

# Wegleitung «Kommunales räumliches Leitbild»

» Ausführliche Fassung

Diese Wegleitung unterstützt Sie mit Ablaufschemen, Beispielen, Hinweisen und Checklisten beim Ausloten, Definieren und Darstellen der angestrebten räumlichen Entwicklung der Gemeinde.



Amt für Raumentwicklung  
Uffici per il svilup dal territori  
Ufficio per lo sviluppo del territorio



# Impressum

## Herausgeber

Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE)  
Grabenstrasse 1, 7000 Chur  
Tel. 081 257 23 23  
info@are.gr.ch

## Projektbearbeitung

Planerteam:  
Francesca Foletti, ecoptima ag, Bern (Federführung)  
Matthias Wehrlin, Atelier Wehrlin, Wünnewil  
Orlando Menghini, Stauffer & Studach, Chur

## Projektgruppe

Linus Wild (Leitung), ARE-GR  
Jacques Feiner, ARE-GR  
Alberto Ruggia, ARE-GR  
Beat Sonder, ARE-GR  
Esther Casanova, BVR  
Felix Günther, Experte

Dokument online unter  
[www.aren.ch](http://www.aren.ch)

Juli 2018

Hinweis: Im Sinne der Lesefreundlichkeit wurde in dieser Wegleitung auf die weibliche Form verzichtet. Die im Text verwendete männliche Form schliesst diese selbstverständlich mit ein.

# Inhalt

## 02 | Vorwort

## 03 | Teil A: Motivation und Einbettung des KRL

- Weshalb ein kommunales räumliches Leitbild?
- Wie sieht das Zusammenspiel mit anderen Planungsinstrumenten aus?

## 08 | Teil B: Eckpunkte des Vorgehens und der Organisation

- Wie wird der KRL-Prozess gestartet?
- Wie können die Konsolidierung und die Partizipation ausgestaltet werden?
- Wie sieht das Produkt aus?

## 16 | Teil C: Arbeitsschritt 1 «Grundlagen, Analyse und Handlungsbedarf»

## 20 | Teil D: Arbeitsschritt 2 «Räumliches Leitbild»

- Übersicht der Hauptelemente
- Teilschritt 2a: Entwicklungsvarianten und Ziele
- Teilschritt 2b: Leitbildplan
- Teilschritt 2c: Handlungsanweisungen

## 29 | Teil E: Anhang

- Wichtige Grundlagen und hilfreiche Web-Links
- Literatur, Beispiele und weiterführende Quellen
- Bezug Planerteam/Planungsperson: Vergabeverfahren
- Beispiel KRL-Berichtsstruktur
- Vielfältige räumliche Situationen und Ausgestaltung des KRL
- Mindestanforderungen
- Beispiel von möglichen Plandarstellungen: Von der Analyse bis hin zu den Handlungsanweisungen

# Vorwort

## Was ist die Motivation für diese Wegleitung?

Nach der Inkraftsetzung des teilrevidierten Bundesgesetzes über die Raumplanung fanden zahlreiche Tagungen statt, in denen die Umsetzung dieses Gesetzes auf kommunaler Ebene thematisiert wurde. Ich besuchte eine dieser Tagungen. Einleitend gab es eine Diskussionsrunde mit Gemeindepräsidentinnen und Gemeindepräsidenten. Die Aussage war: «Wir haben ein Leitbild». «Wir auch», kam es unisono. Bei der Diskussion über diese Leitbilder stellte sich heraus, dass diese alle so allgemein formuliert waren, dass sie unter den Gemeinden austauschbar gewesen wären. «Das bringt nichts», war das Ergebnis und die Erkenntnis dieser Tagung.

Wir sprechen deshalb von einem kommunalen räumlichen Leitbild (KRL). «Räumlich» bedeutet verorten, auf den Ort Bezug nehmen, die Qualitäten und Zielsetzungen örtlich machen. Ein KRL nimmt Bezug auf den Ort und stärkt die Identität der Gemeinde. Diese Wegleitung zeigt das «Wer», «Wie» und «Was» für ein KRL auf. Wir haben nicht etwa das Rad neu erfunden. Nahezu alle Kantone erstellen Wegleitungen und die Gemeinden erarbeiten entsprechende Leitbilder. Wir haben diese Arbeiten angeschaut und mit diesem Hintergrund etwas für Graubünden gefertigt.

Es liegt in der Natur der Sache, dass sich bei der räumlichen Entwicklung unterschiedliche Interessen gegenüberstehen. Ohne KRL gibt es keine strukturierte und thematisch geordnete Gesamtschau, was das Abwägen von unterschiedlichen Interessen deutlich erschwert. Ergreifen Sie die Chancen, die mit der Erarbeitung eines KRL einhergehen. Ohne aktive und tragfähige Auseinandersetzung mit der angestrebten räumlichen Entwicklung wird die Umsetzung des Paradigmawechsels in der schweizerischen Raumplanung zur Siedlungsentwicklung nach innen noch schwieriger. Und zum Abschluss: Artikel 10 des kantonalen Raumplanungsgesetzes besagt, dass der Kanton Beiträge ausrichten kann, an Projekte, wie Leitbilder.

Richard Atzmüller, Amtsleiter ARE

## Adressaten der Wegleitung

Die vorliegende Wegleitung richtet sich primär

- › an die kommunalen, für das Bau- und Planungswesen verantwortlichen Fachstellen,
- › an die mit Planungsaufgaben betrauten Gemeindebehörden,
- › an die beauftragten Planungsbüros und
- › an die interessierte Öffentlichkeit.

## Ziele der Wegleitung

Die Wegleitung will

- › den Gemeinden die Ziele und den Nutzen eines KRL aufzeigen,
- › die Gemeinden motivieren, sich auf konzeptioneller Ebene mit der eigenen räumlichen Entwicklung auseinanderzusetzen,
- › die Gemeinden mit stufengerechten Anleitungen/Empfehlungen in Bezug auf Inhalte und Darstellungen unterstützen und
- › mit entsprechenden Mindestanforderungen eine gute inhaltliche Qualität der KRL bei den Gemeinden des Kantons Graubünden sicherstellen.

Als Zusammenfassung dieser Wegleitung steht ein **Falzflyer** zur Verfügung ([www.aren.ch](http://www.aren.ch)).

## ***Teil A: Motivation und Einbettung des KRL***

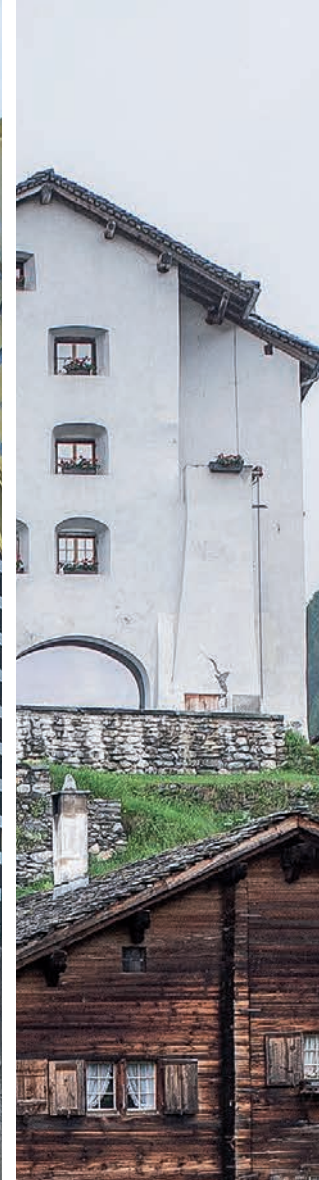
*Den eigenen Lebensraum als Ganzes denken und formen.*

*Konkrete und massgeschneiderte Ziele und Konzeptinhalte als Basis für gemeinsames Handeln vereinbaren. Den vermeintlichen Sachzwängen ein harmonisches Bild gegenüberstellen. Risiken abwenden, Chancen ergreifen: Mit dem kommunalen räumlichen Leitbild.*

*Graubünden, das Gebirgs- und Hochland mit seinen Flüssen in drei Meeren mündend, von 279 m ü. M. bis 4'049 m ü. M. reichend, schafft einen unendlichen Reichtum an räumlichen Voraussetzungen.*

*Dieser einzigartige Lebensraum beherbergt eine dreisprachige Bevölkerung, die in einer Vielzahl von Gemeinden in 11 Regionen zusammenlebt. Im Gebirge, in einem der 150 Täler, in ländlichen und eher städtischen kleinen, mittleren und grösseren Gemeinden.*

*Diese Vielfalt und der unterschiedliche Handlungsbedarf bestimmen das Herangehen, die Organisation und die Bearbeitungstiefe des kommunalen räumlichen Leitbildes. Die folgenden Ausführungen sind als Leitfaden und Checkliste gedacht und lassen einen grossen Spielraum für die Gemeinde offen.*



## Weshalb ein kommunales räumliches Leitbild?

### Ziel und Zweck des kommunalen räumlichen Leitbildes

Im kommunalen räumlichen Leitbild (KRL) werden aufgrund der übergeordneten Vorgaben (u.a. teilrevidiertes Raumplanungsgesetz, teilrevidierter kantonaler Richtplan) prioritär die Siedlungsentwicklung nach innen, die Siedlungserneuerung und damit verbundene Handlungsfelder thematisiert.

Das KRL und der entsprechende Erarbeitungsprozess ermöglichen den Gemeinden

- › ihren Handlungsspielraum im Rahmen der Gegebenheiten bezüglich Landschaft, Besiedlung und Infrastruktur im Lichte der kantonalen und regionalen Rahmenbedingungen auszuloten,
- › ihre Ziele für die künftige Ausrichtung zu definieren,
- › ihre Vorstellungen bzw. ihre Zielbilder der angestrebten langfristigen räumlichen Entwicklung aufzuzeigen,
- › die Themen Siedlung, Freiraum/Landschaft und Verkehr konzeptionell abzustimmen,
- › die kulturhistorischen und räumlichen Qualitäten bestehender Siedlungen zu erfassen und zu sichern sowie deren Erneuerung und Ergänzung darzulegen und
- › mit dem entsprechenden Einbezug der relevanten Akteure eine breit abgestützte Grundlage für die anschliessende Nutzungsplanung zu erarbeiten.

Ein konsolidiertes KRL sorgt dafür, dass nicht bei jedem Vorhaben oder Budgetposten mit räumlicher Auswirkung eine Prinzipien Diskussion ausgelöst wird.

### Übergeordnete Vorgaben

Im Kanton Graubünden sind die Gemeinden gestützt auf das teilrevidierte Raumplanungsgesetz und die demzufolge überarbeiteten Kapitel 2 und 5 des kantonalen Richtplans angehalten, ihre strategische Ausrichtung der Siedlungsentwicklung für die nächste Planungsperiode sowie damit verbunden die zentralen Handlungen (Aufgaben, Projekte) in einem KRL festzuhalten. Auf der Basis u.a. des KRL haben die Gemeinden anschliessend ihre Ortsplanung zu überarbeiten.

«Gestützt auf eine Siedlungsanalyse definieren die Gemeinden in einem kommunalen räumlichen Leitbild die Ziele, Strategien und Umsetzungsmassnahmen zur Förderung einer hochwertigen baulichen Siedlungsentwicklung nach innen und von Siedlungserneuerung.» (siehe Kap. 5.1.2 «Handlungsanweisungen» des kantonalen Richtplans). «Die Gemeinden zeigen im kommunalen räumlichen Leitbild auf, wie sie den Ortskern als kommerziellen Kern weiterentwickeln. Sie stimmen ihre beabsichtigte Entwicklung mit der Standortfrage für relevante Versorgungseinrichtungen ab.» (siehe Kap. 5.2.4 «Handlungsanweisungen» des kantonalen Richtplans).

Die Frist für die Erarbeitung des KRL beträgt zwei und für die Überarbeitung der Planungsmittel fünf Jahre nach Erlass des kantonalen Richtplans.

Gemäss «Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung» (2016) sind «bei der Berechnung des Bedarfs (...) alle relevanten Faktoren einzubeziehen. (...) Immer mehr Gemeinden erstellen heute räumliche Entwicklungskonzepte oder Siedlungsleitbilder; entweder freiwillig oder weil der Kanton dies von ihnen verlangt. Solche Konzepte und Leitbilder sind wertvolle Grundlagen für die Berechnung des Bauzonenbedarfs, weil sie auf einer breiten Gesamtsicht der Gemeinde beruhen und zum Teil auch über raumplanerische Fragen hinausgehen.» (Rz. 54, S. 322–323)



# Wie sieht das Zusammenspiel mit anderen Planungsinstrumenten aus?

## Zusammenspiel des KRL mit anderen Planungsinstrumenten

Das Raumkonzept Graubünden definiert die Eckpunkte der räumlichen Entwicklungsstrategie des Kantons. Diese ist im kantonalen Richtplan festgehalten. Raumkonzept und Richtplan stellen den übergeordneten Rahmen dar, welcher bei der Erarbeitung des KRL zu berücksichtigen ist.

Auf der kommunalen Ebene bildet das KRL die konzeptionelle Grundlage für die anschliessende Erarbeitung der grundeigentümergebundenen Instrumente und für Entscheide im Bereich der räumlichen Entwicklung der Gemeinde.

Das KRL hat eine zeitlich weit nach vorne blickende Perspektive. Der Planungshorizont des KRL beträgt rund 20 bis 25 Jahre; derjenige der Nutzungsplanung 15 Jahre.

Das KRL dient als Orientierungsrahmen für die Planungsbehörde und ist eine notwendige Basis für jede Gesamtrevision einer Nutzungsplanung.



