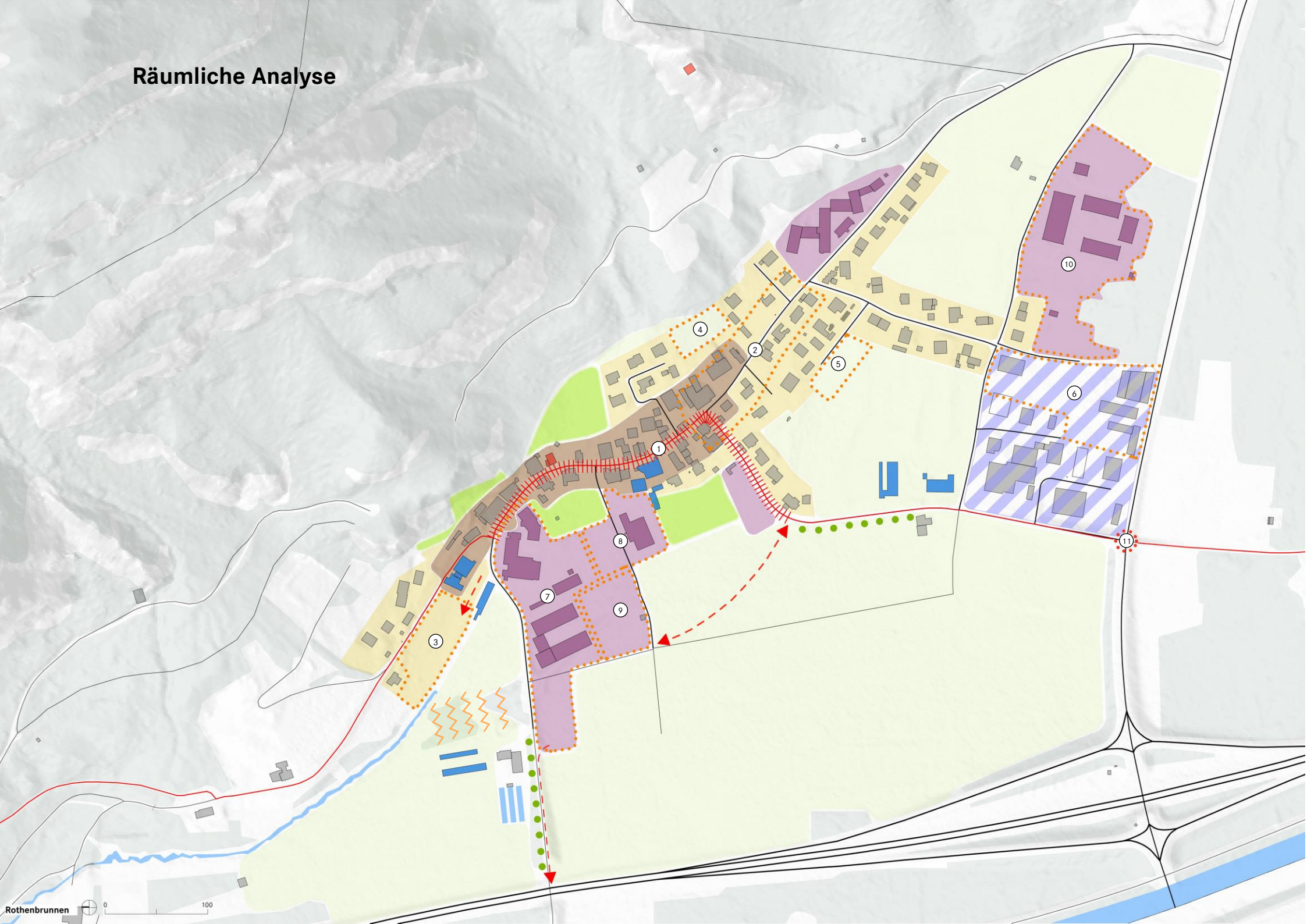
Die Landschaft Heinzenberg-Domleschg ist geprägt durch die breite Talebene mit Hinterrhein, wichtigen Verkehrsinfrastrukturen (A13, Kantonsstrasse, Bahn), Agrar- wie auch intakten Naturlandschaften (z.B. Auen- und Föhrenwälder, Schwemmböden). Beidseits der Talebene schliessen sanft ansteigende Hanglagen an. Darüber liegt eine Berglandschaft mit Dörfern, Maiensässen und Alpweiden. Zwei Bergketten begrenzen die Landschaft, mit dem Piz Beverin als Bezugspunkt im Süden.

