

Räumliches Leitbild Urmein

vom Gemeindevorstand beschlossen am
6. Juli 2020



**Auftraggeber**

Gemeinde Urmein

Kontaktperson

Walter Grass, Gemeindepräsident

Claudine Dönz, Gemeindeganzlistin

Projektbearbeitung

Esther Casanova Raumplanung GmbH

Alexanderstrasse 38

7000 Chur

Esther Casanova

Silvan Pleisch

Grünenfelder und Partner AG

Denter Tumas 6

7013 Domat/Ems

Kevin Cavelti

Bearbeitungsstand

2. Juli 2020

Quelle Bilder: Eigene Aufnahmen wo nichts vermerkt.

Esther Casanova **Raumplanung**

grünenfelder 
seit 1921

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung und Vorgehen	
1.1 Anlass	4
1.2 Sinn und Zweck des Leitbildes	4
1.3 Umsetzung des räumlichen Leitbildes	5
2. Grundlagen und Rahmenbedingungen	
2.1 Bund.....	6
2.2 Raumkonzept Graubünden.....	7
2.3 Kantonaler Richtplan	8
2.4 Grundlagen und Inventare Kanton	9
2.5 Region Viamala	16
3. Statistiken	
3.1 Bevölkerungsentwicklung.....	17
3.2 Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung ARE.....	17
3.3 Altersstruktur der Bevölkerung	18
3.4 Wirtschaftsstruktur	18
3.5 Pendlerstatistik.....	19
3.6 Wohnungsspiegel	20
3.7 Zweitwohnungen	20
3.8 Leerwohnungsbestand	20
4. Räumliche Analyse	
4.1 Bauzonenkapazität	21
4.2 Baujahre (ohne Umbauten).....	22
4.3 Zusammenfassung und Ergebnisse aus der Analyse (SWOT-Analyse)	23
5. Leitbildplan	24
6. Umsetzungsstrategien.....	25
Anhang	
1 Leitbildplan 1:4000	

1. Einleitung und Vorgehen

1.1 Anlass

Der Kantonale Richtplan (KRIP) definiert verschiedene Aufgaben für die Regionen und Gemeinden. Die Gemeinden haben innerhalb von zwei Jahren nach Erlass des KRIP Siedlung durch die Regierung vom 20. März 2018 ein kommunales Räumliches Leitbild auszuarbeiten, welches die Grundzüge der räumlichen Entwick-

lung in den Bereichen Siedlung und Verkehr definiert. Darauf aufbauend ist innerhalb von drei Jahren die Ortsplanung zu revidieren (bis 20.03.2023). Der KRIP Siedlung wurde am 10. April 2019 vom Bund genehmigt.

Jahre nach Erlass des Richtplans	1 Jahr	2 Jahre	3 Jahre	4 Jahre	5 Jahre
Region	Regionales Raumkonzept		Revision Regionale Richtplanung (Siedlung und Verkehr; Festlegung Siedlungsgebiet)		
Gemeinde	Kommunales räumliches Leitbild		Revision Ortsplanung (Siedlung)		
	Überprüfung Kapazitätsberechnung gemäss Gemeinde-Datenblatt				

Abb. 1: Fristen für die Revision der Regional- und Ortsplanungen (Erläuterungsbericht KRIP)

1.2 Sinn und Zweck des Leitbilds

Das kommunale räumliche Leitbild (KRL) ist die Grundlage und Strategie der Gemeinde für die Ortsplanungsrevision und weitere raumrelevante Entscheide. Der Planungshorizont beträgt 15 bis 20 Jahre. Folgende Themen werden dabei bearbeitet:

- den Handlungsspielraum im Rahmen der Gegebenheiten bezüglich Landschaft, Besiedlung und Infrastruktur im Lichte der kantonalen und regionalen Instrumente ausloten,
- die Ziele für die künftige räumliche Entwicklung definieren und ein Zielbild der angestrebten langfristigen räumlichen Entwicklung aufzeigen,
- die Abstimmung der Themen Siedlung, Freiraum/Landschaft und Verkehr konzeptionell aufzeigen,
- die kulturhistorischen und räumlichen Qualitäten bestehender Siedlungen erfassen und sichern sowie deren Erneuerung und Ergänzung darlegen.

Ausgehend von einem ortsbaulichen Blick auf die Gemeinde und einer Analyse der heutigen Situation wird die Entwicklung der kommenden Jahre anhand von Zielen und Handlungsanweisungen aufgezeigt. Das räumliche Leitbild beinhaltet strategische und konzeptionelle Aussagen.

Das KRL ist für die Gemeindebehörden verbindlich. Sie hat es bei sämtlichen Projekten, welche die räumliche Entwicklung der Gemeinde betreffen, beizuziehen.

Sowohl bei der anschliessenden Umsetzung der Massnahmen im Rahmen der Ortsplanungsrevision wie auch in weiteren Planungen und (Bau-)Projekten muss eine Interessenabwägung der verschiedenen Ansprüche und allenfalls neuen Erkenntnisse erfolgen.

Auf der Grundlage des räumlichen Leitbildes wird die Nutzungsplanung erarbeitet. Obwohl das räumliche Leitbild keine vorgezogene Nutzungsplanung ist, sind die Handlungsanweisungen so konkret wie möglich formuliert: Je konkreter die Aussagen sind, desto besser kann sich die Bevölkerung eine Meinung bilden und sich im Rahmen der Mitwirkung zur angestrebten räumlichen Entwicklung ihrer Wohngemeinde äussern.

Die in der Ortsplanung umsetzbaren Handlungsanweisungen im KRL müssen innerhalb einer Frist von fünf Jahren nach Erlass des kantonalen Richtplans Siedlung (20. März 2018) umgesetzt werden.

1.3 Umsetzung des räumlichen Leitbildes

Die Erarbeitung des kommunalen räumlichen Leitbildes (KRL) wurde wie folgt angegangen:

In einem ersten Schritt ging es darum, die verschiedenen **Grundlagen des Kantons zu analysieren** und dadurch die Rahmenbedingungen zu kennen. Nur so können die wesentlichen Punkte erkannt und auf einer sicheren Basis geplant werden. Der zweite Schritt bestand aus einer **ortsbaulichen Analyse** um das Einzige in der Gemeinde zu erkennen und diese Potenziale zu nutzen. Aus den verschiedenen Erkenntnissen wurde dann ein **räumliches Leitbild** erstellt. Dieses zeigt auf, wie die Gemeinde ihren Lebensraum aktiv gestalten möchte. Konkrete und massgeschneiderte Ziele und Konzeptinhalte werden darin als Basis für ein gemeinsames Handeln dargestellt.

Das KRL ist auch ein wichtiges Instrument in Bezug auf die Zusammenarbeit mit dem **Kanton**. Deshalb wurde es dem Kanton (Amt für Raumentwicklung) im Juli 2019 zur Stellungnahme eingereicht. In einer internen Vernehmlassung der betroffenen kantonalen Ämter äusserten sich diese zur Übereinstimmung mit den kantonalen Strategien sowie zum Anpassungsbedarf aus Sicht des Kantons.

Während der **Mitwirkungsaufgabe** vom 2. August bis 2. September 2019 zum räumlichen Leitbild konnte die Bevölkerung an der planerischen Gestaltung ihres Lebensraums mitarbeiten und sich zu den Grundzügen der angestrebten räumlichen Ordnung der Gemeinde äussern. Dazu fand am 29. Juli 2019 eine Informationsveranstaltung für die Bevölkerung statt. Im nächsten Schritt wurden die Unterlagen des kommunalen räumlichen Leitbildes öffentlich aufgelegt und der Bevölkerung auch digital zur Verfügung gestellt. Während der 30-tägigen Auflage konnte sich jeder mit einer schriftlichen Stellungnahme zu den Entwicklungsabsichten im räumlichen Leitbild äussern. Das Ziel der öffentlichen Auflage war, es dass die Bevölkerung neue Aspekte in die räumliche Entwicklungsstrategie einfliessen lassen konnte oder konstruktive Kritik an den Inhalten angebracht werden konnte. Die Rückmeldungen wurden ausgewertet und im Gemeindevorstand wurde besprochen, welche Inhalte in das KRL einfliessen können.

Nachfolgend sind die einzelnen Planungsschritte aufgelistet:

1. **Erarbeitung von Grundlagen, Analysen und dem Handlungsbedarf**
2. **Erstellung räumliches Leitbild mit Leitbildplan, Zielen und Handlungsanweisungen.**
3. **Besprechung im Gemeindevorstand und Verabschiedung der Leitbildunterlagen**
4. **Stellungnahme durch den Kanton (Amt für Raumentwicklung) von Juli bis November 2019**
5. **Infoveranstaltung für die Bevölkerung am 29. Juli 2019. Publikation der Unterlagen.**
6. **30-tägige Mitwirkungsaufgabe für die Bevölkerung vom 2. August 2019 bis 2. September 2019.**
7. **Auswertung und Berücksichtigung der Stellungnahmen.**
8. **Bereinigung und Beschluss KRL durch den Gemeindevorstand als behördenverbindliche Grundlage am 6. Juli 2020.**

2. Grundlagen und Rahmenbedingungen

2.1 Bund

2.1.1 Raumplanungsgesetz

Seit Mai 2014 ist das revidierte eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG) mit der dazugehörigen Raumplanungsverordnung (RPV) in Kraft. Kantone und Gemeinden sind aufgefordert, ihre Planungsinstrumente den neuen Grundlagen anzupassen. Das neue Raumplanungsrecht verlangt zum Beispiel konkrete räumliche Festlegungen des Siedlungsgebietes, klare Aufträge an die Planungsträger zur Ausrichtung der Bauzonen auf den Bedarf, die Siedlungsentwicklung nach innen und praktikable Instrumente zur Mobilisierung von Bauzo-

nen. Die Kantone sind angehalten, ihre Richtpläne innert fünf Jahren nach Inkrafttreten des revidierten RPG an die neuen gesetzlichen Anforderungen anzupassen. Die Richtplananpassung des kantonalen Richtplans Siedlung wurde am 20. März 2018 von der Regierung des Kantons Graubünden erlassen und am innerhalb der Frist von fünf Jahren 10. April 2019 vom Bundesrat genehmigt.

2.1.2 Inventar der schützenswerten Ortsbilder

Das Ortsbild von Urmein gehört zum Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) von regionaler Bedeutung. Das ISOS wurde im Jahr 1990 von der Denkmalpflege Graubünden aufgenommen.

Noch heute finden sich einige Qualitäten, welche im ISOS als bedeutende Elemente bezeichnet sind. Nachfolgend werden die wichtigen Qualitäten des Ortsbildes gemäss ISOS erläutert.



Abb. 2: Luftbildaufnahme Urmein 1982 - (Archiv ETH Zürich)

	Wichtige Qualitäten	Festlegungen in den rechtskräftigen Planungsmittel
	Gewisse räumliche Qualitäten bestehen wegen der um zwei Plätze angeordneten Bebauung und ihrer Verbindung durch einen Gassenraum auf der Hangterrasse. Davon absteigend bestehen auf zwei parallelen Hangvorsprüngen zwei Bebauungsäste.	Vereinzelt sind wichtige Gebäude oder wertvolle Bauten im Generellen Gestaltungsplan geschützt.

2.1.3 Inventar der historischen Verkehrswege

Das Dorf Urmein liegt abseits der Hauptverkehrsachsen am Heinzenberg. Im Inventar der historischen Verkehrswege IVS sind Strassenstücke von regionaler und lokaler Bedeutung verzeichnet. Konkret die regionale

Verbindung Dalaus-Urmein-Obertschappina sowie die lokalen Verbindungen (Thusis-)Flerden-Urmein, Urmein-Dürwald sowie Flerden-Oberrascheins.

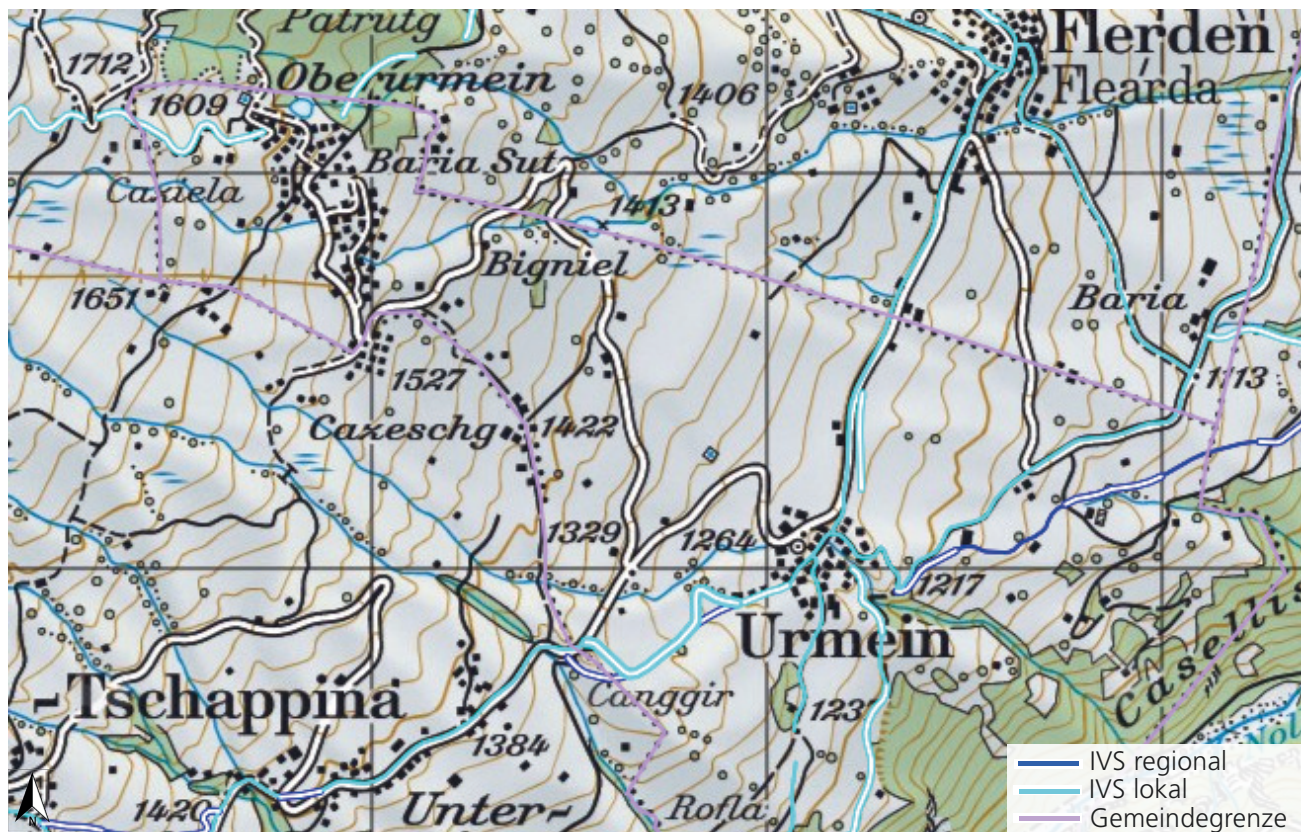


Abb 3: Historische Verkehrswege, Stand 2019 (map.geo.admin.ch)

2.2 Raumkonzept Graubünden

Der Kanton Graubünden hat am 16. Dezember 2014 das Raumkonzept Graubünden erlassen. Es bildet die Grundlage für den kantonalen Richtplan und das Agglomerationsprogramm. Die Gemeinde Urmein gehört gemäss dem Raumkonzept Graubünden zum «ländlichen Raum» sowie zum Handlungsspielraum Viamala. Folgende Ziele werden im Raumkonzept für die beiden Räume festgelegt:

- Den ländlichen Raum als identitätsstiftender Lebens-, Tourismus- und Erholungsraum funktionsfähig weiterentwickeln.
- Die Landwirtschaft und der Tourismus werden als Rückgrat des ländlichen Raums gestärkt, ebenso das Handwerk.
- Die traditionellen kulturlandschaftlichen Elemente in oder ausserhalb der Siedlungen sollen erhalten werden, da sie eine besondere Qualität begründen.

