



## Kommunales räumliches Leitbild

14. Mai 2020





# Inhalt

## Impressum

### **Auftraggeber**

Gemeinde Andeer

### **Kontaktperson**

Andreas Mani, Gemeindevorstand, 7440 Andeer

### **Bearbeitung**

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

### **Erstellung**

August 2018 – Oktober 2019; Mai 2020

### **Bearbeitungsstand**

14. Mai 2020

### **Bildnachweise / Datenquellen**

Siehe Dokumentende

Einleitung..... 1

### **Analyse**

Porträt ..... 2  
Demografie ..... 3  
Wirtschaft und Mobilität ..... 4  
Siedlung, soziale Infrastruktur und Versorgung ..... 5  
Bauzonenreserven und Bedarf ..... 6  
Wichtige Zeitschnitte der Siedlungsentwicklung (Clugin, Pignia) ..... 7  
Wichtige Zeitschnitte der Siedlungsentwicklung (Clugin, Pignia) ..... 8  
Wichtige Zeitschnitte der Siedlungsentwicklung (Andeer, Bärenburg) ..... 9  
Wichtige Zeitschnitte der Siedlungsentwicklung (Andeer, Bärenburg) ..... 10  
Wichtige Zeitschnitte der Siedlungsentwicklung (Rofla) ..... 11  
Grossräumliche Strukturen ..... 12  
Räumliche Analyse (Andeer, Bärenburg) ..... 14  
Räumliche Analyse (Clugin, Pignia, Rofla) ..... 17  
Stärken-, Schwächen-, Chancen- und Risiken-Analyse ..... 19

### **Konzept: Ziele, Strategien und Massnahmen**

Übergeordnete Strategie zur Siedlungsentwicklung ..... 21  
A) Strategie Andeer, Bärenburg – Historischer Siedlungsteil und  
Dorfkern ..... 24  
B) Strategie Andeer, Bärenburg – Siedlungsentwicklung Wohnen.... 25  
C) Strategie Andeer, Bärenburg – Siedlungsentwicklung Arbeiten ... 26  
D) Strategie Andeer, Bärenburg – öffentliche Nutzungen ..... 27  
E) Strategie Andeer, Bärenburg – Tourismus ..... 28  
F) Strategie Andeer, Bärenburg – Verkehr und Ortseingang ..... 29  
Strategie Pignia ..... 30  
Strategie Clugin ..... 30

# Einleitung

## Anlass

Mit der Revision des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) haben sich die raumplanerischen Rahmenbedingungen verändert: Das revidierte RPG verlangt eine Abkehr von der bisherigen Entwicklung der Siedlungen «in die Fläche» hin zur Siedlungsentwicklung nach innen. Im Vordergrund steht dabei das Schaffen von Siedlungen mit einer optimierten baulichen Dichte, dies unter Beibehaltung oder Schaffung neuer räumlicher Qualitäten.

Das vorliegende räumliche Leitbild soll zur Umsetzung dieser Vorgaben des RPG beitragen und ein Zukunftsbild mit den langfristigen planerischen Entwicklungsabsichten der Gemeinde Andeer aufzeigen. Grundlage und Kontext bildet unter anderem das 2010 erarbeitete «Leitbild Andeer» und die Agenda 2030.

## Ziele Leitbild

Die Gemeinde Andeer bestimmt mit diesem räumlichen Leitbild die strategische Ausrichtung ihrer Siedlungsentwicklung mit einem Planungshorizont von 20 – 25 Jahren und legt die damit verbundenen zentralen Aufgaben fest.

Das Leitbild dient der Gemeinde als Orientierungsrahmen für raumbezogene Entscheidungen sowie als konzeptionelle Grundlage für die Revision der Nutzungsplanung.

Das Leitbild ermöglicht der Gemeinde Andeer insbesondere, ihren Handlungsspielraum im Lichte der kantonalen und regionalen Rahmenbedingungen auszuloten und ihre Ziele und Vorstellungen der angestrebten langfristigen räumlichen Entwicklung aufzuzeigen.

## Erarbeitung

Die Erarbeitung des Leitbildes erfolgte durch eine eingesetzte Arbeitsgruppe zusammengesetzt aus Vertretern der Gemeindeverwaltung und den Gemeindebehörden:

- Hans-Andrea Fontana
- Andreas Mani
- Erino Gasparini

Eng in den Erarbeitungsprozess eingebunden war eine Begleitgruppe mit Vertretern unterschiedlicher Interessengruppen:

- Hansjürg Jenny
- Andreas Melchior
- Andrea Gerber

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



# Porträt

## Andeer – früher und heute

Im Schams wurde ab dem 13. Jh. Viehzucht und Ackerbau betrieben. Der Ausbau des Weges durch die Viamala (ab 1473) und der Bau der Fahrstrasse (1823) führten zu einem Aufschwung des Transitverkehrs. Vom 17. bis 19. Jh. spielte der Bergbau eine wichtige Rolle. Der Bau der Gotthardbahn und das Ende des Bergbaus resultierten Ende des 19. Jh. in einer Wirtschaftskrise und Auswanderungswellen.

Andeer, 1208 erstmals als *Anders* erwähnt, löste im 19. Jh. Zillis als Zentrum ab und erfuhr durch den Wander- und Badetourismus (ab 1829) einen weiteren Aufschwung. Zusätzliche Arbeitsplätze brachten im 20. Jh. die Granitsteinbrüche und die Kraftwerke Hinterrhein (KHR).

Die beiden bis 2009 eigenständigen Gemeinden Pignia und Clugin sind mehrheitlich landwirtschaftlich geprägt. Eine Fahrstrasse mit Anschluss an die Kantonsstrasse wurde erst 1900 (Pignia) bzw. 1951 (Clugin) realisiert.

Heute bietet Andeer mit Bärenburg, Pignia und Clugin ein mehrheitlich intaktes und identitätsstiftendes Ortsbild, das stark von der historischen Bausubstanz geprägt ist. Andeer verfügt über ein breites Versorgungs- und Wohnangebot, ist Schul- und Gesundheitsstandort mit vielfältigen Beschäftigungsmöglichkeiten. Die ehemals romanisch sprechende Gemeinde ist heute mehrheitlich deutschsprachig.

## Räumliche Ausgangslage

Andeer ist auf einer Schwemmebene positioniert und durch den Hinterrhein gefasst. Der historische und gut gepflegte fünfgliedrige Ortskern mit vielfältigen Plätzen ist heute von neueren Wohngebieten umgeben. Die Nationalstrasse N 13 führt hangseitig entlang der Topographie. Der Weiler Bärenburg ist stark durch diese Achse und den Steinabbau geprägt. Pignia und Clugin liegen erhöht am Hang orographisch rechts bzw. links ob der Talebene.

Andeer nimmt mit seinen vielfältigen Angeboten (Gesundheit, Bildung, Versorgungseinrichtungen, Detailhandel, Gastronomie, Hotellerie, Post, Bank, Sport) für das Schams, das Avers und z.T. das Rheinwald eine Zentrumsfunktion in der Region Viamala ein und dient als Verkehrsknoten des öffentlichen Verkehrs. Verkehrstechnisch ist Andeer mit der Anbindung an die N13 Richtung Norden (Thusis, Chur) und Süden (Splügen, Misox, Bellinzona) gut angebunden und mit dem öV auf dieser Achse im Stundentakt erschlossen.

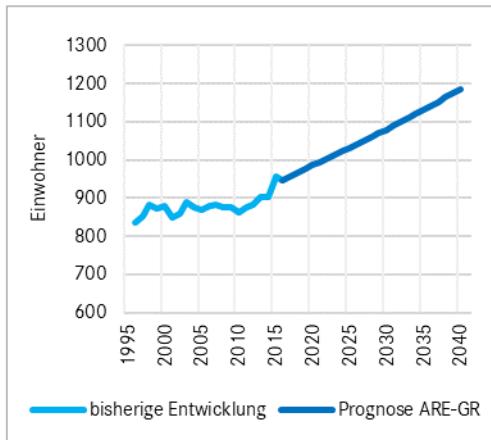
## Positionierung Gemeinde

Andeer ist der Zentrumsort des Schams mit Stützfunktion für die Region Viamala. Das bestehende Angebot wird bedarfsgerecht gehalten und weiterentwickelt. Die einzelnen Ortsteile verfügen über auf die Rahmenbedingungen abgestimmte Entwicklungsmöglichkeiten.

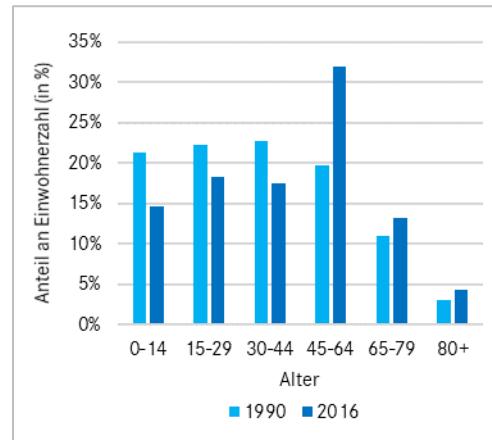


# Demografie

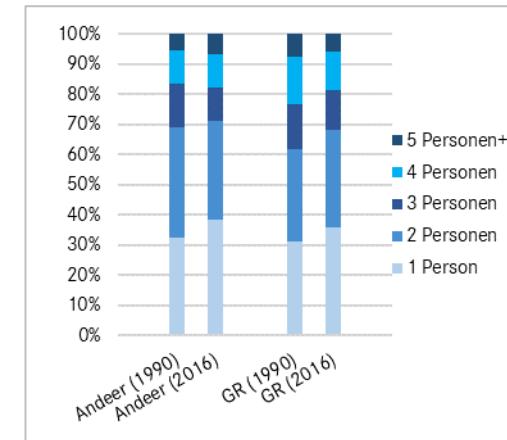
## Bevölkerungsentwicklung



## Altersstruktur



## Haushaltgrösse



### Bisherige Entwicklung und aktuelle Situation

- Zunahme der Anzahl Einwohner (EW) von 834 auf 948 (+114 EW) in den letzten 20 Jahren (1996 – 2016).
- Durchschnittliche Zunahme pro Jahr +6 EW (gut 0.6% pro Jahr).

### Ausblick

- Prognostizierte Einwohnerzahl (gemäss ARE-GR) im Jahr 2030 rund 1079 EW (+131 EW), im Jahr 2040 rund 1185 EW (+ 237 EW).
- Durchschnittliche Zunahme pro Jahr gut +10 EW.
- Aus Sicht der Gemeinde handelt es sich bei der Prognose des ARE-GR um eine sehr optimistische Annahme des Wachstums.

### Bisherige Entwicklung und aktuelle Situation

- Starke Zunahme beim Anteil der Altersgruppe der 45-64-Jährigen auf heute 32% der Bevölkerung (GR: 29%).
- Abnahme beim Anteil der Altersgruppen der bis 44-Jährigen auf 46% der Bevölkerung (GR: 53%).
- Im Vergleich mit dem Kantonsschnitt verfügt Andeer damit über eine ältere Bevölkerung.

### Ausblick

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

### Bisherige Entwicklung und aktuelle Situation

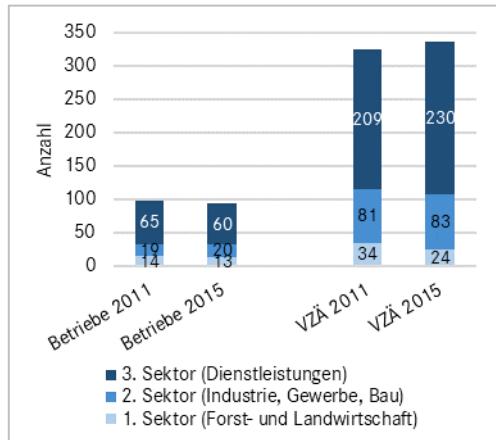
- Konstante durchschnittliche Haushaltgrösse von gut 2.2 Personen (GR: Rückgang von 2.4 auf 2.2 Personen) in den Jahren 1990 - 2016.
- Die Mehrheit der Haushalte (71%) sind 1- oder 2-Personenhaushalte (GR: 68%), mit fast der Hälfte der Gesamtbevölkerung (47%) in diesen Haushalten.

### Ausblick

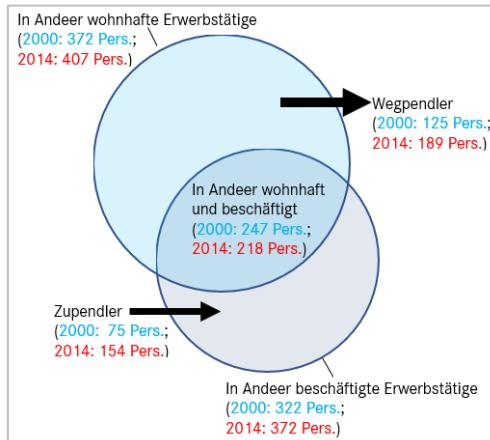
- Zunehmende Alterung wird den Anteil der 1- und 2-Personenhaushalte weiter steigen lassen, sofern die betagten Personen im Dorf verbleiben. Auch jüngere Arbeitnehmende wünschen oft kleinere Wohnungen.
- Weitere Zunahme des Bedarfs an kleineren und mittleren Wohnungsgrössen resp. altersgerechte Wohnformen.

# Wirtschaft und Mobilität

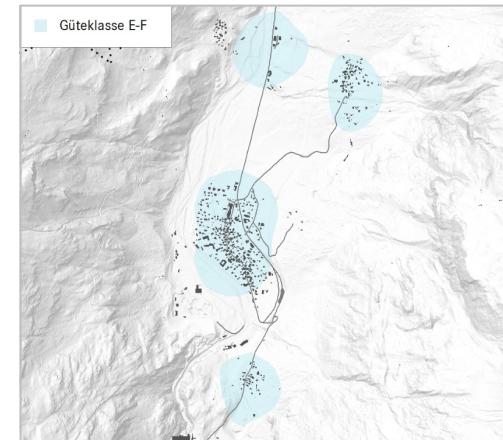
## Betriebe / Vollzeitäquivalente (VZÄ)



## Pendlerverhalten



## Verkehr



## Bisherige Entwicklung und aktuelle Situation

- Stagnation bzw. leichte Abnahme der Anzahl Betriebe in den letzten Jahren auf 93 Betriebe (2015); kleine durchschnittliche Betriebsgrösse (3.6 VZÄ).
- Gleichzeitig leichtes Beschäftigungswachstum (Zunahme von 325 auf 337 VZÄ), vor allem im 3. Sektor (Dienstleistungen).
- Wichtiger 3. Sektor mit 68% der VZÄ (GR: 71%); leicht überdurchschnittlicher 1. Sektor (Landwirtschaft) mit 7.1 % der VZÄ (GR: 4.6%).

## Ausblick

- Die Wirtschaft von Andeer bleibt weiter vom starken dritten Sektor geprägt. Die Herausforderung besteht darin, ein möglichst breites Arbeitsplatzangebot im Dorf zu erhalten.

## Bisherige Entwicklung und aktuelle Situation

- Generelle Zunahme des Pendleraufkommens zwischen 2000 und 2014; im Jahr 2014 mehr Weg- als Zupendler.
- Die Wegpendler gehen v.a. Richtung Thusis (27%), die übrige Region Viamala (21%), Chur und Agglomeration (20%) sowie den übrigen Kanton GR (28%).
- Die Zupendler kommen v.a. aus Thusis (19%), der übrigen Region Viamala (37%) sowie dem übrigen Kanton GR (40%).

## Ausblick

- Mit zunehmender Arbeitsmobilität wird das Pendleraufkommen möglicherweise weiter steigen. Die Nachfrage nach guten Verbindungen wird zunehmen. Denkbar ist auch eine Zunahme von Home-Office.

## Öffentlicher Verkehr (ÖV)

- Abgesehen von Clugin-Dorf sind sämtliche Ortsteile mit einem Basis- oder Grundangebot Bus (ÖV-Güteklassen E bzw. F) erschlossen. Der Takt im Dorf Andeer ist häufiger, jedoch nicht in einer höheren Gütekasse.