Siedlung

Die Siedlung mit Wohn- und Arbeitsnutzungen konzentriert sich im Talboden und an leicht erhöhten Hanglagen des Domleschg, mit starkem funktionalem Bezug Richtung Chur. Rothenbrunnen liegt zwischen Bonaduz und Thusis, dem Regionalzentrum mit kleinstädtischem Charakter. Der Heinzenberg ist hingegen noch stärker auf Landwirtschaft und Tourismus ausgerichtet.


Rothenbrunnen 2018

Räumliche Analyse



Räumliche Analyse

Ausgangslage

Historischer Dorfkern
- Strassendorf entlang Domleschgerstrasse, u.a. mit 1888 nach Zerstörung wiedererbautem Kurhaus (mit zwei Heilquellen Fontana Rossa, Aua Alva), Haus Tscharner (1546) mit Fassadenmalereien von Hans Ardüser, reformierter Kirche (1741)
- Einzelne Brachen (Ökonomiebauten), einzelne zurzeit noch landwirtschaftlich genutzte Bauten; Potential: Umnutzung von brachliegenden Ökonomiebauten

Wichtiger Grün- und Freiraum / Landschaft
- Grün-/Freiräume in Umgebung des historischen Dorfkerns
- Weiteres siedlungsumgebendes, freizuhaltendes Kulturland
- Strassenraumgestaltung mit Allee

Wohngebiet
- Intensive Wohnbautätigkeit seit 60er-Jahren ein wesentlicher Treiber der Siedlungsentwicklung
- Einige unbebaute Parzellen (seit 2010 mit Regelung zur Sicherung der Baulandverfügbarkeit belegt, bei ausgewiesenem Bedarf mögliche Mobilisierung durch Gemeinde)
- Wenige brachliegende Parzellenteile

Wohn- und Arbeitsgebiet
- Geschlossenes Kompartiment
- Teilflächen ausschliesslich mit Wohnnutzung

Öffentliche Infrastruktur
- ehemaliges Schulhaus mit Gemeindeverwaltung, Mehrzweckgebäude, Sport-/Spielplatz
- Psychiatrische Dienste GR mit Heimzentrum/ARBES-Werkstätte, Parkplätzen, Gartenanlagen; umfangreiche ZöBA (Bedarf zu prüfen)
- Zentrum für Sonderpädagogik Giuvaulta mit Sportplatz, Freiflächen, Parkplätzen; umfangreiche ZöBA (Bedarf zu prüfen)

Kirche, Burg Oberjuvalt (Wochenende mit Restaurationsbetrieb)

Landwirtschaftsbauten

Gebiete mit besonderen Erkenntnissen

(1) Dorfstrasse im historischen Ortskern
- Beengter Strassenraum mit relativ hohem Verkehrsaufkommen (Zupendler PDGR), teils fehlendes Parkplatzangebot
- Potential: Stärkung des Ortskerns durch
  a) Neugestaltung, Aufwertung des Strassenraums
  b) verkehrsberuhigende Massnahmen (inkl. Option Wegfahrt der PDGR-Pendler über alte Rheinbrücke)
  c) u.U. alternative Zufahrt für Zupendler PDGR

Hohes Lärmpotenzial durch Tierumschlag

(2) Dorfstrasse Südost
- Attraktive Wohnlage beim Ortszentrum
- Teils tiefe bauliche Dichte, Brachen
- Potential: Höhere bauliche Dichte

(3) Pro da Bottas
- Grundsätzlich attraktive Lage, gewisse Lärmbelastung (A13)
- Quartierplanpflicht (bestehender Quartierplan)
- Potential: Qualitätsvolle Bebauung beider Bautiefen mit effizienter Erschliessung (Baubewilligungen sind erteilt)

(4) Pro Leung (hinter ehemaligem Postgebäude)
- Zentrale Lage nahe öV-Haltestelle, Eigentum Gemeinde
- Potential: kurzfristige Entwicklung mit qualitätsvoller Bebauung z.B. mit Mehrfamilienhaus mit attraktiven Wohnungen bei hoher baulicher Dichte

(5) Pro Graund
- Attraktive Wohnlage (Erschliessung, Besonnung)
- Potential: mittel-/langfristige Entwicklung entlang bestehender Erschliessungsstrasse (eine Bautiefe)
- Nutzungskonflikte mit Landwirtschaft (Fruchtfolgefläche)

(6) Tomilser Löser
- Tiefe bauliche Dichte, alte Bausubstanz
- Teils ineffiziente Nutzung (offene Lagerflächen), gut einsehbar
- Potential: Effizientere Nutzung bei höherer baulicher Dichte

(7) PDGR (Wohnzentrum / ARBES)
- Insgesamt tiefe bauliche Dichte
- Westlich: Störende, in Kulturland hineingreifende Parkplätze
- Potential: Bauliche Verdichtung im Bestand, Freihaltung Restflächen (Parkplätze, Gärten) von Hochbauten