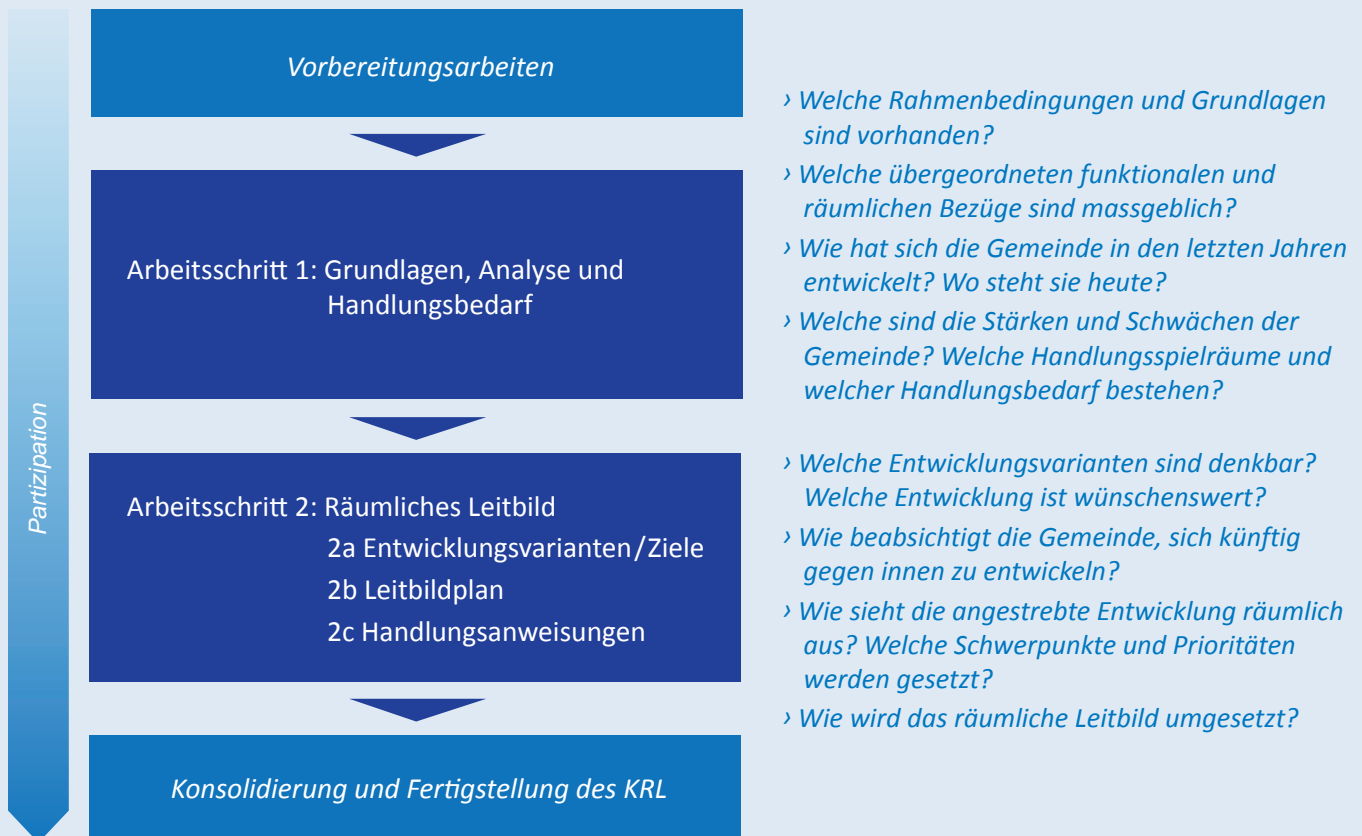
### » Zusammenspiel des KRL mit anderen Planungsinstrumenten

Während der Erarbeitung des KRL berücksichtigt die Gemeinde den übergeordneten Rahmen und stimmt es gleichzeitig mit dem regionalen Raumkonzept (RegRK) ab. Siehe dazu auch «Leitfaden Regionale Raumkonzepte und Richtpläne Siedlung. Anforderungen an den Inhalt und den Planungsprozess», ARE-GR, 2018 ([www.aren-gr.ch](http://www.aren-gr.ch)).

Das KRL dient u.a. als Grundlage für die Umsetzung der darin definierten Schlüsselgebiete (siehe auch Arbeitshilfe «Hochwertige Gebietsentwicklung» der BVR unter [www.bvr.ch](http://www.bvr.ch)) und für die Erarbeitung des «Gesamtkonzepts Ortsbild».

## ***Teil B: Eckpunkte des Vorgehens und der Organisation***

*Gemeinsam tragfähige Lösungen erarbeiten  
und im KRL festhalten.*



» *Mögliches Vorgehen für die Erarbeitung des KRL im Überblick*

*Neben der inhaltlichen Bearbeitung ist der Einbezug der relevanten Akteure (Partizipation) von grosser Bedeutung.*

*Der Arbeitsumfang für die Erarbeitung des KRL unterscheidet sich u.a. je nach Gemeindegrösse, Themenschwerpunkten und vorhandenen Grundlagen.*

# Wie wird der KRL-Prozess gestartet?

## Vorbereitungsarbeiten

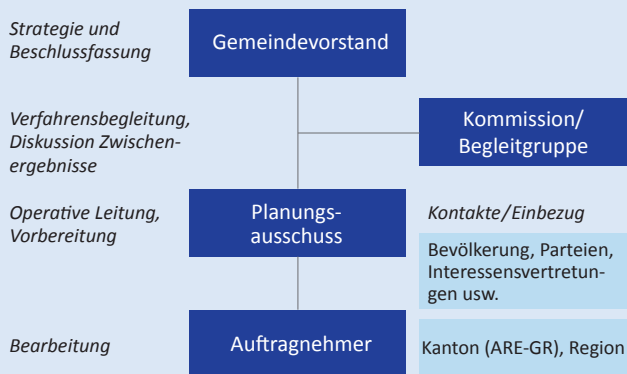
Im Hinblick auf die Erarbeitung des KRL sind nachfolgende Vorbereitungsarbeiten sinnvoll. Diese können, bis auf die Finanzbeschlüsse, durch Gemeindevertreter (Bauamtsleiter, Gemeindepräsident, Baufachchef) oder durch einen externen Berater in enger Zusammenarbeit mit den Gemeindevertretern vorgenommen werden.

- › **Abklärung Handlungsbedarf:** Klärung des Handlungsbedarfs und des Umfangs der erforderlichen Arbeiten mit dem Kanton (ARE-GR) und der Region. Daraus können sich u.a. Synergien mit benachbarten Gemeinden ergeben.
- › **Projektskizze:** Erarbeitung einer Projektskizze mit Angaben u.a. zur Aufgabenstellung, zum Handlungsbedarf, zu den Zielsetzungen, zum Vorgehen, zur Organisation und zu den bereits vorhandenen Grundlagen. Diese Projektskizze kann insbesondere als Basis für die Ausschreibung von Planerleistungen dienen.
  - » *Siehe auch «Personalressourcen (intern/extern)» nebenstehend und Anhang «Bezug Planerteam/Planungsperson: Vergabeverfahren» (Seite 32).*
- › **Projektorganisation:** Definition der Projektorganisation und Erarbeitung eines Pflichtenhefts, welches aufzeigt, wer im Rahmen des Prozesses welche Aufgaben bzw. Pflichten wahrzunehmen hat und wie die Zusammenarbeit zwischen den verschiedenen Gremien geregelt ist. Diese ist stark von der Gemeindegrösse und Organisationsform abhängig. Wichtig ist, dass die Exekutive direkt eingebunden wird. Auch macht ein punktueller Beizug des Kantons (ARE-GR) bzw. der Region Sinn.
  - » *Siehe auch Kasten «Definition der Projektorganisation» auf Seite 11.*
- › **Kommunikation und Partizipation:** Erarbeitung eines einfachen Kommunikations- und Partizipationskonzepts. Hier ist es wichtig, den frühzeitigen Einbezug der Bevölkerung, der Ortsparteien, der Interessengruppen usw. vorzusehen. In diesem Dokument können u.a. die Ziele und die Grundsätze der Partizipation sowie der Zeitpunkt und die Art des Einbezugs der verschiedenen Akteursgruppen festgehalten werden.
  - » *Siehe auch «Wie können die Konsolidierung und die Partizipation ausgestaltet werden?» ab Seite 12.*
- › **Personalressourcen (intern/extern):** Definition der nötigen Personalressourcen in der Gemeinde und für die externe Unterstützung. Die externe Bearbeitung des KRL sollte einer erfahrenen, fachkundigen Planungsperson oder einem Planerteam mit Kompetenzen in den Bereichen Raumplanung, Ortsbau, Freiraum und Mobilität übertragen werden. Es ist wichtig Fachleute beizuziehen, die auf räumliche Entwicklungsfragen (Strategie-/Konzeptentwicklung) spezialisiert sind.
  - » *Siehe auch Anhang «Bezug Planerteam/Planungsperson: Vergabeverfahren» (Seite 32).*
- › **Finanzbeschlüsse:** Vom zuständigen Gemeindeorgan sind in Bezug auf die externe Unterstützung – für die KRL-Phase bzw. für die gesamte Ortsplanungsrevision – die nötigen Finanzbeschlüsse zu fällen.

## Wie wird der KRL-Prozess gestartet?

### Definition der Projektorganisation

Die Projektorganisation hängt stark von der Grösse der Gemeinde ab. Generell ist eine einfache und auftragsbezogene Organisation für die Erarbeitung des KRL von grosser Bedeutung. Das nachfolgende Organigramm stellt eine in der Praxis bewährte Projektorganisation vor:



Der **Gemeindevorstand** hat die Gesamtleitung inne und ist insbesondere zuständig für die Freigabe zur Mitwirkungsaufgabe sowie für den Beschluss des KRL.

Zentrales Element der Organisation ist der **Planungsausschuss**, welcher die operative Leitung hat. Er besteht in der Regel aus dem Gemeindepräsidenten, dem Baufachchef, dem Bauamtsleiter und dem beauftragten Planer.

Der Gemeindepräsident übernimmt u.a. in Bezug auf die Abstimmung mit dem regionalen Raumkonzept und für die Umsetzung des KRL eine wichtige Rolle.

Die Erarbeitung des KRL wird – insbesondere in mittleren und grösseren Gemeinden – durch eine **Kommission/Begleitgruppe**, welche u.a. aus Interessenvertretern besteht begleitet.



Gruppenarbeit im Rahmen einer Begleitgruppensitzung

Der **Auftragnehmer** bzw. das Planerteam/die Planungsperson leistet die fachliche Arbeit. Der punktuelle Bezug des Kantons (ARE-GR) und der Region kann bei der Definition der Projektorganisation bereits eingeplant werden.

# Wie können die Konsolidierung und die Partizipation ausgestaltet werden?

## Information – Die Basis für die Konsolidierungs- und Partizipationsarbeit

Für eine erfolgreiche Revision der Ortsplanung – d.h. die Erarbeitung des KRL und die anschliessende Nutzungsplanung – ist nicht nur die fachliche Bearbeitung, sondern auch die breite Abstützung in der Gemeinde von grosser Bedeutung.

Damit das KRL als politisch breit getragene Grundlage dienen kann, ist der Einbezug der Politik, der Interessengruppen und der Bevölkerung von Anfang an einzuplanen.

Information, welche die erste Stufe bzw. die Basis der Partizipation ist, stellt grundsätzlich eine Daueraufgabe im Rahmen der Erarbeitung des KRL dar. Dabei sind zwei Arten von Informationen adressatengerecht zu pflegen:

- › Die Information nach innen (verwaltungsintern, Kommissionen, Gemeindevorstand) und
- › die Information nach aussen (u.a. Bevölkerung, Grundeigentümer).

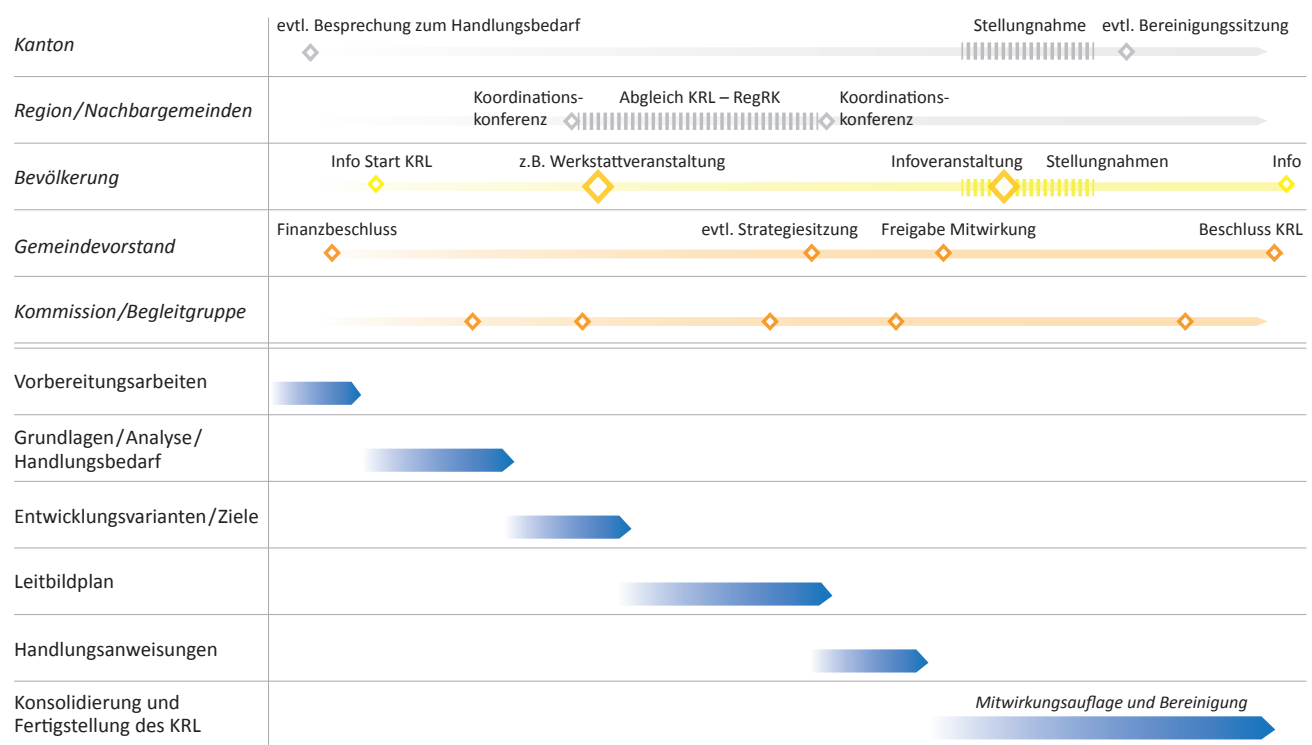
Der Erarbeitungsprozess ist durch eine transparente und regelmässige Information zu begleiten.

Dies kann beispielsweise über die folgenden Kanäle stattfinden:

- › Mitteilung in der lokalen Zeitung bei den verschiedenen Meilensteinen (z.B. Start des KRL, Werkstattveranstaltung, Start der Mitwirkungsaufgabe)
- › Homepage der Gemeinde, allenfalls mit eigener Rubrik zur Ortsplanungsrevision bzw. zum KRL
- › Neue Kommunikationskanäle (z.B. Facebook)

Ergänzend zur Information und einer gut abgestützten Projektorganisation fördert die Durchführung von stufengerechten und geeigneten Partizipationsmassnahmen während der Erarbeitung des KRL Transparenz und ein gemeinsames Planungsverständnis bereits auf der konzeptuellen Ebene. Dies ist u.a. im Hinblick auf die Umsetzung in der Nutzungsplanung wichtig.

» Siehe untenstehendes Ablaufschema und Kasten «Mögliche Partizipationsmassnahmen» auf Seite 14.



» Ablauf der Erarbeitung des KRL und Einbezug der verschiedenen Akteure (wichtige Meilensteine)

# Wie können die Konsolidierung und die Partizipation ausgestaltet werden?

## Einbezug der Akteure

### Kommission/Begleitgruppe

Die verschiedenen Meilensteine (Analyse/Handlungsbedarf, Entwicklungsvarianten und Ziele, Leitbildplan und Handlungsanweisungen, Ergebnis der Mitwirkungsaufgabe) werden im Rahmen von entsprechenden Sitzungen bzw. Workshops mit der Kommission/Begleitgruppe diskutiert und konsolidiert.