## Motorisierter Individualverkehr (MIV)

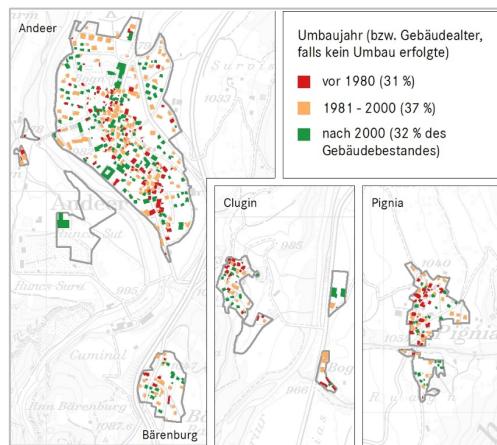
- Gute MIV-Erschliessung mit direkter Anbindung an die Autostrasse N13 von und in Richtung Süd. Kein Vollanschluss Fahrtrichtung Nord.

## Langsamverkehr (LV)

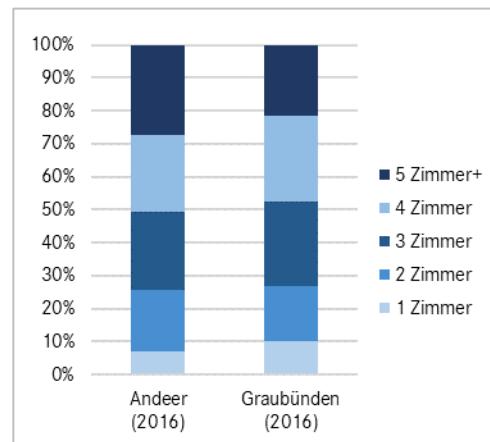
- Bestehende Fuss- und Veloverbindungen, auch auf Tourismus ausgerichtet. Im Ortskern jedoch Sicherheitsdefizit. Optimierungsbedarf bei Anbindung Bushaltestelle Tgavugl.

# Siedlung, soziale Infrastruktur und Versorgung

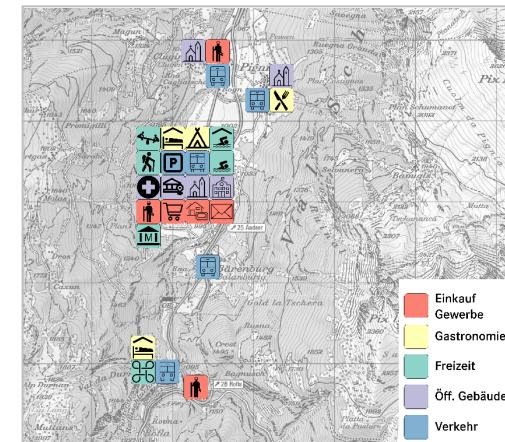
## Sanierungsbedarf Gebäudebestand



## Wohnungsangebot nach Zimmerzahl



## Soziale Infrastruktur und Versorgung



## Erneuerungs-/Sanierungsbedarf des Gebäudebestandes (2016)

- Etwa zwei Drittel des Gebäudebestandes (76%) nach 1980 umgebaut (bzw. erbaut). Damit mehrheitlich solide Bausubstanz vorhanden.
- Thema der Siedlungserneuerung bzw. -sanierung stellt in Andeer gewisses Potenzial dar, wobei spezifisch auch der Gebäudebestand aus den 80er und 90er Jahren (37%) bald in den Sanierungszyklus kommt (Quartiere in Pignia und Andeer).

## Wohnungsangebot

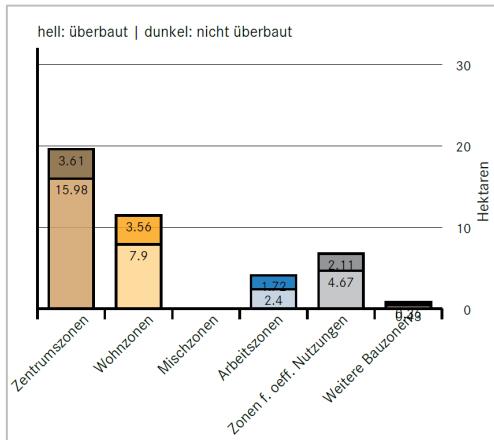
- Gesamtwohnungsbestand umfasst 725 Wohnungen; sehr geringer Leerwohnungsbestand (insgesamt 9 Wohnungen).
- Leicht überdurchschnittlicher Anteil an grossen Wohnungen mit mehr als 4 Zimmern (51% des Wohnungsangebots; GR: 48%); leicht unterdurchschnittlicher Anteil an kleineren Wohnungen bis 3.5 Zimmer (49% des Wohnungsangebots; GR: 52%).
- Wohnungsangebot ist nur bedingt auf die Altersstruktur und Haushaltgrösse (71% 1- oder 2-Personenhaushalte) abgestimmt.

## Breites Versorgungsangebot

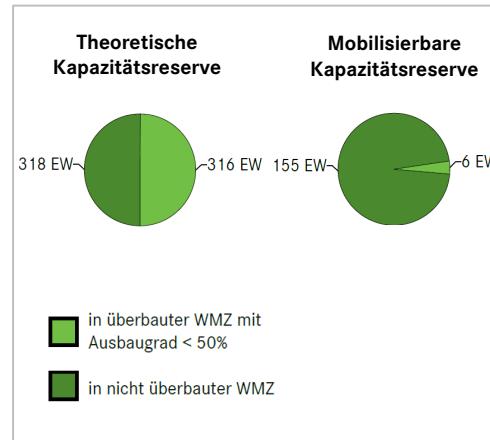
- Volksschul-Angebot (Kindergarten und Primarstufe, Oberstufe in Zillis), Mittagstisch, Kita in Thusis.
- Spitex Viamala in Thusis; Rehaklinik Tgea Sulegl, Pflegezentrum Glienda, Arztpraxis, Spital in Thusis; Mineralbad.
- Volg, Bäckerei, Metzgerei, Molkerei, diverse weitere Geschäfte, Läden und Dienstleister, Post, Kantonalbank, einige Restaurants und Hotels, Camping, Freibad und Mineralbad.
- Vielfältiges Vereinswesen (Musik, Sport, Kultur, Freizeit etc.).
- Breites Arbeitsangebot
- Weitere Versorgungsangebote regional abgedeckt.

# Bauzonenreserven und Bedarf

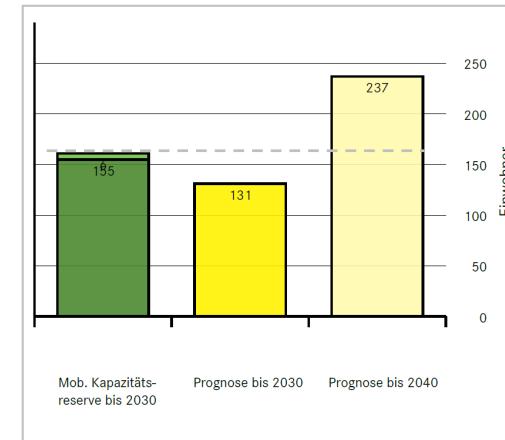
## Überbauungsstand 2019



## Kapazitätsreserven (WMZ) bis 2030



## Bauzonenreserven und Bedarf



Prognose mit Unsicherheiten behaftet und kann ändern.

## Überbauungsstand

- Wohn-, Misch- und Zentrumszone (WMZ) mit mittlerem Überbauungsgrad von 77% (Zentrumszone: 82%, Wohnzone: 69%).
- Tiefer Überbauungsgrad bei den Arbeitszonen und der Touristikzone von je 58%.
- Zentrum- und Wohnzonen mit Reserven an unüberbauten Arealen (je 3.6 ha).

## Kapazitätsreserven bis 2030

- Die theoretischen Reserven (bei voller Ausnutzung der Bauzonen) innerhalb der bestehenden Bauzone reichen für gesamthaft rund zusätzliche 630 Einwohner (EW).
- Unter Berücksichtigung einer bis 2030 realistischen Mobilisierung (50% der Reserven in der nicht überbauten Bauzone und 2% in der überbauten Bauzone mit einem Ausbaugrad unter 50%) besteht eine Reserve für 161 zusätzliche EW, davon 155 EW in der unüberbauten Bauzone und 6 EW in der bereits überbauten Bauzone.

## Bedarf 2030

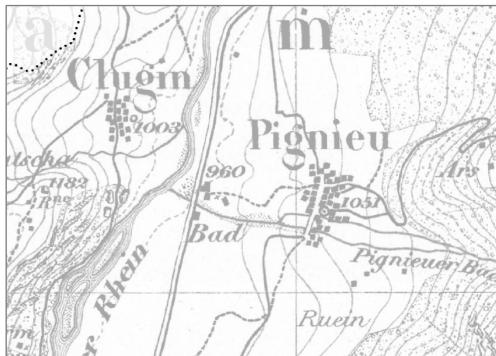
- Die ausgewiesenen mobilisierbaren Reserven bieten Platz für das gesamte bis 2030 erwartete Bevölkerungswachstum.
- Um das Bevölkerungswachstum bis 2030 effektiv innerhalb der bestehenden Bauzonen aufnehmen zu können, sind verstärkte Anstrengungen zur Mobilisierung von namentlich unbebauten Reserven nötig.

## Bedarf 2040

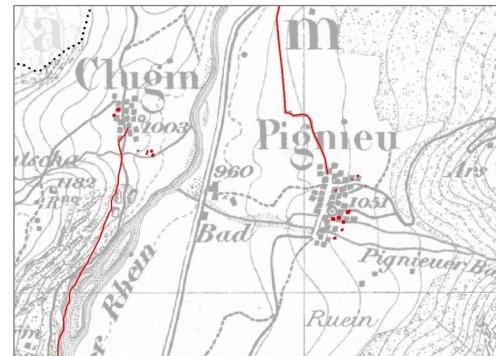
- Von 2030 bis 2040 wird eine zusätzliche Bevölkerungszunahme erwartet (+ 106 EW ab 2030). Um diese Zunahme in der bestehenden Bauzone aufnehmen zu können, sind weitere Kapazitätsreserven zu mobilisieren und gezielte Siedlungserweiterungen anzugehen.

# Wichtige Zeitschnitte der Siedlungsentwicklung (Clugin, Pignia)

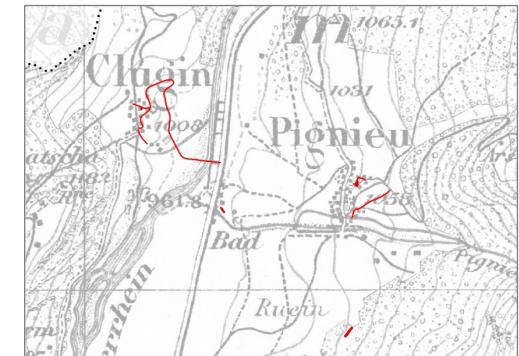
Vor 1890



1890 – 1940



1941 – 1960



## Siedlung

- Kompakte Dörfer mit Gassenbebauung. Ausserhalb des Dorfkerns kaum Bauten, mit Ausnahme von Pignia Bad.

## Landschaft und Infrastruktur

- Fahrstrasse im Talboden. Pignia Bad über Fussweg mit Pignia verbunden.
- Pignia und Clugin nicht an italienische Strasse angebunden. Pignia entlang Hang nach Zillis und Andeer orientiert, Clugin mit Weg dem Rhein entlang an Andeer (Holzbrücke) angebunden.
- Hinterrhein mäandrierend unterhalb Burgruine bei Clugin.

## Siedlung

- Kraftwerk am Hangfuss von Clugin.
- Diverse Neubauten im Dorfkern von Pignia.

## Landschaft und Infrastruktur

- Leichte Verlegung Wegverbindung nach Andeer von Clugin verbunden mit geringfügiger Anpassung des Flussbetts.
- Fahrstrasse nach Pignia von Norden im Jahre 1900.

## Siedlung

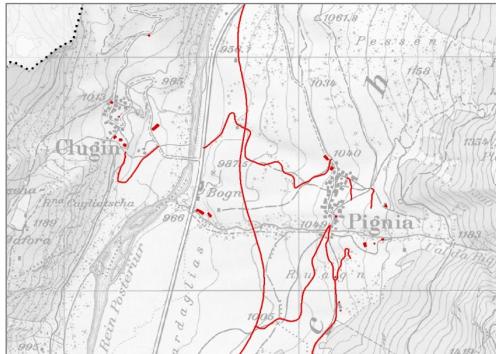
- Praktisch keine Bautätigkeit.

## Landschaft und Infrastruktur

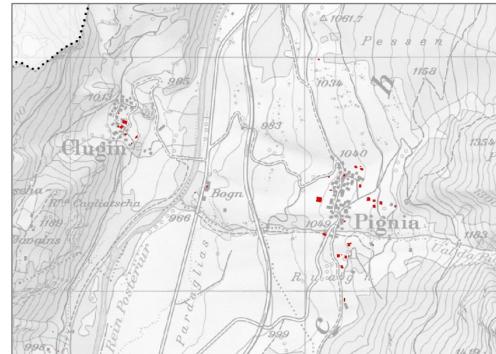
- Anbindung Clugin an die italienische Strasse mit neuer Zufahrt 1951.

# Wichtige Zeitschnitte der Siedlungsentwicklung (Clugin, Pignia)

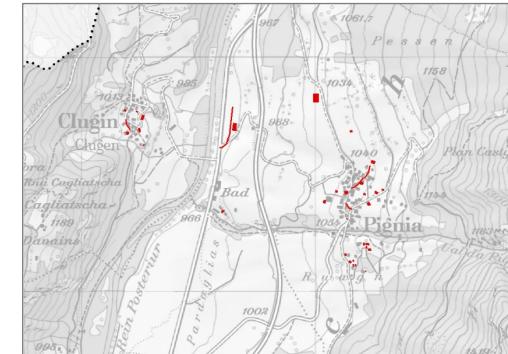
1961 – 1980



1981 – 2000



2000 – heute



## Siedlung

- Neue Einfamilienhäuser in Clugin entlang des Bachs leicht abgesetzt vom historischen Dorfkern.
- Neubau Hapimag in der Ebene vor Clugin.
- Erste Häuser südlich des Ual da Pignia.

## Siedlung

- Diverse Neubauten am Ortsrand von Clugin und Pignia.
- Aussiedlung von Landwirtschaftsbetrieben.
- Lockere Neubauquartier südlich des Ual da Pignia und östlich des historischen Ortskerns.

## Siedlung

- Weiterentwicklung der Vorjahre, diverse Neubauten am Ortsrand von Pignia und Clugin, einige Ergänzungsbauten.
- Aussiedlung Landwirtschaftsbetrieb.
- Neubauten Gewerbezone Zups.

## Landschaft und Infrastruktur

- Bau Nationalstrasse bis 1973
- Melioration Pignia 1971–1981 und Clugin 1981 mit neuen Landwirtschaftswegen.
- Zufahrt KHR (Wasserfassung, Stollen).
- Neue Anbindung Pignia ab der italienischen Strasse in Andeer.

## Landschaft und Infrastruktur

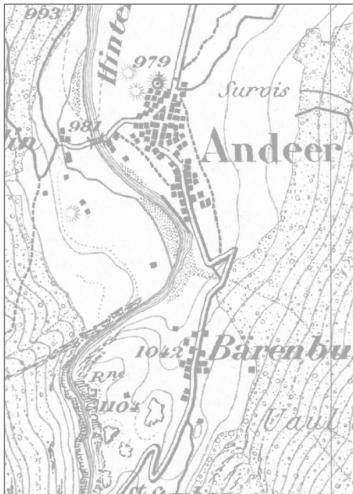
- Keine wesentliche Veränderung.

## Landschaft und Infrastruktur

- Erschliessung Zups.

# Wichtige Zeitschnitte der Siedlungsentwicklung (Andeer, Bärenburg)

Vor 1890



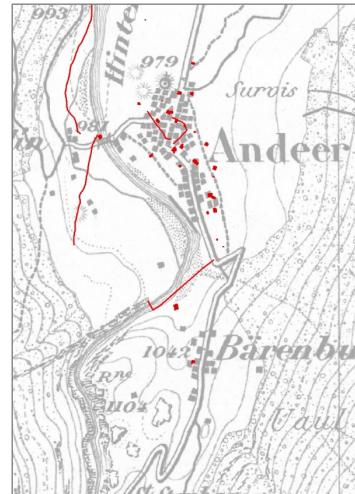
## Siedlung

- Kompakter Dorfkern mit Gassenbebauung. Nördlicher Ortsrand durch Kirche auf Hügel markiert. Ausserhalb des Dorfkerns wenige Bauten.
- Weiler Bärenburg mit Strassenbebauung.