(8) Schulhaus / Gemeindeverwaltung
- Einzige öffentliche Baute (Verwaltung, Mehrzweckhalle, dazugehörender Spiel- und Sportplatz)
- Zentraler öffentlicher Ort / Raum

(9) Gartenanlagen, Freiraum
- Wertvoller Grün-/Freiraum mit Gartenanlagen, Spielplatz, Wiese

(10) Zentrum für Sonderpädagogik Giuvaulta
- Umfangreiche Baulandreserven (gegen Südosten Teil einer weitgehend unbebauten Landschaftskammer)
- Potential: Landschaftsverträgliche bauliche Weiterentwicklung im Bestand bzw. in nordwestlich liegenden Baulandreserven

(11) Kreuzung Pro Graund / Kantonsstrasse
- Nationale Veloroute mit unsicherer, problematischer Querung bei Kantonsstrassenanschluss
- Potential: Realisierung einer Unterführung und damit sicherer Wegverlauf für den Langsamverkehr


Rothenbrunnen 2020

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

Stärken

- Vergleichsweise erschwingliches Bauland in ländlicher Umgebung für junge Familien
- Bestand an Kulturgütern, Naherholungsangeboten und wertvollen Landschaftsräumen (z.B. Kurhaus, Mineralquelle, Burgenweg/Burg, historische Verkehrswege wie Polenweg und Domleschger Strasse, Rhäzünser Auen)
- Reges Vereinsleben (z.B. Frauengruppe, Schützen, Jungbrunner, Dorfmusik)
- Schulangebot in Zusammenarbeit mit Gemeinde Domleschg
- Gute Verkehrserschliessung (mit ÖV, MIV/Auto)
- Grosses Arbeitsplatzangebot im Dorf und in gut erreichbarer Umgebung (Agglomeration Chur, Domleschg/Cazis)
- Solide Gemeindefinanzen bei tiefem Steuerfuss

Schwächen

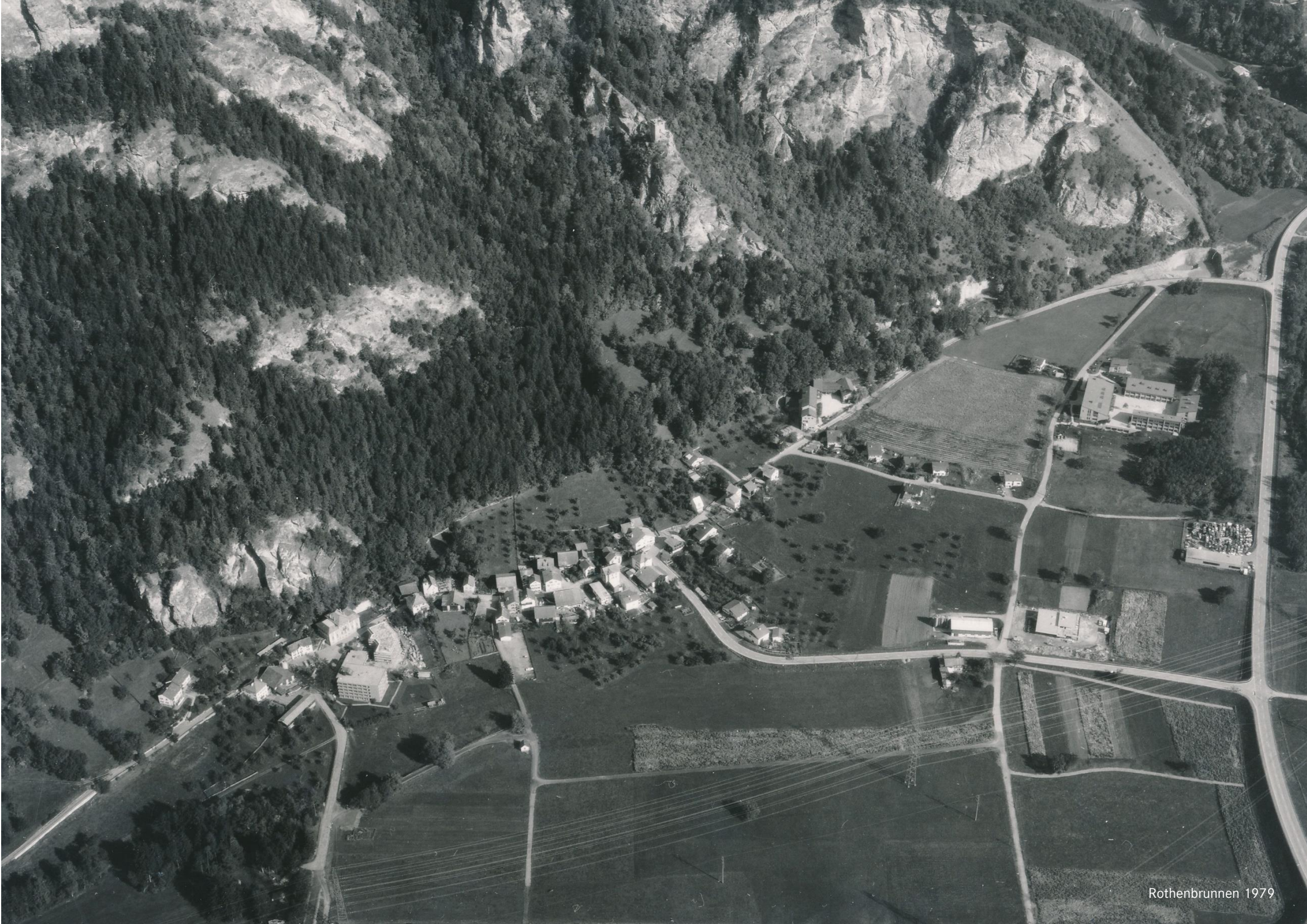
- Keine verfügbaren Bauzonen an attraktiver Lage
- Geringe Anzahl an jungen Familien / Bewohnern
- Durch Infrastrukturanlagen belastete Lage (Lärmemissionen A13/Eisenbahn, Starkstromleitungen)
- Verkehrsbelastung im Dorfinnern (aufgrund der Zupendler)
- Teilweise negative Wahrnehmung der Gemeinde (z.B. in Bezug auf Besonnung, Felssturzgefahr)
- Gewerbe- und Wohnzone mit teilweise ineffizienter Nutzung (u.a. mit grossen, optisch störenden Lagerflächen) an gut einsichtbarer Lage
- Fehlende Versorgungsangebote und «Orte des Treffens» (wie Post, Laden, Restaurant)
- Beschränkte Freizeitangebote für Jugendliche