### Gemeindevorstand

Der Gemeindevorstand wird regelmässig über den Stand des KRL informiert. Spätestens wenn der Entwurf des KRL vorliegt, müssen die Ergebnisse politisch konsolidiert werden. Vor allem bei mittleren und grösseren Gemeinden empfiehlt es sich, vor der Freigabe für die Öffentlichkeitsarbeit eine Strategiesitzung mit dem Gemeindevorstand zu den Schlüsselthemen und -gebieten und den entsprechenden Prioritäten durchzuführen. Am Schluss des Prozesses wird das aufgrund der Mitwirkungsaufgabe bereinigte KRL durch den Gemeindevorstand beschlossen.

### Bevölkerung, Parteien und Interessengruppen

Der frühzeitige Einbezug der Bevölkerung, der Parteien und Interessengruppen ist u.a. im Hinblick auf die Akzeptanz von Entwicklungen und Veränderungen von grosser Bedeutung. Dabei ist es wichtig, dass diese Akteure ihre Anliegen und Ideen zur künftigen räumlichen Entwicklung der Gemeinde einbringen können. Als Ergebnis der Mitwirkungsaufgabe empfiehlt es sich einen Mitwirkungsbericht zu erarbeiten. Nach Verabschiedung dieses Berichts durch den Gemeindevorstand sind alle, die sich daran beteiligt haben über die Resultate zu informieren.

### Grundeigentümer

Eine erste mündliche oder schriftliche Information der Grundeigentümer zumindest von Schlüsselarealen findet sinnvollerweise statt, bevor die Bevölkerung aktiv einbezogen wird und bevor planerische Entscheidungen gefällt werden. Grundeigentümergegespräche sind vor allem im Hinblick auf die Aktivierung der Entwicklungspotenziale von zentraler Bedeutung.

### Region und Nachbargemeinden

Die Abstimmung der Inhalte des KRL mit denjenigen des regionalen Raumkonzepts sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden erfolgt insbesondere während zwei entsprechenden Koordinationskonferenzen (siehe «Leitfaden Regionale Raumkonzepte und Richtpläne Siedlung. Anforderungen an den Inhalt und den Planungsprozess» des ARE-GR). Die unter Nachbargemeinden gemeinsame oder parallelgeschaltete Erarbeitung der KRL wird empfohlen.

### Kanton

Das KRL ist auch ein wichtiges Instrument in Bezug auf die Zusammenarbeit mit dem Kanton. Es wird empfohlen, während der Mitwirkungsaufgabe den Entwurf des KRL dem Kanton (ARE-GR) zur Stellungnahme einzureichen. Die betroffenen kantonalen Stellen äussern sich zu den mit den kantonalen Strategien übereinstimmenden Aspekten sowie zum Anpassungsbedarf aus Sicht des Kantons. Der frühzeitige Einbezug dieser Stellen – z.B. bei den relevanten Workshops – ist zu prüfen. Das ARE-GR sorgt für die Koordination der kantonalen Anliegen und die Kommunikation zwischen Gemeinde und Fachstellen.

Der Austausch zwischen Gemeinde und Kanton stellt u.a. auch einen wichtigen Einstieg in die nächste Phase (Nutzungsplanung) dar: Ein zwischen Gemeinde und Kanton abgestimmtes KRL erleichtert und begünstigt die nachfolgende Revision der grundeigentümergebindlichen Instrumente.

Falls nötig wird zusätzlich zur schriftlichen Stellungnahme zwischen der Gemeinde und dem Kanton während oder nach der Mitwirkungsaufgabe ein Klärungs- bzw. Bereinigungsgespräch zum KRL durchgeführt.

**Mindestanforderung** bezüglich Mitwirkung bzw. Partizipation ist eine Mitwirkungsaufgabe des KRL in der Gemeinde, begleitet durch eine Informationsveranstaltung.

# Wie können die Konsolidierung und die Partizipation ausgestaltet werden?

## Mögliche Partizipationsmassnahmen

### Werkstattveranstaltung

Besonders in mittleren und grösseren Gemeinden kann es zweckmässig sein, die Bevölkerung bereits in einer frühen Phase der Erarbeitung des KRL im Rahmen einer Werkstattveranstaltung aktiv einzubeziehen. Als Grundlage für diese Veranstaltung sollten mindestens erste Stossrichtungen/Entwicklungsvarianten vorliegen. Wichtig ist, dass der Anlass professionell vorbereitet und moderiert wird (z.B. durch eine externe Fachperson).



Diskussion zu möglichen Stossrichtungen der künftigen räumlichen Entwicklung im Rahmen einer Werkstattveranstaltung

### Informationsveranstaltung

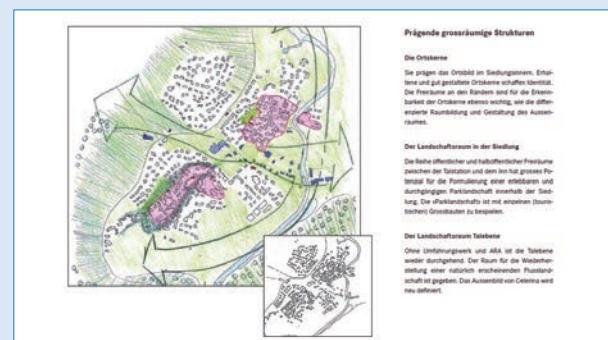
Eine öffentliche Veranstaltung zum Entwurf des KRL kann beispielsweise am Anfang der Mitwirkungsaufgabe stattfinden. An dieser Veranstaltung können im ersten Teil die wichtigsten Inhalte des KRL präsentiert werden. Der zweite Teil steht für Fragen und für eine Diskussion zur Verfügung.



Informationsveranstaltung während der Mitwirkungsaufgabe

### Flyer und Ausstellung

Zum Start der Mitwirkungsaufgabe kann – insbesondere in grösseren Gemeinden – den Haushalten ein anschaulicher Flyer mit den wichtigsten Inhalten des KRL zugestellt werden. Für die Öffentlichkeitsarbeit können zudem die Ergebnisse des Prozesses in einer einfachen Ausstellung – z.B. im Gemeindehaus – einem breiten Publikum präsentiert werden.



Poster für die Ausstellung im Gemeindehaus

### Begehung

Mit einer Begehung können – beispielsweise im Rahmen der Mitwirkungsaufgabe – die konzeptionellen Ansätze für die Schlüsselthemen und -gebiete des KRL vor Ort erläutert werden.



Begehung zur Erläuterung von Schlüsselthemen und -gebieten



# Wie sieht das Produkt aus?

## Welche Form hat das KRL?

Das KRL besteht aus Text und Karten und umfasst in der Regel Folgendes:

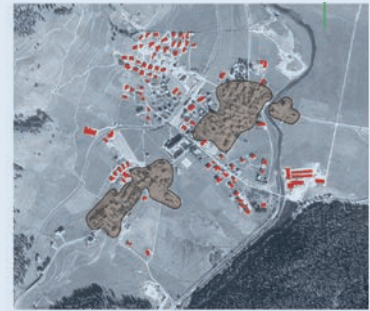
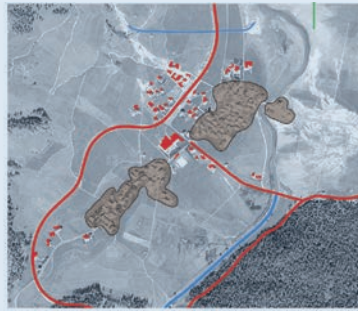
- › Erwähnung der beteiligten Institutionen und Personen sowie Informationen zu Methodik und Ablauf
- › Zusammenfassung und Ergebnisse der Analyse
- › Untersuchte Entwicklungsvarianten, Begründung für die ausgewählte Entwicklungsvariante
- › Ziele, Leitsätze
- › Leitbildplan mit entsprechenden Erläuterungen
- › Darlegung der Handlungsanweisungen für die Schlüsselthemen und -gebiete

Das KRL zeichnet sich durch eine klare Struktur, welche die Inhalte verständlich und nachvollziehbar aufzeigt aus.

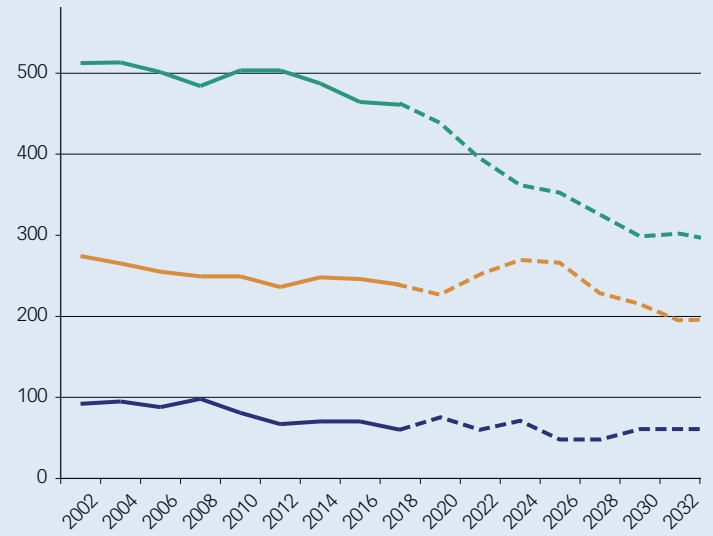
» Ein Beispiel einer Berichtsstruktur findet sich im Anhang (Seite 33).



## ***Teil C: Arbeitsschritt 1 «Grundlagen, Analyse und Handlungsbedarf»***



*Das Einzigartige erkennen  
und das Wesentliche herausschälen,  
auf einer sicheren Basis planen, Chancen,  
Spielräume und Potenziale entdecken ...*

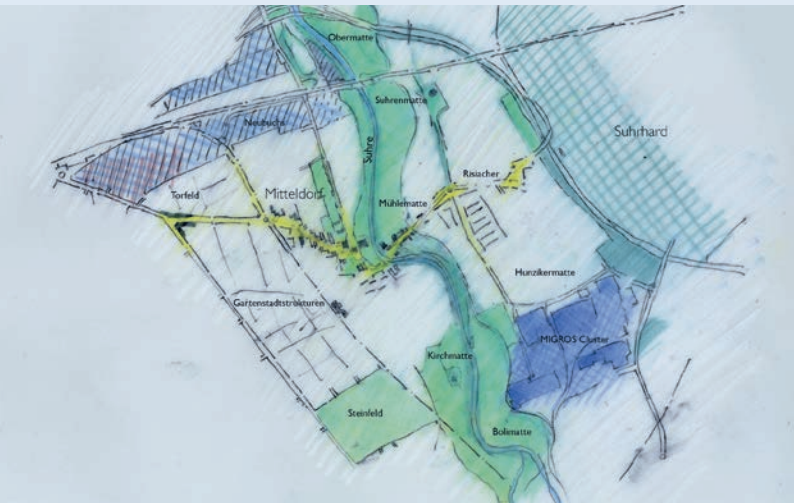


Verschiedene Grundlagen – z.B. ISOS – einbeziehen.

Bisherige Entwicklung berücksichtigen und Trends aufzeigen (z.B. Bevölkerungs- und Schülerzahlen)



Die wichtigsten Schritte der Siedlungsentwicklung mit historischen Karten und Luftbildern darstellen.



... beispielsweise die prägenden Frei- und Grünräume.

Die konstituierenden räumlichen Elemente der Gemeinde herauschälen, ...

Stärken und Schwächen analysieren und den entsprechenden Handlungsbedarf aufzeigen.



# Arbeitsschritt 1: Grundlagen, Analyse und Handlungsbedarf

- › Welche Rahmenbedingungen und Grundlagen bestehen bzw. sind zu berücksichtigen?
- › Welche übergeordneten funktionalen und räumlichen Bezüge sind massgeblich?
- › Wie hat sich die Gemeinde in den letzten Jahren entwickelt? Wo steht sie heute?
- › Welche sind die Stärken und Schwächen der Gemeinde? Welche Handlungsspielräume und welcher Handlungsbedarf bestehen?

## Zu berücksichtigende Rahmenbedingungen und Grundlagen

Beim Start der Erarbeitung des KRL empfiehlt es sich, insbesondere folgende Grundlagen/Vorgaben zu sichten sowie in Bezug auf die eigene Gemeinde zu analysieren und kritisch zu reflektieren:

- › Raumkonzept Graubünden
- › Kantonaler Richtplan
- › Regionales Raumkonzept / Regionaler Richtplan
- › Bilder und Karten
- › Inventare
- › Bevölkerungsperspektive 2030/2040
- › Gemeinde-Datenblatt
- › Übersicht Bauzonenkapazität (BZK)/Übersicht über den Stand der Überbauung, Erschliessung und Baureife (UEB) und Nutzungsreserven (NR)
- › Weitere Grundlagen der Gemeinde

› Siehe auch Anhang «Wichtige Grundlagen und hilfreiche Web-Links» mit Kurzbeschreibung (Seiten 30–31).

› Hinweis: Bei den betroffenen Ortsbildern ist das ISOS einzubeziehen. Siehe dazu auch die entsprechende Wegleitung des Kantons.

## Analyse

Bei der Analyse sind v.a. folgende Punkte wichtig:

### Einbettung/Profil der Gemeinde

- › Welche übergeordneten funktionalen und räumlichen Bezüge sind für die Gemeinde wichtig? Welche (Zentrums-) Funktion übernimmt die Gemeinde in der Region? Welche Schnittstellen und Synergien ergeben sich mit den Nachbargemeinden?

### Hinweis zum Profil der Gemeinde

Je nach Profil der Gemeinde in Bezug auf Raumtyp, Zentrumsfunktion und touristische Funktion unterscheiden sich die Themen(schwerpunkte), der Umfang des KRL und der Masstab.

› Siehe auch weiterführende Angaben im Anhang (Seiten 34–36).

### Siedlung / Demografie

- › Wie hat sich die Bevölkerungszahl in den letzten Jahren entwickelt? Wie sieht die Altersstruktur aus?
- › Wie ist das Wohnungsangebot/der Wohnungsmix (Mehrfamilienhäuser/Einfamilienhäuser, Wohnungsgrößen) strukturiert? Wie sieht die Situation in Bezug auf leerstehende Gebäude aus? Und diejenige bezüglich Zweitwohnungsbestand (falls relevant)?
- › Wie hat sich die Anzahl der Beschäftigten in den letzten Jahren entwickelt? Wie haben sich die drei Sektoren (Landwirtschaft, Industrie/Gewerbe, Dienstleistung) entwickelt?
- › Wie sieht die Versorgungssituation u.a. im Ortskern aus?

Wie sehen die entsprechenden Entwicklungstendenzen aus?

- › Welche Bauzonenreserven und inneren Nutzungsreserven sind vorhanden (Quantität, Lage)? Wie steht es mit der Verfügbarkeit? Sind die Reserven am richtigen Ort? Sind Auszonungen, Mobilisierungen, Verdichtungen oder Einzonungen vorzunehmen?