## Landschaft und Infrastruktur

- Fahrstrasse im Talboden und durch die Dörfer.
- Holzbrücke über den Hinterrhein zur Mühle.
- Hinterrhein mäandrierend grossflächig bei Andeer, Ansätze von Schutzbauten beim Dorf.

1890 – 1940



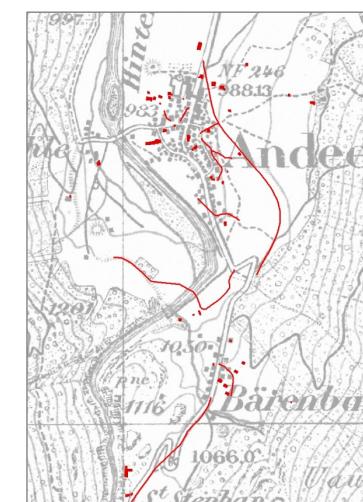
## Siedlung

- Diverse Ergänzungsbauten im historischen Ortskern von Andeer.

## Landschaft und Infrastruktur

- Neue Wegverbindungen Clugin, Erschliessung Runcs ab der Holzbrücke und von Süden mit Steg über den Hinterrhein.

1941 – 1960



## Siedlung

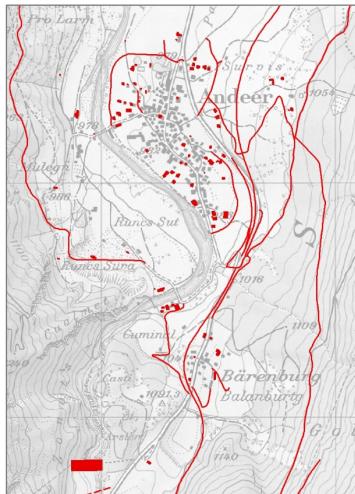
- Erste Neubauten abgesetzt vom historischen Ortskern.
- Neubau Schulhaus.
- Werkareal Grava (Steinbearbeitung)
- KHR-Wohnhäuser in Bärenburg.

## Landschaft und Infrastruktur

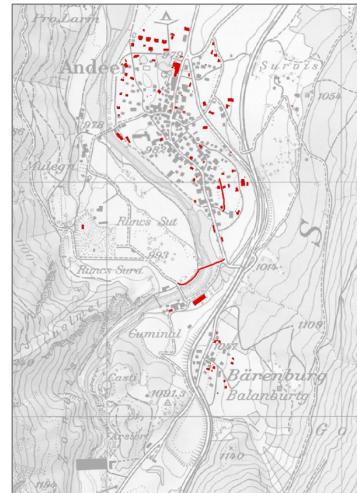
- Erste Umfahrungsstrasse Andeer, neue Quartierstrassen in den Ortsteilen, neue Verbindung Grava – Runcs.
- Errichtung Steinbruch Cuolmet und Crap da Sal.
- Verlegung Fahrstrasse aufgrund Deponie KHR im Bereich Palé.

# Wichtige Zeitschnitte der Siedlungsentwicklung (Andeer, Bärenburg)

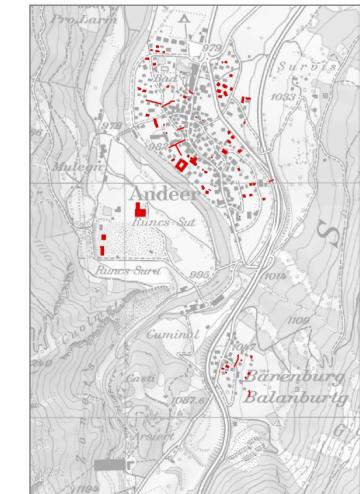
1961 – 1980



1981 – 2000



2000 – heute



## Siedlung

- Verteilte Neubebauungen am Ortsrand von Andeer in sämtlichen Gebieten inkl. Survis.
- Ausbau Werkareal Grava / Runcs
- Neubau Zentrale Bärenburg der KHR 1962.

## Landschaft und Infrastruktur

- Bau Nationalstrasse bis 1973
- Anschlussbauwerke Nationalstrasse, Land- und Forstwirtschaftswege, Erschliessungsstrasse Pignia, Ortseingang – Holzbrücke.
- Melioration 1975 – 1980
- Wiederaufnahme Ablagerung Palé

## Siedlung

- Weiterentwicklung der Vorjahre, diverse Neubauten am Ortsrand (Andeer und Bärenburg) aber auch Ergänzungsbauten zwischen den historischen Ortsbereichen.
- Neubau Heilbad 1982, Neubau Werkhof.

## Landschaft und Infrastruktur

- Neue Zufahrt Runcs.
- Errichtung Kiesabbau Runcs, Erweiterung Steinbruch Cuolmet und Crap da Sal.
- Aussiedlung Landwirtschaftsbetriebe.

## Siedlung

- Weiterentwicklung der Vorjahre, diverse Neubauten mehrheitlich im bestehenden Siedlungsgebiet.
- Neubau Gewerbehallen in Runcs.
- Errichtung Pflegezentrum Glienda (2002).

## Landschaft und Infrastruktur

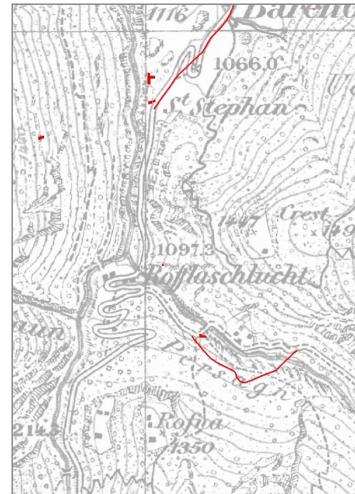
- Aufnahme Abschlussprojekt Deponie Palé (im Zusammenhang Sicherheitsstollen ASTRA).
- Erweiterung Kiesabbau Runcs.
- Gewerbezone Runcs.

# Wichtige Zeitschnitte der Siedlungsentwicklung (Rofla)

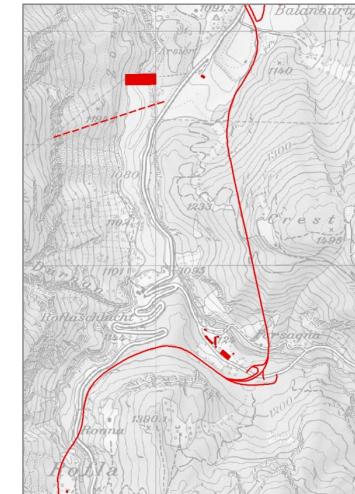
**Vor 1890 – 1940**



**1941 – 1960**



**1961 – heute**



## Siedlung

- Wenige Bauten auf einer Lichtung an der alten Averserstrasse.
- Gebäude bei der Kehre der Roflaschlucht und Rofna.

## Landschaft und Infrastruktur

- Fahrstrasse mit Kehren.
- Abzweigung in der zweiten Kurve ins Avers mit Brücke nach einigen Metern auf die rechte Flusseite.

## Siedlung

- Reduktion der Bauten in Rofna und entlang der alten Averserstrasse im Zusammenhang mit der Strassenverlegung und dem Steinabbau.
- Entstehung Werkareal Parsagna (Steinbearbeitung).

## Landschaft und Infrastruktur

- Verlegung Fahrstrasse aufgrund Deponie KHR im Bereich Palé.
- Korrektur Averserstrasse mit neuer Brücke weiter Taleinwärts.
- Errichtung Steinbruch Parsagna

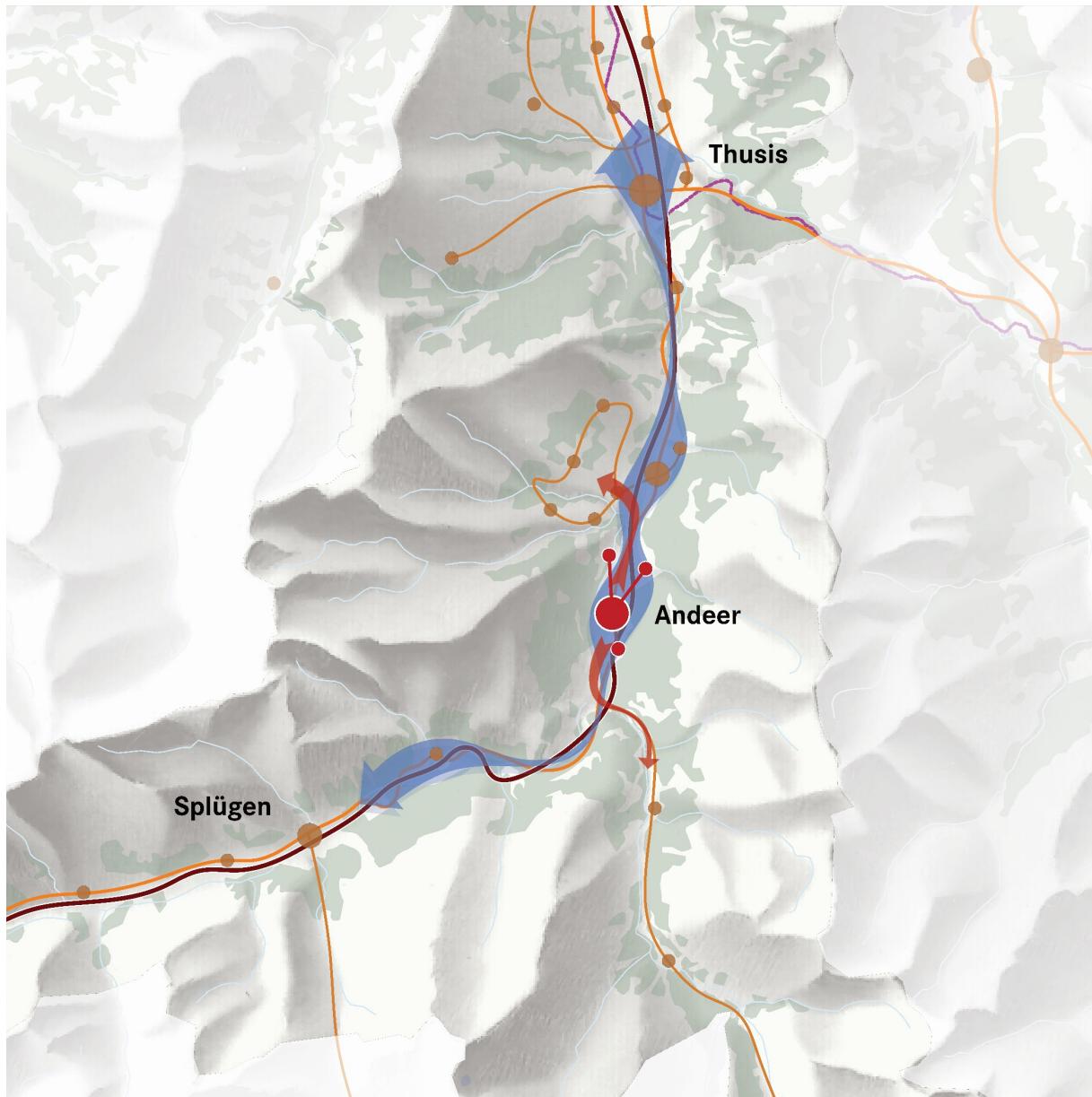
## Siedlung

- Neubau Zentrale Bärenburg der KHR 1962.
- Ausbau Werkareal Parsagna

## Landschaft und Infrastruktur

- Bau Nationalstrasse 1969 mit Anschluss Avers.
- Seilbahn bei der Zentrale Bärenburg zum Wasserschloss.
- Neuer Stausee Bärenburg.

# Grossräumliche Strukturen



## Regionale Einbindung

Räumlich und funktional ist Andeer auf das Regionalzentrum Thusis ausgerichtet, bildet aufgrund seiner Lage aber ein starkes Zentrum für die Region Viamala und nimmt entsprechende Funktionen für das Schams und das Avers wahr.

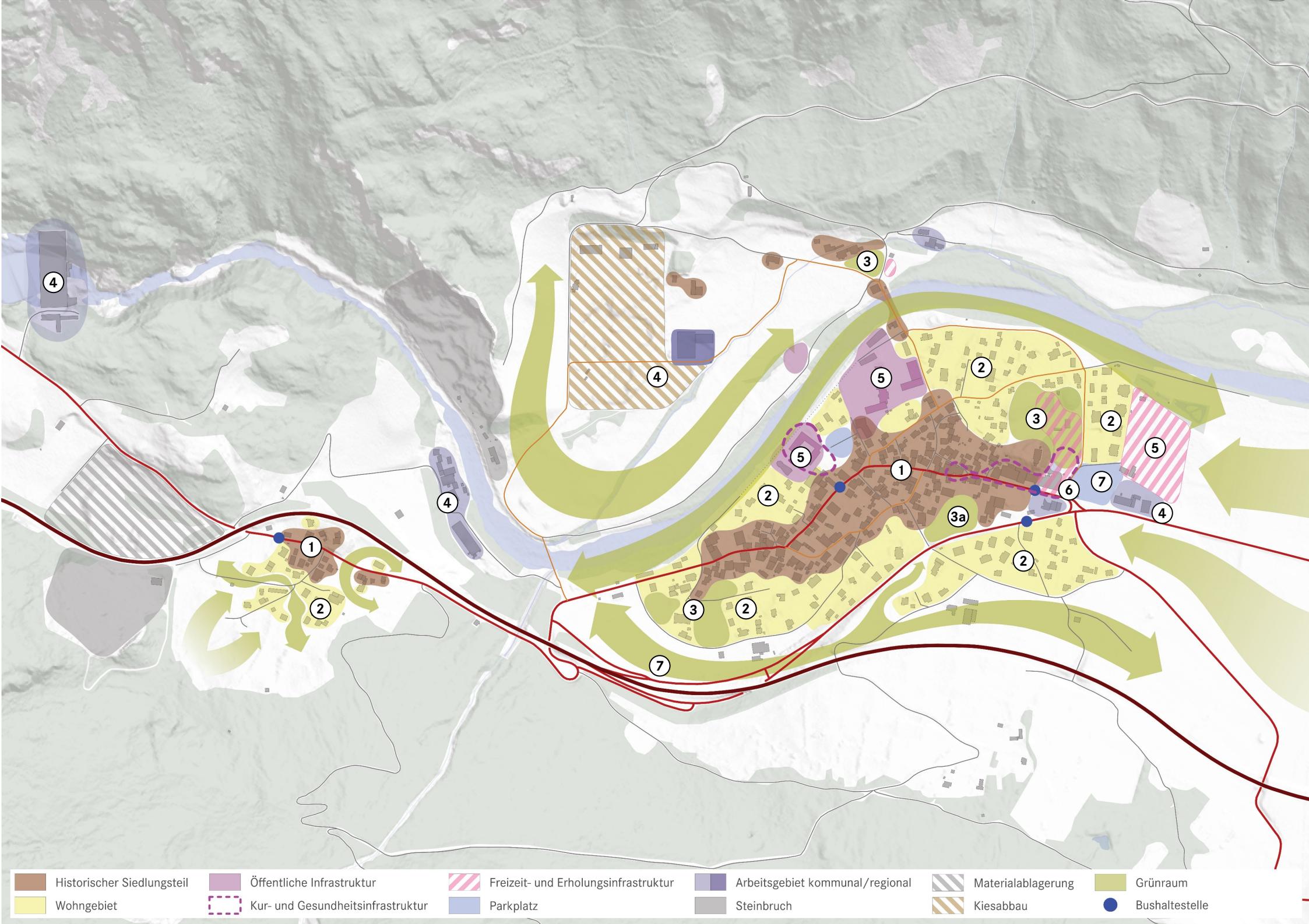
## Siedlung und Landschaft

Das Hauptsiedlungsgebiet von Andeer gliedert sich einerseits entlang der italienischen Strasse (Andeer, Bärenburg, Roflaschlucht) und andererseits an erhöhter Lage über dem Talboden, östlich- (Pignia), bzw. westlich (Clugin). Das Dorf ist eingebettet in eine grössere Schwemmebene zwischen den Ausläufern des Piz Vizan bzw. Piz Curver, welche gegen Zillis und gegen eine Steigung in Richtung Sufers eingebettet ist.