Chancen

- Lage eingangs des Teilraums Domleschg / Heinzenberg und damit für die Region wichtiger Ankunftsort
- Synergiepotential mit Sozialinstitutionen vor Ort (ARBES, Giuvaulta) / Kanton
- Mögliche Um-/Neunutzung des Schulhauses (z.B. für Weiterbildung, Anlässe)
- Prognostiziertes Wachstum Bevölkerung und Wirtschaft (speziell im nahen Agglomerationsraum Chur)
- Weiter zunehmende Mobilität der Bevölkerung, Digitalisierung der Arbeitswelt

Risiken

- Viele Arbeitsplätze im Sozialbereich, damit gewisse Abhängigkeit vom Kanton (Klumpenrisiko)
- Drohende Schwierigkeiten bei Ämterbesetzung
- Verlust des aktiven Dorflebens
- Überalterung der Bevölkerung



Rothenbrunnen 1979

Allgemeine Strategien Siedlungsentwicklung

Rothenbrunnen bleibt eine eigenständige, attraktive ländliche Wohngemeinde mit guter Erreichbarkeit von vielfältigen Beschäftigungsmöglichkeiten.

Bevölkerungszahl moderat erhöhen

- Rothenbrunnen schafft raumplanerische Rahmenbedingungen, damit die bestehende Einwohnerzahl gehalten und leicht erhöht werden kann (+ 10 % bis 2030).
- Es wird eine ausgewogen durchmischte Altersstruktur angestrebt. Besondere Beachtung erhalten die Bedürfnisse von Jungen, Familien und älteren Bewohnern.
- Dank attraktiven Wohnmöglichkeiten nehmen Heimangestellte sowie Pendler in umliegende Arbeitsgebiete vermehrt Wohnsitz in Rothenbrunnen.

Siedlungsentwicklung nach innen lenken und eine kompakte Siedlung schaffen

- Das Wachstum von Bevölkerung und Wirtschaft wird primär innerhalb der rechtskräftigen Bauzone aufgenommen. Für sämtliche Bauzonen wird eine konsequente haushälterische Bodennutzung eingefordert.
- Nicht überbautes und unternutztes Bauland wird bei Bedarf konsequent mobilisiert und einer effizienten Bebauung zugeführt.
- Bei ungünstig gelegenen, nicht nachgefragten Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) werden Auszonungen / Verlagerungen an geeignetere Lagen geprüft.
- An geeigneter Lage (gute Erschliessung, Nähe Dorfmitte) wird eine höhere bauliche Dichte angestrebt.
- Es werden attraktive Wohnangebote für ältere Generationen gefördert, um den Handwechsel bei Liegenschaften zu erleichtern.
- Qualitätssichernde Verfahren (wie Quartierpläne) gewährleisten eine optimale baulichen Nutzung / effiziente Erschliessung.