# Arbeitsschritt 1: Grundlagen, Analyse und Handlungsbedarf

## Ortsbau / Freiraum / Landschaft (ortsbauliche Analyse)

- › Was stiftet Identität in der Gemeinde? (Konstituierende räumliche Elemente des Ortes: Die Essenz, die zu respektieren, allenfalls zu verdeutlichen ist, das historische Ortsbild.)
- › Welche Frei-/Grünräume prägen die jeweiligen Orte?
- › Wie sehen die Struktur und die Qualität des öffentlichen Aussenraums aus?
- › Wo liegt das Zentrum oder wo liegen die Zentren in der Gemeinde? Wie sind die verschiedenen Funktionen (z.B. Wohnen/Arbeiten) räumlich verteilt? Wie sieht die Quartierstruktur aus? Gibt es Siedlungstypologien mit besonderen Merkmalen bzw. hoher Qualität?
- › Gibt es bauliche Ensembles (Baugruppen) und Einzelobjekte, die geschützt oder ortsbildprägend bzw. identitätsstiftend sind?
- › Gibt es unternutzte/sanierungsbedürftige Gebiete oder Gebiete mit Qualitätsdefiziten?
- › Wie sieht die Ausgestaltung der Siedlungsränder aus? Bestehen Defizite?
- › Gibt es weitere Schwachstellen, Störungen im Siedlungsbild sowie Landschaftsschäden?

### Hinweise zur ortsbaulichen Analyse

- › **Begehung:** Für die ortsbauliche Analyse ist es zweckmässig, am Anfang der Arbeiten eine Begehung mit Gemeindevertretern durchzuführen. Damit kann der beauftragte Planer u.a. viel lokales Wissen erfahren. Die wichtigsten Punkte können in einer Aktennotiz, illustriert mit Skizzen, festgehalten werden.
- › **ISOS, Inventarliste der Denkmalpflege Graubünden und weitere Bauinventare:** Diese Grundlagen liefern wertvolle Hinweise u.a. in Bezug auf identitätsstiftende Elemente der Gemeinde.

## Verkehr

- › Bestehen Schwachstellen beim ruhenden und fahrenden Verkehr?
- › Wo befinden sich Gebiete mit guter ÖV-Erschliessung?
- › Wie sehen die Entwicklungstendenzen im Bereich Verkehr aus?

## Tourismus (falls relevant)

- › Wie sehen die touristische Beherbergungssituation und die touristische Infrastruktur aus? Welchen Stellenwert haben sie für die örtliche Wirtschaft? Wie sehen die Entwicklungstendenzen aus?

## Stärken, Schwächen, Handlungsspielräume und Handlungsbedarf

In der ersten Phase der KRL-Erarbeitung ist es zweckmässig, dass sich die Gemeinde – u.a. im Hinblick auf die zu definierenden Zielsetzungen und Strategien zur künftigen räumlichen Entwicklung – auch mit folgenden Fragen auseinandersetzt:

- › Welche sind ihre Stärken und Schwächen mit Fokus auf Siedlung, Landschaft und Verkehr?
- › Welche Handlungsspielräume sind in Bezug auf die räumliche Entwicklung vorhanden? Welcher Handlungsbedarf besteht?

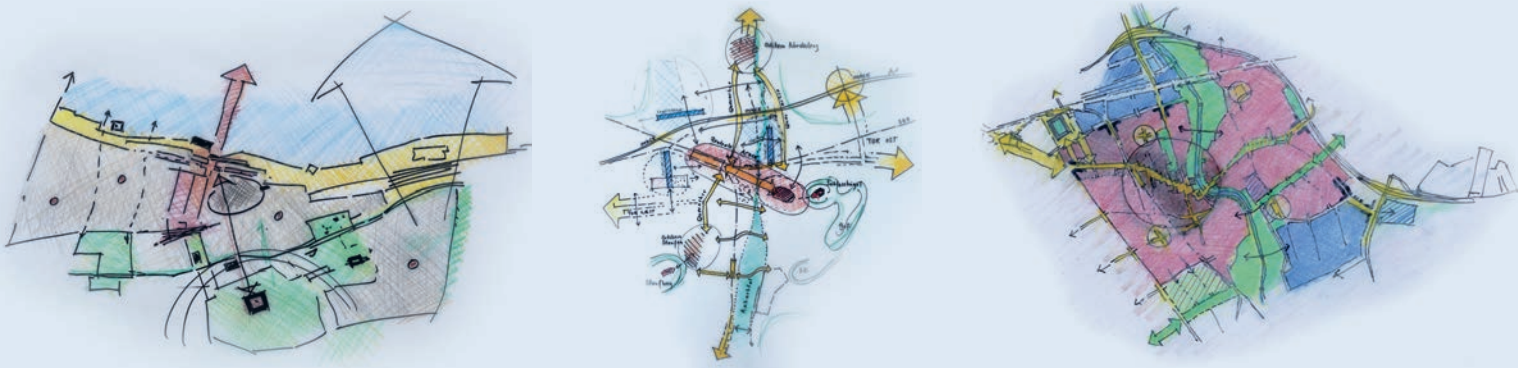
Auf der Basis der vorgenommenen Analyse werden einerseits jene Bereiche, Elemente und Qualitäten festgehalten, die erhalten werden sollen, andererseits Potenziale, Handlungsspielräume sowie der Handlungsbedarf (grafisch) aufgezeigt.

Die **Mindestanforderungen** bezüglich 1. Arbeitsschritt sind im Anhang aufgeführt (Seite 35).

# Teil D: Arbeitsschritt 2 «Räumliches Leitbild»

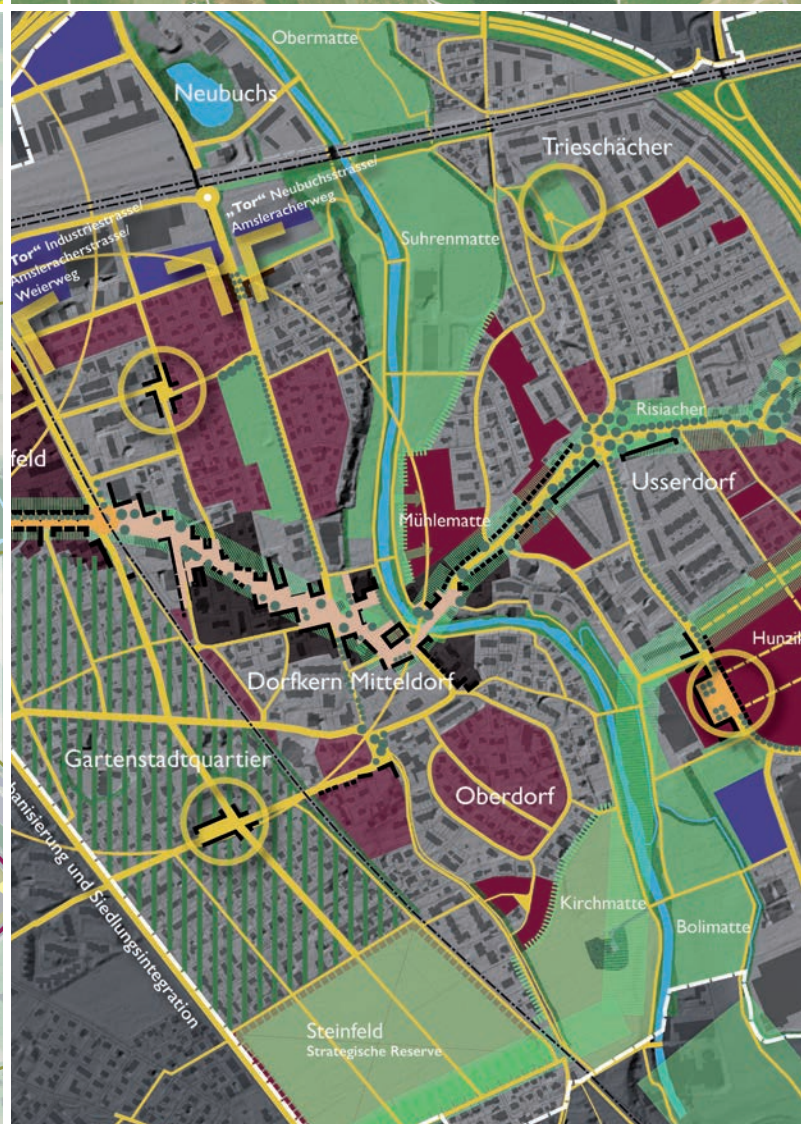
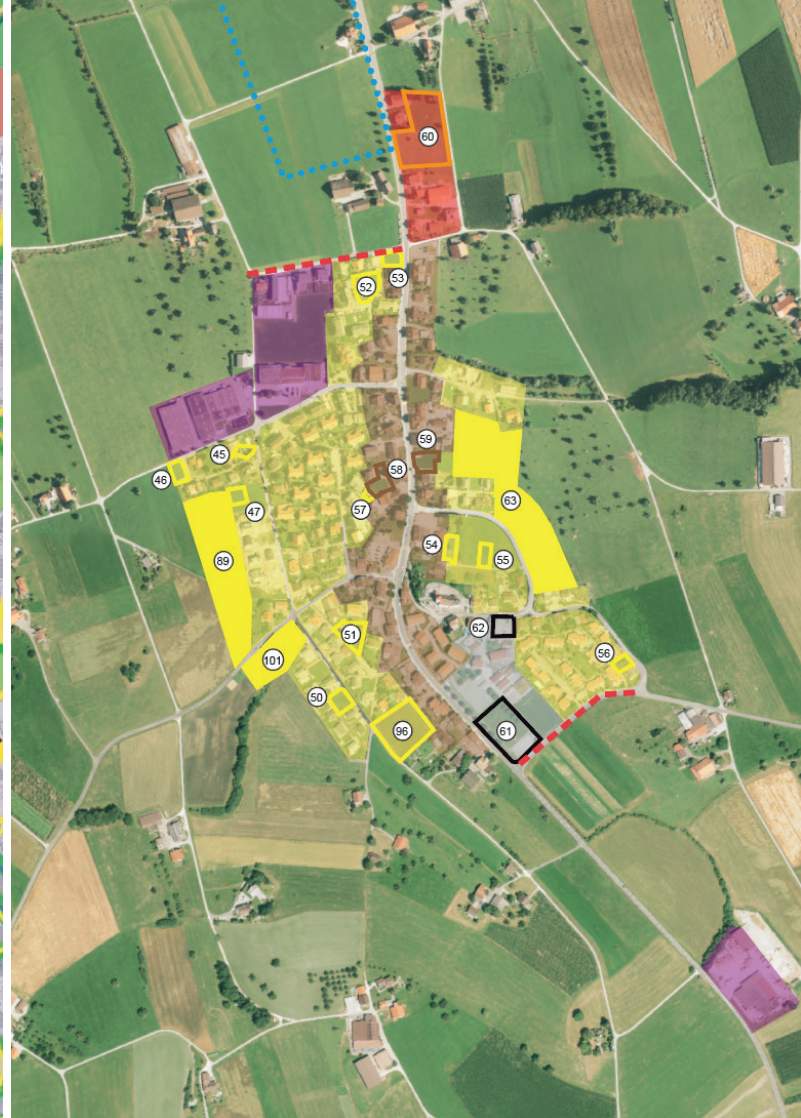
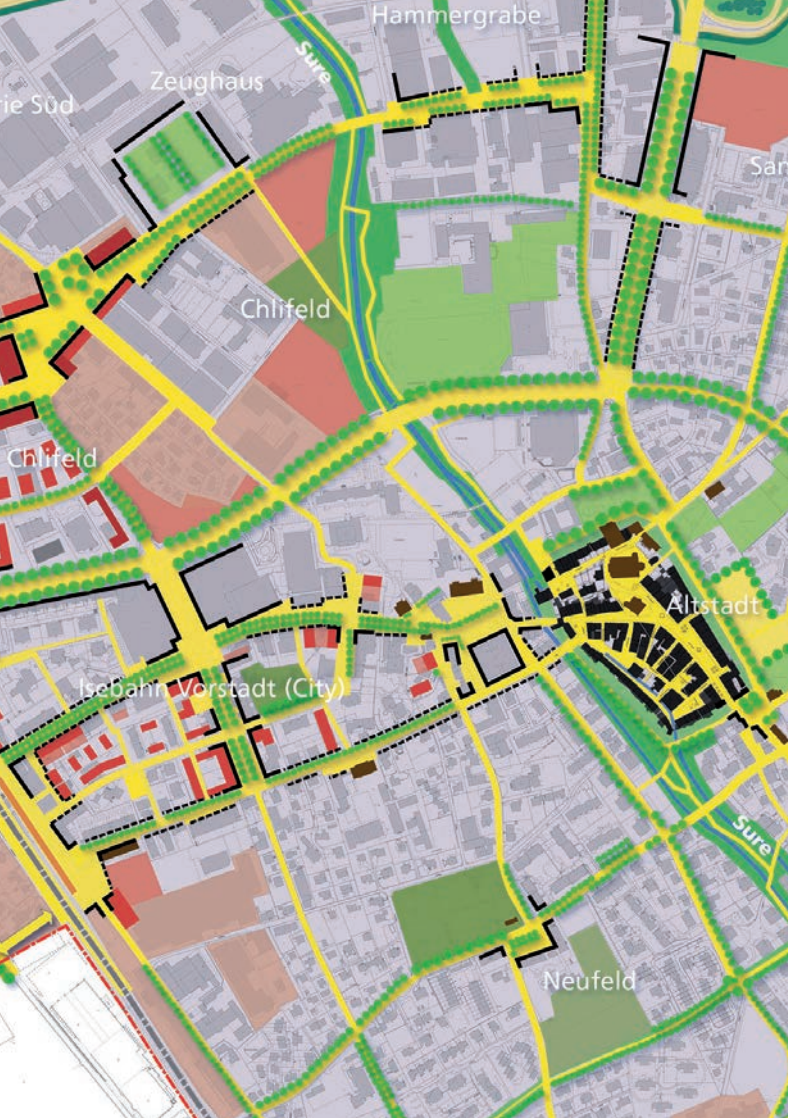
Strategie	Konzeptbestimmende Merkmale				
	Wachstum Bevölkerung bis 2040	Zentrums- entwicklung	Siedlung		
		Torfeld	Übrige Gebiete mit niedriger Dichte (ausserhalb Torfeld)	Schlussoleareale	
Weniger Wachstum als kantonale Vorgabe	Fokus Mitte	Entwicklung im Rahmen der heutigen Zonen- bestimmungen	Entwicklung im Rahmen der heutigen Zonen- bestimmungen	Dringl. Hunzikermaße	Zusätzliches übergeordnetes Angebot Hunzikermaße
"Defensiv"					
Vorgabe kantonalen Richtplan (10450 E 44% Wachstum)	Differenzierte Entwicklung der Torf-	Differenzierte, forcierte Entwicklung	Differenzierte Verdichtung "Maximale Quartierstruktur erhalten"	Einbezug Steinfeld	Zusätzliches übergeordnetes Angebot Steinfeld
Trend					
Mehr Wachstum als Vorgabe / Annahme Kanton	Gesamte Länge: Tramstrasse bis Rösslistrasse	Weitgehend flächendeckende forcierte Entwicklung	Forcierte Verdichtung, auch neue Siedlungsstrukturen	Umnutzung Areal zw. SBB und Amstlerstrasse	Zusätzliches übergeordnetes Angebot Hunzikermaße und Steinfeld
"Offensiv"					

Verschiedene Entwicklungsvarianten evaluieren.