2.3 Kantonaler Richtplan

Aufgrund des am 1. Mai 2014 in Kraft getretenen revidierten Raumplanungsgesetzes (RPG1) wurde der kantonale Richtplan in den Bereichen Raumordnungspolitik (Kapitel 2) und Kapitel 5 (Siedlung) angepasst

Richtplankapitel 5.1.2 - Siedlungsentwicklung nach innen und Abstimmung Verkehr

Innenentwicklung raumtypspezifisch umsetzen:

Im ländlichen Raum werden Siedlung und Kulturlandschaft als Einheit weiterentwickelt. Die Belebung der Ortskerne hat dabei einen hohen Stellenwert. Die traditionellen kulturlandschaftlichen Elemente innerhalb oder am Rande der Siedlungen begründen eine besondere Qualität und sind unter Abwägung der Interessen zu sichern. Potenziale an gut mit dem ÖV erschlossenen Siedlungslagen sind zu nutzen.

Im Zusammenhang mit der Siedlungsentwicklung nach innen überprüfen die Gemeinden Massnahmen in folgenden Handlungsfeldern:

- Nutzungspotenziale und -möglichkeiten an den mit dem ÖV gut erschlossenen Lagen;

Richtplankapitel 5.2.2 - Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ)

Leitsätze aus dem kantonalen Richtplan Siedlung:

1. Kommunale Bauzonenkapazität auf den Bedarf ausrichten
2. Bauzonen an ungeeigneten Lagen auszonieren
3. Einzonungen an raumplanerisch geeigneten Lagen vornehmen. Geeignete Lagen erfüllen folgende Bedingungen:
 - Das für eine Einzonung vorgesehene Gebiet erfüllt die Mindestanforderungen der ÖV-Erschliessung. Im ländlichen Raum muss das für die Einzonung vorgesehene Gebiet mit dem ÖV erschlossen sein (Basiserschliessung, mindestens ÖV-Güteklasse E).
 - Die Mehrwertabschöpfung und die Verfügbarkeit sind gemäss Vorgaben des übergeordneten Rechts gesichert.
 - Die Einzonung ist innerhalb der Gemeinde direkt kompensiert, oder die Kompensation ist planungsrechtlich gesichert oder über den Kanton gewährleistet.

(KRIP-S). Die wichtigsten Rahmenbedingungen und Aufgaben ergeben sich aus den untenstehenden Kapiteln des KRIP-S.

- Erneuerungs- und Verdichtungsgebiete innerhalb der bestehenden Bauzone, unter Wahrung der ortsbaulichen Qualitäten (Auf- und Umzonungen);
- Die Festlegung von qualitätssichernden Planungsprozessen und Verfahren bei grösseren Vorhaben wie Arealentwicklungen, Gesamtüberbauungen oder in Verdichtungsgebieten;
- Massnahmen zur Mobilisierung der Nutzungsreserven respektive zur Bekämpfung der Baulandhortung (Baulandumlegung, Sicherstellung Verfügbarkeit der unüberbauten Bauzonen, Erfüllung Erschliessungspflicht).

- Ein Erschliessungs- und Bebauungskonzept liegt vor. Im Bereich von ISOS-Objekten von nationaler Bedeutung liegt auch ein Gestaltungskonzept vor.

4. Mindestdichten festlegen:
Im touristischen Raum oder im ländlichen Raum (bzw. in touristischen oder ländlich geprägten Fraktionen); AZ min. 0.5.
5. Ortsplanungsrevision bis 20.03.2023 mit:
 - Bauzonen an ungeeigneten Lagen auszonieren
 - Massnahmen zur Mobilisierung der rechtskräftigen WMZ treffen

2.4 Grundlagen und Inventare Kanton

2.4.1 Natur- und Landschaftsinventar (NLI)

Im Kanton Graubünden werden ausgewählte naturnahe Lebensräume als Naturschutzgebiete von nationaler, regionaler und zum Teil lokaler Bedeutung im kantonalen Natur- und Landschaftsschutzinventar ausgewiesen. Im Auftrag der Regierung sind die Gemeinden verpflichtet, für Objekte von nationaler und regionaler Bedeutung die Ausscheidung von entsprechenden Schutzzonen zu prüfen.

Folgende Anzahl an inventarisierten Objekten finden sich innerhalb der Gemeinde Urmein:

• Auen	2
• Flachmoore	4
• Trockenwiesen und -weiden (TWW)	14
• Naturobjekte (Wald, Sträucher, Lebensräume)	2
• Landschaften	2

Werden die Flächen aus dem NLI mit den Daten der Nutzungsplanung überlagert, so stellt man fest, dass der Grossteil der Inventarobjekte im NLI durch die Nutzungsplanung noch einer Festlegung im Zonenplan bedarf. Die rechtskräftige Landschaftsschutzzone im Zonenplan bedarf einer Anpassung auf die Fläche gemäss NLI.

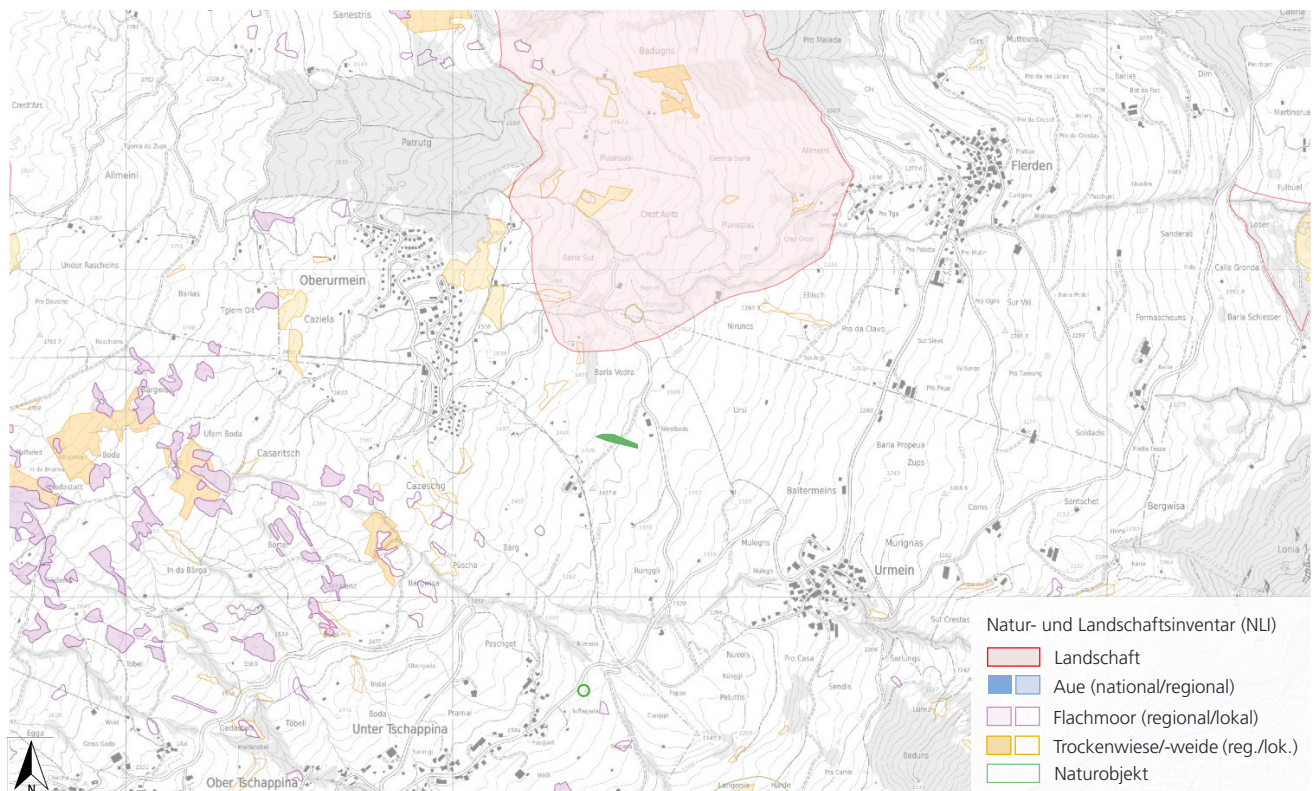


Abb. 4: Natur- und Landschaftsinventar, Stand 2019 - (map.geo.gr.ch)

2.4.2 Gewässerschutzkarte

Gemäss der kantonalen Gewässerschutzkarte befinden sich vier Gewässerschutzbereiche Au und ein Bereich Ao sowie mehrere Grundwasserschutzzonen im Gemeindegebiet.

Die Trinkwasserversorgung über die Quellen funktioniert gut und ist ausreichend. Die Quelle in Oberurmein ist sehr stabil und Überschüsse daraus werden nach Urmein abgeleitet.

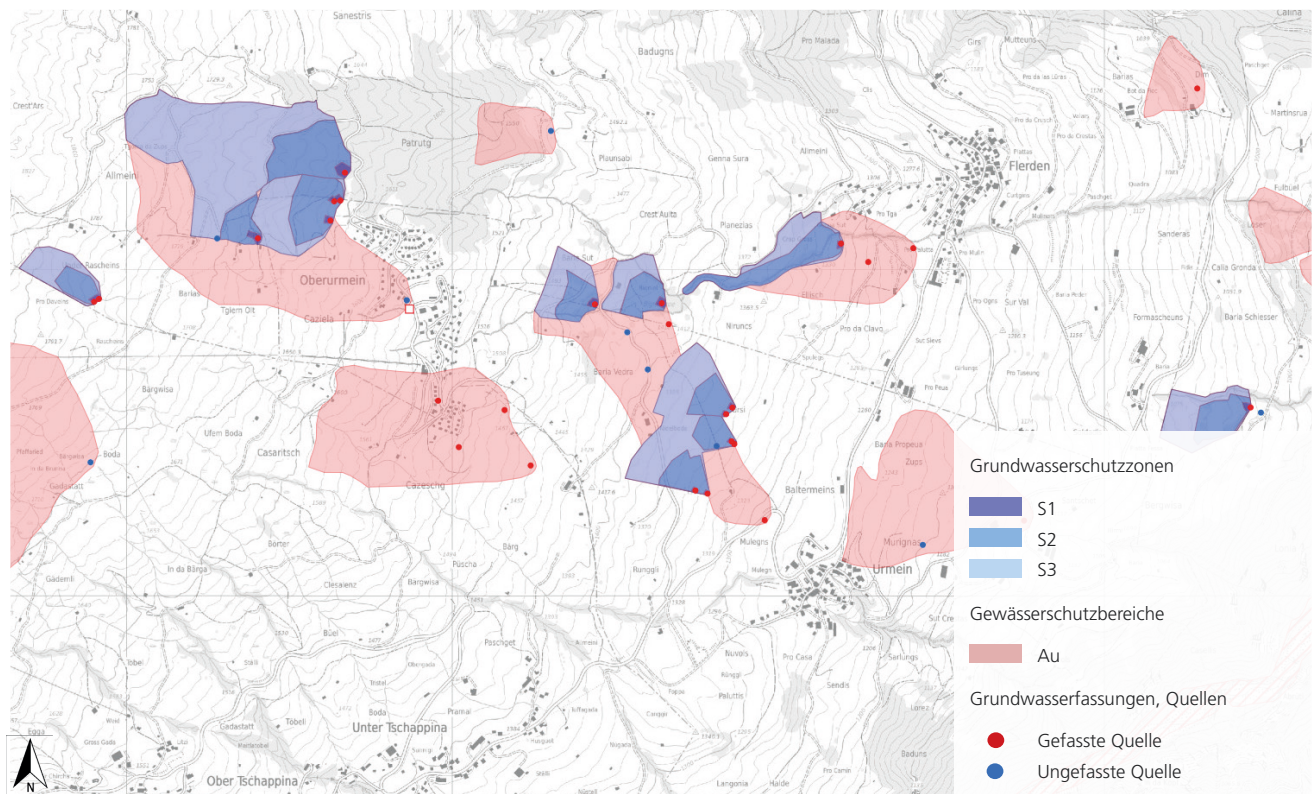


Abb. 5: Gewässerschutzkarte, Stand 2019 - (map.geo.gr.ch)

2.4.3 Landwirtschaft und Fruchtfolgeflächen

Im Raumkonzept Graubünden wurde für den Raumtyp «Ländlicher Raum» Folgendes definiert:

Die Landwirtschaft besitzt eine Sockelfunktion und dient schwergewichtig:

- der Produktion und Sicherung der langfristigen Ernährungsbasis
- der dezentralen Besiedelung
- der Gestaltung und Erhaltung der Kulturlandschaft
- der Vermarktung regionaler Produkte
- dem ländlichen Tourismus
- der Unterstützung der regionalen Kultur
- der Unterstützung der Artenvielfalt

Die Landwirtschaft ist ein zentraler Wirtschaftszweig in Urmein. In den letzten Jahren hat sich der Anteil der Beschäftigten im Primärsektor (Landwirtschaft) in der Gemeinde auf einem hohen Niveau von etwas weniger als einem Drittel stabilisiert. Die Landwirtschaft ist wichtig, um eine einigermaßen ausgewogene Erwerbsstatistik

und damit eine gute Durchmischung in der Bevölkerung zu erhalten. Zudem sichert sie Arbeitsplätze in der Gemeinde. Die Landwirtschaft trägt auch zum Werteverständnis der einheimischen Bevölkerung bei. Es soll vermieden werden, dass rein ökonomische Interessen von Einzelpersonen zur Folge haben, dass die landwirtschaftlichen Flächen zu stark dezimiert werden.

Eine gute landwirtschaftliche Infrastruktur ist eine wichtige Voraussetzung, damit die bestehenden Betriebe und somit die Landwirtschaft erhalten bleiben. Urmein profitiert enorm durch die schöne Lage und die ländliche Idylle. Die Gemeinde Urmein weist eine grosse Vielfalt an Fett- und Magerwiesen, steilen Hängen und weiten, ebenen Wiesen, aber auch einen intensiven Wechsel zwischen Wiesen, Weiden und etwas Wald auf. Die Pflege dieser Landschaft und der Betrieb der Landwirtschaft in dieser Umgebung ist aufwendig und bedarf einer entsprechenden Mechanisierung und entsprechender Erschliessung.