Historischen Dorfkern erhalten und weiterentwickeln

- Der historische Dorfkern ist ein wichtiges Kulturgut und Objekt der Identifikation für die Bevölkerung.
- Ortsbauliche Struktur, historische Bausubstanz, Grün- und Freiräume werden erhalten. Eine qualitätsvolle Weiterentwicklung trägt zur Belebung des Ortskerns bei.
- Brachliegende Ökonomiebauten werden bei Wahrung ortsbaulicher/architektonischer Qualitäten umgenutzt.

Öffentliche Räume stärken und fördern

- Das ehemalige Schulhaus mit Gemeindeverwaltung, Mehrzweckhalle und Sport- / Spielplatz bleibt als öffentlicher Ort erhalten, u.U. in Kombination mit zu prüfenden zusätzlichen Nutzungen.
- Die Gemeinde fördert in Zusammenarbeit mit lokalen Akteuren (v.a. Sozialinstitutionen) publikumsorientierte Nutzungen und Orte des Treffens.

Wertvolle Grün- und Freiräume, Landschaften und Kulturland erhalten

- Die siedlungsgliedernden und -umgebenden Grün-, Freiräume und Landschaften werden als Kulturland und Naherholungsgebiete für Einwohner und Besucher erhalten.

Arbeitsgebiet Tomilser Löser effizient nutzen

- Das Areal steht künftig grundsätzlich für Arbeitsnutzungen (Gewerbe und Dienstleistungen) bereit. Weitere Wohnnutzungen werden vermieden.
- Die Weiterentwicklung erfolgt innerhalb der bestehenden Bauzone. Es ist eine zonenkonforme, effiziente Nutzung mit erhöhter baulicher Dichte sicherzustellen.

Verkehr

- Im historischen Dorfkern wird die Verkehrsbelastung (Pendelverkehr, Parkierung) reduziert. Geprüft werden verkehrsberuhigende Massnahmen bzw. langfristig eine alternative Erschliessung der Heime Nord (PDGR).
- Es werden sichere Langsamverkehrsverbindungen gewährleistet.