Das künftige funktionale und räumliche System schematisch darstellen (Beispiele).

«So möchten wir unseren Lebensraum  
aktiv gestalten!»  
Entwicklungsvarianten und Ziele bilden  
den Bezugsrahmen für den Leitbildplan.



Die wichtigsten Konzeptinhalte in einem Leitbildplan konkretisieren (Grundlage: z.B. Übersichtsplan, Orthofoto).

## Arbeitsschritt 2: Räumliches Leitbild – Übersicht der Hauptelemente

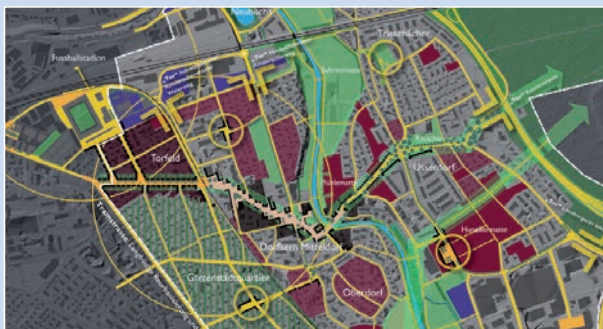
Der Konzeptteil des KRL knüpft an die Erkenntnisse aus der Analyse (u.a. Handlungsbedarf) an und setzt sich grundsätzlich aus den folgenden textlichen und kartografischen Elementen zusammen:

<b>Teilschritt 2a:</b> Entwicklungsvarianten und Ziele	Für das Ausloten der künftig anzustrebenden räumlichen Entwicklung ist das Aufzeigen von einfachen <b>Entwicklungsvarianten</b> zweckmässig. Daraus konkretisierte <b>Ziele und Leitsätze</b> geben die generelle Stossrichtung und die generellen Prinzipien schriftlich an, wonach sich Behörden, öffentliche und private Unternehmen sowie Bürger in Ausübung ihrer raumrelevanten Tätigkeit orientieren und danach handeln.
<b>Teilschritt 2b:</b> Leitbildplan	<p>Wo zweckmässig, werden in einem <b>Strukturschema</b> die Zusammenfassung der Entwicklungsstrategie bzw. die Grundzüge und die wesentlichen Elemente der angestrebten funktionalen (Zuordnung der Nutzungen und Funktionen) und räumlichen Entwicklung (Bebauung und Freiraum) in sehr einfacher und schematischer Form sichtbar gemacht (Darstellungsart: Sehr skizzenhaft, z.B. Handskizze).</p> <p>Zentrales Element des Konzeptteils des KRL ist der <b>Leitbildplan</b>. Dieser fasst Vorstellungen und Absichten über die räumliche Entwicklung bildlich zusammen. Der Plan veranschaulicht den Entwurf der künftigen räumlichen Ordnung, oder zumindest den Weg dahin. Er deckt eine längere Periode ab und enthält zum Teil vorerst nur Absichten. Der Plan wird durch kurze textliche Erläuterungen begleitet. Plan und Erläuterungen stellen einen Orientierungsrahmen dar, welcher «den Weg zum Ziel» beschreibt. Ein Orientierungsrahmen schafft ein öffentliches Verständnis über die räumlichen, baulichen und landschaftlichen Veränderungen, die in einer Gemeinde gesamthaft als nötig oder nützlich erachtet werden.</p> <p>Schlüsselthemen bzw. wichtige Teilaspekte des Leitbildplans (z.B. öffentlicher Raum, angestrebte Grünraumstruktur) und Ortsteile bzw. Fraktionen von Gemeinden können u.a. zur Konkretisierung und zur besseren Lesbarkeit ergänzend in <b>Teilleitbildplänen</b> dargestellt werden.</p>
<b>Teilschritt 2c:</b> Handlungsanweisungen	Im Hinblick auf die Umsetzung der Leitbildinhalte ist es von grosser Bedeutung, dass insbesondere für Schlüsselthemen und -gebiete <b>Handlungsanweisungen</b> definiert werden, d.h. dass in kurzer Form aufgezeigt wird, was und wann zu tun und wer dafür zuständig ist.



Ergebnis der Teilschritte, relevant für alle Gemeinden

- › Angestrebte Entwicklungsvariante
- › Ziele und Leitsätze



Leitbildplan inkl. kurze Erläuterungen

Handlungsanweisungen für die Schlüsselthemen und -gebiete (z.B. in der Form von Steckbriefen)

Ergänzend zweckmässig für mittlere/grössere Gemeinden und für Gemeinden mit mehreren Ortsteilen



Strukturschema inkl. kurze Erläuterungen



Teilleitbildpläne (thematisch oder räumlich gegliedert) inkl. kurze Erläuterungen

» Siehe auch grössere Darstellungen im Anhang.

## Arbeitsschritt 2: Räumliches Leitbild – Teilschritt 2a: Entwicklungsvarianten und Ziele

- › Welche Entwicklungsvarianten sind denkbar? Welche Entwicklung ist wünschenswert?
- › Wie beabsichtigt die Gemeinde, sich künftig gegen innen zu entwickeln?

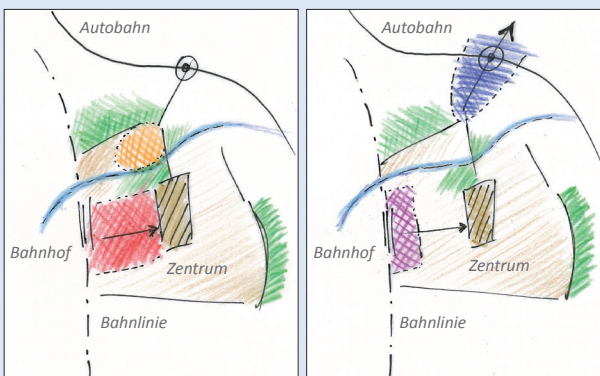
Das Aufzeigen von möglichen Entwicklungsvarianten und die Artikulierung von Zielsetzungen sind eng miteinander verbunden.

### Entwicklungsvarianten

Für das Ausloten und die anschliessende Definition der künftig anzustrebenden Entwicklung ist das Aufzeigen von einfachen, nachvollziehbaren Szenarien bzw. Entwicklungsvarianten und die entsprechende Würdigung sehr zweckmässig. Die Auswahl der Entwicklungsvariante, die weiterverfolgt wird, richtet sich nach Kriterien, die u.a. von den übergeordneten Zielen abgeleitet werden. Solche Entwicklungsvarianten können auch als Diskussionsgrundlage für Partizipationsmassnahmen bzw. -anlässe dienen.

› Siehe auch Kasten «Mögliche Partizipationsmassnahmen» auf Seite 14.

#### Mögliche Entwicklungsvarianten: Beispiel einer Agglomerationsgemeinde



Die Gemeinde wird als Wohnstandort stark gefördert.

Die Gemeinde profiliert sich als Arbeitsplatzstandort.

Als anzustrebende Variante kann eine der vorgeschlagenen Stossrichtungen oder eine Kombination davon definiert werden.

### Ziele

Einen wichtigen Bezugsrahmen für den Leitbildplan (siehe Teilschritt 2b) stellen anzustrebende Ziele dar. Alle Ziele müssen einen Bezug zur Realität haben. Sie beziehen sich einerseits auf eine Lagebeurteilung und sind vom Prinzip der Machbarkeit eingegrenzt. Andererseits sind sie zu entwerfen bzw. auszuwählen. Unterschiedliche, untereinander abzuwägende Ziele entstehen im Wettbewerb der Ideen und im Laufe politischer Debatten. Zwecks Definition von Zielen können folgende Leitfragen beantwortet und diskutiert werden:

- › In welche Richtung soll das Profil der Gemeinde weiterentwickelt werden?
- › Welche Bevölkerungs- und Arbeitsplatzentwicklung wird angestrebt?
- › Wie soll das Wohnungsangebot (z.B. Wohnungsmix) in der Gemeinde weiterentwickelt werden?
- › Welche ortsbaulichen und landschaftlichen Elemente sind zu erhalten und aufzuwerten?
- › Wo und wie sollen die touristischen Einrichtungen weiterentwickelt werden? (falls relevant)
- › Wie soll die Ausgestaltung des Verkehrs künftig erfolgen (z.B. Strassenraumgestaltung, Parkierung)?

#### Hinweise zu den Zielen

- › Bei der Definition der Ziele für die künftige Entwicklung sind einerseits der Bezug zu den Erkenntnissen aus der Analyse bzw. zum Handlungsbedarf und andererseits die Vorgaben gemäss kantonalem Richtplan wichtig.
- › Die Ziele müssen massgeschneidert formuliert und im Verlauf der Arbeiten geschärft werden.

## Arbeitsschritt 2: Räumliches Leitbild – Teilschritt 2b: Leitbildplan

- › Wie sieht die angestrebte Entwicklung räumlich aus?
- › Welche Schwerpunkte und Prioritäten werden gesetzt?

In diesem Teilschritt geht es darum, die angestrebte Entwicklungstossrichtung räumlich darzustellen. Dabei soll ein langfristiges «Bild» aufgezeigt und mit entsprechenden Erläuterungen versehen werden. Die räumlichen Entwicklungsabsichten (z.B. Erneuerungs- und Verdichtungsgebiete, Umgang mit dem Ortskern, Siedlungsbegrenzung, Aufwertung der Freiraumstrukturen; s. auch Ausführungen auf Seite 26 ff) werden in einem sogenannten **Leitbildplan** visualisiert.

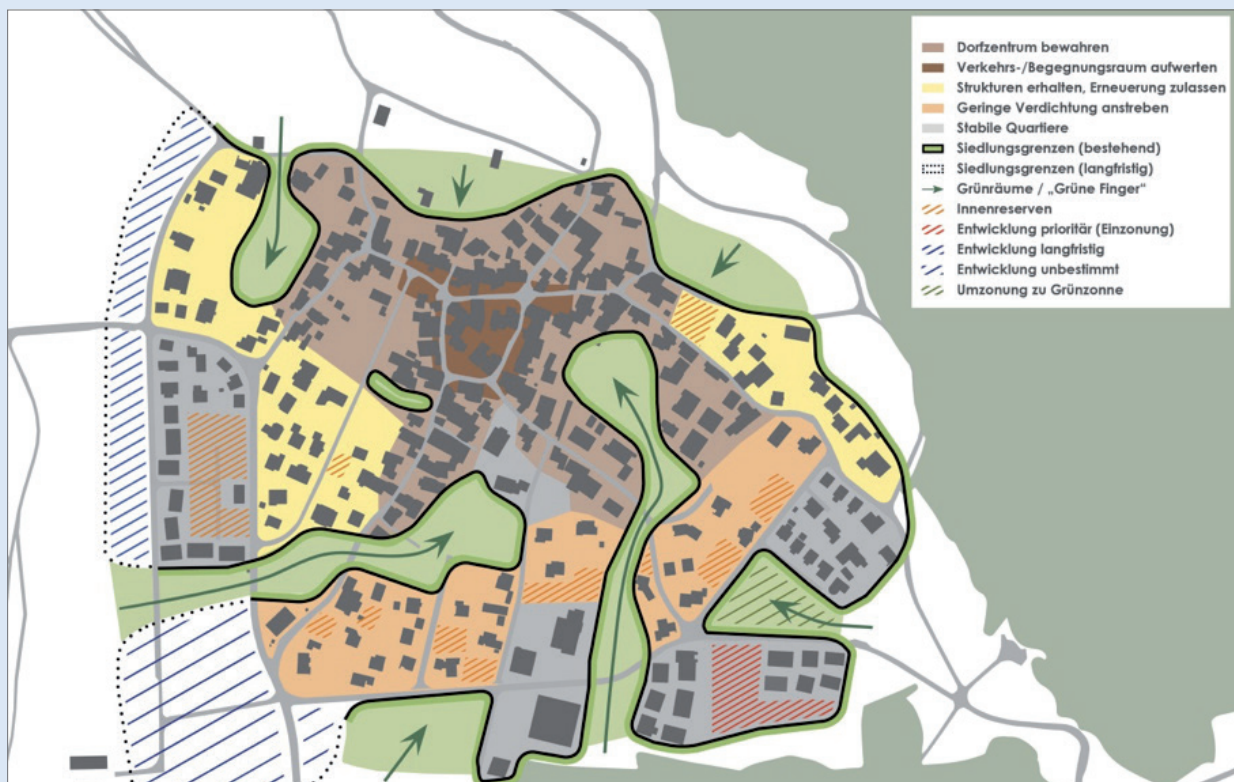
### Zusammenspiel mit dem regionalen Raumkonzept

Im regionalen Raumkonzept werden Inhalte bearbeitet, welche auf regionaler Ebene abzustimmen sind bzw. regionale Bedeutung haben. Das sind u.a.

- › Eingrenzung der Siedlungsgebiete
- › Regional bedeutende Verdichtungsgebiete
- › Schwerpunktgebiete Wohnen, Arbeiten, Einkaufen, öffentliche Infrastrukturen
- › Regional bedeutende Naherholungsgebiete

Im Rahmen des KRL sind diesbezüglich – falls relevant – Konkretisierungen beispielsweise in Bezug auf die Gestaltung und die (Fein)Erschliessung vorzunehmen.

### Beispiel eines Leitbildplans und Hinweise



Leitbildplan der Gemeinde Fläsch (Vorentwurf)

Bei der Plandarstellung sind folgende Punkte wichtig:

- › Angemessener, differenzierter Massstab, klare Struktur, Lesbarkeit, Nachvollziehbarkeit
- › Amtliche Vermessung, Übersichtsplan, Orthofoto usw. als Grundlagen
- › Keine «inselartige» Darstellung (Bezüge zu Nachbargemeinden darstellen, falls relevant)

## Arbeitsschritt 2: Räumliches Leitbild – Teilschritt 2b: Leitbildplan

Für die Erarbeitung des Leitbildplans und für die entsprechenden Erläuterungen sind insbesondere folgende Themen, welche untereinander abgestimmt werden, von Bedeutung. Dabei sollen Schlüsselthemen und -gebiete und entsprechende Prioritäten definiert und mit Blick auf die Handlungsanweisungen vorrangig behandelt werden.