Die Landschaft verfügt in der Talebene über grossräumige Wiesflächen. Die Strassen folgen im Wesentlichen der Topographie. Südlich von Andeer wird der Raum stark durch die drei Steinbruch- und das Kiesabbaugebiete, den Stausee sowie die Verkehrsinfrastruktur geprägt. Oberhalb der Dörfer geht das Gelände in eine steile Wald- und anschliessende Alp- und Gebirgslandschaft über.

## Erschliessung

Andeer verfügt über einen Halbanschluss an die Autobahn N13, ist über die italienische Strasse (Kantonsstrasse) weiter erschlossen und an das Postautonetz angebunden.



# Räumliche Analyse (Andeer, Bärenburg)

## 1 Historischer Kern / Dorfkern

Andeer verfügt über ein Ortsbild von nationaler Bedeutung gemäss Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS, 1989). Schutz- und Erhaltungsbestimmungen sind im Generellen Gestaltungsplan festgelegt. Der grosse historische Kern entlang der heutigen Hauptstrasse sowie den diversen Nebenstrassen und Gassen weist heute weitgehend intakte Strukturen und Bausubstanz auf. Der Zugang ist gemindert durch den Dorfeingang mit Camping, Gewerbe und Parkierung. Markant ist die Barockkirche auf dem Hügel, der Ortseingang mit der Passerelle und dem Haus Fravi, die meist gut gestalteten Plätze, die Strassenraumgestaltung, die Einfriedungen, innere Grünräume und halböffentlichen Freiräume sowie diverse Einzelbauten (u.a. das bekannte Haus Padrun). Durch Erneuerung der historischen Bausubstanz wird ein Beitrag zum langfristigen Erhalt geleistet. Es besteht jedoch weiterhin Erneuerungs- und Umnutzungspotenzial bei mehreren Altgebäuden in Andeer und Bärenburg und einigen leerstehenden Ökonomiegebäuden innerhalb der Bauzone.

Im Ortskern besteht zudem die Tendenz, Frei- und Gartenräume zu Abstellplätzen für Autos umzuwandeln, was dem Ortsbild sowie der Aufenthaltsqualität nicht zuträglich ist und gemäss ISOS unerwünscht ist. Der Erhalt des vielfältigen Gastgewerbe- und Dienstleistungsangebotes im Dorfzentrum ist herausfordernd.

## 2 Wohngebiete

Seit den 1950er Jahren entstanden zuerst nördlich und östlich des Dorfkerns und schliesslich um das gesamte historische Dorfgebiet von Andeer grossflächige Wohngebiete. Stellenweise ist die auch im ISOS erwähnte Grenzziehung zwischen Alt und Neu bis heute gut gelöst (z.B. Grünraum um Kirche), an anderen Orten hat sich die im ISOS bereits 1989 abzeichnende Vermischung akzentuiert. Nach dem Bau der ersten Umfahrungsstrasse wurde zwischen dieser und der Nationalstrasse das grössere Wohngebiet Bot Luzera realisiert. Die Wohnquartiere weisen unterschiedliche Ausprägungen, Gestaltungen und Zustände auf. Die Gebäude sind oft auf das Grundstück orientiert und verfügen über keinen grösseren Bezug zu den benachbarten Häusern oder dem Dorfkern.

Die neueren Überbauungen weisen oft höhere Dichten auf als jene früherer Jahrzehnte. Einige Quartiere mit älterer Bausubstanz beinhalten erhebliche Nutzungsreserven, die im Rahmen einer Neubebauung genutzt werden könnten. Zudem bestehen Grundstücke innerhalb des Siedlungsgebiets (baureif und erschlossen), welche grössere Nutzungsreserven beinhalten (u.a. Gebiet Quadra mit Quartierplanung, 3a).

In Bärenburg sind mit dem Bau der Kraftwerke Hinterrhein charakteristische Doppel einfamilienhäuser und eine grosse Garage für Autos realisiert worden. Diese Häuser und ihre Aus-

senräume weisen mit den Wegverbindungen annähernd urbane Qualitäten auf, welche in den letzten Jahren jedoch gemindert wurden.

Negativ für den Ort ist neben der Nahe geführten Nationalstrasse mit entsprechenden Emissionen auch die Lage zwischen diversen Steinabbaugebieten.

## 3 Grün- / Freiräume

Beim Kirchhügel und dem Freibad besteht ein parkartiger Grünraum, welcher massgeblich zur erhaltenen Qualität des Ortsbildes beiträgt. Zudem wird hier die im ISOS erwähnte Trennung zwischen der historischen Bebauung und der neueren Bebauung im Norden erzielt. Im historischen Kern werden die herrschaftlichen Höfe unterschiedlich gepflegt und stehen unter dem Druck von Parkierung u.ä. Ein klarer Grünabschluss ist zudem beim Campingplatz sowie bei der ehemaligen Mühle erkennbar.

Innerhalb der Wohngebiete bestehen kleinflächige Freiräume, die jedoch mehrheitlich auf das Private orientiert sind und quartierbezogen auch zur Wohnqualität beitragen können.

Der Siedlungsrand im Westen wird durch den Hinterrhein gebildet. Im Osten markiert die Umfahrungs- bzw. Nationalstrasse den Abschluss. Die Übergangsbereiche zwischen Siedlung und Landschaft sind jedoch stellenweise nicht konsequent ausgebildet.

## ④ Arbeiten

Der Eingang zum Ort wird von einem kleinen Gewerbeareal markiert, welches seine Fortsetzung entlang der Umfahrungsstrasse findet. Ebenfalls am Ortseingang sind mit dem Heil- und Freibad sowie dem Hotelbetrieb Fravi wichtige touristische Angebote mit vielen Arbeitsstellen situiert. Im Dorfgebiet liegen sich diverse kleinere Betriebe, welche für das Leben im Dorf von hoher Bedeutung sind.

Grossflächige Gewerbeareale befinden sich in Runcs. Hier bestehen grössere Reserven in Form unbebauter Gewerbezonen (wobei diese heute teilweise noch dem Kiesabbau dienen). Weitere wichtige Arbeitsstandorte sind namentlich die Steinbrüche und -verarbeitungsbetriebe sowie die Zentrale der Kraftwerke Hinterrhein.

## ⑤ Öffentliche Infrastruktur / Freizeit

Die Gebäude des Kindergartens und der Primarschule liegen direkt westlich angegliedert an den historischen Dorfkern. Im selben Raum befindet sich die Gemeindeverwaltung inklusive Gemeindesaal, ein Sportplatz, ein Gemeindeparkplatz sowie das Pflegeheim und die katholische Kirche.

Ein zweiter wichtiger Bereich liegt kurz nach dem Ortseingang mit dem Mineralbad, Freibad der reformierten Kirche, der Rehaklinik, einem

weiteren öffentlichen Parkplatz sowie Campingplatz und Tennisfelder.

Über das Dorf verteilt sind diverse Gastgewerbebetriebe und Dienstleister vorhanden sowie ein Spielplatz bei der Mühle.

## ⑥ Dorfeingang

Der eigentliche Auftakt zum Dorf Andeer wird durch den Campingplatz und ein Gewerbeareal gebildet. Die Ansicht auf den Campingplatz mit umfassenden fixen Infrastrukturen ist für das Dorf sehr prägend. Der Zugang erfolgt über Kreuzungen, Verkehrsflächen und Parkierungsmöglichkeiten auf die historische Achse zum Hotel Fravi. In diesem Bereich besteht, wie auch im ISOS erwähnt, erhebliches Aufwertungspotenzial zur besseren Lesbarkeit dieses Zugangs, namentlich auch in Bezug auf die ÖV-Erschliessung (heute zwei unabhängige Haltestellen). Die Vorbereiche des Dorfes um das Mineralbad verfügen über Aufwertungspotenzial.

## ⑦ Verkehr

Die Verkehrsinfrastruktur erweist sich im Dorf mehrheitlich als genügend, auch mit Blick auf die zu erwartende bauliche Entwicklung. Defizite bestehen bei der Parkierung (u.a. der diversen öffentlichen Dienstleister) und teilweise im Dorfkern (u.a. Abwägung Schutz der wertvollen Grünräume und des Aussenraumes mit der Anforderung von Abstellplätzen sowie die Verkehrssicherheit vor allem für den Langsamverkehr). Die Schaffung der baugesetzlich geforderten Parkierungsflächen für Anwohner ist im Dorfkern aufgrund enger Platzverhältnisse schwierig, insbesondere bei Neunutzungen.

Verbesserungsfähig ist die Anschliessung an das übergeordnete Strassennetz. Andeer verfügt über einen Halbanschluss an die Nationalstrasse nach Süden. Nach Norden ist ein Anschluss in Zillis möglich, was dazu führt, dass der Verkehr in Richtung Thusis und Chur vollumfänglich durch Andeer und Zillis geführt werden muss. Durch die östliche Umfahrung des historischen Dorfkerns von Andeer wird zumindest die Veia Granda entlastet. Dieser Zustand ist jedoch für die beiden Dörfer unbefriedigend. Aufgrund der Zentrumsfunktion von Andeer wie auch im Vergleich zu den übrigen Anschlüssen entlang der Achse Chur – Hinterrhein ist ein Vollanschluss Andeer vorzusehen.



# Räumliche Analyse (Clugin, Pignia, Rofla)

## ① Historischer Kern / Dorfkern Clugin

Der Kern von Clugin gliedert sich heute im Wesentlichen entlang der alten hangseitigen Wegverbindung und weist eine enge Gassenbebauung auf. Eine zweite Gasse zweigt beim Ortseingang zur Kirche auf einem Hügel, dem Ort vorgelagert, ab. Den talseitigen Häusern vorgelagert liegen für den Ort wichtige Gartenräume, welche heute teilweise durch störende Elemente (Kleinbaute, welche gemäss ISOS zurückhaltend zu bewilligen sind) in der räumlichen Qualität gemindert angetroffen werden.

Mit der neuen Zufahrt zur italienischen Strasse wurde talseitig ein neuer Zugang geschaffen, welcher die Wahrnehmung des Ortes veränderte und u.a. die Erweiterung eines Landwirtschaftsbetriebs am Ortsrand ermöglichte.

## ② Wohngebiete / Weiteres Clugin

Südlich und leicht abgesetzt von der historischen Bebauung besteht ein eher locker bebautes Wohnquartier mit einigen Häusern, welche sich aufgrund der Lage aber unauffällig eingliedern. Weitere neuere Wohnbauten finden sich westlich der historischen Wegverbindung eng angegliedert an den Ortskern. Der im ISOS erwähnte Wieshang ob dem Ort sowie der Kirchhügel sind im Gegensatz zu den Hausgärten bis heute kaum tangiert.

In der Ebene vor dem Dorf liegt ein Gastgewerbebetrieb mit grösseren Parkierungsmöglich-

keiten entlang der Strasse. Zudem entstand in diesem Gebiet in letzter Zeit eine Entsorgungsstelle und weitere Nutzungen, welche den Ausserraum negativ prägen.

## Ⓐ Historischer Kern / Dorfkern Pignia

Pignia verfügt über ein Ortsbild von nationaler Bedeutung (ISOS, Ortsaufnahme 1990). Entlang der alten Landstrasse von Andeer nach Zillis finden sich nördlich des Ual da Pignia vielfach gut erhaltene Bauten mit enger Gassenbebauung. Diverse Landwirtschaftsbetriebe sind an den historischen Ortskern angegliedert und fügen sich in das Dorf ein. Gefasst wird der Ort von einem sanft abfallenden Wieshang.

Der Auftakt zum Dorf wurde mit einer neuen Strassenführung stark verändert und weist aufgrund des für das Postauto notwendigen Wendelplatzes eher unübliche Dimensionen auf.

Im Talboden besteht mit dem ehemaligen Pignia Bad zudem eine markante Siedlung mit gut erhaltenen Ökonomie- und charaktervollen Wohnbauten.

## Ⓑ Wohngebiete / Weiteres Pignia

Abgesetzt vom historischen Dorf entstand hangseitig eine lockere Bebauung mit Einfamilienhäusern, gemäss ISOS mit teilweiser zufälliger Verteilung am Ortsrand. Durch diese grösseren Grünräume kann die Neubebauung je-

doch stellenweise klar vom historischen Orts- teil abgegrenzt werden.

Eine unabhängige neuere Siedlung entstand zudem südlich des Ual da Pignia abgesetzt vom Ort. Hier bestehen bei einigen im ISOS erwähnten exponierten Bauten, welche den geschlossenen Eindruck des Ortsrandes stören, sehr grosse private Grünräume, welche teilweise annähernd als Waldsiedlung zu betrachten sind.

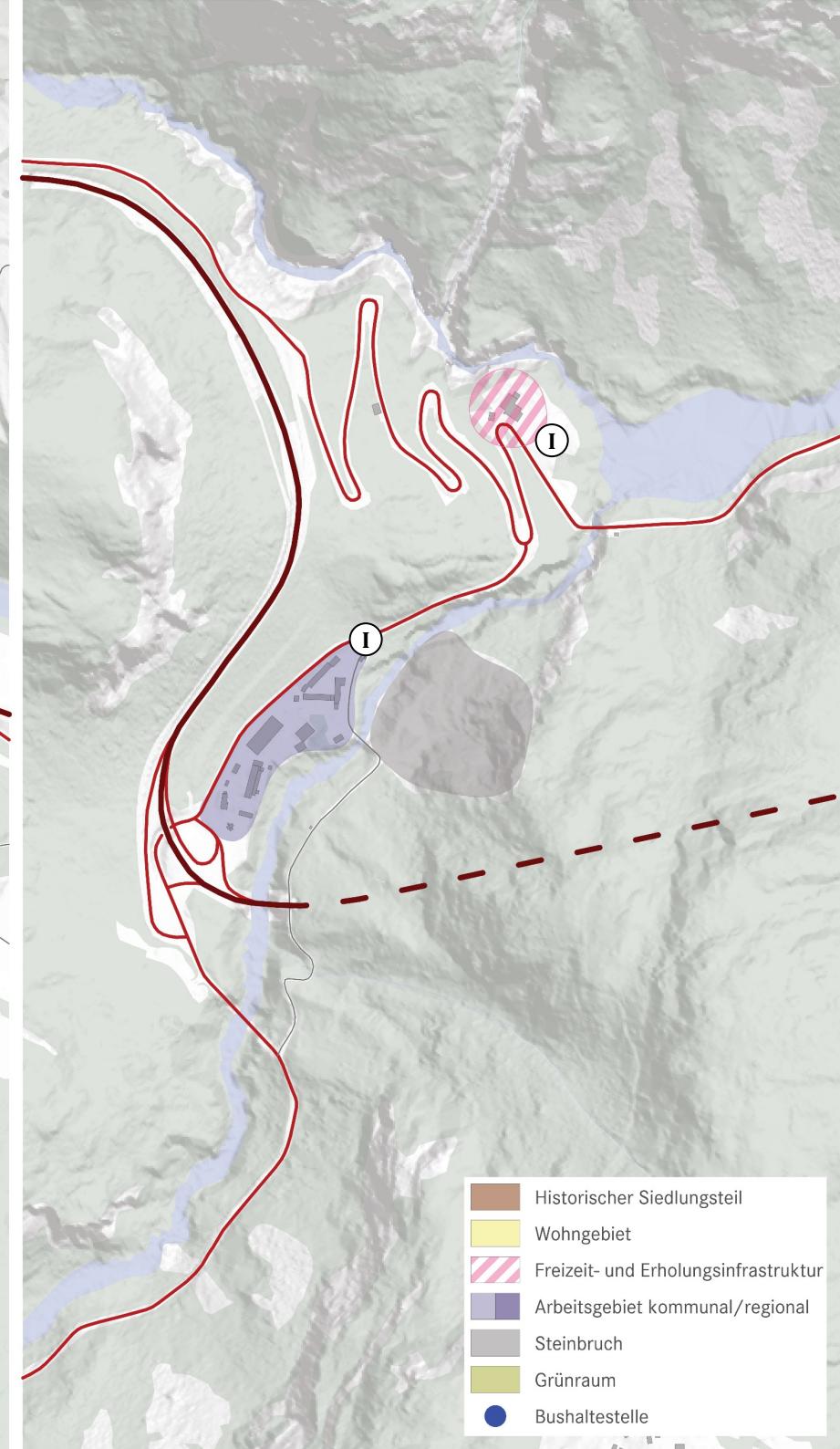
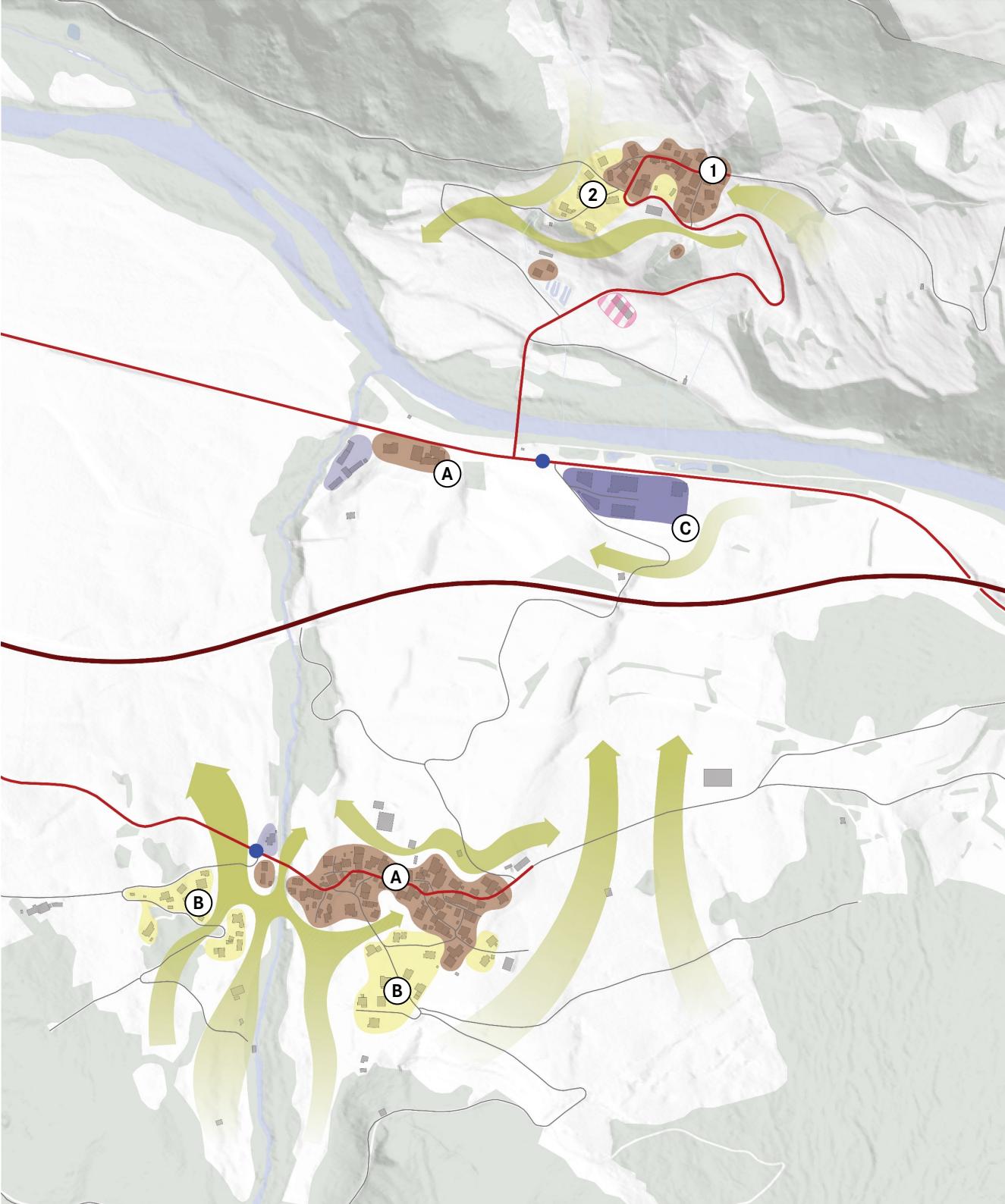
## ③ Arbeiten