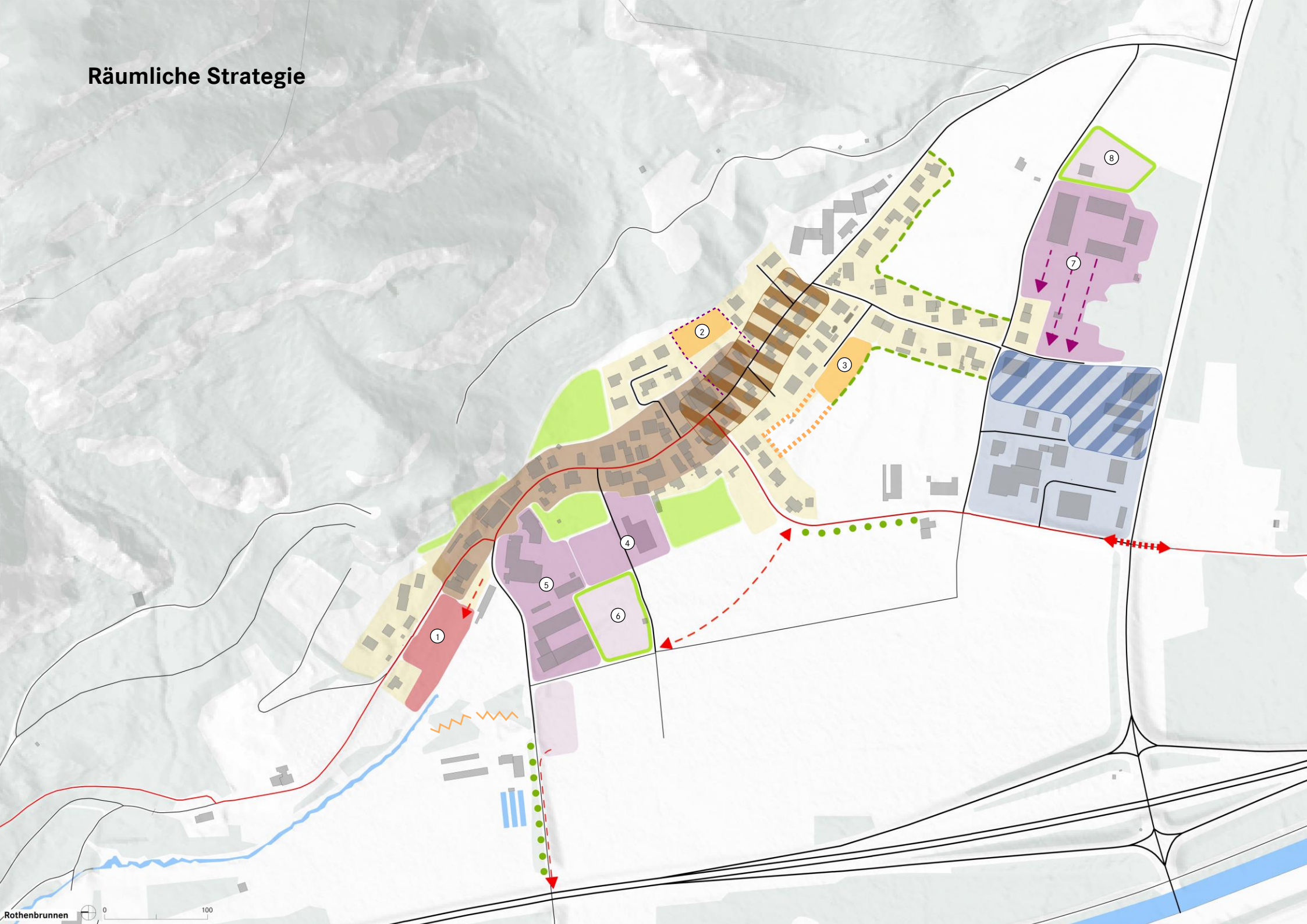
Naturgefahren

- Die Gemeinde prüft Schutzmassnahmen zur Eliminierung der Gefahrensituation im Dorf infolge Steinschlag u.ä. und ergreift Massnahmen zur Umsetzung.



Rothenbrunnen 2020

Räumliche Strategie



Räumliche Strategie

Historischer Dorfkern / Ortsbild

- Struktur und Bausubstanz des historischen Dorfkerns erhalten und bei baulicher Weiterentwicklung berücksichtigen
- Kurhaus als ein wichtiges historisches Gebäude samt Umgebung und Brunnenplatz erhalten
- Brachen bzw. nicht mehr landwirtschaftliche Ökonomiebauten unter Wahrung ortsbaulicher/architektonischer Qualitäten umnutzen

Grün- und Freiraum

- Siedlungsgliedernde Grün- und Freiräume am Rand des historischen Dorfkerns freihalten

Neuen Siedlungsrand ausbilden und konsequent freihalten

Entwicklungsgebiet Ortskern

Gebiet Dorfstrasse Südost: Bebauung auf Grundlage Gesamtkonzeption qualitätsvoll mit moderat erhöhter baulicher Dichte ergänzen bzw. teils erneuern

Verkehrsbelastung im historischen Dorfkern reduzieren und Bedürfnisse des Langsamverkehrs in den Vordergrund stellen:
- Dorfstrasse gestalterisch aufwerten, verkehrsberuhigende Massnahmen prüfen (inkl. Option einer Wegfahrt der PDGR-Pendler über alte Rheinbrücke)
- Alternative Erschliessung der PDGR prüfen
- Alternative Wegfahrt ab PDGR via alte Rheinbrücke prüfen

Entwicklungsgebiete (Wohnen)

1 Pro da Bottas: Auf Grundlage Quartierplan qualitätsvoll, effizient erschliessen und überbauen

2 Pro Leung: Gebiet kurz-/mittelfristig qualitätsvoll und effizient entwickeln (Ziel: attraktive Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, Erstellung Mehrgenerationenhaus prüfen)
- Überbauungskonzept "Pro Leung" erstellen (Parz. 36-38)

3 Pro Graund: Bebauung mittel-/langfristig ergänzen, angepasste bauliche Dichte sicherstellen (1. und 2. Etappe)

Lärm- und Sichtschutzmassnahmen prüfen und umsetzen

Entwicklungsgebiet Tomilser Löser (Arbeiten)

Auf Grundlage Gesamtkonzept langfristig als Arbeitsgebiet mit hoher baulicher Dichte effizient nutzen

Areal bei Bedarf umstrukturieren, höhere Nutzungsdichte, zonenkonforme Nutzung anstreben

Öffentliche Bauten und Anlagen

4 Öffentliche Nutzung (Mehrzweckgebäude, Spiel- und Sportplatz, Gemeindeverwaltung) langfristig erhalten und u.U. mit zusätzlichen Nutzungen ergänzen

5 Anlagen PDGR (Wohnzentrum / ARBES) im Bestand mit höherer baulicher Dichte weiterentwickeln

6 wertvollen Grün- und Naherholungsraum (mit Gärten, Spielplatz, Wiese) von Hochbauten freihalten

7 Zentrum für Sonderpädagogik Giuvaulta im Bestand bzw. in westlicher Richtung weiterentwickeln

8 östlichen Bereich von Hochbauten möglichst freihalten

Langsamverkehr

Unterführung für Langsamverkehr realisieren, sichere Wegführung der nationalen Veloroute sicherstellen

Hinweis: Bei Umsetzung dieser räumlichen Strategie im Rahmen der Nutzungsplanung (Zonenplan, Genereller Gestaltungsplan, Genereller Erschliessungsplan und Baugesetz) wird der neue Gefahrenzonenplan von 2022 berücksichtigt.