### Siedlung (Fokus auf Siedlungsentwicklung nach innen)

- › Mit welchem künftigen Bauzonenbedarf ist unter Berücksichtigung der übergeordneten Rahmenbedingungen zu rechnen? (Wohnen, Gewerbe, Dienstleistung, Tourismus, öffentliche Nutzungen)
- › Wie sieht eine differenzierte, qualitative Siedlungsentwicklung nach innen aus?
  - › Welche Gebiete eignen sich als potenzielle Erhaltungs-/Erneuerungs-/Verdichtungs-/Umstrukturierungsgebiete (v.a. Wohnen/Arbeiten)? In welchen Gebieten sind neue räumliche Qualitäten anzustreben?
  - » *Siehe auch nebenstehende Strategieansätze.*
  - › Wo sind Mindestdichten festzulegen?
  - › Wie können die bestehenden Nutzungsreserven mobilisiert werden?
  - › Wie wird mit dem Ortsbild, dem historischen Ortskern und anderen Bereichen, die besondere kulturhistorische Qualitäten aufweisen, umgegangen?
    - » *Siehe weiterführende Informationen zu den Themen Gesamtkonzept Ortsbild und ISOS in der entsprechenden kantonalen Wegleitung.*
  - › Wie kann der Ortskern als kommerzieller Kern weiterentwickelt werden?
  - › Welche Gebiete eignen sich als potenzielle Auszonungsflächen? (kompensatorische Aus-/Einzonungen können in allen Gemeinden sinnvoll sein)
  - › Wo besteht Siedlungsdruck bzw. in welchen Bereichen ist es wichtig, Siedlungsbegrenzungslinien zu definieren? Wo und wie werden die Siedlungsränder gestaltet?
  - › Wo und wie ist die touristische Beherbergung und Infrastruktur weiterzuentwickeln? (falls relevant)

### Fokus Siedlungsentwicklung nach innen

#### Integrale Betrachtung

Für die qualitative Siedlungsentwicklung nach innen spielt der Freiraum eine zentrale Rolle. Qualitative Dichte erfordert geeignete Freiräume. Qualitative Siedlungsentwicklung nach innen ist daher von der Freiraumstruktur aus zu denken. Nur so kommen die Qualitäten und Mehrwerte zur Geltung.

#### Definition von Strategieansätzen

Auf der Ebene des KRL ist für die verschiedenen Gebiete eine differenzierte Siedlungsentwicklung nach innen mit unterschiedlichen Strategieansätzen aufzuzeigen. Nachfolgend sind mögliche Strategieansätze mit entsprechenden Leitfragen aufgeführt:

- › **Erhalten/Bewahren:** Welche Gebiete sollen erhalten und sorgfältig gepflegt werden?  
*Beispiel: Gebiet mit hauptsächlich geschützten Bauten*
- › **Erneuern/Aufwerten:** Welche Gebiete sind aufzuwerten, aber in ihrer vorhandenen Baustruktur weitgehend zu erhalten?  
*Beispiel: Identitätsstiftende Wohnsiedlung, die sanierungsbedürftig ist*
- › **Verdichten:** Gibt es Gebiete, die sich z.B. in Bezug auf die ÖV-Erschliessung sehr gut für eine Verdichtung eignen? Gibt es Gebiete, welche einen grossen Anteil an sanierungsbedürftigen Gebäuden aufweisen? Gibt es Gebiete, in denen in den nächsten Jahren ein Generationenwechsel stattfindet?  
*Beispiel: Bahnhofgebiet, Ortsdurchfahrt mit guter ÖV-Erschliessung*
- › **Umstrukturieren:** Befinden sich heute die verschiedenen Nutzungen am richtigen Ort? Bestehen Umnutzungsmöglichkeiten (z.B. von Arbeits- in Wohnnutzungen)? Gibt es Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen, welche nicht mehr benötigt werden?  
*Beispiel: Brachliegendes Gewerbegebiet*

Insbesondere die zwei letzten Strategieansätze führen zu einer Anpassung der Nutzungsplanung.

## Arbeitsschritt 2: Räumliches Leitbild – Teilschritt 2b: Leitbildplan

Was die quantitative Siedlungsentwicklung nach innen (grössere Verdichtungs- und Umstrukturierungsgebiete) und die Definition von entsprechenden Schlüsselgebieten betrifft, ist es von grosser Bedeutung, dass diese an raumplanerisch geeigneten Orten gefördert werden. Wichtige Kriterien dabei sind:

- › Zentrale Lage
- › Gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr
- › Nähe zu Versorgung und Schulinfrastruktur

Weitere Aspekte wie z.B. räumliche Qualitäten, denkmalpflegerische Aspekte und der bauliche Sanierungsbedarf sind bei der Beurteilung der Eignung ebenfalls zu berücksichtigen.

### Prioritätensetzung

Für die Prioritätensetzung sind unter anderem folgende Aspekte einzubeziehen:

- › Positive Impulswirkung für das Umfeld (z.B. Impulse für Aufwertung und Belebung des öffentlichen Aussenraums oder «Vorbildfunktion» für Nachbarparzellen)
- › Absichten der Grundeigentümer (Hinweis: Diese können auch rasch ändern.)
- › Land im Besitz der öffentlichen Hand
- › Ressourcen der Gemeinde

» Weiterführende Informationen zum Thema Siedlungsentwicklung nach innen finden sich in den Arbeitshilfen «Hochwertige Gebietsentwicklung» der BVR und «Dichte sichtbar machen» des ARE-GR.

### Landschaft / Freiraum

- › Wie sehen künftig die Freiraumstrukturen innerhalb der Siedlung aus? Sind Massnahmen notwendig?
- › Wie präsentieren sich künftig die Grünstrukturen? Sind Massnahmen notwendig?
- › Sind die Naherholungsgebiete aufzuwerten/weiterzuentwickeln? (falls relevant)

### Öffentlicher Aussenraum, Verkehr

- › Welche Struktur und Qualität soll der öffentliche Aussenraum künftig aufweisen (Strassen, Wege, Plätze mit unterschiedlichen Qualitäten)?
- › Wie sehen die angestrebte Strassenraumgestaltung und das Verkehrsregime aus? Wie erfolgt die Erschliessung der Entwicklungsgebiete?
- › In welchen Gebieten ist der ÖV zu verbessern? Wie sieht die Abstimmung mit der Siedlung aus?
- › Wo sind neue Netzelemente für den Fuss- und Veloverkehr anzubieten? Wo ist die Sicherheit zu verbessern?
- › Sind Massnahmen in Bezug auf die Schulmobilität notwendig?
- › Wie sieht die Parkierung in Zukunft aus?
- › Ist in Bezug auf die kombinierte Mobilität zusätzliches Angebot nötig? (falls relevant)

### Touristische Infrastruktur im Landschaftsraum (falls relevant)

- › Wo und wie soll die touristische Infrastruktur weiterentwickelt werden? Welche Möglichkeiten bestehen und welche Synergien können genutzt werden? Welche zusätzlichen Infrastrukturen sind wo erforderlich und finanzierbar?

## Arbeitsschritt 2: Räumliches Leitbild – Teilschritt 2c: Handlungsanweisungen

### › Wie wird das räumliche Leitbild umgesetzt?

Insbesondere für die Schlüsselthemen (z.B. Mobilisierung der Nutzungsreserven) und -gebiete (z.B. Ortskern, Bahnhofgebiet) geht es darum aufzuzeigen, wie die Umsetzung erfolgen soll. Den Zuständigen und Beteiligten gegenüber werden Handlungsanweisungen formuliert.

- › Was ist zu tun?
- › Wer kümmert sich darum?
- › In welchem Zeithorizont?

Die Handlungsanweisungen können beispielsweise in entsprechenden Steckbriefen aufgezeigt werden. Diese enthalten für die verschiedenen Gebiete in der Regel insbesondere folgende Angaben:

- › Zielsetzungen und Strategieansatz (z.B. Umstrukturierung)
- › nötige (qualitätssichernde) Verfahren und Instrumente
- › Priorität
- › Zeithorizont, Projektablauf
- › Projektorganisation/Beteiligte

Dabei sind auch Überlegungen zu den personellen und finanziellen Ressourcen in der Gemeinde zu machen, die für den Prozess eingesetzt werden können.

Je nach Konkretisierungsgrad der Schlüsselthemen bzw. -gebiete können die jeweiligen Handlungsanweisungen bzw. die entsprechenden Steckbriefe mehr oder weniger detailliert formuliert werden.

### Qualitätssicherung bei der räumlichen Entwicklung

Damit eine qualitätsvolle Weiterentwicklung der Siedlung und des Freiraums erreicht werden kann, sind konkretisierende und qualitätssichernde räumliche Aussagen erforderlich. Dies kann u.a. wertvolle Ortskerne, Umstrukturierungsgebiete und neue Entwicklungsgebiete betreffen. Bewährte Vorgehensweisen dazu sind:

- › Erarbeiten der wesentlichen räumlichen Aussagen durch ein qualitätssicherndes Verfahren (z.B. Testplanung, begleitetes Workshopverfahren, allenfalls Ideenkonkurrenz oder Wettbewerb) parallel zum KRL bzw. direkt anschliessend als Grundlage für die Nutzungsplanung oder gegebenenfalls später.
- › Festlegen von Folgeplanungspflichten mit spezifischen Zielen und Rahmenbedingungen in der Nutzungsplanung (z.B. Wettbewerbspflicht, strukturelle oder gestalterische Vorgaben) auf der Grundlage von Konzeptstudien.
- › Formulierung von Qualitätszielen z.B. in einem Baumemorandum als Grundlage für die Beurteilung von Baugesuchen.

Die **Mindestanforderungen** bezüglich 2. Arbeitsschritt sind im Anhang aufgeführt (Seite 36).

## ***Teil E: Anhang***

# Anhang

## Wichtige Grundlagen und hilfreiche Web-Links

Grundlagen	Kurzbeschreibung / Hinweise	Hilfreiche Web-Links / Bezugsquelle
<b>Konzepte / Richtpläne</b>		
› Raumkonzept Graubünden	Dieses definiert die Ausrichtung der räumlichen Entwicklung auf Raumtypen, zeigt die Stärkung durch die Zentren und überkommunale Synergien auf und definiert grundlegende Entwicklungsstrategien.	› <a href="http://www.gr.ch/DE/institutionen/verwaltung/dvs/are/dienstleistungen/richtplanung/Seiten/Raumkonzept-Graubunden.aspx">www.gr.ch/DE/institutionen/verwaltung/dvs/are/dienstleistungen/richtplanung/Seiten/Raumkonzept-Graubunden.aspx</a>
› Kantonaler Richtplan Graubünden	Dieser enthält Zielsetzungen und behördenverbindliche Vorgaben, die je nach Raum-/Gemeindetyp unterschiedlich sind.	› <a href="http://www.richtplan.gr.ch">www.richtplan.gr.ch</a>
› Regionales Raumkonzept/ Regionaler Richtplan	Diese Instrumente legen überkommunale Inhalte (z.B. Ausdehnung Siedlungsgebiet, Schwerpunktgebiete Arbeiten) fest, welche im KRL zu berücksichtigen bzw. mit der regionalen Ebene abzustimmen sind.	› <a href="http://www.are.gr.ch">www.are.gr.ch</a>
<b>Bilder und Karten</b>		
	Luftbilder, historische und weitere Karten (z.B. Gefahrenkarte, Kataster belasteter Standorte).	› <a href="https://map.geo.admin.ch">https://map.geo.admin.ch</a> (siehe u.a. Zeitreise unter Swisstopo) › <a href="http://geogr.ch">geogr.ch</a> › <a href="http://map.geo.gr.ch">map.geo.gr.ch</a>
<b>Inventare</b>		
› ISOS (Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung)	Diese Grundlagen helfen, die ortsbaulichen und landschaftlichen Werte einer Gemeinde zu erkennen.	› <a href="http://www.bak.admin.ch/bak/de/home/kulturerbe/heimatschutz-und-denkmalpflege/isos.html">www.bak.admin.ch/bak/de/home/kulturerbe/heimatschutz-und-denkmalpflege/isos.html</a>
› Inventarliste der Denkmalpflege Graubünden		› <a href="http://www.gr.ch">www.gr.ch</a>
› Natur- und Landschaftsschutzinventar des Kantons Graubünden		› <a href="http://map.geo.gr.ch/gr_webmaps/wsgi/theme/Natur-%20und%20Landschaftsschutzinventar">map.geo.gr.ch/gr_webmaps/wsgi/theme/Natur-%20und%20Landschaftsschutzinventar</a>
<b>Bevölkerungsperspektive 2030</b>		
	Prognosedaten sind wichtig für die Entscheidungsfindung u.a. bei raumplanerischen Fragestellungen. Die Bevölkerungsszenarien 2016–2030 für den Kanton und die Regionen können von der Homepage des ARE heruntergeladen und Szenarien zu einzelnen Gemeinden beim ARE-GR nachgefragt werden.	› <a href="https://www.gr.ch/DE/institutionen/verwaltung/dvs/are/dienstleistungen/grundlagen/Seiten/Bevoelkerungsperspektive2030.aspx">https://www.gr.ch/DE/institutionen/verwaltung/dvs/are/dienstleistungen/grundlagen/Seiten/Bevoelkerungsperspektive2030.aspx</a>



# Anhang

Grundlagen	Kurzbeschreibung / Hinweise	Hilfreiche Web-Links / Bezugsquelle
Gemeinde-Datenblatt (siehe KRIP-S vom März 2018)	Dieses Datenblatt enthält u.a. Angaben zur Bevölkerungsentwicklung und zum Bauzonenbedarf. Der Kanton stellt für entsprechende Vergleiche diese Angaben auch in aggregierter Form (Region, Handlungsraum) zur Verfügung.	› <a href="http://www.aren.ch">www.aren.ch</a>
Übersicht Bauzonenkapazität (BZK)/ Übersicht über den Stand der Überbauung, Erschliessung und Baureife (UEB) und Nutzungsreserven (NR)	Die Übersicht BZK stellt grundsätzlich das durch die Gemeinde überprüfte und angepasste Gemeinde-Datenblatt dar. Die UEB und NR beziffert die Nutzungsreserven. Zur Erarbeitung dieser Übersicht stehen die Arbeitshilfe der BVR «UEB und NR» und das Datenmodell UEB und NR zur Verfügung. Diese Übersichten sind als Grundlage für das KRL bzw. parallel dazu zu erarbeiten.	› <a href="http://www.aren.ch">www.aren.ch</a> › <a href="http://www.bvr.ch">www.bvr.ch</a>
Weitere Grundlagen der Gemeinde	Bestehende Inventare, verwaltungsanweisende Pläne, Leitbilder, Konzepte, rechtskräftige Nutzungsplanung, Naturgefahren (Gefahrenkarten), Lärm (Lärmbelastungskataster), Erfahrung der Behörden u.a.	