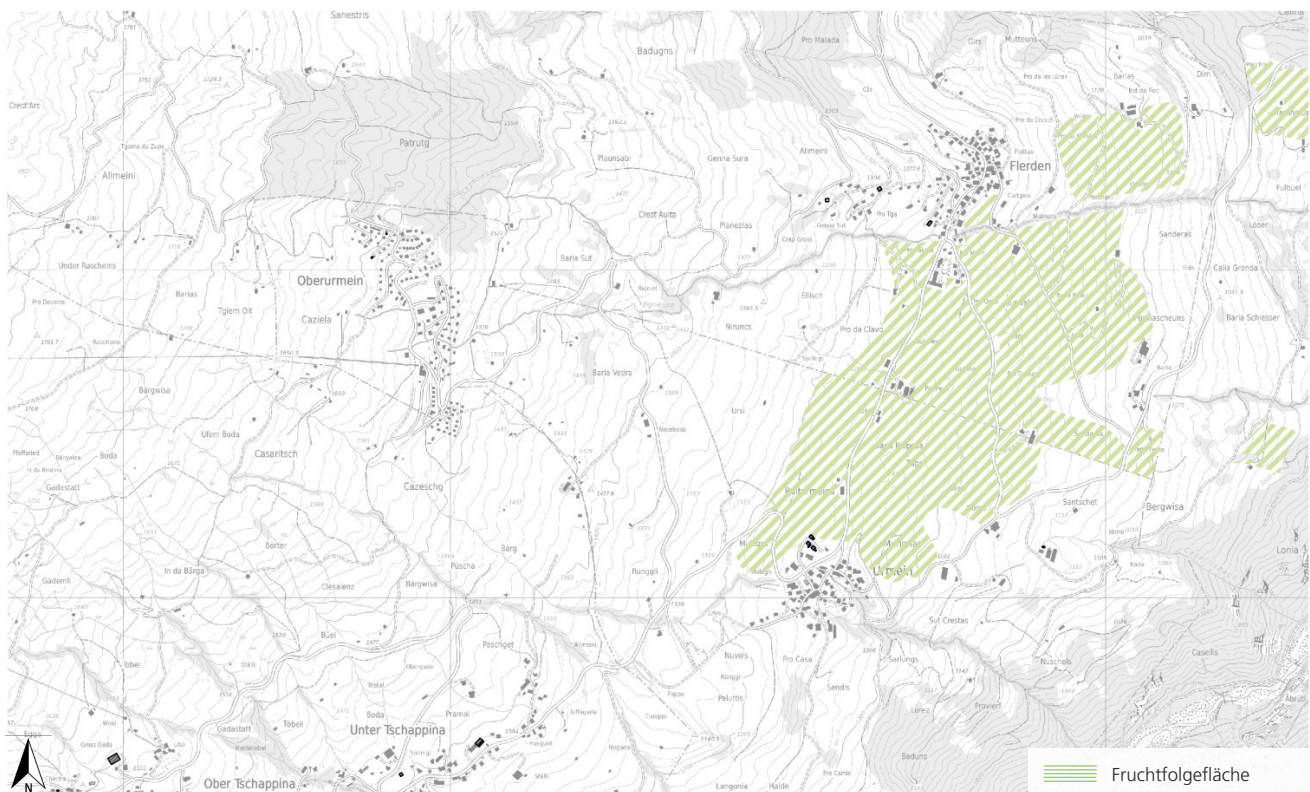


Abb 6: Fruchtfolgeflächen, Stand 2017 - (map.geo.gr.ch)

2.4.4 Wald

Die Gemeinde Urmein verfügt über eine grosse Waldfläche, rund 40 % des Gemeindegebietes sind mit Wald bedeckt. Da sich der Grossteil des Waldes an der der Siedlung gegenüberliegenden Talflanke befindet und nicht erschlossen ist, hat die Gemeinde nur einige

wenige Waldstrassen zu erhalten. Er dient nicht nur der Walderhaltung, sondern auch der Naherholung, dem Naturschutz, als Wirtschafts- und Schutzwald.

2.4.5 Naturgefahren

In der Gefahrenkarte des Amtes für Wald und Naturgefahren (ANU) ist einzig für den Prozess Wasser ein Gefahrenbereich ausgeschieden. Betroffen ist das Pro-

vierftobel. Für den Prozess Rutschung ist die Gefahrenstufe noch ausstehend.

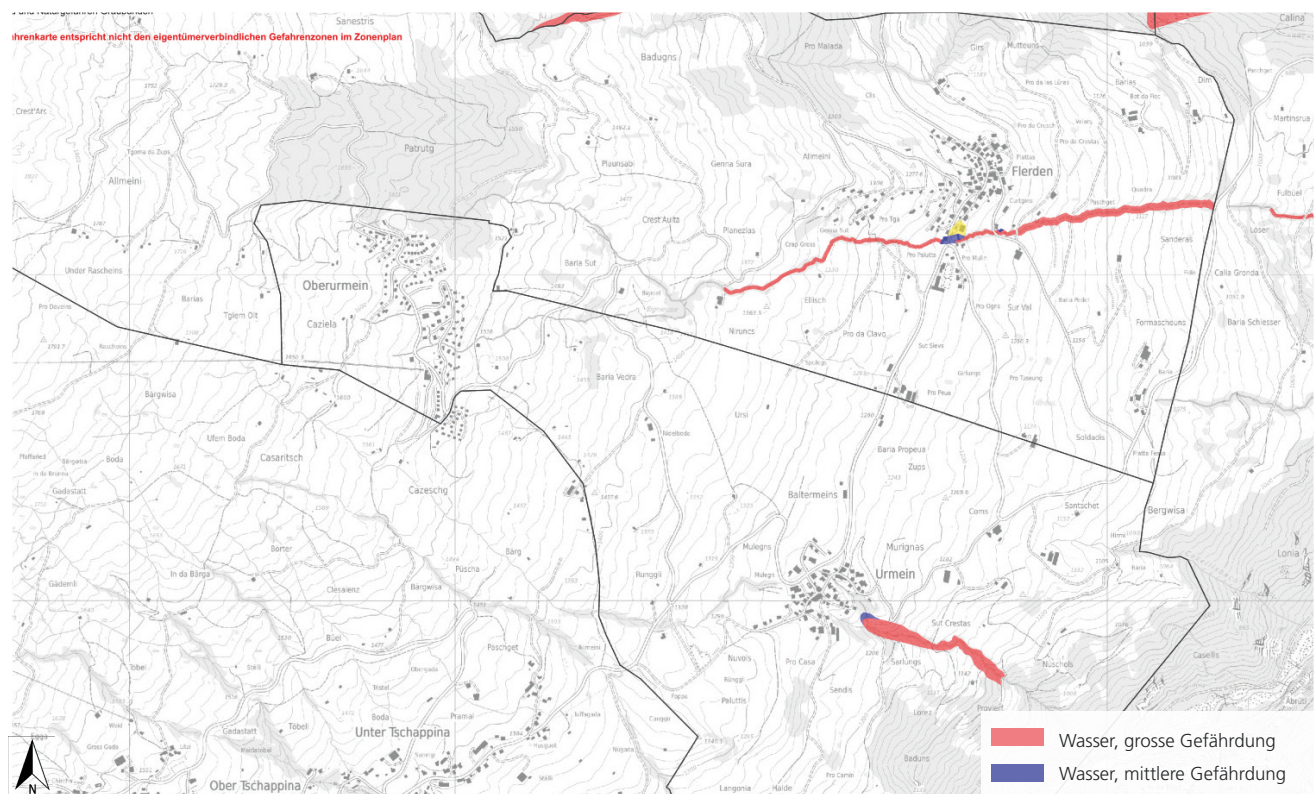


Abb. 7: Naturgefahrenkarte Prozess Wasser, Stand 2019 - (map.geo.gr.ch)

2.4.6 Belastete Standorte

Gemäss dem Kataster der belasteten Standorte (KbS) des Kantons Graubünden sind drei Gebiete belastet, aber nicht untersuchungsbedürftig:

1. ehemalige Kehrrechtdeponie unter dem Lochstall
2. ehemalige Kehrrechtdeponie Sendis
3. Ablagerungsstandort Pro Camin

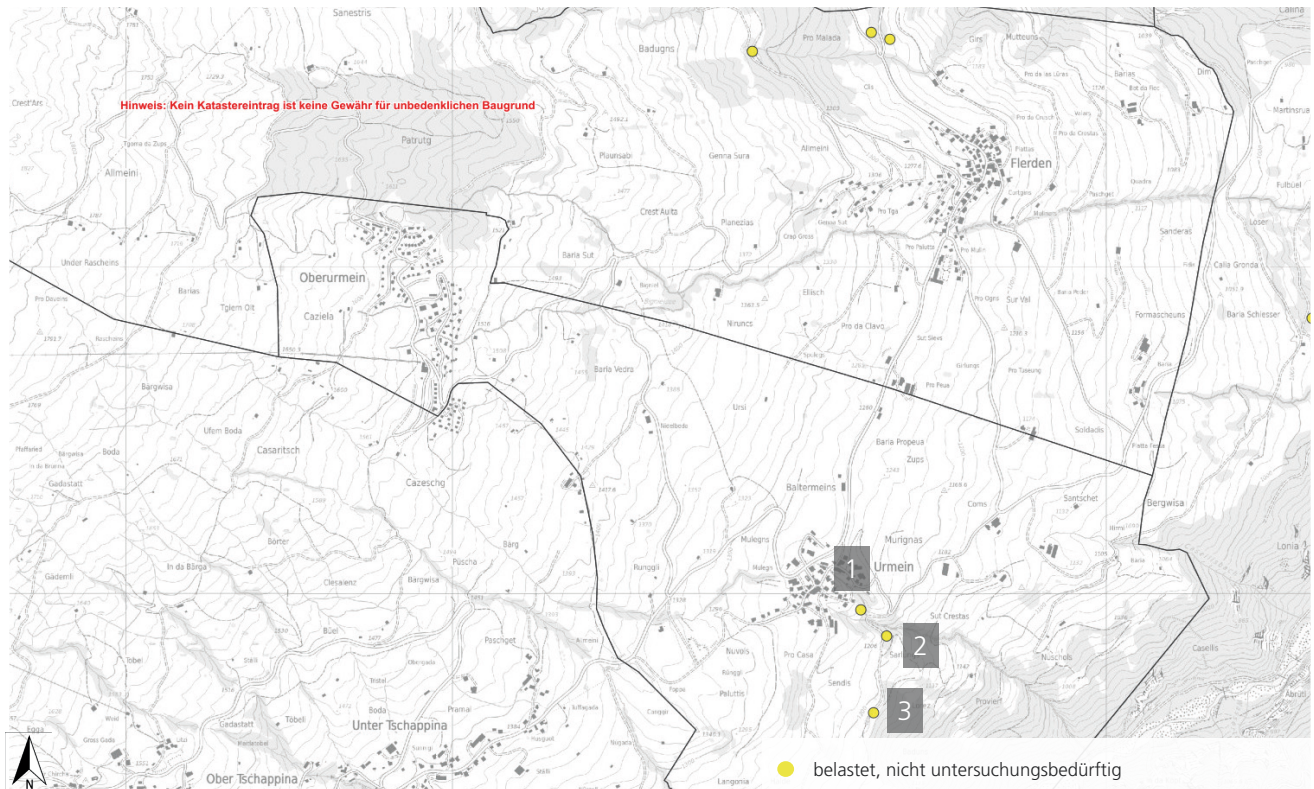


Abb. 8: Belastete Standorte, Stand 2019 - (map.geo.gr.ch)

2.4.7 Motorisierter Individualverkehr

Durch das Dorf Urmein verläuft die Heinzenbergstrasse Thusis-Tschappina. Der durchschnittliche tägliche Verkehr (DTV) betrug 2010 gesamthaft 738 Fahrzeuge (map.geo.gr.ch). Es sind keine überschrittenen Grenzwerte zu verzeichnen.

2.4.8 ÖV-Erschliessung

In Urmein befinden sich gesamthaft zwei Haltestellen der Postautolinie 531 Thusis-Flerden-Urmein-Tschappina(-Glaspass). Gemäss den ÖV-Güteklassen 2013 des

Kantons Graubünden liegt das Dorf Urmein innerhalb der Güteklasse F (Basiserschliessung). Oberurmein ist nicht durch den ÖV erschlossen.

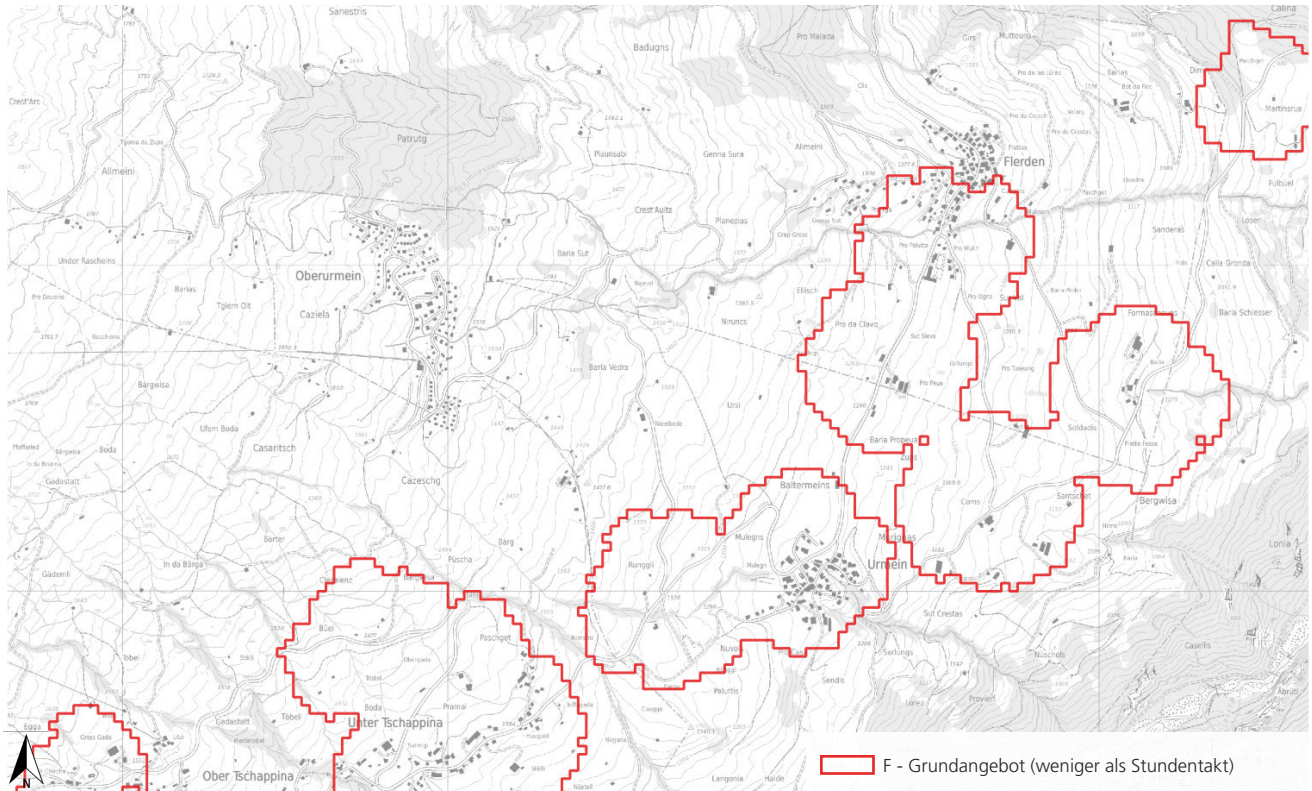


Abb. 9: ÖV-Güteklassen, Stand 2013 (map.geo.gr.ch)

2.4.9 Fuss- und Veloverkehr

Das Wander- und Bikewegnetz ist gut in das Netz am gesamten Heinzenberg integriert. Es besteht keine Wanderwegverbindung zwischen Urmein und Flerden.