Für das lokale Kleingewerbe entstand in den letzten Jahren in Zups ein kompaktes Gewerbegebiet welches sich gut entwickelt hat und über qualitätsvolle Bauten verfügt. Das Areal ist nun vollständig genutzt und für weitere Neuansiedlungen oder grössere Erweiterungen stehen aktuell keine Flächen mehr zur Verfügung.

## ④ Arbeiten

Bei der Einmündung des Avers in das Haupttal ist auf engem Raum ein Vollanschluss an die Nationalstrasse vorhanden, welcher mehrheitlich dem Avers dient.

Zudem finden sich hier zwei steinverarbeitende Betriebe, ein Steinbruchareal und beim Ausflugsziel Rofflaschlucht das dazugehörige Hotel / Restaurant.



- Historischer Siedlungsteil
- Wohngebiet
- Freizeit- und Erholungsinfrastruktur
- Arbeitsgebiet kommunal/Regional
- Steinbruch
- Grünraum
- Bushaltestelle

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

	<p><b>Stärken</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Breites Versorgungsangebot (z.B. Bildung, Gesundheit, Alter, Basisdienstleistungen, alltägliche Versorgung)</li> <li>- Arbeitsplätze (Stein-, Kiesabbau, Tourismus etc.)</li> <li>- Gute Verkehrserschliessung mit öffentlichem Verkehr</li> <li>- Freizeit- und Tourismusangebot (Heilbad, Freibad, Gastgewerbe, Wandermöglichkeiten, Tennisplatz)</li> <li>- Überregionale Bekanntheit (Andeer Granit, Heilbad)</li> <li>- Mehrheitlich intakter Dorfkern, laufende Aufwertung</li> <li>- (Noch) günstige Energie und akzeptabler Steuerfuss</li> </ul>	<p><b>Schwächen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sanierungs- / Erneuerungsbedarf in Teilen des Gebäudebestandes, leerstehende Altliegenschaften</li> <li>- Emissionen und Landschaftseingriff durch Nationalstrasse und Gewerbe</li> <li>- Fehlende bezahlbare attraktive Familienwohnungen</li> <li>- Ortsteile mit fehlendem Hochleistungsinternet, Verschuldung, wenig Sonne im Winter, fehlender Vollanschluss N13</li> <li>- Landverschleiss durch Infrastruktur und Wohnen</li> </ul>
<p><b>Chancen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verbindung Tourismus und Gesundheit</li> <li>- Planung bei tieferen Wasserzinsen</li> <li>- Erneuerung Altliegenschaften durch gute Rahmenbedingungen, ev. Anreize</li> <li>- Erhalt Grünräume</li> <li>- Lärmschutzwände entlang N13</li> <li>- Bestehende öff. Infrastruktur erhalten</li> <li>- Vollanschluss N13</li> </ul>	<p><b>Entwicklungsziele</b> (Stärken-Chancen)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Zentrumsfunktion (Versorgung und Ausstattung) wird gestärkt.</li> <li>- Der attraktive Ortskern mit Freiflächen trägt zur Siedlungs-, Wohn- und Erholungsqualität bei.</li> <li>- Das touristische Angebot und Freizeit Angebot gewinnen an Attraktivität, wird gestärkt und vernetzt.</li> </ul>	<p><b>Entwicklungsziele</b> (Schwächen-Chancen/Risiken)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Geeignete Wohnzonen (Neu- und Umnutzung wie auch unbebaute Flächen) stehen für ein diversifiziertes Wohnangebot zur Verfügung.</li> <li>- Lokal verankertes Gewerbe, Dienstleistungen und die Schule ermöglichen ein Wohnen und Arbeiten in Andeer.</li> <li>- Die Entwicklung der Altliegenschaften wird durch optimierte Rahmenbedingungen unterstützt und durch die Gemeinde gefördert.</li> </ul>
<p><b>Risiken</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gefahr Abwanderung aufgrund Arbeitsplatzmangel / fehlendes Wohnangebot</li> <li>- Abwanderung öffentliche Institutionen</li> <li>- Schliessung Post und Bank</li> <li>- Tiefere Wasserzinsen, höhere Steuern</li> <li>- Abhängigkeit Kanton, Druck Fusion, Zukunft Milizsystem, Aufgabenlast</li> <li>- Entvölkern Dorfkern, Überalterung, Musealisierung</li> </ul>	<p><b>Entwicklungsziele</b> (Stärken-Risiken)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mit attraktiven Wohnangeboten für unterschiedliche Zielgruppen wird der Anteil der jüngeren Einwohner erhöht und der Überalterung entgegengewirkt.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Nähe der N13 wird in Wert gesetzt (Anbindung) bei gleichzeitiger Minderung der negativen Effekte.</li> <li>- Das Gewerbe (Steinabbau, -Verarbeitung, regionale Betriebe etc.) wird touristisch in Wert gesetzt (Standortmarketing, Besichtigungen); andererseits unter Rücksichtnahme auf Einheimische und Gäste (Lärm, Staub) betrieben.</li> <li>- Gegenüber zukünftigen touristischen Nutzungen besteht eine Offenheit, diese wie auch die ansässigen Betriebe werden unterstützt.</li> </ul>



# Übergeordnete Strategie zur Siedlungsentwicklung

**Die Siedlungsentwicklung erfolgt innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes. Der Hauptort Andeer wird als Zentrumsort gestärkt und nimmt seine Rolle als regionaler Versorgungsknoten wahr. Für das Wohnen werden in allen Ortsteilen an gut gelegenen Orten Möglichkeiten mobilisiert, das Arbeiten wird regional konzentriert.**

## A) Bevölkerungszahl halten

Die Anzahl Einwohner der Gemeinde Andeer bleibt mittelfristig stabil. Ein leichtes Wachstum ist erwünscht. Die prognostizierte Bevölkerungszunahme wird mehrheitlich in Andeer aufgefangen oder im bestehenden Gebäudebestand in den übrigen Ortschaften.

## B) Andeer als Regionalzentrum entwickeln

Andeer ist für die Gemeinde Dreh- und Angel- punkt. Neben der kommunalen Versorgung (Verwaltung-, Dienstleistung, Gesundheit, Freizeit etc.) nimmt die Gemeinde zwischen Splügen und Thusis und für das Avers auch über- kommunale Aufgaben war. Der bestehende Knotenpunkt des öffentlichen Verkehrs wird gestärkt und in den Abläufen optimiert.

## C) Betriebsstandorte Landwirtschaft

Die Aussiedlung von Landwirtschaftsbetrieben wird im Einzelfall gemäss Wegleitung Kanton geprüft.

## D) Orte auf Andeer ausrichten

Die Ortsteile Bärenburg, Pignia und Clugin werden auf den Hauptort Andeer ausgerichtet. Durch diese Orientierung wird zur Stärkung der Gemeinde insgesamt beigetragen.

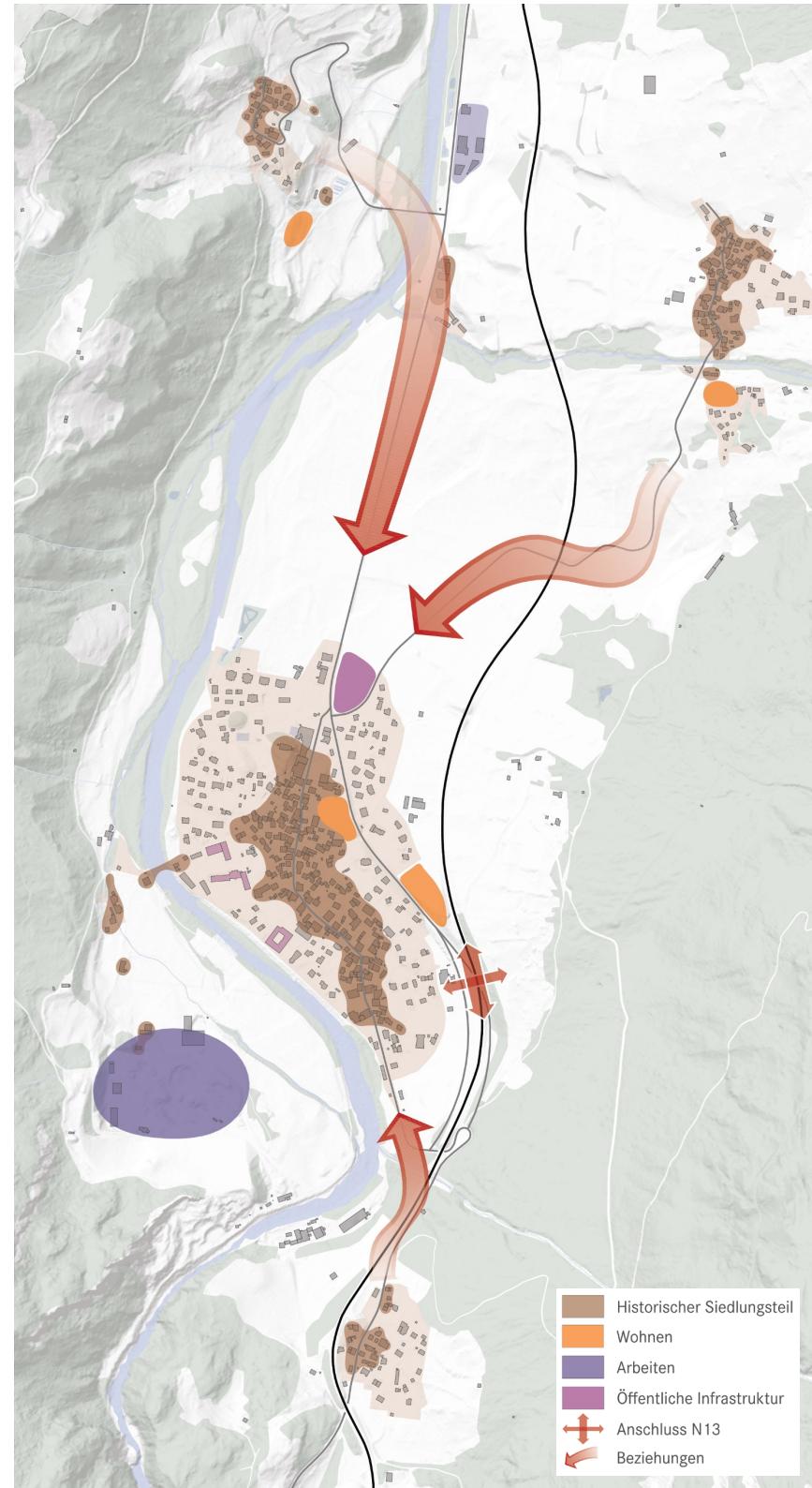
## E) Historische Dorfkerne gestalten

Alle historischen Gebiete in den Dorfkernen verfügen über hohe Qualitäten, welche auch touristisch bedeutend sind. Die bauliche Entwicklung in diesen Gebieten berücksichtigt und wahrt die historische Substanz und Struktur. Zur Belebung des Dorfes durch die einheimische Bevölkerung werden die Rahmenbedingungen zur Ermöglichung von zeitgemässem Wohnen und Arbeiten in historischen Bauten geschaffen. Neben den eigentlichen Bauten wird auch der qualitätsvollen Außenraumgestaltung ein hoher Stellenwert beigebraucht.