## Literatur

- › Aemisegger/Moor/Ruch/Tschannen (Hrsg.), Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung, Zürich/Basel/Genf, 2016
- › Kanton Aargau, Räumliches Entwicklungsleitbild (REL), März 2017
- › Kanton Graubünden, Kantonaler Richtplan Graubünden, Richtplananpassung in den Bereichen Raumordnungspolitik und Siedlung, Erläuternder Bericht, März 2018
- › Kanton Graubünden, Kantonaler Richtplan Graubünden, Richtplananpassung in den Bereichen Raumordnungspolitik und Siedlung, Richtplantext – Kapitel 2 und Kapitel 5, März 2018
- › Kanton Luzern, Arbeitshilfe Kommunales Siedlungsleitbild, Juni 2016

## In der Begleitung aufgeführte Beispiele

- › Adligenswil, Beromünster, Buchs (AG), Celerina, Fläsch, Flawil (Weiler Burgau), Lenzburg, Rorschach, Sempach, Sursee

## Weiterführende Quellen

- › Agglomerationsprogramme
- › Zentrum Öffentlicher Raum (ZORA) ([zora-cep.ch/de/Info/Schwerpunkte/Partizipation](http://zora-cep.ch/de/Info/Schwerpunkte/Partizipation))

# Anhang

## Beizug Planerteam/Planungsperson: Vergabeverfahren

### Ablauf

Vor der Ausschreibung sind u.a. folgende Punkte zu definieren:

- › Wird ein Planer(team) für die Erarbeitung des KRL oder für die gesamte Ortsplanungsrevision gesucht?
- › Wie wird der Auftrag vergeben? (Schwellenwert beim freihändigen Verfahren: Unter CHF 150'000, Einladungsverfahren unter CHF 250'000, darüber offenes oder selektives Verfahren)

Das Vergabeverfahren beinhaltet folgende Meilensteine:

Meilenstein	FV	EV	Bemerkungen
› Verfassen der Leistungsbeschreibung	x	x	s. auch Erläuterungen unten
› Einladung zur Offertstellung	x	x	Beim EV sind drei bis vier geeignete Planer(teams) einzuladen. Auch im FV ist die Einholung von 2–3 Offerten empfehlenswert.
› Prüfung / Beurteilung der Offerten	x	x	Das Kostenkriterium soll nicht überwiegen.
› Präsentation der Offerten		x	Mindestens die besten Offerten sollen vor dem Beurteilungsgremium präsentiert werden.
› Vergabe	x	x	

*FV: Freihändiges Verfahren; EV: Einladungsverfahren*

### Leistungsbeschreibung

Die Leistungsbeschreibung kann auf der Basis der Projektskizze verfasst werden. Folgende wichtige Punkte bzw. Inhalte sollen darin vorkommen:

Inhalte	FV	EV
› Ausgangslage (u.a. Angaben zur gültigen Ortsplanung)	x	x
› Vorhandene Grundlagen	x	x
› Aufgabenstellung	x	x
› Anforderungen an das Planerteam	x	x
› Angaben zum Verfahren		
› Auftraggeber	x	x
› Verfahrensart (Freihändiges Verfahren/Einladungsverfahren)	x	x
› Zeitplan des Auswahlverfahrens (Einladung der Planungsbüros, Eingabe der Fragen zu den Ausschreibungsunterlagen, Beantwortung der Fragen, Abgabe der Offerte, Offertöffnung, Einladung zur Präsentation, Termin der Präsentation, voraussichtlicher Vergabetermin)		x
› Einzureichende Unterlagen (Aufgabenanalyse und Vorgehenskonzept, Aufwand- und Kostenschätzung, Referenzen für die Schlüsselpersonen, Kapazität und Ressourcen des Büros)		x
› Zuschlagskriterien		x
› Zusammensetzung des Beurteilungsgremiums		x

*FV: Freihändiges Verfahren; EV: Einladungsverfahren*

# Anhang

## Beurteilungsgremium

Es ist zweckmässig, wenn beim Einladungsverfahren im Beurteilungsgremium der Gemeindepräsident, der Baufachchef, der Bauamtsleiter und evtl. eine Delegation des Gemeindevorstandes vertreten sind. Ggf. soll auch der Verfasser der Leistungsbeschreibung dabei sein (bei grösseren Aufträgen wird diese üblicherweise von einem Raumplaner bzw. Raumplanungsberater professionell erarbeitet).

## Beispiel KRL-Berichtsstruktur

- › Einleitung
  - › Ausgangslage
  - › Ziele
  - › Prozess (Projektorganisation, Ablauf)
  
- › Analyse und Handlungsbedarf
  - › Wichtige Erkenntnisse der qualitativen und quantitativen Analyse inkl. Entwicklungstrends
  - › Profil der Gemeinde, Stärken, Schwächen, Handlungsspielräume und Handlungsbedarf
  
- › Konzeptteil (Räumliches Leitbild)
  - › Entwicklungsvarianten, Ziele/Leitsätze
  - › Leitbildplan inkl. Erläuterungen
  - › Schlüsselthemen und -gebiete inkl. Handlungsanweisungen
  
- › Anhang
  - z.B.
    - › weitergehende Angaben zur Analyse
    - › Steckbriefe zu den Schlüsselthemen und -gebieten

# Anhang

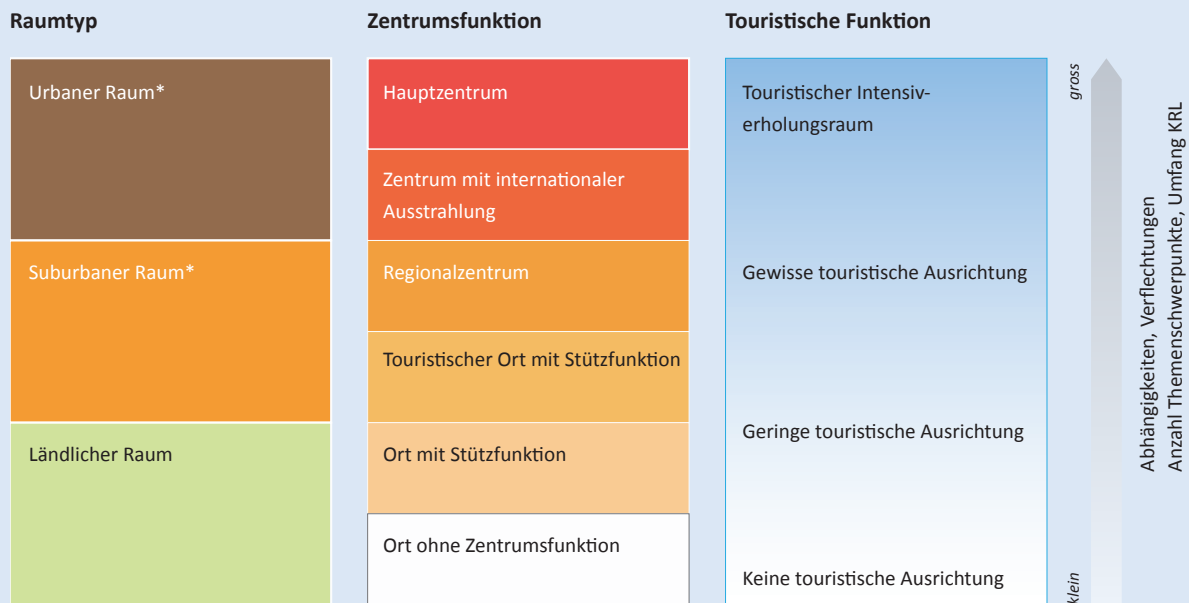
## Vielfältige räumliche Situationen und Herausforderungen im Kanton Graubünden sowie entsprechende Ausgestaltung des KRL

Im Kanton Graubünden präsentieren sich die Themenschwerpunkte zur Frage der räumlichen Entwicklung aufgrund der grossen siedlungsstrukturellen Vielfalt sehr unterschiedlich.

Einerseits gibt es Aspekte und Themen, welche in allen Gemeinden relevant sind, wie beispielsweise die Positionierung der Gemeinde, die Ortsbauliche Analyse und die Behandlung des Themas Siedlungsentwicklung nach innen (siehe auch Seiten 35–36). Andererseits gibt es Themen,

welche beispielsweise nur in Gemeinden mit Zentrums- oder touristischer Funktion von Bedeutung sind.

Die Abstufung der Anforderungen bzw. der Themenschwerpunkte ermöglicht kleinen Gemeinden im ländlichen Raum, mit wenig Aufwand zum Ziel zu kommen. Mit dem Grad der Urbanisierung, der Zentralität und der touristischen Ausrichtung steigt die Anzahl dieser Themenschwerpunkte.



Raumtypen, Zentrumsfunktionen und touristische Funktionen der Gemeinden (basierend auf dem Raumkonzept Graubünden)

\* z.T. überlagert mit touristischem Intensiverholungsraum

# Anhang

## Mindestanforderungen

Checkliste

Vorbemerkung: Verschiedene nachfolgend aufgeführte Aspekte stellen auch Vorarbeiten für die Nutzungsplanungsphase bzw. für den Bericht nach Art. 47 RPV dar (z.B. Aufzeigen der Bevölkerungsentwicklung, Bauzonenreserven und deren Verfügbarkeit) ⇒ siehe auch Arbeitshilfe «Der Planungsbericht» unter [www.are.gr.ch](http://www.are.gr.ch).

Analyseteil		
	Mindestanforderungen	Zusätzliche Anforderungen je nach Raumtyp, Zentrumsfunktion, touristische Funktion bzw. besondere Merkmale
Einbettung / Profil der Gemeinde	<input type="checkbox"/> Funktion in der Region	
Siedlung / Ortsbau / Landschaft	<input type="checkbox"/> Bevölkerung und Arbeitsplätze (Entwicklung, Stand, Altersstruktur der Bevölkerung) (mind. qualitative Aussagen) inkl. Entwicklungstendenzen	<input type="checkbox"/> Schülerzahlen
	<input type="checkbox"/> Wohnungsangebot/-mix (mind. qualitative Aussagen) inkl. Entwicklungstendenzen	<input type="checkbox"/> Zweitwohnungsbestand
	<input type="checkbox"/> Leerstehende Gebäude/Wohnungen (mind. qualitative Aussagen) inkl. Entwicklungstendenzen	<input type="checkbox"/> Tourismusinfrastruktur (u.a. Beherbergung)
	<input type="checkbox"/> Bauzonenreserven/innere Nutzungsreserven (Lage, Quantität, Verfügbarkeit)	
	<input type="checkbox"/> Gebiete mit öffentlichen Nutzungen (ZöBA, ZöA und Spezialzonen mit öffentlichem Charakter)	
	<input type="checkbox"/> Ortsbauliche Analyse	<input type="checkbox"/> ISOS-Aufnahme
	Verkehr	<input type="checkbox"/> Aussagen v.a. zur ÖV-Erschliessung und zu bestehenden Verkehrsproblemen (ruhender und fahrender Verkehr) inkl. Entwicklungstendenzen
Umwelt		<input type="checkbox"/> Naturgefahren / Lärm / Altlasten / Störfälle
Handlungsspielräume/ Handlungsbedarf	<input type="checkbox"/> Stärken, Schwächen, Handlungsspielräume und Handlungsbedarf	

# Anhang

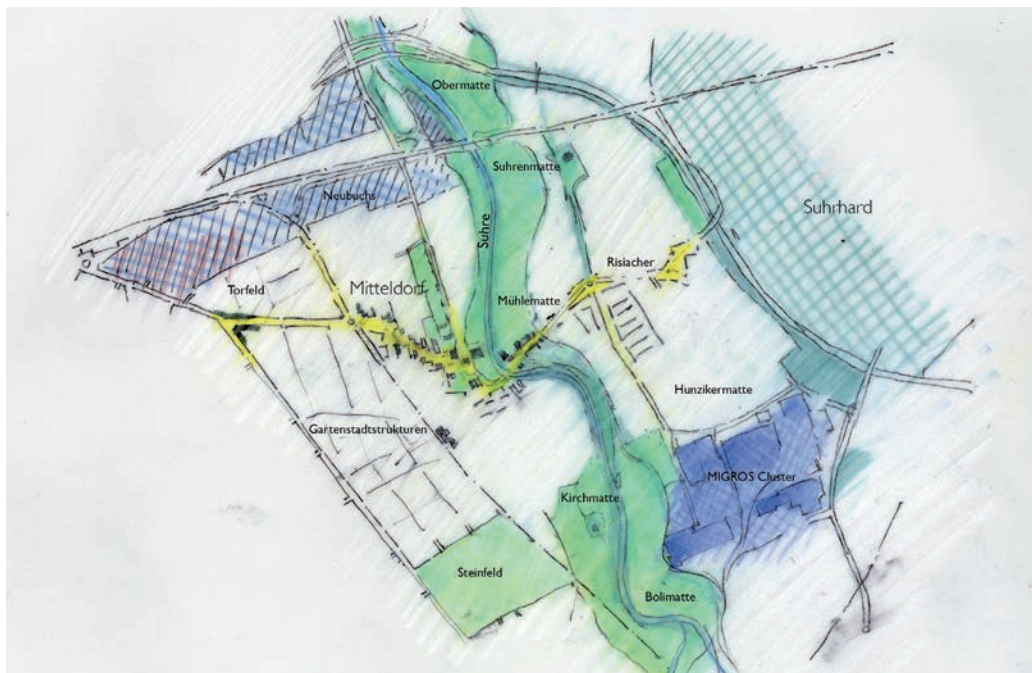
Konzeptteil mit Leitbildplan		
	Mindestanforderungen	Zusätzliche Anforderungen je nach Raumtyp, Zentrumsfunktion, touristische Funktion bzw. besondere Merkmale
Positionierung der Gemeinde	<input type="checkbox"/> Angestrebte Positionierung	
Siedlung / Ortsbau / Landschaft	<input type="checkbox"/> Bevölkerung und Arbeitsplätze (künftige Entwicklung)	<input type="checkbox"/> künftige Schülerzahlen
	<input type="checkbox"/> Wohnungsangebot/-mix	<input type="checkbox"/> Strategie Zweitwohnungen / touristische Einrichtungen, potenzielle Standorte für Beherbergungsbetriebe
	<input type="checkbox"/> Bauzonen: Künftiger Bauzonenbedarf, Minstdichten, Mobilisierung Nutzungsreserven	<input type="checkbox"/> Bedarf und Standorte für öffentliche (überkommunale) Einrichtungen
	<input type="checkbox"/> Potenzielle Erhaltungs-/ Erneuerungs-/ Verdichtungs-/ Umstrukturierungsgebiete (v.a. Wohnen/Arbeiten), Nutzungspotenziale an gut mit dem ÖV erschlossenen Lagen	<input type="checkbox"/> Präzisierung der Arbeitsgebiete
	<input type="checkbox"/> Potenzielle Auszonungsgebiete	
	<input type="checkbox"/> Priorisierung der Entwicklungsgebiete (Innen- und evtl. Aussenentwicklung)	
	<input type="checkbox"/> Siedlungsbegrenzungslinien / Gestaltung Siedlungsränder	
	<input type="checkbox"/> Umgang / Aufwertung des Ortsbildes/des Ortskerns	
	<input type="checkbox"/> Überlegungen zur Weiterentwicklung des Ortskerns als kommerzieller Kern bzw. zur Aufrechterhaltung der Quartiersversorgung	
	<input type="checkbox"/> Qualitätssichernde Verfahren / Folgeplanungen bei bestimmten Vorhaben	
Verkehr	<input type="checkbox"/> Entwicklung / Aufwertung der Grün-/Freiräume	<input type="checkbox"/> Naherholung: Aufwertungen (inkl. Gewässerräume) / Ergänzungen
	<input type="checkbox"/> Abstimmung Entwicklungsgebiete mit ÖV-Erschliessung und Aussagen zur Lösung der bestehenden Verkehrsprobleme	<input type="checkbox"/> Weitergehende Aussagen v.a. in Agglomerations- und Zentrumsgemeinden
Handlungsanweisungen	<input type="checkbox"/> Handlungsanweisungen für Schlüsselthemen und -gebiete	