Die nationale Bikeroute sowie die regionale Wanderoute (beide Thusis - Safien Platz) queren die Gemeinde, ein Teilstück entlang der Kantonsstrasse.

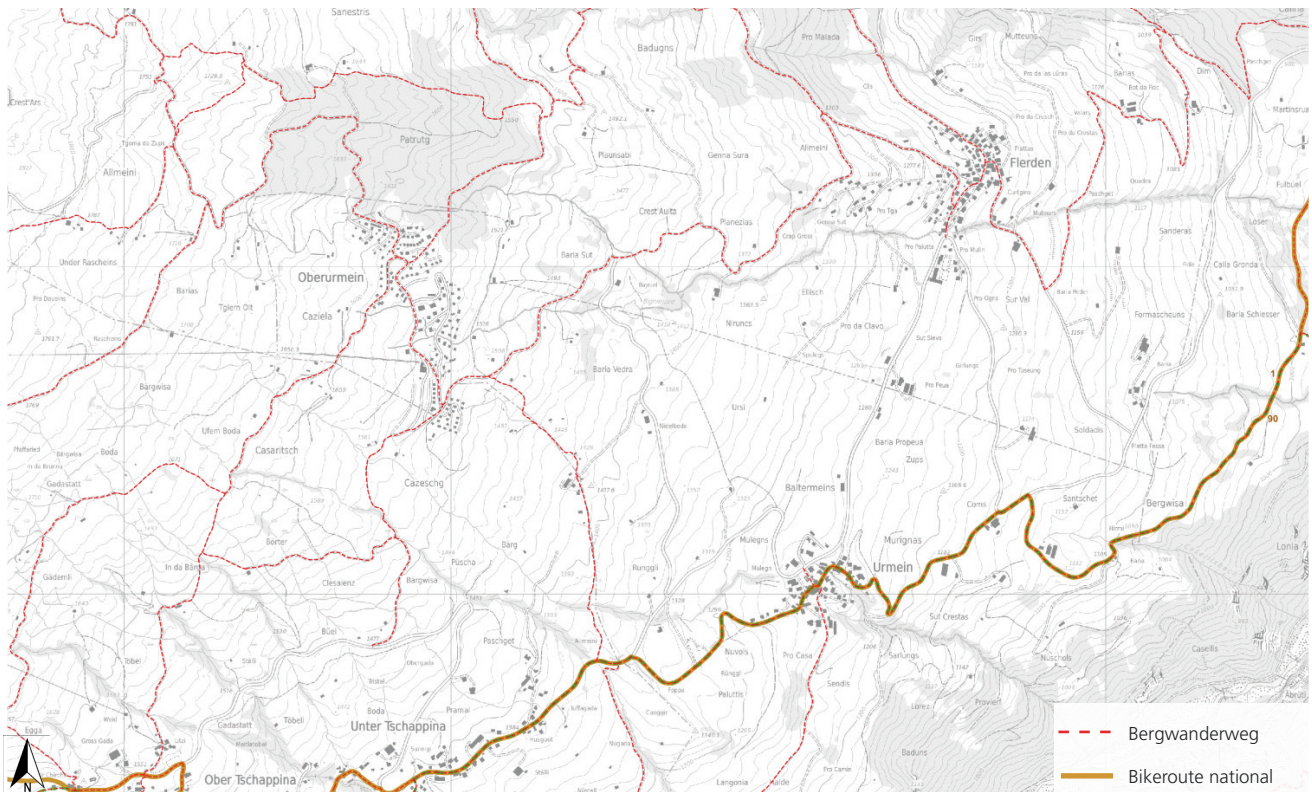


Abb. 10 : Langsamverkehr, Stand 2019 - (map.geo.gr.ch)

2.5 Region Viamala

Die Gemeinde Urmein liegt in der Region Viamala und gehört zum ländlichen Raum.

Der Kanton Graubünden geht für die Bevölkerungsentwicklung vom Szenario «hoch» des Bundesamtes für Statistik aus. Die Region Viamala zählte im Jahr 2016 eine Einwohnerzahl von 13'300 in den Wohn-, Misch- und Zentrumszonen. Für die Region Viamala prognostiziert das Amt für Raumentwicklung eine Zunahme auf rund 16000 Einwohner (EW) im Jahr 2030 sowie auf 17500 EW im Jahr 2040 (+4200 EW).

Das Raumkonzept der Region Viamala wird parallel zum kommunalen räumlichen Leitbild erarbeitet. Die Region hat für die Erarbeitung die gleiche Frist wie die Gemeinde für die Erarbeitung des KRL. Die Frist beträgt zwei Jahre ab Erlass des kantonalen Richtplans (Erlass 20. März 2018).

Für die Erarbeitung des regionalen Richtplans stehen in der Folge drei Jahre zur Verfügung (bis 20. März 2023).

Intensiverholungsgebiet

Im regionalen Richtplan Viamala ist ein Intensiverholungsgebiet im Gemeindegebiet Urmein festgelegt. Dieses liegt westlich respektive oberhalb von Oberurmein und umfasst das gesamte Skigebiet Tschappina-Urmein, wovon jedoch nur ein kleiner Teil auf Gemeindegebiet

von Urmein liegt. Der Skilift Oberurmein-Rascheins und die zugehörigen Skipisten befinden sich im Intensiverholungsgebiet.

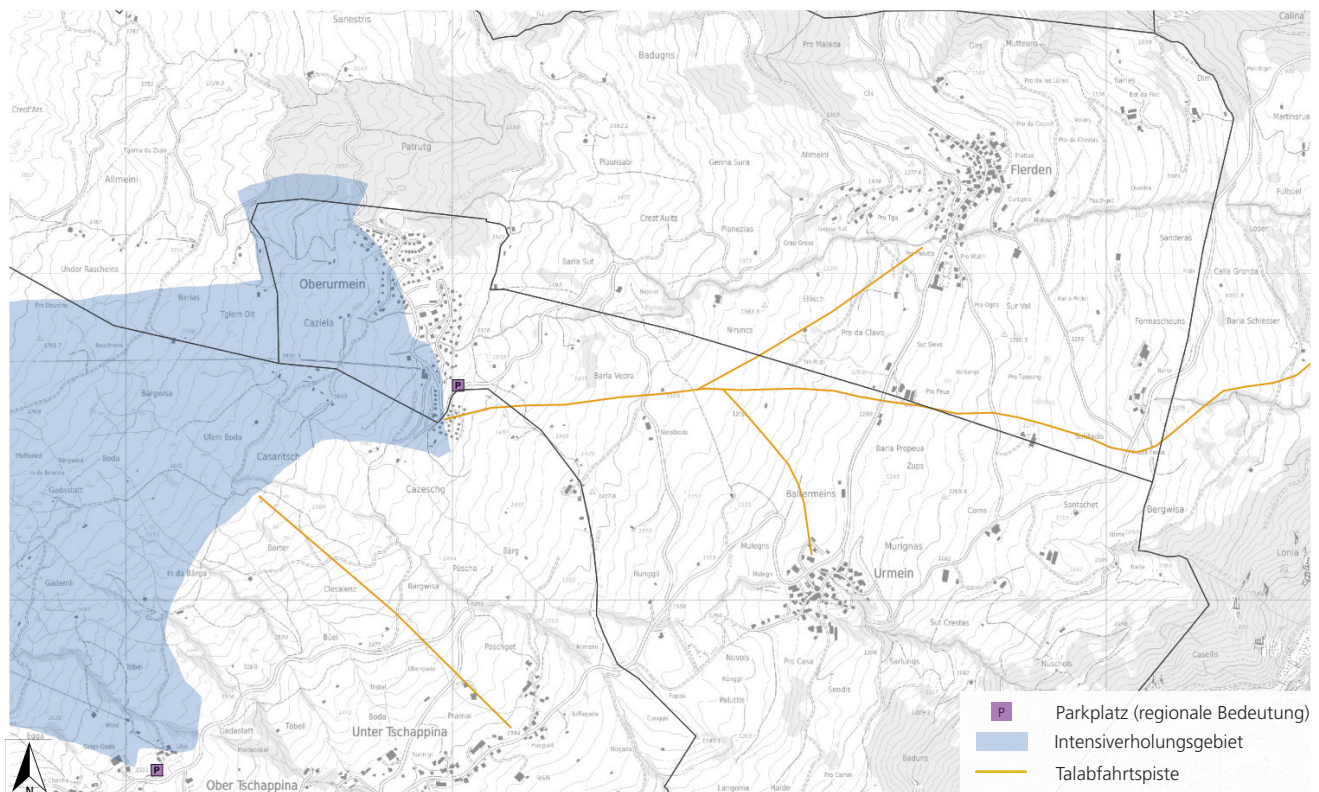


Abb. 11: Regionaler Richtplan Viamala: Tourismus (map.geo.gr.ch)

3. Statistiken

3.1 Bevölkerungsentwicklung

Die Gemeinde Urmein verfügt über eine Einwohnerzahl von 146 im Jahr 2017. Die Bevölkerung der Gemeinde entwickelte sich bis 1980 stetig abwärts. Seither steigen die Einwohnerzahlen wieder. Dies dürfte mit der aufkommenden Mobilität, dem florierenden Tourismus und mit der attraktiven Wohnlage zusammenhängen. Aus steuertechnischen Gründen sind einzelne pensio-

nierte Einheimische zurückgekommen und haben ihren Wohnsitz nach Urmein verlegt. Zur Bevölkerungszunahme hat auch die Einzonung im Gebiet Baltermains beigetragen. Weiter sind viele Geburten zu verzeichnen. Die Entwicklungstendenz bis ins Jahr 2030 ist zunehmend.

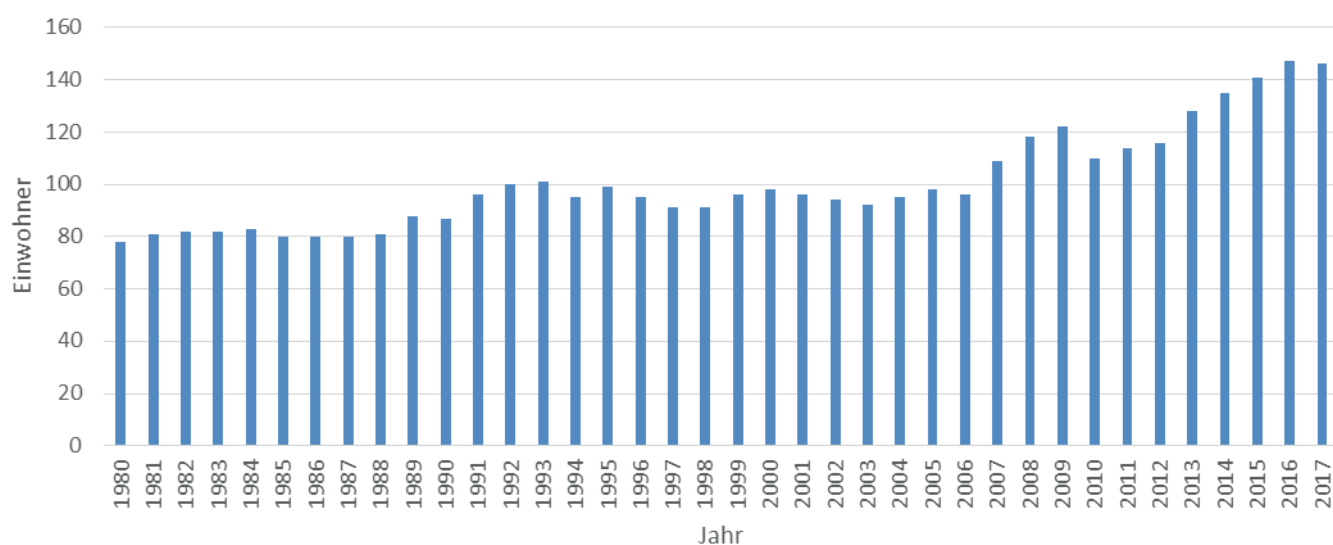


Abb. 12: Entwicklung der ständigen Wohnbevölkerung seit 1980, Stand 2017 (BFS-STATPOP)

3.2 Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung des ARE

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) prognostiziert für die Gemeinde Urmein bis im Jahr 2030 eine Bevölkerungszunahme von 87 Einwohnern (EW). Dieser Wert dient der Gemeinde als Referenzwert bei der Überarbeitung der Ortsplanung. Aus Sicht der Gemeinde ist dieses Wachstum nicht realistisch.

Diese Bevölkerungsperspektive beruht auf dem Perspektivmodell vom unabhängigen Beratungsbüro Wüest Partner, bei welchem der Kanton Graubünden die Aktualisierung der Bevölkerungsperspektive in Auftrag gegeben hat. Der Prognosezeitraum erstreckt sich vom Jahr 2017 bis ins Jahr 2030. Ausgangspunkt für

das Perspektivmodell bilden die Wachstumstrends der letzten Jahre und Berücksichtigung der Altersstruktur. Dabei fließen Annahmen über die künftig erwartete Geburten- und Sterberaten sowie über die Zu- und Abwanderung ein (Quelle Bevölkerungsperspektive Kanton Graubünden, Wüest Partner).

Die Gemeinde Urmein hält diese Bevölkerungszunahme bis ins Jahr 2030 für nicht realistisch. Die Gemeinde geht von einer Zunahme von etwa der Hälfte der Prognose des ARE aus, was einem Wachstum um 40 Einwohner bis 2030 entspricht.

3.3 Altersstruktur der Bevölkerung

Im Vergleich mit der Region Viamala und Graubünden ist gut zu erkennen, dass die Generation der 65- bis 79-Jährigen sehr gut vertreten ist. Am geringsten sind die Anteile der Alterskategorien der 5- bis 24-Jährigen, wobei in den letzten Jahren die Anteile der Kinder ge-

stiegen sind. Ebenfalls gab es zwischen 2010 und 2017 Zuwachs bei den 25- bis 29- und 45- bis 59-Jährigen. Fast verdoppelt hat sich die Anzahl der 65- bis 74-jährigen.