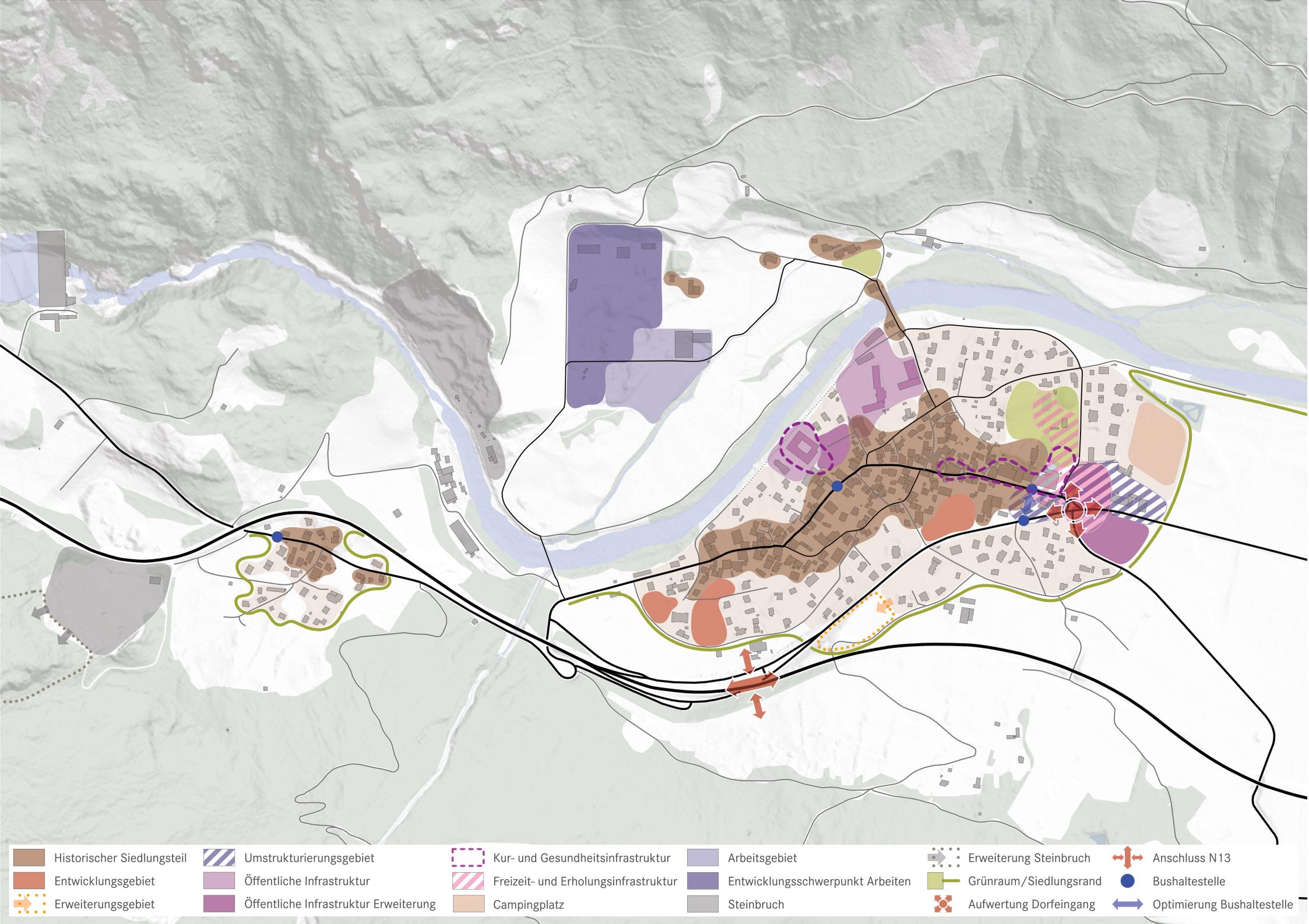
## F) Arbeitsgebiete effizient nutzen

Für die Ansiedlung grosser Betriebe steht über- regional das Areal Runcs zur Verfügung. Dieses wird primär entwickelt. Es ist dabei auf eine flächensparende Nutzung des Bodens zu achten. Sekundär erfolgt eine Erweiterung des Ge- biets Zups für bestehendes Kleingewerbe.

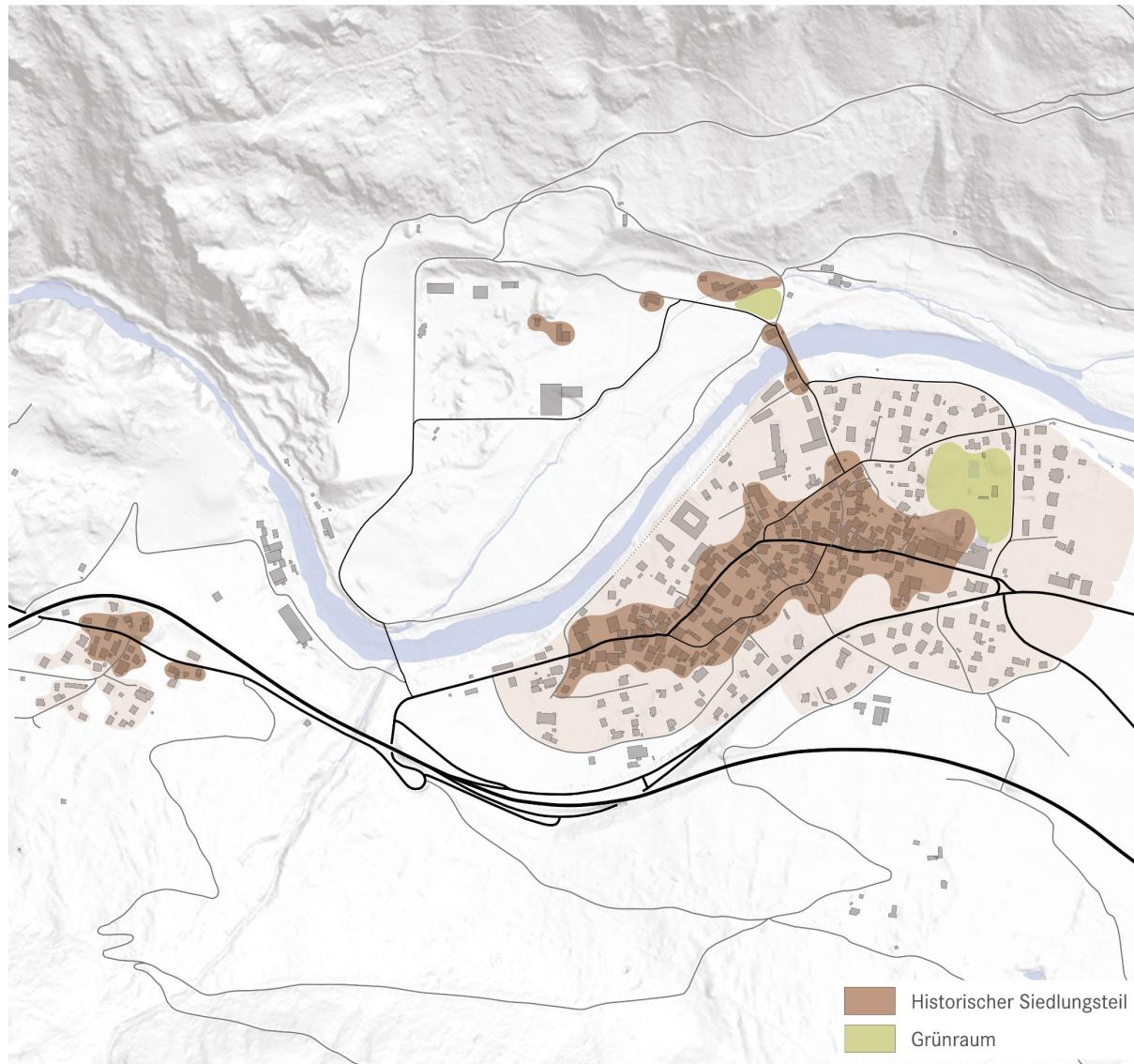
Die bestehenden Steinabbau- und Verarbei- tungsbetriebe werden unter Berücksichtigung von Massnahmen zur Reduktion der Emissio- nen beibehalten.







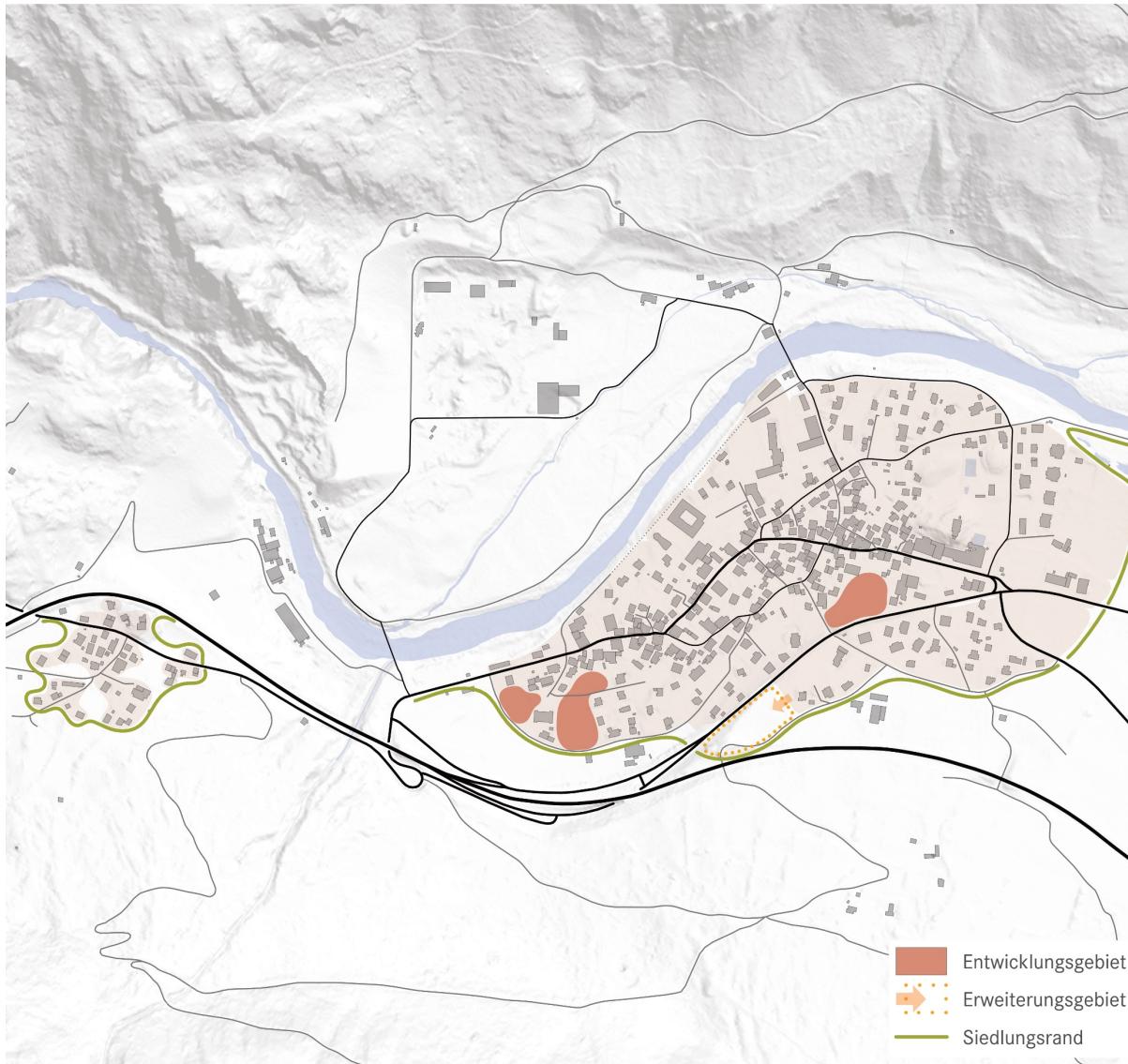
## A) Strategie Andeer, Bärenburg – Historischer Siedlungsteil und Dorfkern



**Die historische Struktur und Substanz im historischen Ortskern langfristig erhalten.**

- Bauvorhaben in den historischen Dorfbereichen berücksichtigen und wahren die bestehende Struktur und Substanz.
- Neu- und Umnutzungen historischer Bauten werden im Einzelfall im Sinne der ermöglichen eines zeitgemässen Wohnens und Lebens im Ortskern unter Erhalt der wertvollen Elementen realisiert.
- Die Gemeinde verzichtet auf die Möglichkeit, ortsbildprägende Bauten zu bezeichnen. Damit sind strenge Auflagen an Wohnnutzungen verbunden, die der angestrebten Erstwohnungsstrategie zuwiderlaufen können.
- Die bauliche Gestaltung nimmt auf den Strassenraum, die Platzsituation und die Gassenbebauung Rücksicht.
- Die prägenden und charakteristischen Gärten, Brunnen, Freiräume, Einfriedungen, Pflasterungen und ähnliches werden erhalten und ergänzt.
- Die Qualitäten der Grundversorgung (Post, Sennerei, Gastronomie, Metzgerei, Bäckerei, Volg etc.) vor Ort werden gehalten und gefördert.
- Bei ausgewiesem Bedarf werden zentrale Parkierungsmöglichkeiten mit guter Gestaltung geschaffen.

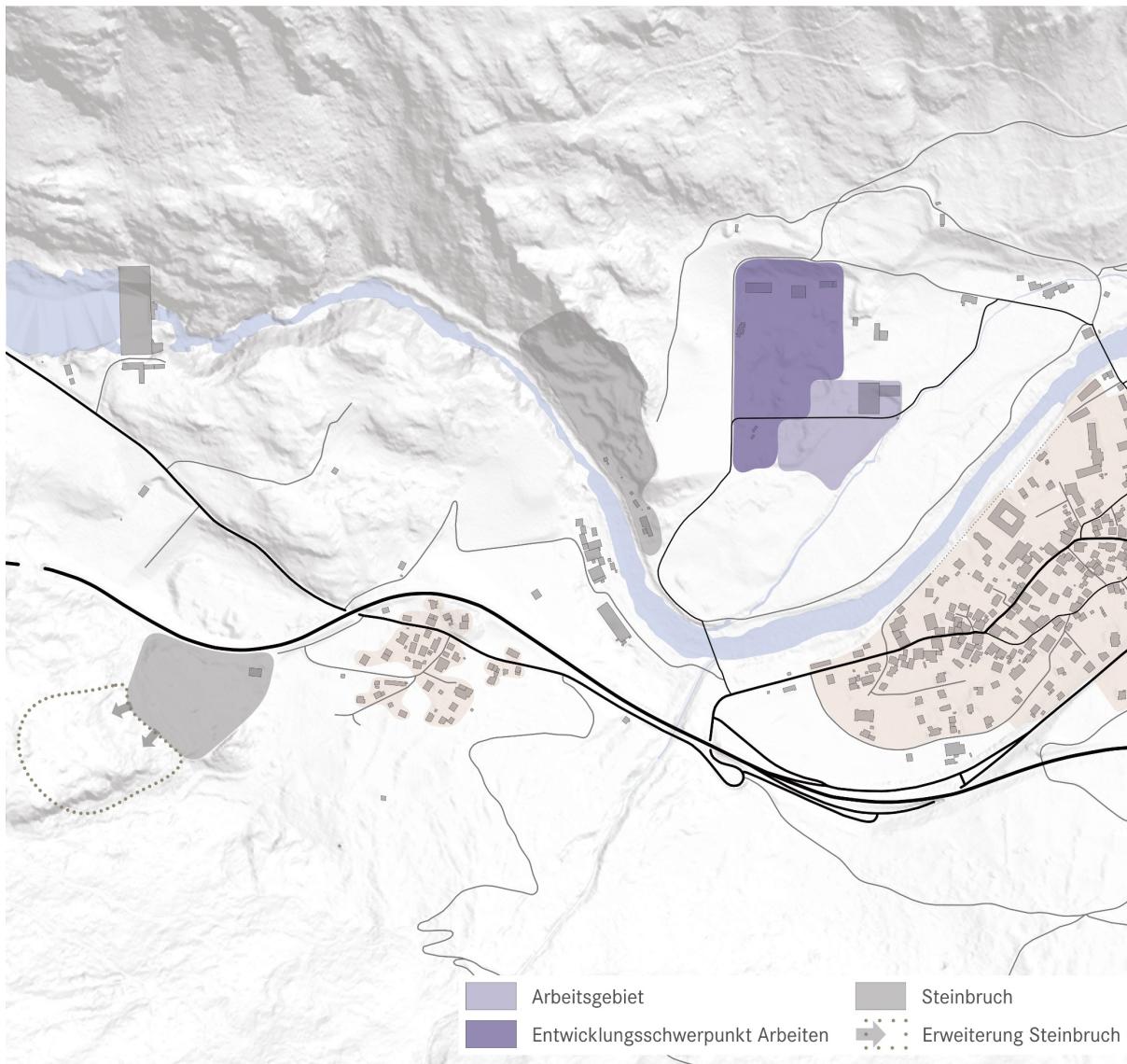
## B) Strategie Andeer, Bärenburg – Siedlungsentwicklung Wohnen



**Die gewünschte und auch prognostizierte Zunahme der Bevölkerungszahl wird primär durch die Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven und sekundär durch kleinräumige Siedlungserweiterungen aufgenommen.**

- Zur Sicherstellung der Baulandverfügbarkeit unüberbauter Flächen werden Massnahmen zur Mobilisierung und Verdichtung unternutzter Areale ergriffen. Dies gestaffelt nach raumplanerisch objektiven Kriterien.
- Neben Nachverdichtungen stehen in erster Linie die grösseren unbebauten Flächen in der Bauzone (Quadra, Sut Munts) im Fokus der Mobilisierung.
- Die Nachverdichtung und Bebauung erfolgt unter Berücksichtigung des historischen Ortskerns (Trennung Alt-Neu).
- Mittel- längerfristig besteht eine Erweiterungsmöglichkeit zwischen der Italienischen Strasse und der Veia da Survis (Bedarf und Lärmthema klären).
- Der Siedlungsrand wird durch das weitgehend überbaute Gebiet gebildet.
- Durch ein angemessenes Angebot an geeigneten Wohnungen für die Generation 60+ wird ein Generationenwechsel in den Wohnbauten unterstützt. Die Gemeinde setzt die Rahmenbedingungen.
- Junge Familien werden mit kostengünstigen Wohnangeboten (Gemeinde setzt Rahmen) unterstützt.
- Attraktive öffentliche und halbprivate Grün- und Freiräume sowie Wegverbindungen im Dorf und entlang des Hinterrheins erhöhen die Wohn- und Aufenthaltsqualität.