Rothenbrunnen 2020

Massnahmenübersicht

	Massnahmen	Realisierungs-Horizont	Umsetzungsinstrument / Verfahren	Federführung
1	Sicherstellung der Baulandverfügbarkeit (Umsetzung der bestehenden Baulandverfügbarkeitsregelung bzw. Ausweitung Regelung)	kurz- bis mittelfristig	Nutzungsplanung	Gemeinde
2	Massvolle Erhöhung der zulässigen baulichen Dichte im Gebiet Dorfstrasse Südost	kurz- bis mittelfristig	Qualitätssicherndes Verfahren, Nutzungsplanung	Gemeinde
3	Überprüfung Verkehrsführung zur Reduktion Verkehrsbelastung im historischen Dorfkern (z.B. Massnahmen zur Verkehrsberuhigung, Einbezug alte Rheinbrücke, alternative Erschliessung der Heime Nord)	kurz- bis langfristig	Verkehrskonzept, Projektbezogen, Nutzungsplanung	Gemeinde
4	Prüfung / Realisierung von Hofläden und ähnlichem	kurz- bis mittelfristig	Projektbezogen	Gemeinde, Private
5	Sicherstellen effiziente Nutzung Gebiet Pro da Bottas gem. Baubewilligungen	kurz- bis mittelfristig	Projektbezogen, Baukontrolle	Gemeinde, Private
6	Entwicklung / effiziente Nutzung Gebiet Pro Leung mit dem Ziel von attraktiven Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, Mehrgenerationenhaus - Überbauungskonzept Anhang KRL	kurzfristig	Nutzungsplanung, Folgeplanung	Gemeinde, Private
7	Entwicklung / effiziente Nutzung Gebiet Pro Graund	mittel- bis langfristig	Nutzungsplanung nächste Generation	Gemeinde, Private
8	Umstrukturierung / effiziente Nutzung des Arbeitsgebiets Tomilser Löser	kurz- bis langfristig	Nutzungsplanung, Folgeplanung	Gemeinde, Private
9	Umstrukturierung ZöBA (wertvolle Grün- und Naherholungsräume bei Anlagen PDGR sowie beim Zentrum für Sonderpädagogik Giuvaulta: von Hochbauten freizuhalten)	kurzfristig	Wettbewerb, Nutzungsplanung	Gemeinde, Private

Für die grau hinterlegte Massnahme besteht auf der folgenden Seite ein detaillierter Beschrieb.

Anhang KRL "Überbauungskonzept Pro Leung" - siehe separates Dokument

kurzfristig = innert 1 - 5 Jahren; mittelfristig = 6 - 15 Jahre; langfristig = 16 – 25 Jahre.



1) Sicherstellung Baulandverfügbarkeit

Ausgangslage

- Gut 0.7-0.8 ha der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen WMZ sind nicht überbaut (Stand Nutzungsplanung 2025). Weitere Reserven bestehen in Form von unternutzten bzw. brachliegenden Grundstücken (inkl. ineffizient genutzten Mischzonen sowie brachliegende Ökonomiebauten).
- Total besteht eine (theoretische) Kapazitätsreserve für rund 80 und mehr Einwohner.
- Nationale wie kantonale Vorgaben weisen die Gemeinde an, Massnahmen zur Verdichtung und Mobilisierung der Nutzungs- und Bauzonenreserven zu treffen.
- Rothenbrunnen verfügt in der Nutzungsplanung seit 2010 über eine Regelung zur Sicherung der Baulandverfügbarkeit. Zu deren Umsetzung sind weitere Schritte nötig.
- Darüber hinaus bietet das neue kantonale Raumplanungsgesetz (KRG) das Instrumentarium zur Baulandmobilisierung bei Einzonungen und bei bestehenden Bauzonen.

Strategie

- Konsequente Mobilisierung von nicht überbauten, unternutzten sowie brachliegenden Grundstücken bzw. Grundstücksteilen.
- Vorantreiben der Bauzonenmobilisierung über a) die bestehende Baulandverfügbarkeitsregelung sowie b) die Instrumente gemäss neuem KRG.