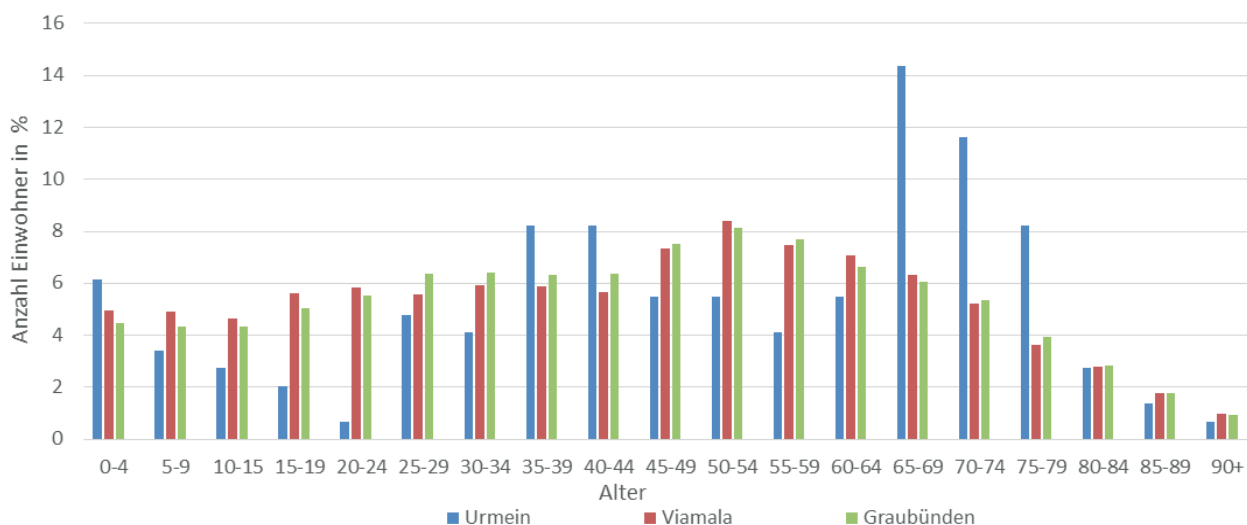


Abb. 13: Altersstruktur im Vergleich mit der Region Viamala und dem Kanton Graubünden, Stand 2017 - (BFS-STATPOP)

3.4 Wirtschaftsstruktur

Beschäftigte

Die Anzahl Beschäftigte (Stand 2016) wird in die drei Wirtschaftssektoren unterteilt:

- Primärsektor (Landwirtschaft):
24 Beschäftigte
- Sekundärsektor (Gewerbe und Industrie):
keine Beschäftigten
- Tertiärsektor (Dienstleistung):
43 Beschäftigte

Daten aus dem Jahr 2016 zeigen, dass die Beschäftigten, welche in der Gemeinde Urmein arbeiten, primär im Tertiärsektor tätig sind (64%), während der übrige Teil im Primärsektor tätig ist. Der Sekundärsektor ist in der Bevölkerung Urmeins nicht vertreten. Ein Vergleich mit den Daten der letzten Jahre zeigt einen stetigen Rückgang des Tertiärsektor bis 2015 und ab 2015 einen erneuten Anstieg um 30 Beschäftigte. Der Anstieg ist auf ein Neubauquartier zurückzuführen.

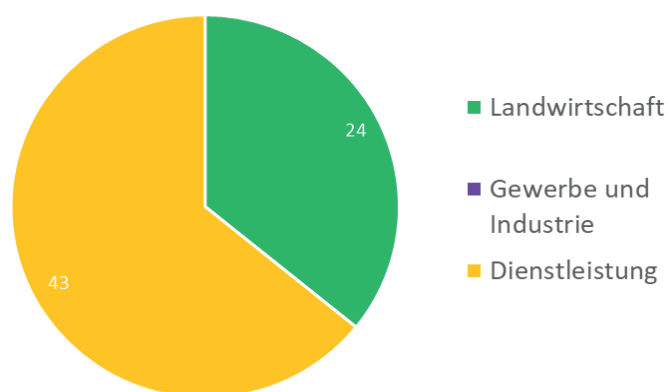


Abb. 14: Beschäftigte unterteilt nach Wirtschaftssektoren, Stand 2016 (BFS-STATENT)

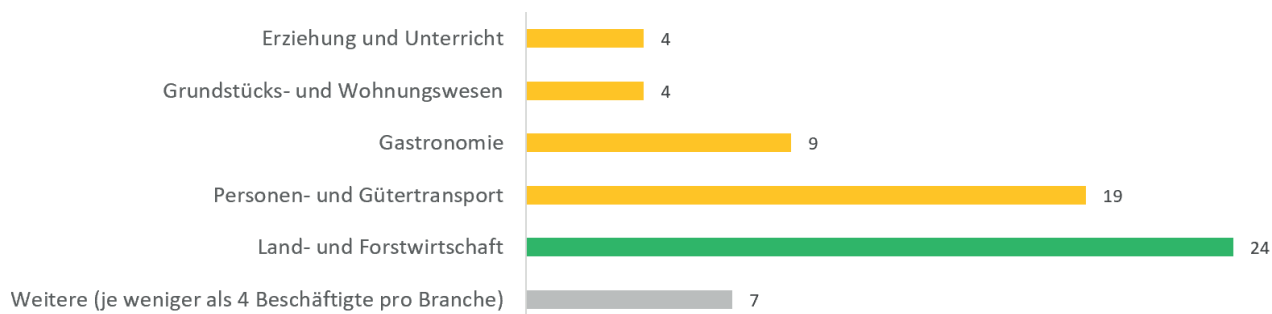


Abb. 15: Beschäftigte unterteilt nach 5 grössten Branchen, Stand 2016 (BFS-STATENT)

Betriebe

Die Betriebe (Stand 2016) mit Standort Urmein werden in die drei Wirtschaftssektoren unterteilt:

- Primärsektor (Landwirtschaft):
9 Betriebe
- Sekundärsektor (Gewerbe und Industrie):
keine Betriebe
- Tertiärsektor (Dienstleistung):
11 Betriebe

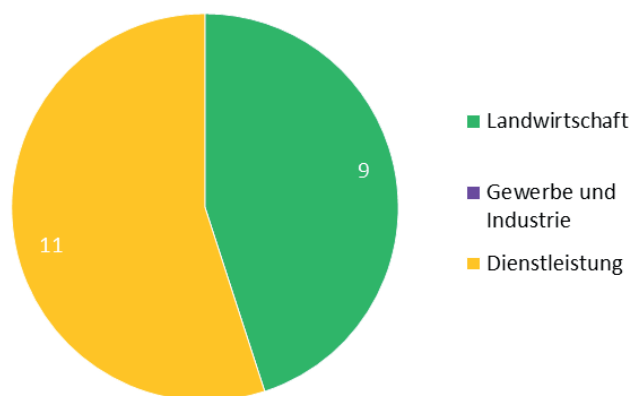


Abb. 16: Betriebe unterteilt nach Wirtschaftssektoren, Stand 2016 (BFS-STATENT)

Bei den Arbeitsstätten bietet sich ein ähnliches Bild. Auch hier haben sich die Zahlen während der letzten sieben Jahre nicht massgebend verändert. Die Anzahl der Arbeitsstätten im Primärsektor blieb in den letzten Jahren konstant. Hingegen schwankte die Anzahl im Tertiärsektor zwischen 8 und 13 Betrieben.

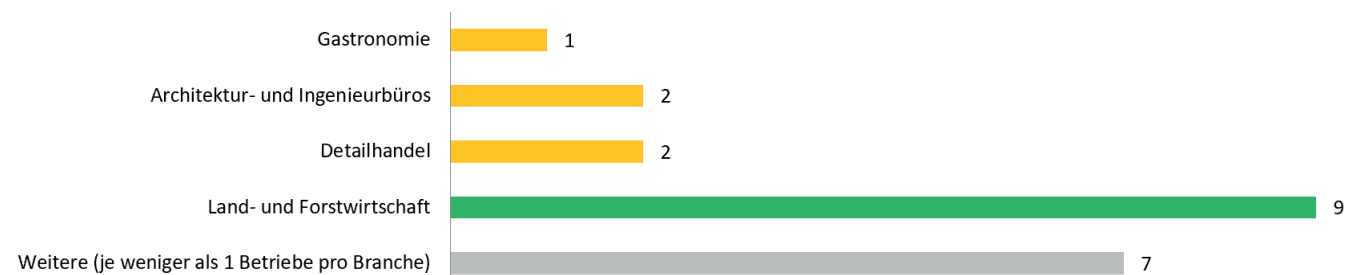


Abb. 17: Betriebe unterteilt nach 5 grössten Branchen, Stand 2017 - (BFS-STATPOP)

3.5 Pendlerstatistik

Gleichzeitig wohnhaft und beschäftigt sind in Urmein 22 Personen. Das Pendlersaldo im Jahr 2014 ist mit rund 29 mehr Wegpendlern als Zupendlern stark ne-

gativ. Wegpendlerströme gehen v. a. Richtung Thusis/Cazis (33%) und Chur (20.5%).

3.6 Wohnungsspiegel

Die Gemeinde Urmein verfügt über gesamthaft 240 Wohnungen (Stand 2017). Den grössten Anteil davon machen die 3-Zimmerwohnungen (36%, viele Ferienwohnungen) aus, gefolgt von den 4-Zimmerwohnun-

gen (28%). 2-, 5 und 6-Zimmerwohnungen existieren verhältnismässig wenige, 1-Zimmerwohnungen nur sehr wenige.

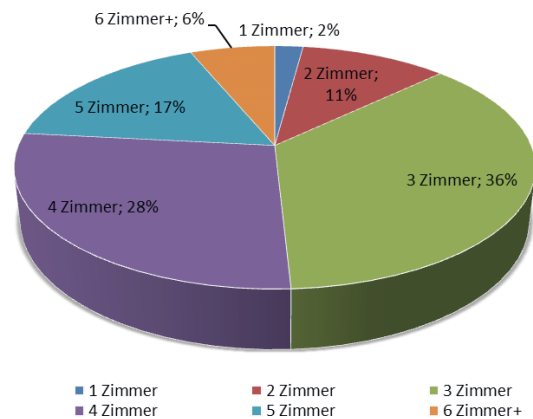
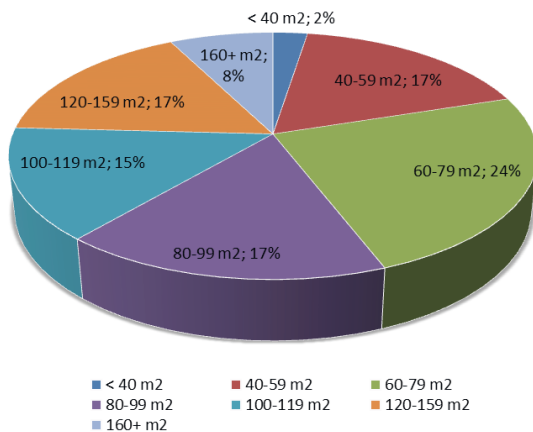


Abb. 18: Wohnungsspiegel, Stand 2017 (Amt für Wirtschaft und Tourismus)

3.7 Zweitwohnungen

Laut dem Amt für Raumentwicklung (ARE) Graubünden hat die Gemeinde Urmein aktuell (2018) einen Zweitwohnungsanteil von 70% (Anzahl: 167) des Gesamt-

wohnungsbestandes. Die Gemeinde darf somit gemäss Zweitwohnungsgesetz (ZWG) des Bundes keine neuen Zweitwohnungen mehr bewilligen.

3.8 Leerwohnungsbestand

In Urmein standen im Jahr 2018 ca. 18 Eigentumswohnungen leer. Leerstehend sind vor allem die alten Häuser. Es ist zu betonen, dass die vorliegenden Daten auf Eigendeklarationen der Eigentümer beruhen. Die Ge-

naugigkeit der Angaben ist nicht zu belegen, weshalb sie mit Vorsicht zu geniessen sind.

4. Räumliche Analyse

4.1 Bauzonenkapazität

Bauzonenstatistik

Basierend auf dem rechtskräftigen Zonenplan wurden die unüberbauten Parzellen sowie Teilparzellen, welche noch ein zusätzliches Gebäude ermöglichen, ermittelt. Von den gesamthaft 12.44 ha Wohn-, Misch- und Zentrumszonen sind rund 3.1 ha unbebaut.

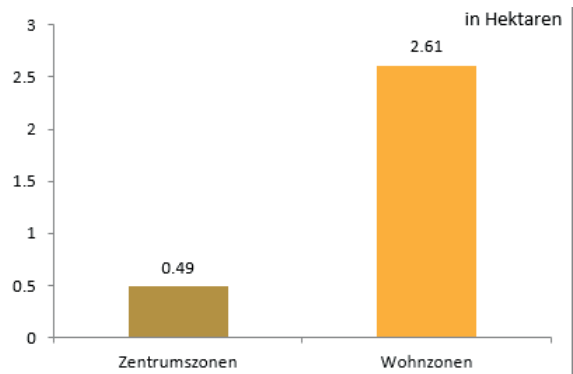


Abb. 19: Nicht überbaute Bauzonenflächen, April 2019

Kapazitätsreserven (WMZ) bis 2030

Wird die realistische Mobilisierung der Reserven innerhalb der bestehenden Bauzone betrachtet, so besteht eine Reserve für zusätzliche 63 Einwohner (EW) in den unüberbauten sowie überbauten Parzellen. Das grösste Potenzial für eine Mobilisierung liegt in den unbebauten Parzellen mit 62 EW. Lediglich 1 EW findet in den überbauten Parzellen platz.

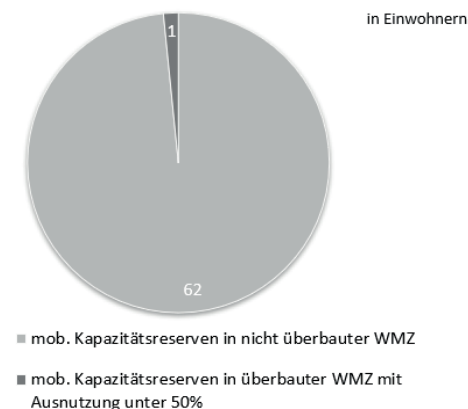


Abb. 20: Kapazitätsreserven, April 2019

Der Auftrag des kantonalen Richtplans ist die Mobilisierung der Reserven gemäss Abb. 21. Die detaillierte Prüfung der einzelnen Reserveflächen und Belegung mit einer Bauverpflichtung findet in der nachgelagerten Ortsplanungsrevision statt.