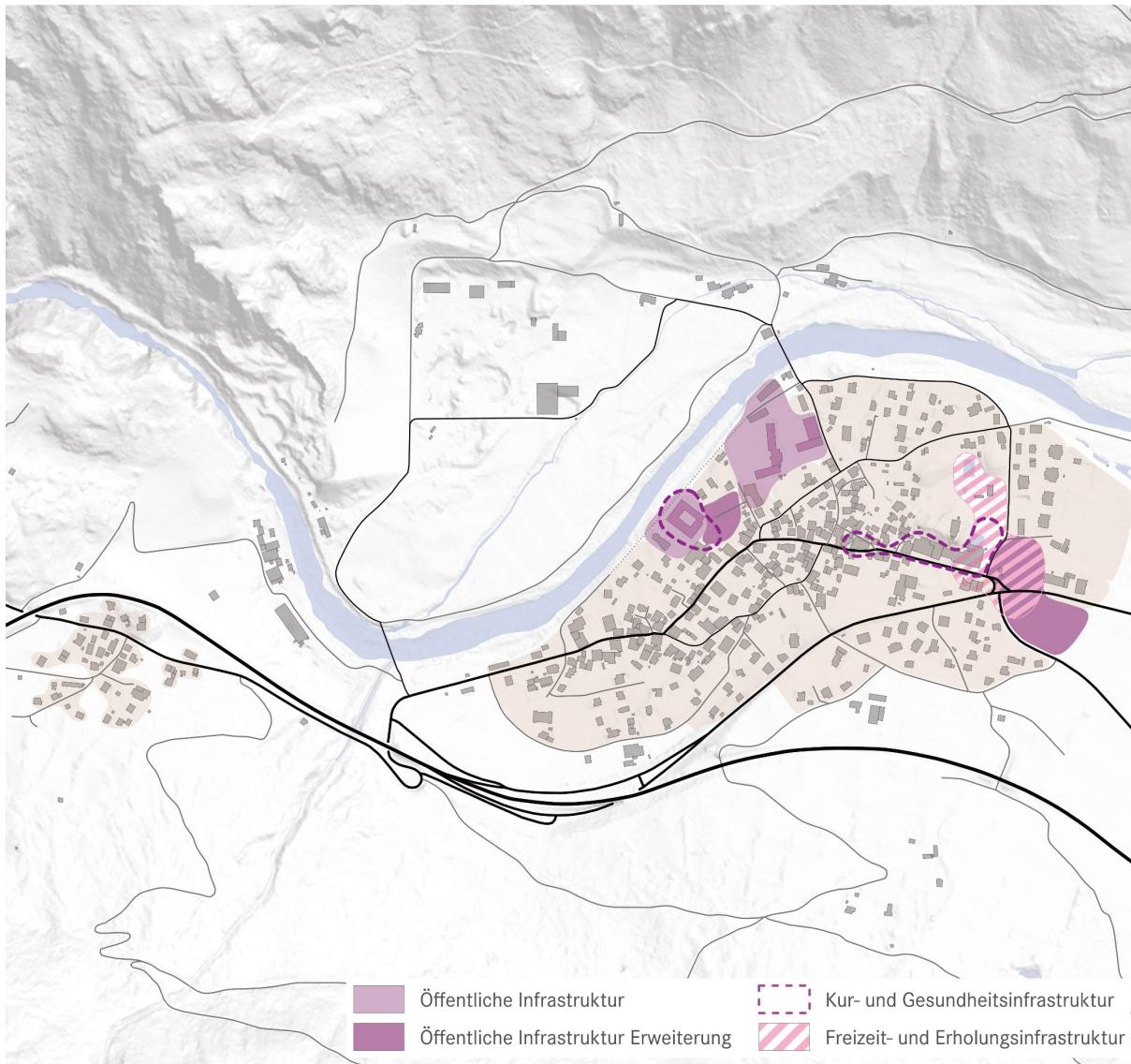
## C) Strategie Andeer, Bärenburg – Siedlungsentwicklung Arbeiten



**Andeer wird als regionaler Arbeitsstandort auch für grössere Betriebe (Runcs) positioniert. Die Erweiterung bestehender Betriebe und die Ansiedlung neuer arbeitsplatzintensiver und lokal verwurzelter Betriebe ist in geeigneten Arbeitszonen oder für das nicht-störende Gewerbe im Ort möglich.**

- Die gewerblichen Nutzungen (Produktion, Dienstleister inkl. Tourismus etc.) tragen zu einem belebten Ort bei und sind in geeigneter Weise (weiterhin) im Dorf und Ortskern (nicht störende Betriebe) möglich.
- Attraktive und diversifizierte Arbeitsplatzangebote ermöglichen ein Wohnen und Arbeiten in Andeer.
- Im Gewerbegebiet Runcs ist die Ansiedlung von grösseren überregional tätigen Betrieben möglich, der Flächenbedarf wird bedarfsgerecht auf das notwendige Minimum beschränkt und auf eine gute Einbettung geachtet.
- Zerstückelung / Unternutzung von Flächen für Arbeitsnutzungen ist zu vermeiden.
- Die Areale des Steinabbaus und der Verarbeitung werden ressourcenschonend bewirtschaftet und sukzessive rekultiviert. Die Materialablagerung Palé wird der landwirtschaftlichen Nutzung zurückgegeben. Untergeordnet bleibt ein Lagerplatz mit Zufahrt über das Tunnelportal bestehen. Transporte sind auf das betrieblich notwendige und soweit möglich über die Nationalstrasse zu führen.

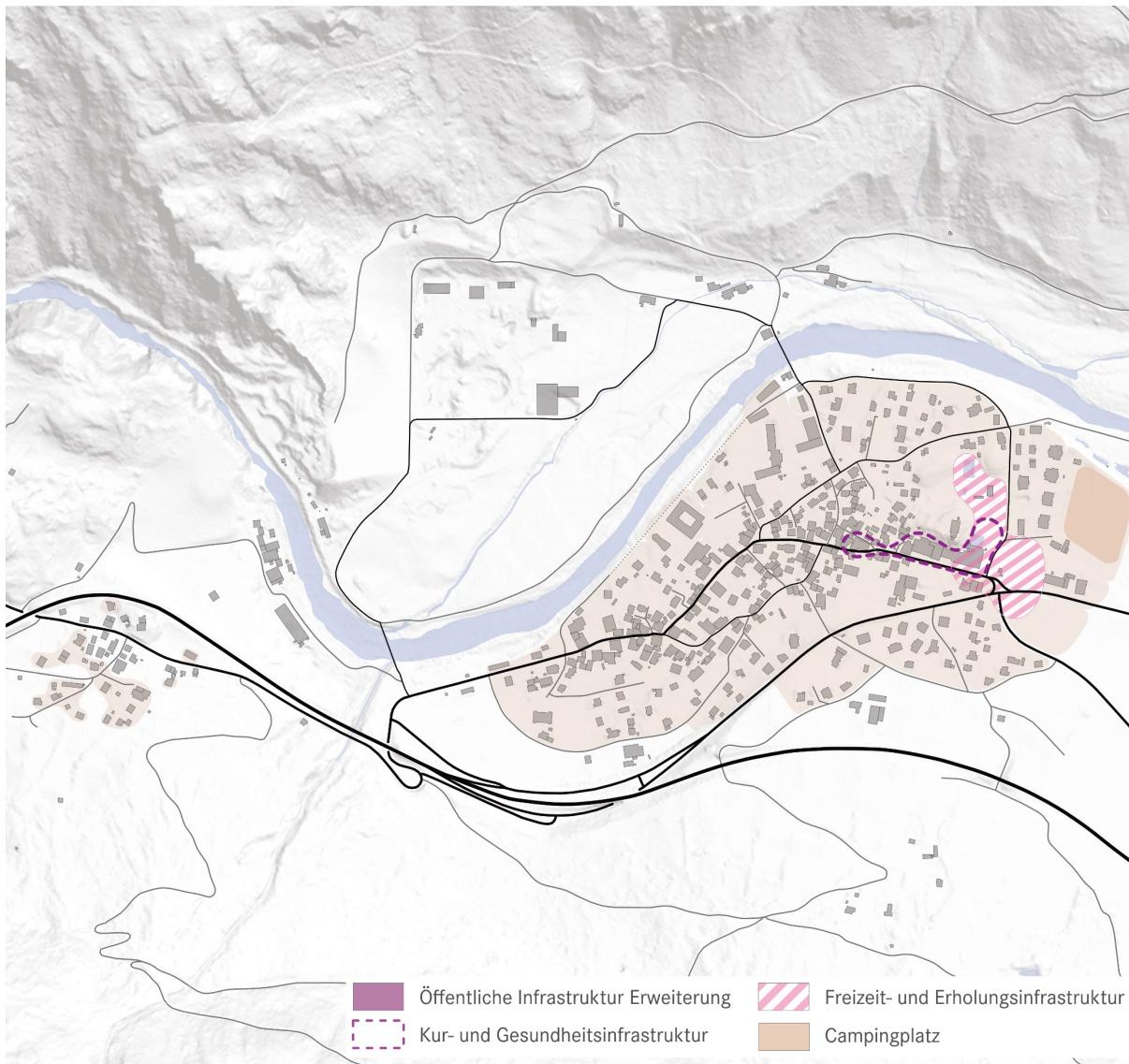
## D) Strategie Andeer, Bärenburg – öffentliche Nutzungen



**Die vielfältige Infrastruktur im Gesundheits- und Kurbereich wird gestärkt und bei Bedarf erweitert. Für die Schule, die Sport- und Freizeitinfrastruktur und weitere öffentlichen Zwecken dienenden Angeboten wird der Raumbedarf gesichert.**

- Synergien zwischen den diversen Dienstleister im Gesundheits-, Kur-, Tourismus-, Freizeit- und Schulbereich werden gestärkt und gefördert (u.A. Schwimmbad, Camping, Schule, Pflegeheim etc.).
- Es sind gemeinsame Lösungen im Außenraum oder bei der Parkierungen bei den öffentlichen Nutzungen anzustreben. Es ist zu unterscheiden zwischen den Bedürfnissen von Kurz- und Langzeitaufenthaltern und Gästen, Einwohnern bzw. Arbeitstätigen.
- Die Schul- und Sportinfrastruktur sowie der Außenbereich werden einer attraktiven und zeitgemässen Gestaltung gerecht.
- Die bauliche Entwicklung bei öffentlichen Nutzungen wird abgestimmt. Der öffentlichen Straßenraums und Aufenthaltsbereiche (Park, Spazierwege, Aufenthaltsorte am Wasser etc.) im Gebiet der Alterswohnungen und des Pflegeheims werden entsprechend an die Bedürfnisse der Nutzergruppen angepasst.

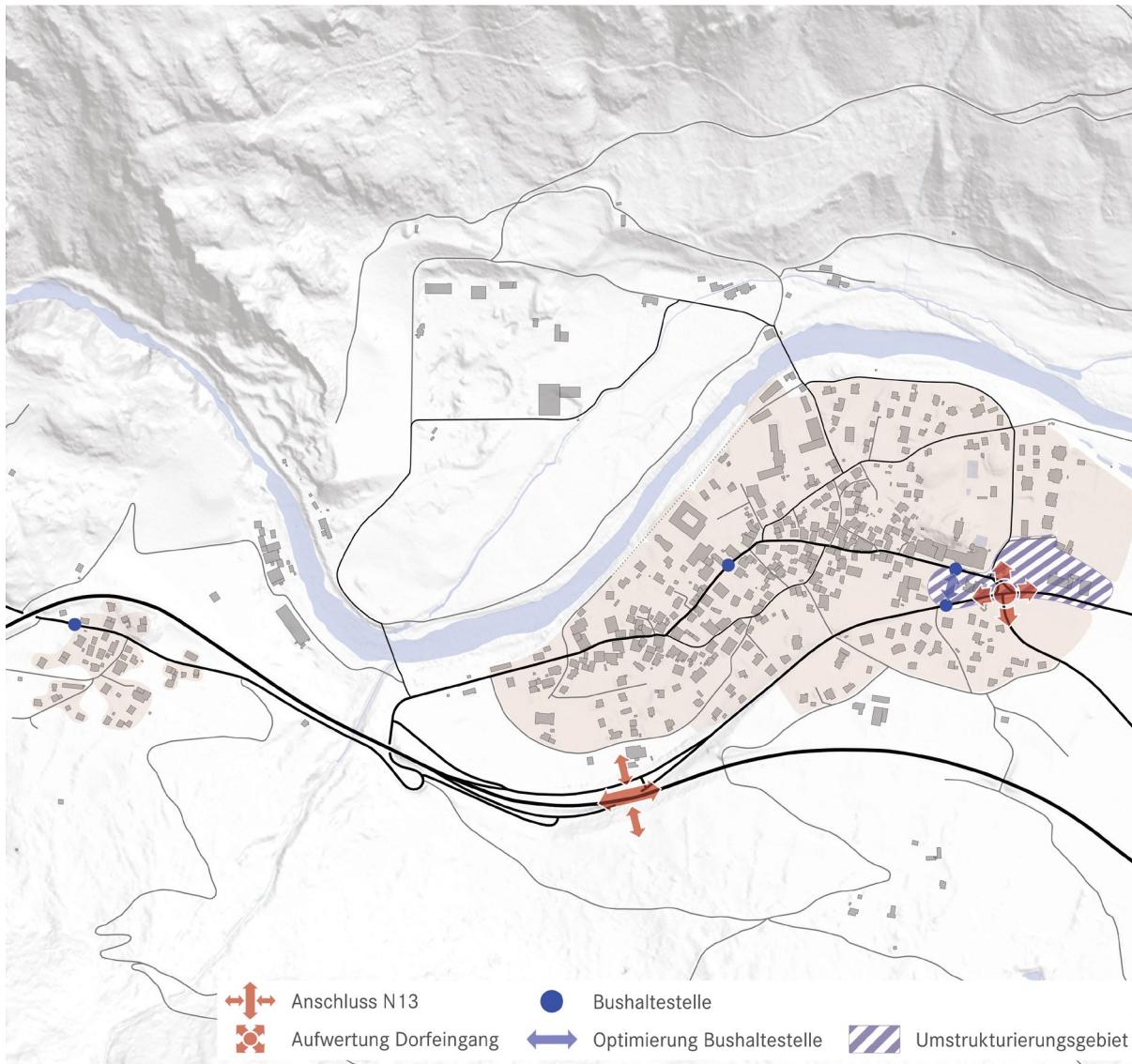
## E) Strategie Andeer, Bärenburg – Tourismus



**Die bestehenden touristischen Angebote werden gestärkt und unterstützt. Gegenüber neuen Vorhaben besteht eine Offenheit und es werden nach Möglichkeit Synergien generiert und genutzt.**

- Die bestehenden Angebote (Gastronomie, Camping, Gesundheit, Heilbad, Freibad etc.) werden erhalten und weiterentwickelt.
- Transitgäste auf der N13 werden zu einem Stop in Andeer motiviert.
- Die Lage an der Via Spluga, im Naturpark Beverin sowie die Funktion des Verkehrsknotens für das Avers, den Schamserberg und das Rheinwald ermöglichen eine Kommunikation der Angebote der diversen touristischen Leistungsträger vor Ort.
- Tourismusangebote werden, soweit möglich, miteinander verknüpft und auf Gäste ausgerichtet, die länger verweilen.
- Die Qualitäten der Gemeinde und der Region mit dem Zentrum Andeer (Ortsbild, Architektur, Steinbearbeitung, Brücken, «Tal der Kirchen» etc.) sowie der äusserst wertvollen Natur- und Kulturlandschaft werden in Wert gesetzt.
- Ein attraktiver Ortszugang sowie eine gesamthaft (historischer Kern aber auch umliegende Gebiete) gute Gestaltung steigern die Attraktivität für Gäste.