Bestehende Baulandverfügbarkeitsregelung

- Auf Grundlage von Art. 22 Baugesetz (BauG) sind seit 2010 diverse Parzellen mit der Regelung zur Sicherung der Baulandverfügbarkeit belegt.
- Stand April 2025: Von den mit der Regelung belegten Parzellen sind in der Zwischenzeit bis (auf eine Parzelle) alle Parzellen überbaut oder in Bau.
- Gemäss Art. 22 Abs. 2 BauG ist die Gemeinde unter folgenden Voraussetzungen zur Übernahme der bezeichneten Bauzone zum vollen Verkehrswert berechtigt:
  a) Fläche seit mindestens acht Jahren im Zonenplan gekennzeichnet sowie
  b) seit mindestens fünf Jahren baureif
  c) ausgewiesene Nachfrage für bauliche Nutzung
  d) Frist von mind. zwei Jahren
  e) überwiegendes öffentliches Interesse

  Die Voraussetzungen a) und b) sind erfüllt.

Massnahmen

- Ansetzung einer Frist von zwei Jahren.
- Einrichtung einer Gemeinde-Anlaufstelle für Kaufinteressierte (zur Erbringung des Nachfrage-Nachweises).
- Möglichkeit bei gegebener Nachfrage: Schriftliche Mitteilung an Grundeigentümer über vorgesehene Ausübung des Übernahmerechts sowie folgende weitere Schritte gemäss Baugesetz.

Baulandmobilisierung gemäss KRG

- Die Baulandmobilisierung gemäss neuem KRG umfasst a) Einzonungen und b) Nutzungsreserven in bestehenden Bauzonen.
- In bestehenden Bauzonen lassen sich somit Reserven mobilisieren in nicht überbauten, unternutzten sowie brachliegenden Grundstücken, Grundstücksteilen und Arealen (Wohnen und Arbeiten).

Massnahmen

- Festlegung von Bauverpflichtungen mit Überbauungsfristen nach raumplanerischen Kriterien und den Vorgaben des KRG bei
  a) Einzonungen
  b) nicht überbauten sowie unternutzten Parzellen / Parzellenteilen
  c) brachliegenden Bauten (v.a. Stallbauten)
- Nach Ablauf der Überbauungsfrist kann die Gemeinde die weiteren Mobilisierungsschritte gemäss Art. 19a ff. KRG einleiten (Ansetzen Nachfrist, Ausübung Kaufrecht, Zuführung zur Überbauung).

Anhang KRL - Überbauungskonzept Pro Leung

Kanton Graubünden
Gemeinde Rothenbrunnen

Bebauungskonzept «Pro Leung»
(Parzellen Nrn. 36, 37 und 38)

siehe im separaten Dokument

Bildnachweise / Datenquellen

Porträt (S. 2)	Historisches Lexikon der Schweiz HLS (2010): Artikel Rothenbrunnen Webseite der Gemeinde Rothenbrunnen
Demografie (S. 3)	Bundesamt für Statistik, BFS (2016): Statistik der Bevölkerung und der Haushalte (STATPOP) BFS (1990): Eidgenössische Volkszählung 1990 ARE (2020): Bevölkerungsperspektive Gemeinden Graubünden 2019 – 2050 (Szenario hoch)
Wirtschaft und Mobilität (S. 4)	BFS (2011, 2017): Statistik der Unternehmensstruktur (STATENT) BFS (2000): Eidgenössische Volkszählung 2000 BFS (2014): Pendlermatrix (STATPOP, AHV, STATENT) ARE (2013): ÖV-Güteklassen 2013, Hauptsaison
Siedlung, soziale Infrastruktur und Versorgung (S. 5)	Amt für Immobilienbewertung, AIB (2016): Angabe Umbaujahr aus Mutationen der Gebäudenummer geschätzter Gebäude BFS (2018): Gebäude- und Wohnungsstatistik BFS (2018): Leerwohnungszählung
Bauzonenreserven und Bedarf (S. 6)	ARE (2018): Richtplananpassung in den Bereichen Raumordnungspolitik und Siedlung (KRIP-S), Gemeinde-Datenblatt, nach Überprüfung durch die Gemeinde (Stand 23.04.2019)
Grundlage Zeitschnitte (S. 7, 8)	Bundesamt für Landestopografie swisstopo (1878 / 1933): Siegfriedkarte Bundesamt für Landestopografie swisstopo (1962 / 1979 / 1997 / 2015): Landeskarte 1 : 50 000
Grundlage Räumliche Analyse (S. 11) und räumliche Strategien (S. 17)	Amt für Landwirtschaft und Geoinformation (2018): Amtliche Vermessung Kanton Graubünden
Bilder (S. 12, 16, 18, 20)	Eigene Aufnahmen Stauffer und Studach Raumentwicklung AG
Luftbilder (Titelblatt, S. 1, 2, 10, 14)	Amt für Raumentwicklung des Kantons Graubünden (ARE), © Comet Photoshopping GmbH / Dieter Enz