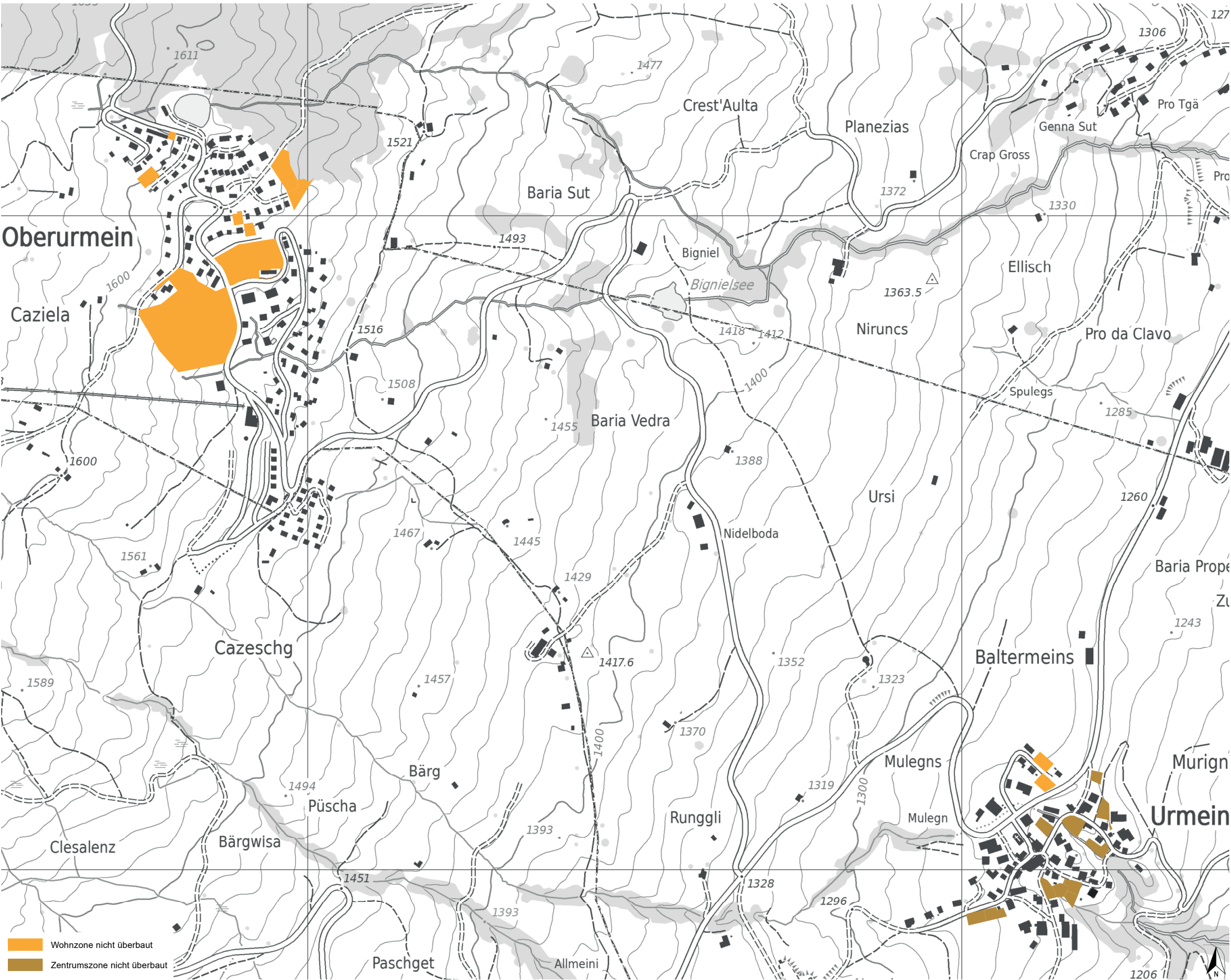


Abb. 21: Übersichtsplan über die unbebauten Parzellen, Stand Mai 2019 - (GVG Graubünden)

4.2 Baujahre (ohne Umbauten)

Der historische Kern befindet sich gut erkennbar im Dorf Urmein. Neubauten konzentrieren sich kompakt um den Dorfkern. Oberurmein entstand in den 1970er Jahren als Ferienhaussiedlung.

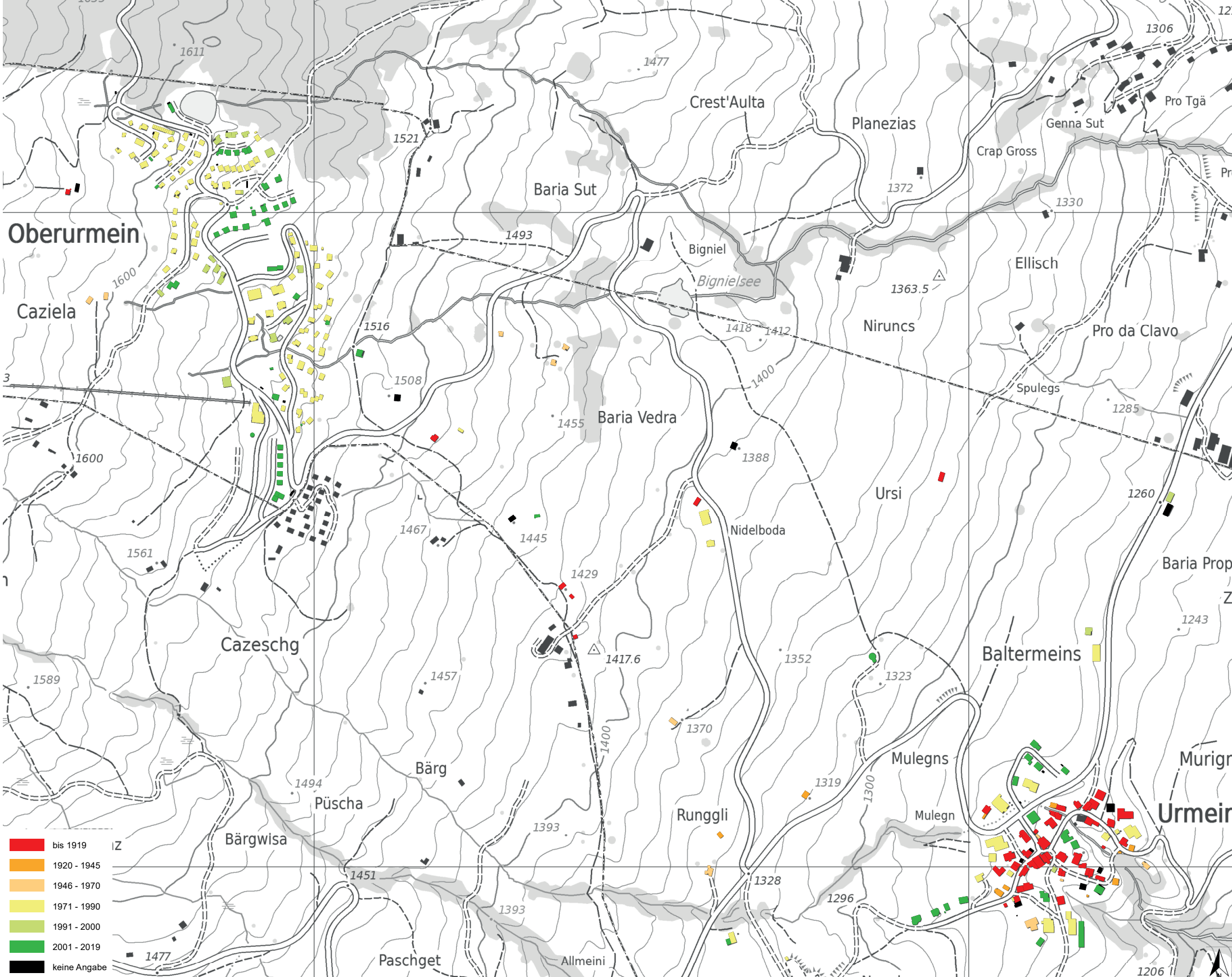


Abb. 22: Übersichtsplan über die unbebauten Parzellen, Stand Mai 2019 - (GVG Graubünden)

4.3 Zusammenfassung und Ergebnisse der Analyse (SWOT-Analyse)

Die SWOT-Analyse ist ein Instrument der strategischen Planung. Sie dient der Positionsbestimmung und der Strategieentwicklung von Unternehmen, Organisationen oder Gebietskörperschaften. SWOT ist die Abkürzung für Stärken (engl. strength), Schwächen (weaknesses), Chancen (opportunities) und Risiken (threats).

Die Formulierungen wurden teilweise aus dem regionalen Raumkonzept Viamala übernommen.

Stärken

- » Mit dem Feriendorf Oberurmein mit Anschluss an das Wintersportgebiet Heinzenberg ist die Gemeinde auch ein wichtiger Tourismusort in der Region Viamala. Auch im Sommer bietet die Gemeinde ein attraktives Bike- und Wanderwegnetz an.
- » Attraktive Wohnlage inmitten der ländlichen Bergwelt.
- » Attraktive Wohn- und Baulandpreise, günstiger Wohnraum
- » Funktionierende Landwirtschaft
- » Natur- und Kulturlandschaft von hoher Qualität.
- » Die Bevölkerungszahl entwickelte sich in den letzten Jahren leicht aufwärts.

Chancen

- » Zukünftig prognostiziert das Amt für Raumentwicklung ein Wachstum der Gemeinde von zusätzlich 87 Einwohner bis im Jahr 2030.
- » Im Gemeindegebiet befinden sich einige unbebaute Grundstücke. Die zwei grössten Baulandreserven in Oberurmein gehören der Gemeinde. Mit den vorhandenen Bauzonenreserven besteht eine Reserve für ca. 60 Einwohner. In der Reserve enthalten sind auch 27 Stallbauten innerhalb der Bauzone.
- » Urmein verfügt über ungenutzte Potenziale im Bereich des naturnahen und kulturaffinen Tourismus. Es besteht die Chance, von der steigenden Bedeutung des Sommertourismus zu profitieren.
- » Urmein kann Ruhe und Erholung als Ausgleich zum stressgeplagten Leben in den urbanen Zentren bieten. Dies bietet Chancen in den Bereichen Tourismus und Wohnen.
- » Die Digitalisierung und der gesellschaftliche Wandel führt zu mehr Flexibilität bei der räumlichen Organisation des Arbeits und des Wohnens. Dadurch entstehen Chancen zur Stärkung der Gemeinde als Wohnstandort.
- » Mehrere öffentliche Räume stehen als Potenzial für neue Aufenthalts- und Begegnungsräume zur Verfügung. Heute sind diese noch nicht nutzbar.

Schwächen

- » Nicht optimale Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr. Erschliessung von Urmein im Stundentakt, nur wenige Kurse täglich nach Oberurmein.
- » Abwanderung der jüngeren, gut ausgebildeten Bevölkerung.
- » Schwierige Voraussetzungen für den Erhalt des kulturellen Erbes (nicht mehr genutzte Ställe und Scheunen).
- » Beim Patrutgsee sind nur wenige Parkplätze vorhanden. Dieser Standort ist auch ein wichtiger Ausgangspunkt für Wanderer und Biker.
- » Viele leerstehende Ställe befinden sich im historischen Kern von Urmein
- » Nur wenige Gewerbebetriebe haben ihren Sitz in der Gemeinde Urmein. Eine Nachfrage nach Gewerbeflächen besteht nicht.

Risiken

- » Die Gemeinde zeigt eine für Berggebiete typische Altersstruktur auf. Der Anteil ältere Personen überwiegt die jüngeren Altersgruppen.
- » Die Skilifte befinden sich finanziell je länger je mehr in einer finanziell schwierigen Situation. Fehlende Investitionen der Bergbahnen können sich auch negativ auf andere touristische Leistungsträger auswirken.
- » Die langfristige Zukunft des Wintertourismus am Heinzenberg ist infolge des Klimawandels und der schwierigen Rahmenbedingungen (tiefere Lage, kritische Grösse) ungewiss.
- » Öffentlicher Kostendruck gefährdet die Aufrechterhaltung eines zeitgemässen ÖV-Angebots.
- » Zerfallende Bausubstanz und die abnehmende Landschaftspflege wenn Landwirte die Bewirtschaftung ändern oder einstellen wirken sich negativ auf das Landschaftsbild und die noch intakte traditionelle Kulturlandschaft aus

5. Leitbildplan (grosser Massstab siehe Beilage)

Der Leitbildplan zeigt die anzustrebende Entwicklungsstossrichtung räumlich auf. Die langfristigen räumlichen Entwicklungsabsichten sind im Plan dargestellt und werden auf den folgenden Seiten in den Umsetzungsstrategien detailliert erläutert. Dabei werden zu den einzelnen Absichten Ziele und Strategien definiert sowie eine Handlungsempfehlung formuliert.

Siedlung

Kapitel

6.1

Historischer Kern / ISOS

6.2

Stallbauten innerhalb der Bauzone

6.3

Erneuern im Bestand (Halten)

6.4

Siedlungserweiterung

6.5

Entwicklungsschwerpunkt Tourismus und Erholung

6.6

Öffentlicher Raum aufwerten (Plätze/Brunnenplätze)