## F) Strategie Andeer, Bärenburg – Verkehr und Ortseingang



**Der Ortseingang im Norden wird gestalterisch belebt und geklärt. Die Anbindung an Andeer wird mittels Vollanschluss optimiert.**

- Das Umstrukturierungsareal tangiert Fragen des Zugangs zum Dorf, Parkierung, Bushaltestelle und den öffentlichen Raum und die entsprechenden Nutzungen (z.B. Feuerwehrstandort).
- Der öffentliche Raum beim Ortseingang ist nach einem Gesamtkonzept neu zu definieren und für Einwohner und Gäste attraktiv zu gestalten.
- Nutzungssynergien im Bereich Parkierung (öffentliche aber auch privat im Dorfkern) werden gefördert. Die Langzeitparkierung wird bei Bedarf gemeinsam gelöst.
- Das Dorfzentrum wird vom ruhenden Verkehr entlastet. Für das ansässige Gewerbe werden ausreichend Kurzzeit-Parkfelder zur Verfügung gestellt. Die Verkehrssicherheit wird erhöht (Langsamverkehr).
- Die Erschliessung und Haltestellensituation der Postautos werden, unter Berücksichtigung der Anbindung aller Ortsteile, verbessert. Der Halt im Dorf wird als Verkehrsknoten und Umsteigeort für die regionalen Linien gestärkt.
- Die Anbindung von Andeer wird durch die Realisierung eines Vollanschlusses auf Höhe Andeer optimiert.
- Negative Auswirkungen der Nationalstrasse werden durch entsprechende Massnahmen (Lärmschutzwände u.ä.) gemindert.

## Strategie Pignia

Die historische Struktur und Substanz wird gewahrt, die bauliche Entwicklung in den historischen Bereichen nimmt Rücksicht auf die bestehende Bebauung und Gassenstruktur. Charakteristische und prägende Elemente (Gärten etc.) werden erhalten und gesichert.

Bestehende Nutzungsreserven für das Wohnen werden gehalten und mobilisiert. Eine Abgrenzung zum Neubaugebiet erfolgt nördlich des Ual da Pignia über einen inneren Grünraum.

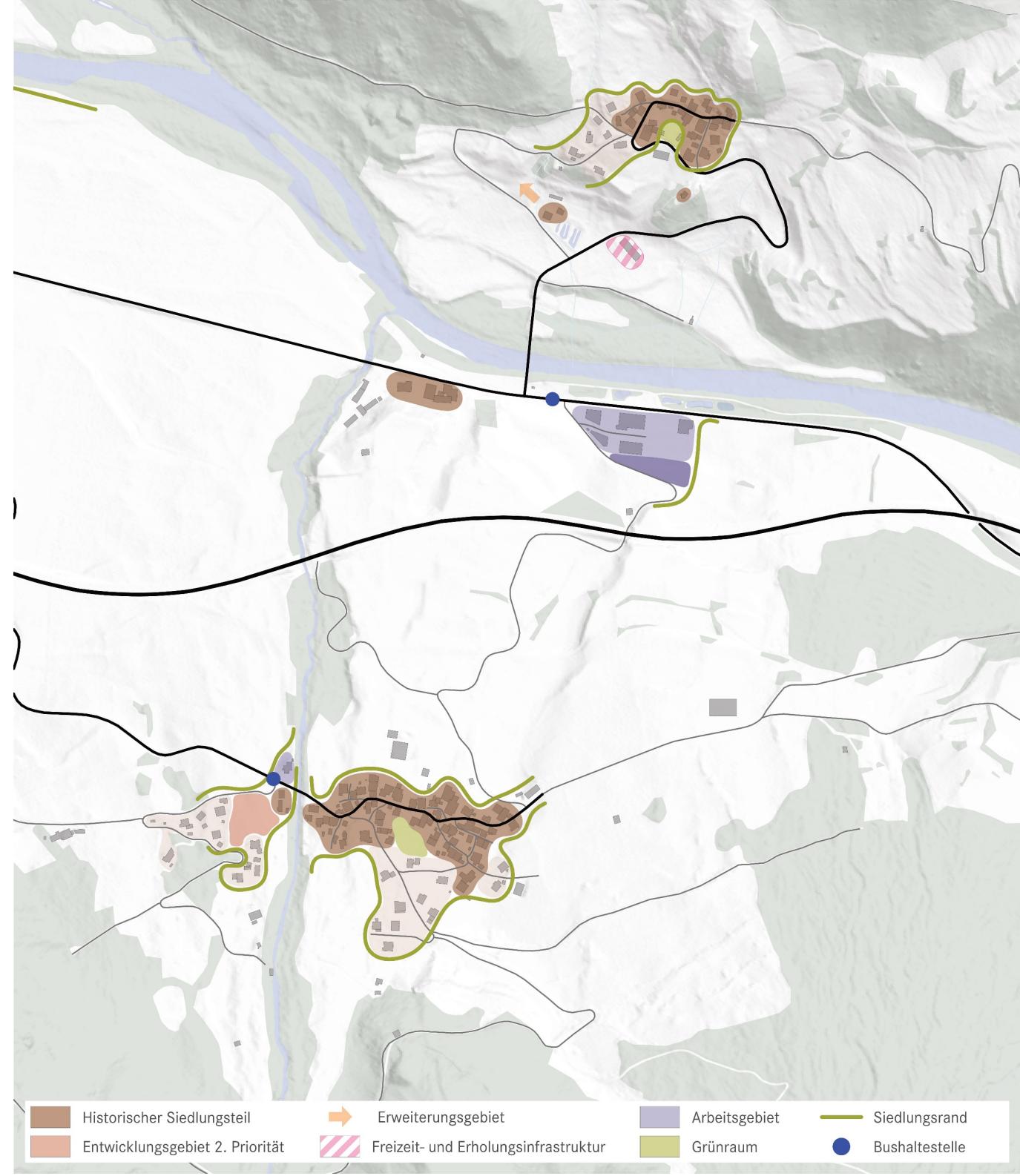
Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr und das Restaurant werden erhalten und gestärkt.

Das Arbeitsgebiet Zups im Talboden ist mehrheitlich überbaut. Erweiterungen bestehender Betriebe sind kleinräumig am Hang im Süden möglich. Die Neuansiedlung anderer Betriebe erfolgt in Runcs.

## Strategie Clugin

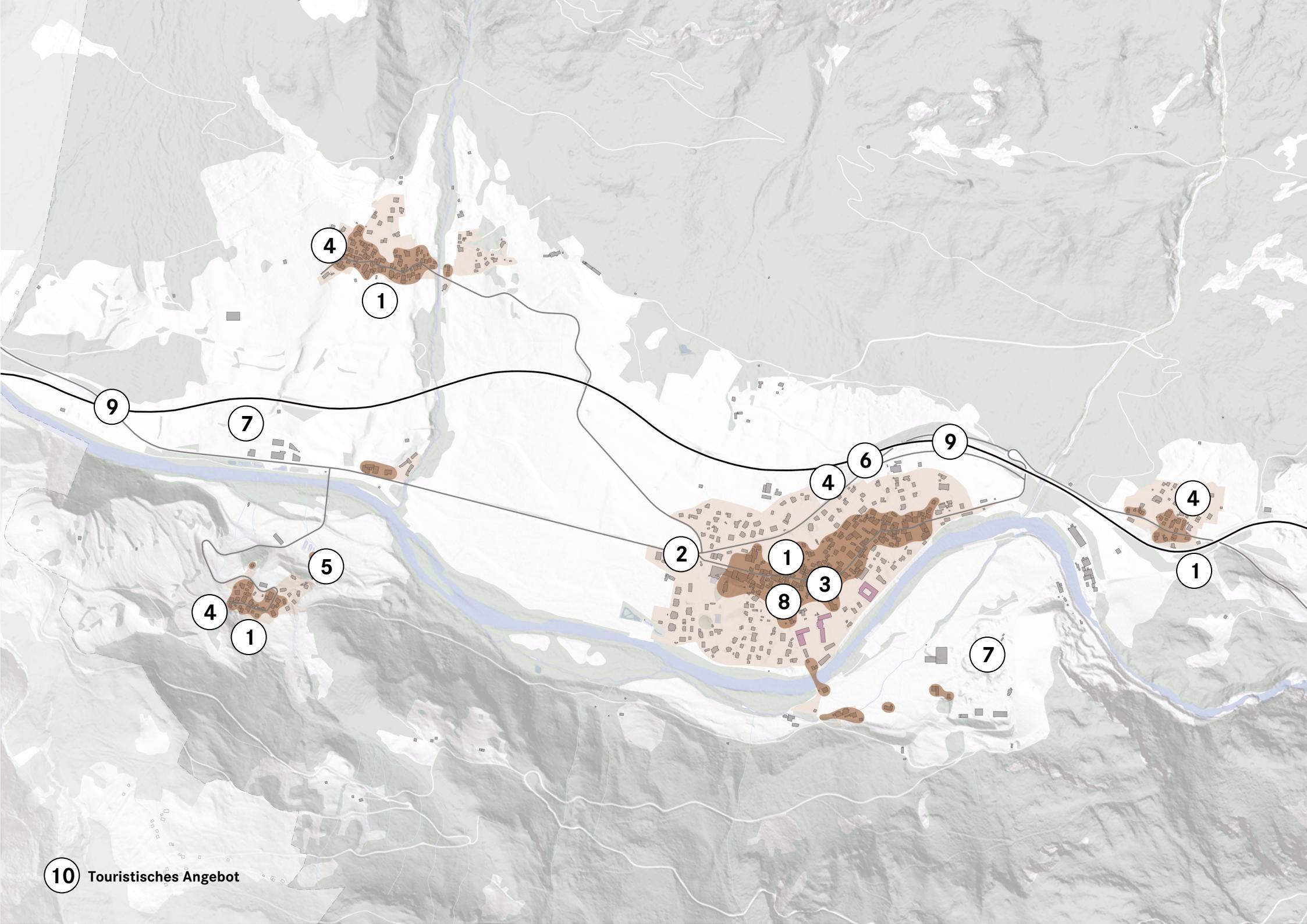
Die Straßenbebauung entlang der zwei Hauptgassen bleibt gewahrt. Die historische Struktur und Substanz wird auch in Clugin gewahrt. Die Hofräume werden von einer weiteren Bebauung freigehalten. Die vorhandenen Baulandreserven werden mobilisiert und bei Bedarf einer Überbauung zugeführt.

Das Areal Searlas wird als längerfristige Erweiterung bei Bedarf einer Bebauung nach Konzept zugeführt.





Massnahme		Priorität	Umsetzungsinstrument / Verfahren	Federführung
①	Weiterentwicklung historische Siedlungsteile mit hoher Aufenthaltsqualität («Nutzen und Schützen»); die Umnutzung von Ökonomiegebäude in Gebäude mit «Erstwohnen» geniesst hohe Priorität. Dichte beibehalten.	1	Nutzungsplanung	Gemeinde
②	Aufwertung und Klärung nördlicher Ortseingang Andeer. Verdichtete Bauweise mit Aufwertung der Aufenthaltsqualität anstreben.	2	Nutzungsplanung Qualitätssicherndes Verfahren Projektbezogen	Gemeinde Kanton (Anschluss) ASTRA
③	Stärkung Dorf- und Regionalzentrum Andeer (Grundversorgung, Dienstleistungen, Arbeitsort, öffentlicher Verkehr, Gastronomie etc.)	1	Konzept	Gemeinde Private Trägerschaften
④	Sicherstellung Baulandverfügbarkeit von wichtigen Entwicklungsgebieten und Baureserven im Inneren mit Priorisierung, ggf. mit Wohnangeboten für junge Familien oder ältere Generationen; Prüfen Genossenschaft. Differenzierte Dichten mit Erfüllung Mindestanforderungen KRIP.	1	Nutzungsplanung Ev. Qualitätssicherndes Verfahren	Gemeinde, Region, Kanton Ev. Trägerschaften
⑤	Nutzungsverlegung an gut erschlossene und zu entwickelnde Lagen. Differenzierte Dichten mit Erfüllung der Mindestanforderungen KRIP.	2	Nutzungsplanung	Gemeinde
⑥	Erweiterung des Siedlungsgebiets zwischen Italienischer Strasse und Nationalstrasse (Andeer). Verdichtete Bauweise mit Aufwertung der Aufenthaltsqualität anstreben.	3	Lärmabklärung Nutzungsplanung Ev. Qualitätssicherndes Verfahren	Gemeinde
⑦	Bedarfsgerechte Entwicklung Arbeitsgebiet (inkl. Nutzung) Runcs, Zups	4	Nutzungsplanung Projektbezogen	Gemeinde, Regionale Gewerbezone Val Schons
⑧	Klärung Parkierung und Verkehrsberuhigung im Ortskern (Verkehrs- und Parkierungskonzept, Verkehrsführung)	1	Nutzungsplanung Signalisation	Gemeinde Kanton
⑨	Optimierung Anbindung öV und Anschluss Nationalstrasse	1	Konzept	Gemeinde, Kanton, Astra
⑩	Entwicklung bzw. Optimierung Touristische Angebote (best. und neue)	1	Konzept	Gemeinde Private Trägerschaft



10 Touristisches Angebot

# Bildnachweise / Datenquellen

Porträt (S. 2)	Bundesamt für Kultur (1983, 1989): Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) Simonett, Jürg (2011): Schams, In: Historisches Lexikon der Schweiz, Version vom 13. Juli 2011 Simonett, Jürg (2016): Andeer, In: Historisches Lexikon der Schweiz, Version vom 2. Dezember 2016 Simonett, Jürg (2002): Bärenburg, In: Historisches Lexikon der Schweiz, Version vom 15. Januar 2002 Simonett, Jürg (2016): Clugin, In: Historisches Lexikon der Schweiz, Version vom 1. Dezember 2016 Simonett, Jürg (2017): Pignia, In: Historisches Lexikon der Schweiz, Version vom 12. Juli 2017
Demografie (S. 3)	Bundesamt für Statistik, BFS (2016): Statistik der Bevölkerung und der Haushalte (STATPOP) BFS (1990): Eidgenössische Volkszählung 1990
Wirtschaft und Mobilität (S. 4)	BFS (2011, 2015): Statistik der Unternehmensstruktur (STATENT) BFS (2000): Eidgenössische Volkszählung 2000 BFS (2014): Pendlermatrix (STATPOP, AHV, STATENT) ARE (2013): ÖV-Güteklassen 2013, Hauptsaison
Siedlung, soziale Infrastruktur und Versorgung (S. 7)	Amt für Immobilienbewertung, AIB (2016): Angabe Umbaujahr aus Mutationen der Gebäudenummer geschätzter Gebäude BFS (2016): Gebäude- und Wohnungsstatistik BFS (2017): Leerwohnungszählung
Bauzonenreserven und Bedarf (S. 8)	Andeer (2019): Übersicht Bauzonenkapazität
Grundlage Zeitschnitte (S. 9, 10)	Bundesamt für Landestopografie swisstopo (1874, 1933): Siegfriedkarte 1:50 000, Andeer Bundesamt für Landestopografie swisstopo (1965, 1979, 2003, 2015): Landeskarte 1:50 000, Safiental Bundesamt für Landestopografie swisstopo (2018): swissTLM3D 1.6
<i>Grundlage Räumliche Analyse (S. 13), Strategien (S. 17 - 23) und Strukturbild (S. 25)</i>	Amt für Landwirtschaft und Geoinformation (2018): Amtliche Vermessung Kanton Graubünden Bundesamt für Kultur (1983, 1989): Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) Studach Josua (2015): Malans – Die Geschichte der Bemühungen, ein Weinbaudorf zu erhalten
<i>Bilder (S. 3, 16)</i>	Eigene Aufnahmen Stauffer und Studach Raumentwicklung AG
Bilder (S. 1)	Postkarte, vor 1909, Basel: Rathe-Fehlmann, ETHZ-Bibliothek Zürich, Bildarchiv, Fotograf Unbekannt, PK_002271, PDM
<i>Luftbilder (S. 12, 20)</i>	Amt für Raumentwicklung des Kantons Graubünden (ARE), © Comet Photoshopping GmbH / Dieter Enz