# Anhang

## Beispiel von möglichen Plandarstellungen: Von der Analyse bis hin zu den Handlungsanweisungen

» Beispiel Gemeinde Buchs (AG)

### Analyse



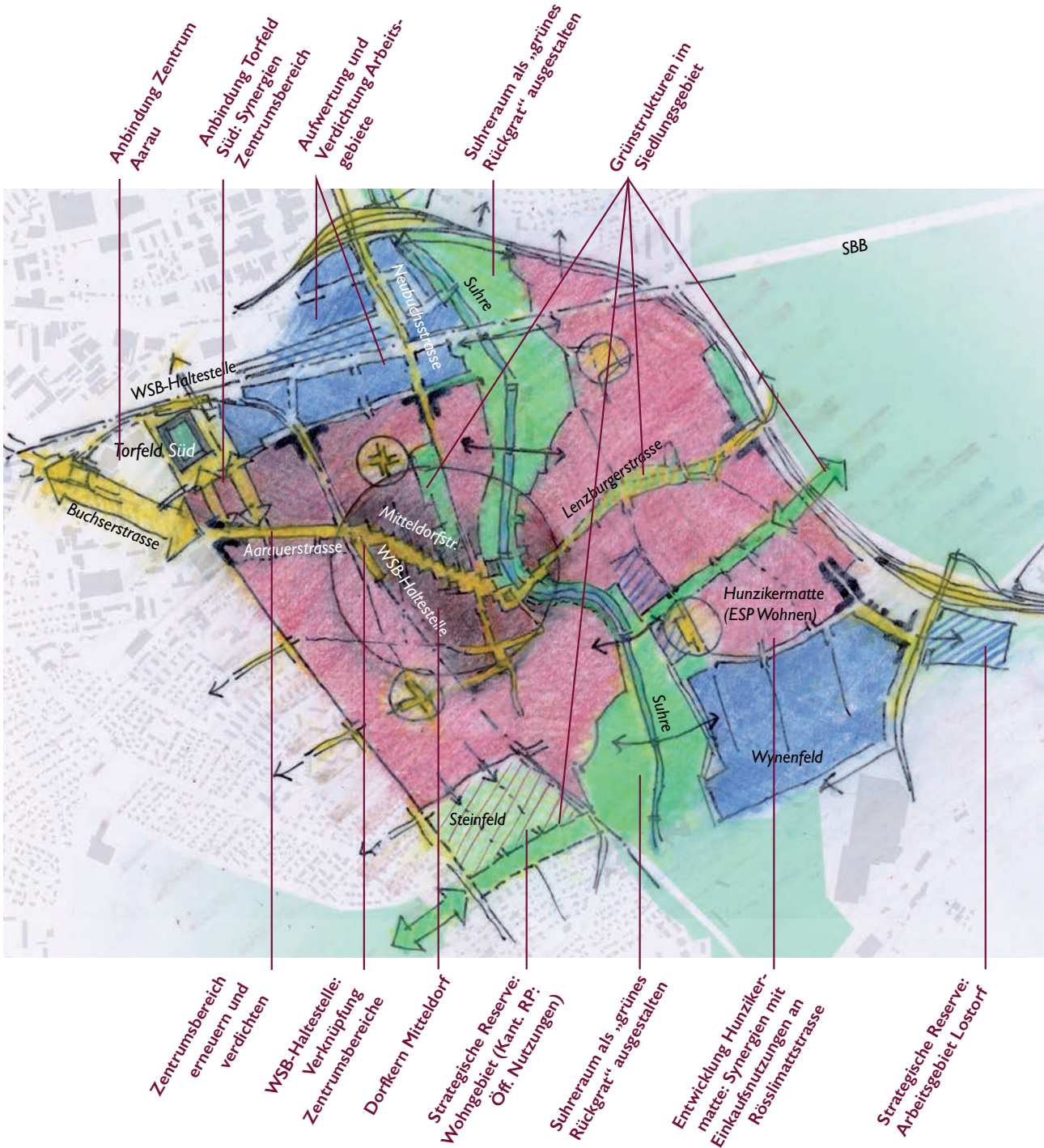
Konstituierende räumliche Elemente der Gemeinde



Handlungsbedarf

# Anhang

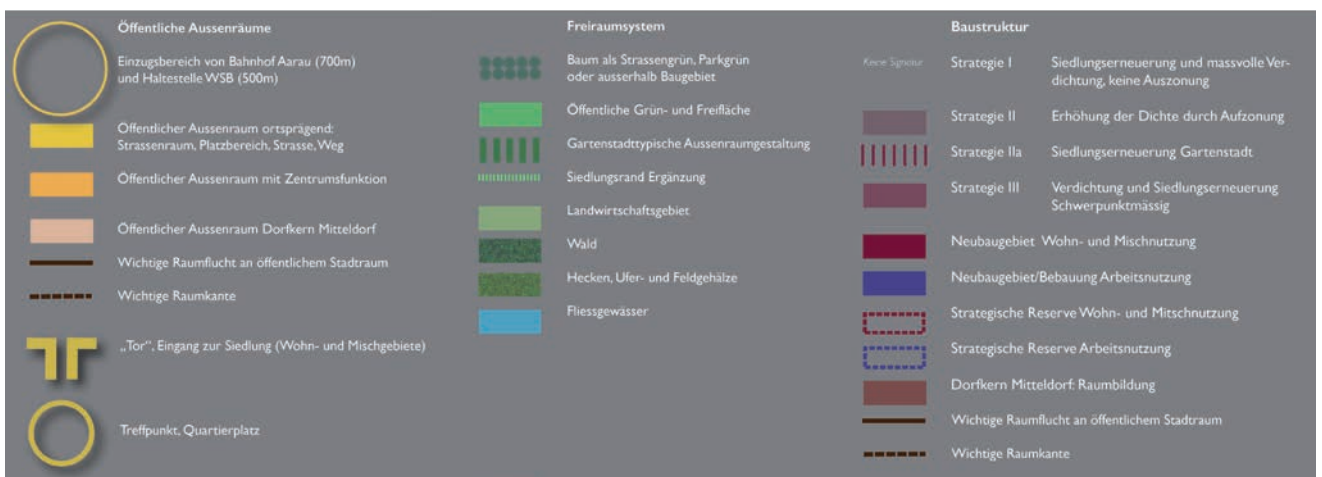
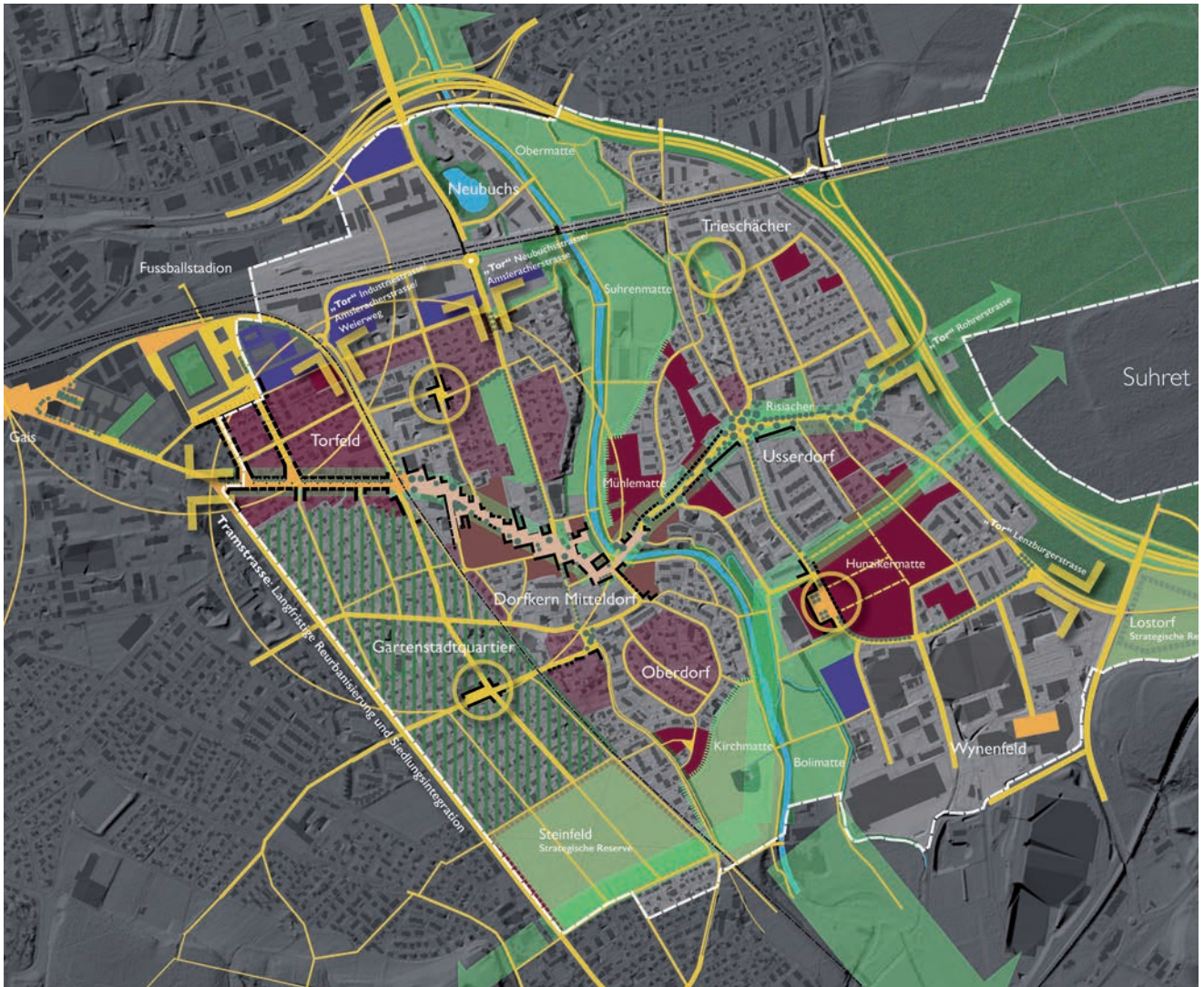
## Konzeptteil



Strukturschema mit Erläuterungen

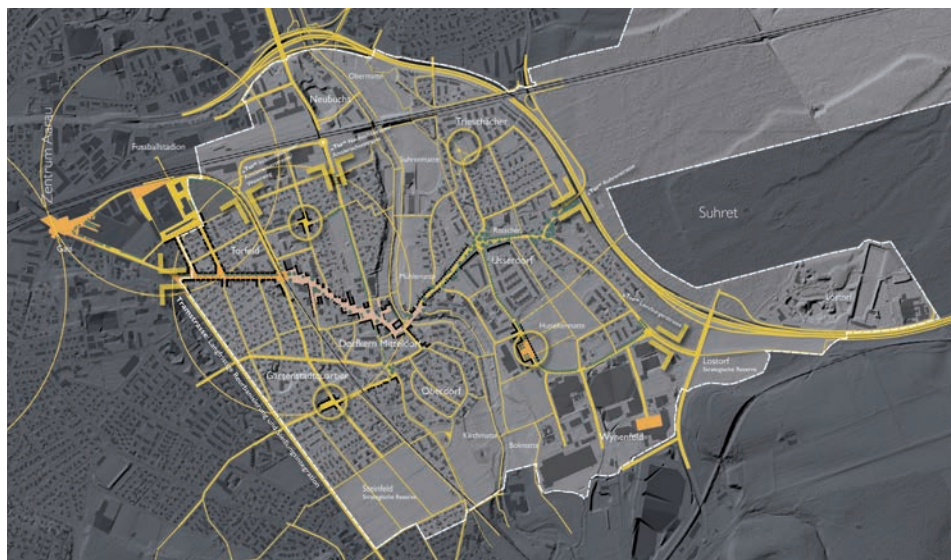


# Anhang



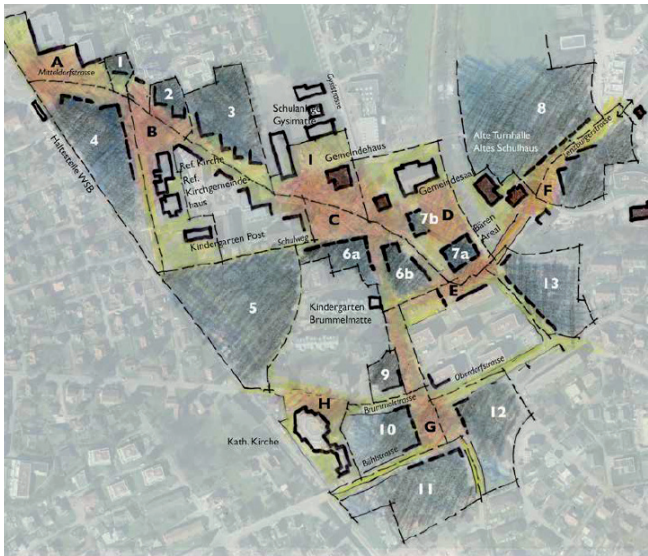
Leitbildplan

# Anhang



*Teilleitbildpläne öffentlicher Aussenraum, Freiraumsystem und Bebauung*

# Anhang



Erläuterungen zum Schlüsselgebiet «Dorfkern»:

Öffentlicher Aussenraum (Auswahl):

**B:** Platzartige Ausweitung bei der Kirche. Integration des Vorbereiches der Kirche in eine Gestaltung von Fassade zu Fassade.

**D:** Dieser Platz soll komplementär zum zentralen Platz (C) entwickelt werden und auch als Veranstaltungsplatz dienen.

Areale (Auswahl):

**6** Areale am zentralen Platz: Hier bestehen Lücken durch fehlende Bauten (6a und 6b). Bauten und Aussenraum sind in ein neues Gleichgewicht zu bringen. Ein südlicher Platzabschluss drängt sich auf. Der Durchgang Richtung Oberdorf ist räumlich zu akzentuieren.

**7** Gemeindesaal bis Bärenareal: Das Ersatzgebäude für den Bären (7a) soll präzise verortet und in den Ortskern passend gestaltet werden.

Im Bereich 7b ist eine räumliche Gliederung erwünscht, die allenfalls auch mit Bäumen erreicht werden kann.

*Darstellung eines Schlüsselgebiets mit entsprechenden Erläuterungen (z.B. in einem Steckbrief zu den Handlungsanweisungen)*

PP  
7001 Chur