6.7

Grünraum erhalten/aufwerten

6.7

Siedlungsrand

6.4

Potenzielle Fruchtfolgeflächen

Verkehr

6.8

Öffentliche Parkplätze

Informationen

Bauzone

Wald

Gewässer

Bauten im GGP geschützt

Schützenswerte Bauten gemäss Denkmalpflege

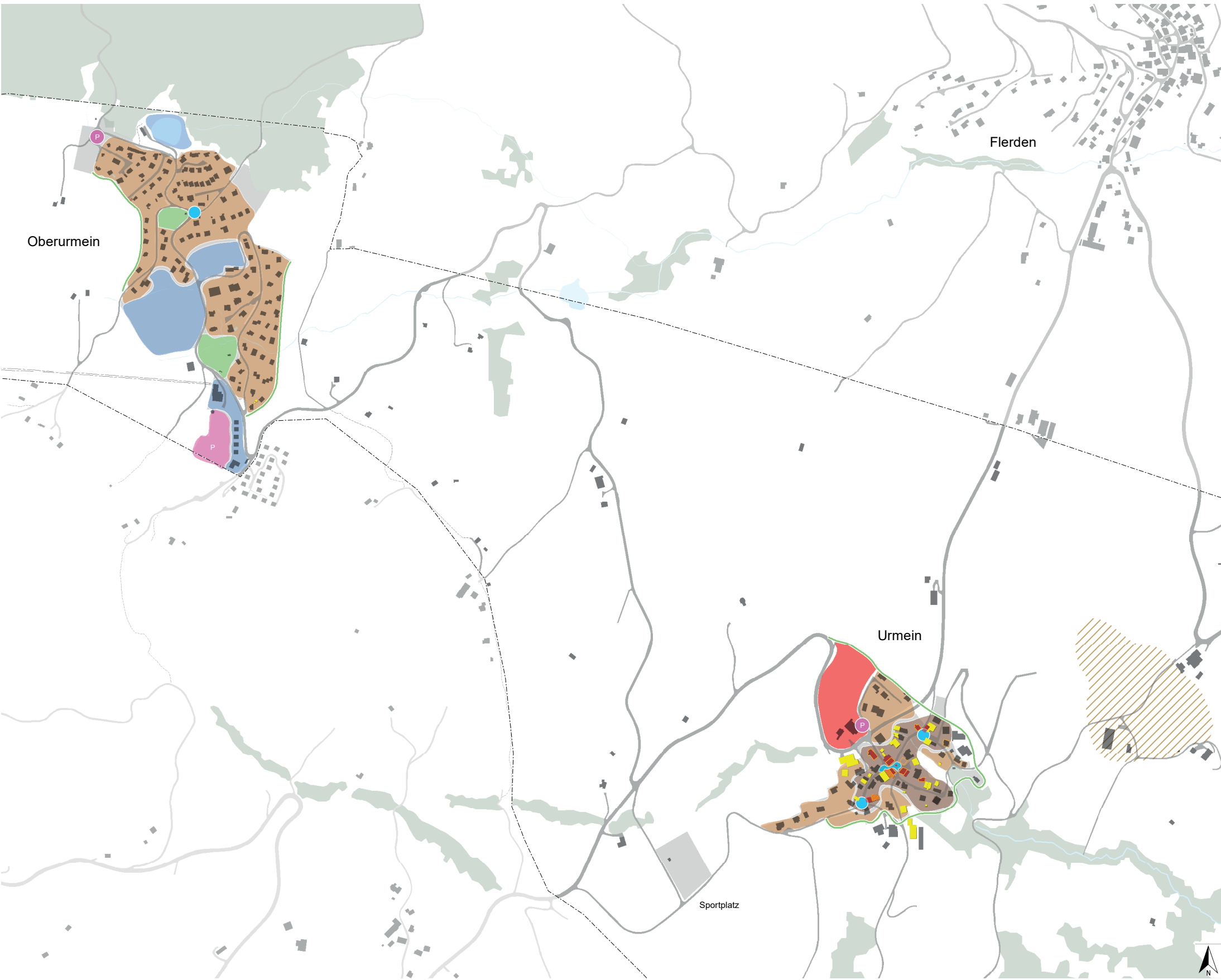


Abb. 23: Leitbildplan, Stand Juni 2019

6. Umsetzungsstrategien

Übergeordnete Zielsetzungen

«So möchten wir unseren Lebensraum aktiv gestalten!»

- » Entwicklung der Gemeinde als attraktive Wohngemeinde. Die Siedlungserweiterung wird unter Berücksichtigung der bestehenden Reserven auf die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung bis 2030 dimensioniert. Dies entspricht einem jährlichen Wachstum von 3.5 Prozent.
- » Landwirtschaft und Tourismus sind wichtige Standbeine. Die Qualitäten der bestehenden Angebote und Betriebe halten und stärken.
- » Stärkung Angebote des öffentlichen Verkehrs am ganzen Heinzenberg bis Glaspas.

Kapitel Plan-Legende	Umsetzungsstrategien	Umsetzung in der Ortsplanung in den nächsten 3 Jahren (X)	Seite
6.1	Historischer Kern	X	26
6.2	Stallbauten innerhalb der Bauzone	X	27
6.3	Erneuern im Bestand (Halten)	X	28
6.4	Siedlungserweiterung und Fruchtfolgeflächen	X	31
6.5	Entwicklungsschwerpunkt Tourismus und Erholung	ausserhalb der Ortsplanung (3 bis 10 Jahre)	32
6.6	Öffentlicher Raum aufwerten (Plätze/Brunnenplätze)	ausserhalb der Ortsplanung (3 bis 5 Jahre)	33
6.7	Grünraum erhalten/aufwerten und Siedlungsrand	X	34
6.8	Öffentliche Parkplätze	ausserhalb der Ortsplanung (3 bis 5 Jahre)	35
6.9 (ohne Verortung im Leitbildplan)	Mobilisierung Innenentwicklungsreserven	X	36
6.10 (ohne Verortung im Leitbildplan)	Mobilfunk	X	37

6.1 Historischer Kern

Ausgangslage

Der historische Kern umfasst den im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) bezeichneten Bereich. Die Denkmalpflege Graubünden führt ein Bauinventar mit schützenswerten Bauten. In Urmein werden zehn Gebäude im Inventar als potenziell schützenswerte Bauten aufgeführt. Viele dieser Bauten prägen das Ortsbild noch heute und sind wichtige Zeitzeugen, welche auch einen Wiedererkennungswert schaffen. Diese Bauten werden im Leitbildplan als Grundlage dargestellt. Im Rahmen der Revision

der Ortsplanung findet eine Überprüfung dieser Grundlage statt. Einige der Bauten sind bereits im Generellen Gestaltungsplan der Gemeinde festgelegt.



Abb. 24: Luftbild historischer Kern Urmein, Mai 2019

Ziel

- Erhalt der wichtigen Zeitzeugen und Qualitäten der historischen Kerne.

Strategie

- Überprüfung der ISOS Grundlagen und Bauinventare der Denkmalpflege, um die wichtigen Strukturen zu erkennen und wo nötig zu schützen.

Handlungsempfehlung

- Einzelbauten im Generellen Gestaltungsplan (GGP) als geschützt oder bemerkenswerte Bauten bezeichnen (bereits heute sind die Qualitäten vieler Bauten über den Generellen GGP gesichert).
- Schutz der wertvollen Gärten im Generellen Gestaltungsplan.

6.2 Stallbauten innerhalb der Bauzone

Ausgangslage

Es befinden sich 27 Stallbauten in der Bauzone. Der grösste Teil der Stallbauten befindet sich innerhalb des historischen Dorfkerns. Einzelne davon werden noch landwirtschaftlich genutzt. Die übrigen Stallbauten dienen als Abstellräume, Garagen oder Werkstätten. Für das Ortsbild sind einzelne Stallbauten durch ihre Lage, Stellung und das Volumen von Bedeutung. Aus diesem Grund sind die richtigen Massnahmen für ausgewählte Stallbauten zu treffen.

Mit dem Zweitwohnungsgesetz (ZWG) ist die Umnutzung von orstbildprägenden Bauten in Zweitwohnungen unter bestimmten Voraussetzungen möglich, wenn:

- die Baute in ihrem Schutzwert nicht beeinträchtigt wird, insbesondere die äussere Erscheinung und die bauliche Grundstruktur des Gebäudes im Wesentlichen unverändert bleibt;
- eine dauernde Erhaltung der Baute nicht anders sichergestellt werden kann;
- und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

Die Stallbaute muss im Generellen Gestaltungsplan (GGP) als ortsbildprägend bezeichnet werden. Ob eine Umnutzung in eine Zweitwohnung unter diesen strengen Bedingungen zulässig ist, entscheidet sich nach Festlegung im GGP erst im Baubewilligungsverfahren. Es besteht also keine Garantie für die Möglichkeit der Umnutzung, trotz Eintrag in den GGP.

Die Stallbauten sollen folglich primär zu Wohnzwecken für Einheimische umgenutzt werden. Die Umnutzung in Zweitwohnungen ist verfahrenstechnisch aufwändig und birgt rechtlich trotzdem Unsicherheiten. In jedem Fall bedingt sie gestalterisch grosse Einschränkungen der Möglichkeiten.

Altrechtlich bestehende Wohnhäuser (Erst- und Zweitwohnungen), die vor dem Jahr 2013 erstellt wurden, sind auch mit dem ZWG frei umnutzbar. Somit besteht bereits ein sehr grosses Potenzial von altrechtlichen Bauten für die Umnutzung in Zweitwohnungen.

Ziel

- Belebung des Dorfkerns durch die Nutzung/Aktivierung leerstehender Stallbauten.
- Nutzen der nicht mehr landwirtschaftlich benötigten Stallbauten zu Wohnzwecken für Einheimische (keine Zweitwohnungen) oder für andere zonenkonforme Nutzungen.

Strategie

- Umbauten nach Regelbauweise oder im Hofstattrecht (auch mit geringfügigen Abweichungen) zulassen.
- Zweckänderungen der Stallbauten zu Zweitwohnungen sind aus strukturellen Gründen zu vermeiden.
- Zusätzlichen Wohnraum schaffen.

Handlungsempfehlung

- Einzelne Stallbauten, die aufgrund ihrer Stellung wichtig sind, als «bemerkenswert» im Generellen Gestaltungsplan bezeichnen (Sicherstellung Volumen, Materialisierung, Umgebung etc.).
- Sorgfältige Gestaltung der Aussenräume sicherstellen
- Parkierung im Inneren der Gebäude.

6.3 Erneuern im Bestand (Halten)

Ausgangslage Urmein

Das kompakte Dorf Urmein liegt hauptsächlich südlich der Heinzenbergstrasse. Erreicht man das Dorf von Osten, so liegt auf der rechten bzw. nördlichen Seite, etwas zurückversetzt von der Strasse, das Gemeindehaus und die Feuerwehrgarage (Abb. 25).

Hinter dem Gemeindehaus wurden in den letzten Jahren in der Wohnzone für Einheimische mehrere Einfamilienhäuser realisiert (Abb. 26).

Neben dem Gemeindehaus und den Einfamilienhäusern befindet sich nördlich der Hauptstrasse ein landwirtschaftlicher Betrieb.

Gegenüber dem landwirtschaftlichen Betrieb befindet sich, durch eine Grünfläche etwas von der Heinzenbergstrasse zurückversetzt, die geschützte Kirche. Östlich der Kirche befindet sich ein neueres Wohngebäude, in welchem im Erdgeschoss ursprünglich eine Bank untergebracht war. Diese Räume dienen jetzt als Wohnung (Abb. 27).

Südlich der Kirche, bei deren Eingang, befindet sich ein kleiner Platz, umgeben von ursprünglicher und dichter Bebauung. Vom Platz ausgehend erstreckt sich die Bebauung in östlicher (Mitteldorf) und südlicher Richtung (Oberdorf) entlang der Hangflanke.

Die Anordnung der Gebäude entlang der Hangflanke bildet gassenartige Strassenräume. Die Bebauung ist mehrheitlich aus dem 19. Jahrhundert und weist teilweise deutlich sichtbaren Sanierungsbedarf auf. Einzelne Gebäude sind nicht bewohnt (Abb. 28).

Diverse Ställe wurden bereits in Wohnnutzung umgenutzt. Weitere werden noch landwirtschaftlich genutzt oder nicht mehr genutzt.

Eine Baulandreserve besteht im Unterdorf (Abb. 29). Diese wird jetzt überbaut.

Im Mitteldorf besteht beim Brunnen eine Platzsituation.

Im Oberdorf wurden westlich an das Dorf angrenzend seit dem Jahre 2000 vier Einfamilienhäuser realisiert. Weitere zwei Parzellen sind noch unüberbaut.



Abb. 25: Gemeindehaus an Hauptstrasse



Abb. 26: Neue Einfamilienhäuser nördlich der Hauptstrasse



Abb. 27: Kirche an der Heinzenbergstrasse



Abb. 28: Oberdorf mit Blick Richtung Kirche



Abb. 29: Baulandreserve im Unterdorf

Ausgangslage Oberurmein

Erreicht man Oberurmein über die Strasse aus dem Tal trifft man zuerst unterhalb Dorfrandes auf die Ferienhaus Siedlung „Aclas Heinzenberg“ sowie die Abzweigung zum Parkplatz des Skiliftes Oberurmein-Rascheins (Abb. 30).

Das an sich kompakte und gegenüber der Kulturlandschaft klar abgegrenzte Dorf erstreckt sich zwischen der Talstation des Skiliftes im Süden und dem Waldstück «Partrutg» im Norden. Das Dorfbild ist geprägt durch zahlreiche ein- und zweigeschossige Ferienhausbauten. Ausnahme bilden zwei dreigeschossige Mehrfamilienhäuser.

In der Mitte des Dorfes befindet sich eine grössere Bauzonenreserve (Parz. 163), die allseitig durch die bestehende Siedlung umschlossen ist (Abb. 31). Die Parzelle ist mit einer Quartierstrasse erschlossen und im Besitz der politischen Gemeinde Urmein. Eine weitere und noch etwas grössere Bauzonenreserve (Parz. 172) liegt am westlichen Dorfrand.

Gleich nach dem Dorfeingang gegenüber des Skiliftes befindet sich die Wiese auf der im Winter der Übungslift aufgebaut wird (Abb. 32).

Im Gebiet Baria Sut befindet sich zentral gelegen eine Wiese, die nur mit einem kleinen Schuppen mit Postfächern bebaut ist. Die Parzelle befindet sich in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Abb. 33).

Am nördlichen Dorfrand, direkt am Waldrand, liegt der idyllische Partrutgsee. Der See lädt im Sommer zum Grillieren und Spielen ein, im Winter wird die Eisfläche zum Eisstockschiessen genutzt. Am See befindet sich das Clubhaus (Abb. 34).



Abb. 30: „Aclas Heinzenberg“ im Maiensäss-Stil in Oberurmein



Abb. 31: Bauzonenreserve in der Ferienhaussiedlung (Parz. 163)



Abb. 32: Übungslift Ferienhaussiedlung Oberurmein



Abb. 33: Wiese in Zone für öffentliche Bauten und Anlagen



Abb. 34: Partrutgsee im Norden der Ferienhaussiedlung Oberurmein

Ziel
– Erhalt und Erneuerung der bestehenden Bausubstanz. – Mobilisierung unbebauter Grundstücke (siehe Kapitel 6.9).
Strategie
– Die Infrastrukturen sind zu unterhalten und wo nötig zu optimieren. Im Vordergrund steht die Weiterentwicklung der Siedlung und der Erhalt der Qualität des ländlichen Wohnen. – Die Vorplätze und -gärten überschneiden sich mit den Bauzonenabgrenzungen. Anpassung der Liegenschaftsgrenzen und der Wohnzonen an die heutigen Verhältnisse vor Ort.
Handlungsempfehlung
– Überprüfung der Bauzonenabgrenzung zur Landschaft (kleinräumig). – Nicht erschlossenes oder nicht überbaubare Flächen am Siedlungsrand auszonen und innerhalb der Siedlung einer anderen Bauzone (z.B. Grünzone, Zone für Kleinbauten und Anbauten oder Garten- und Hofraumzone) respektive einer Landwirtschaftszone (Nichtbauzone) zuweisen. – Bauverpflichtung für baureife Grundstücke (siehe Kapitel 6.9).

6.4 Siedlungserweiterung und Fruchtfolgeflächen

Ausgangslage

Das Amt für Raumentwicklung prognostiziert für die Gemeinde Urmein ein Bevölkerungswachstum bis im Jahr 2030 von 87 Einwohner. In den bestehenden mobilisierbaren Reserven von unternutzten und unbebauten Parzellen haben 63 Einwohner Platz. Die erwartete Bevölkerungsentwicklung kann nicht vollständig innerhalb der bestehenden Bauzonen aufgefangen werden. Ein potenzielles Erweiterungsgebiet besteht in Urmein im Gebiet Baltermains gleich hinter dem Gemeindehaus. Hier wurde im Jahr 2013 eine Zone für Einheimische eingezont. Heute ist nur noch ein unbebautes Grundstück vorhanden. Die nördliche Fläche befindet sich noch in der Landwirtschaftszone und wird auch als Fruchtfolgefläche ausgewiesen. Die Fläche wurde nie geackert. Aus diesem Grund ist eine Umlagerung der Fruchtfolgeflächen zu prüfen.

Gemäss den richtplanerischen Vorgaben ist eine Ausnützungsziffer im ländlichen Raum von 0.5 vorzusehen. Im ländlichen Raum wird die ÖV-Gütekategorie E für eine Einzonung vorausgesetzt. Diese wird zu jetzigen Zeitpunkt noch nicht erfüllt. Ein Ausbau des Fahrplans wird geprüft.

Das Einzonungsgebiet umfasst eine Fläche von 1.3 ha. Mit einer reinen Wohnnutzung kann Wohnraum für ca. 75 Personen geschaffen werden ($1.3 \text{ ha} \times 0.5 \text{ AZ} \times 0.8 \text{ Ausbaugrad} / 70 \text{ m}^2 \text{ Geschossflächenverbrauch pro Person}$).

Siedlungserweiterung von $> 1 \text{ ha}$ erfordern eine Festlegung als Siedlungserweiterungsgebiet im regionalen Richtplan.



Abb. 35: Luftbild Baltermains, Mai 2019

Ziel

- Schaffung von neuem Wohnraum für einen Teil des erwarteten Bevölkerungswachstums.
- Das Land wird durch die Gemeinde erworben.

Strategie

- Unter Berücksichtigung der Vorgaben des KRIP sind die Schritte für eine Einzonung vorzunehmen. Mit einem Folgeplanverfahren und einem ortsbaulichen Konzept wird eine gute Ausnützung, Einpassung in die umliegenden Strukturen und eine effiziente Erschliessung sichergestellt.
- Die Gemeinde beabsichtigt das Land zu erwerben und die Baureife herbeizuführen. Es handelt sich um eine langfristige und zu etappierende Reserve.
- Koordination mit der Region Viamala bezüglich Festlegung im Regionalen Richtplan.

Handlungsempfehlung

- Erstellung eines Erschliessungs- und Bebauungskonzepts (je nach Bedarf mit einer Landumlegung und Neuzuteilung. Einbezug der Grundeigentümer.
- Einzonung der im vorliegenden Leitbild festgelegten Flächen. Sicherstellung der Verfügbarkeit (Mehrwertausgleich).
- Umlagerung der Fruchtfolgeflächen.
- Festsetzung als Siedlungserweiterungsgebiet im Regionalen Richtplan Viamala anstreben.

6.5 Entwicklungsschwerpunkt Tourismus und Erholung

Ausgangslage

Vor allem Oberurmein ist vom Tourismus geprägt. Im Winter befindet sich hier einer der Ausgangspunkte in das Skigebiet Heinzenberg. Bei der Talstation befindet sich ein Restaurant und ein Mietcenter. Ein Parkplatz mit ca. 450 Plätzen steht ebenfalls zur Verfügung. Angrenzend befindet sich die Ferienhaussiedlung Aclas, welche auf den Gemeindengebiet von Urmein und Tschappina liegt.

Der Patrutzsee am Heinzenberg liegt unmittelbar am Waldrand, mit Spiel- und Liegewiese, Feuerstellen mit Sitzgruppen, Spielplatz, Kinderbadese, Boots- und Ba-

desteg sowie rollstuhlgängiger WC-Anlage.

Zwei grosse Baulandreserven im Besitz der Gemeinde liegen mittig in Oberurmein. Sie liegen in der Wohnzone A und C. Durch den Zweitwohnungsanteil von über 70% können keine neuen Zweitwohnungen gebaut werden. Deshalb ist kaum eine Nachfrage für diese beiden Grundstücke vorhanden. Oberurmein ist nicht mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erschlossen. Die Kinder und Schüler von Urmein gehen nach Flerden oder Thusis in die Schule resp. den Kindergarten. Oberurmein ist dadurch nicht attraktiv für Familien.



Abb. 36: Luftbild Oberurmein, Mai 2019

Ziel

- Touristisches Angebot in Oberurmein halten und weiterentwickeln.

Strategie

- Die beiden unbebauten Grundstücke 163 und 172 sollen einer touristischen Nutzung zugeführt werden.
- Ergänzung mit neuen innovativen touristischen Angeboten.
- Hotels und touristische Bewirtschaftungen für die Gebiete vorsehen.
- Erstwohnungen punktuell und im Bestand entwickeln.
- Koordination mit Region Viamala.

Handlungsempfehlung

- Projektbezogene Entwicklung als zusammenhängende Fläche mit wichtigen Stakeholdern.
- Die Gemeinde organisiert einen Termin für eine Bedürfnisanalyse und Ideensammlung mit den Bergbahnen, dem Tourismusverband Oberheinzberg, den Gemeinden Tschappina und Flerden sowie weiteren Stakeholdern.

6.6 Öffentlicher Raum aufwerten (Plätze/Brunnenplätze)

Ausgangslage

In der Gemeinde Urmein befinden sich zwei Plätze, welche zum Begegnungsort aufgewertet werden können. Früher waren solche Plätze wichtige Aufenthalts- und Treffpunkte der Bevölkerung.

Ein geschützter Brunnen im Mitteldorf in Urmein bildet mit den umliegenden teilweise geschützten Gebäuden einen Platz. Weiter Richtung Unterdorf ist im Zusammenhang mit dem Neubau auf Grundstück Nr. 25 geplant, den Strassenraum neu zu gestalten und ihm

unter Einbezug des privaten Aussenraums Begegnungscharakter zu verleihen. In Oberurmein befindet sich ein Platz gleich neben der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen an der Weggabelung Baria Sut. Dort steht ein kleiner Schuppen mit Postfächern. Er wird heute hauptsächlich als Verkehrsflächen wahrgenommen und genutzt. Weitere Aufenthaltsqualitäten fehlen.



Abb. 37: Luftbild Platz Urmein, Mai 2019



Abb. 38: Luftbild Platz Oberurmein, Mai 2019

Ziel

- Begegnungsorte in Urmein und Oberurmein aufrechterhalten.

Strategie

- Aktivierung und Belebung der Plätze. Schaffung von Sitzmöglichkeiten. Bei Bedarf Ergänzung mit weiteren Nutzungen (z.B. für Veranstaltungen, publikumsorientierte Nutzungen usw.)

Handlungsempfehlung

- Bedürfnisse analysieren und die Plätze mit diesen Erkenntnissen aufwerten und gestalten.

6.7 Grünraum erhalten/aufwerten und Siedlungsrand

Ausgangslage

Der Siedlungsrand ist ein Übergangsraum zwischen den bebauten Siedlungsstrukturen und der Kulturlandschaft. Die im Leitbildplan festgelegten Siedlungsränder weisen spezifische Eigenschaften, Qualitäten und Potenziale auf. Diese Siedlungsränder sind teils auch im Regionalen Richtplan bezeichnet. Die bezeichneten Grünräume stellen wichtige Grünräume innerhalb der Siedlung dar.

Die beiden Grünräume innerhalb der Siedlung liegen in der Zone für öffentliche Bauten (ZöBA). Der südliche Grünraum in Oberurmein wird als Skiwiese im Winter benutzt.



Abb. 39: Luftbild Siedlungsrand Urmein, Mai 2019



Abb. 40: Luftbild Grünräume Oberurmein, Mai 2019

Ziel

- Erhalt und Aufwertung der Grünräume.
- Beibehaltung und Akzentuierung des markanten Übergangs von der Siedlung in die Landschaft.

Strategie

- Die festgelegten Siedlungsränder im Leitbildplan gelten als Siedlungsbegrenzungslinien.
- Freihaltung der Grünräume. Möglich sind Nutzungen wie als Skiwiese oder weitere welche der Freihaltung und Belebung dienen.

Handlungsempfehlung

- Siedlungsränder bilden die Bauzonengrenze.

6.8 Öffentliche Parkplätze

Ausgangslage

Neben dem Winterangebot und dem Patrutgsee ist die Gemeinde ein wichtiger Ausgangspunkt zum Wandern in das Naherholungsgebiet der Region Viamala. Der Parkplatz des Skiliftes ist mit über 450 Parkplätzen angemessen dimensioniert. Beim Patrutgsee stehen nur

ca. 15 Parkplätze zur Verfügung. Als Ausgangspunkt für Ausflügler ist der Parkplatz beim Patrutgsee attraktiver als südlich beim Skilift. Es besteht eine Nachfrage nach öffentlichen Parkplätzen.



Abb. 41: Patrutgsee - (Bild: viamala.graubuenden.ch)

Ziel

- Attraktive Ausgangspunkte für Ausflügler zur Verfügung stellen.

Strategie

- Der heutige Parkplatz beim Patrutgsee ist nicht markiert und bietet nur wenig Platz für Gäste. Hier sollen zukünftig mehr Parkplätze zur Verfügung stehen.

Handlungsempfehlung

- Parkplätze beschildern.
- Dimensionierung der Zone für öffentliche Bauten beim Patrutgsee überprüfen/bereinigen.
- Öffentliche Parkplätze im Dorf Urmein zur Verfügung stellen.
- Abgrenzung Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in ganz Oberurmein überprüfen (Privat- und Gemeindeland).

6.9 Mobilisierung Innenentwicklungsreserven

Ausgangslage

Die Baulandreserven (nicht überbaute Bauparzellen) sind in der ganzen Bauzone dispers verteilt. Dazu gehören unbebaute Parzellen, aber auch grössere unter-nutzte Parzellen, auf denen ein zusätzliches Gebäude erstellt werden kann. Die Überprüfung der Bauzonenkapazitäten befindet sich im Kapitel 4.1 «Bauzonenkapazität».

Das Raumplanungsgesetz des Bundes sowie der kantonale Richtplan Siedlung (KRIP-S) des Kantons Graubünden fordern eine konsequente Siedlungsentwicklung nach innen. Einzonungen sind nur möglich, wenn ein ausgewiesener Bedarf aufgrund der Bevölkerungsentwicklung vorhanden ist und alle Massnahmen zur Mobilisierung der bestehenden Reserven auf dem gesamten Gemeindegebiet getroffen wurden.

Gemäss dem heutigen Stand der Bauzonenkapazität ist die Gemeinde nach dem kantonalen Richtplan als **Gemeinde mit knapp dimensionierten Wohn-, Misch- und Zentrumszonen** ausgewiesen. In einem ersten Schritt muss die Gemeinde Massnahmen zur Mobilisierung der bestehenden Bauzonenreserven treffen. Erst wenn die Kapazitäten innerhalb der bestehenden Bauzonen ausgeschöpft sind, kann die Gemeinde, neue Flächen ausserhalb der rechtskräftigen Bauzone einzonieren, um den künftigen Bedarf abzudecken. Dabei berücksichtigt sie – nebst den Vorgaben des KRIP-S – auch die Abstimmung der neuen Kapazitätsreserven auf die Leistungsfähigkeit der bestehenden Infrastruktur.

Ziel
– Verfügbarkeit der unbebauten Bauzonen sicherstellen.
Strategie
– Unbebaute, baureife Bauzonenflächen mit einer Bauverpflichtung versehen. Als Grundlage dient die Überprüfung der Bauzonenkapazität (Kapitel 4.1 „Bauzonenkapazität“).
– Der Hortung von Bauland entgegenwirken, denn Bauland ist zum Bauen da.
Handlungsempfehlung
– Bauverpflichtung für unbebaute Bauzonenflächen im Zonenplan über das ganze Gemeindegebiet festlegen und Massnahmen für den Fall der Nichterfüllung vorsehen (z.B. öffentlich-rechtliches Kaufrecht der Gemeinde bei einem öffentlichen Interesse, Auszonung von unüberbauten Flächen am Siedlungsrand, jährliche Lenkungsabgaben). Massnahmen umsetzen, wenn die Frist der Bauverpflichtung unbenutzt verstreicht.
– Prüfung der Reserven hinsichtlich der Überbaubarkeit und Lage (z.B. Baulandnachfrage, öV-Güteklasse). Umlagerung der Bauzonen an geeignete Lagen.
– Bei allfälligen nicht baureifen Parzellen, baureife herbeiführen (z.B. Areal- und Quartierplanung, Erschliessungsmassnahmen, Beseitigung hemmender Umstände).

6.10 Mobilfunk

Ausgangslage

Der Ausbau des Mobilfunknetzes auf die Technologie 5G verursacht eine grosse Verunsicherung in der Bevölkerung und veranlasste die Politik, auf kantonaler Ebene aktiv zu werden. Im Moment gelten die gleichen Grenzwerte wie für 4G (NISV). Die neuen Anlagen werden vorzugsweise innerhalb der Bauzonen geplant und müssen, wenn die Grenzwerte eingehalten sind, bewilligt werden, es sei denn, ortsbauliche Gründe von übergeordnetem Interesse sprechen dagegen (ISOS national).

Die Mobilfunkanbieter konfrontieren die Gemeinden in der Regel mit Baugesuchen für Einzelstandorte innerhalb der Bauzone. Die Netzplanung bleibt dagegen intransparent. Eine Koordination der verschiedenen Anbieter (Swisscom, Salt, Sunrise) scheint nicht statt-

zufinden. Diese Situation birgt zahlreiche Konflikte. Die Gemeinde möchte einerseits stärker als Partner in die Standortplanung miteinbezogen werden, andererseits sollen vermehrt Lösungen ausserhalb der Bauzonen möglich sein. Zudem sind kombinierte, unter den Anbietern koordinierte Lösungen anzustreben.

Ziel
– Koordinierte Standortplanung von Antennenstandorten.
Strategie
– Die Bevölkerung soll über das Thema 5G informiert und über die Vor- und Nachteile aufgeklärt werden. – Die Ausrüstung der Schweiz mit 5G Antennen wird erfolgen. Dies haben bereits mehrere Bundesgerichtsent-scheide zugunsten der Mobilfunkanbieter gezeigt. Die Standorte der 5G Antennen sollen bestmöglich für das Orts- und Landschaftsbild platziert werden. Auch sollen diese nicht direkt an sensible öffentliche Einrichtungen wie z.B. Schulen, Sport- und Spielplätze angrenzen. Bestehende Hochspannungsmasten, Antennen etc. sollen vor der Erstellung neuer Antennenstandorte in erster Priorität genutzt werden.
Handlungsempfehlung
– Kurzfristige Massnahmen ergreifen, damit die Standorte neuer Antennenstandorte geplant und abgestimmt werden können. – Festlegung der Antennenstandorte im Generellen Erschliessungsplan (Positivplanung) oder Festlegung von Ausschlussgebieten über den Zonenplan (Negativplanung). – Unabhängige Abnahmemessungen als Kontrolle sowie ein zusätzliches Monitoring als Transparenz für die Bevölkerung. – Koordination mit den Nachbargemeinden (Regionaler Richtplan, Infoveranstaltung in der Region).

