

**Kanton Graubünden
Gemeinde Haldenstein**



Kommunales räumliches Leitbild (KRL)

**Einleitung/Grundlagen/Analyse
(Grundlagenbericht)**

Beschluss

Impressum

Projekt

Haldenstein, Kommunales räumliches Leitbild

Projektnummer: 28053

Dokument: Einleitung/Grundlagen/Analyse

Auftraggeber

Gemeinde Haldenstein

Bearbeitungsstand

Stand: Entwurf

Bearbeitungsdatum: 20.02.2020

Bearbeitung

STW AG für Raumplanung, Chur (Christoph Zindel, Benjamin Aebli, Sabrina Lenz, Silke Altena)

z:\gemeinde\haldenstein\28053_kr\01_rap\02_resultate\04_bericht\20190501_krL_grundlagen.doc



Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	4
1.1	Anlass und Aufgabenstellung	4
1.2	Anforderungen / Beiträge des Kantons	5
1.3	Organisation	5
1.4	Planungsablauf und Verfahren	6
1.4.1	Entwurf Kommunales räumliches Leitbild	6
1.4.2	Vorprüfung	6
1.4.3	Mitwirkungsaufgabe	6
1.4.4	Beschlussfassung Gemeindevorstand	6
2.	Übergeordnete Rahmenbedingungen	7
2.1	Raumkonzept Graubünden	7
2.2	Kantonaler Richtplan KRIP	8
2.3	Regionaler Richtplan RRIP	15
2.4	Studie „Siedlungsverdichtung und –erneuerung in der Agglomeration Chur“	16
3.	Rechtsgültige Ortsplanung Haldenstein	17
4.	Analyse	18
4.1	Kennzahlen Gesamtgemeinde/Teilgebiete	18
4.1.1	Bevölkerungsentwicklung	20
4.1.2	Wirtschaft / Handel und Gewerbe	28
4.1.3	Ortsbau / Freiraum / Landschaft	31
4.1.4	Sport / Erholung / Freizeit	44
4.1.5	Verkehrssituation	47
4.2	Stärken und Schwächen, Chancen und Risiken (SWOT-Analyse)	51
4.3	Ergebnisse Bevölkerungsworkshops (2008 – 2017)	52
4.4	Ergebnisse Bedürfnisse Arbeitsgruppe	53
4.5	Funktion in der Region Plessur	53
4.6	Funktion in den Nachbargemeinden	54
4.7	Handlungsfelder	55



1. Einleitung

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Gemeinden im Kanton Graubünden sind aufgrund des teilrevidierten kantonalen Richtplans angehalten, ihre angestrebte räumliche Entwicklung mit dem Fokus auf die Siedlungsentwicklung nach innen und die Siedlungserneuerung in einem „Kommunalen räumlichen Leitbild“ (KRL) aufzuzeigen. Dabei gilt es, auf der Basis von räumlichen, ortsbaulichen, verkehrlichen und demografischen Analysen eine räumlich-strategische Vorstellung zu entwickeln, wie sich die Gemeinde gesamthaft und in den verschiedenen Gebieten in den nächsten 20 bis 25 Jahren entwickeln soll.

Der vorliegende Grundlagenbericht gibt einen Überblick über die übergeordneten Rahmenbedingungen sowie die rechtsgültige Ortsplanung. Unter Einbezug der verschiedenen Grundlagen und Rahmenbedingungen wird eine ortsbezogene qualitative und quantitative Analyse vorgenommen um schliesslich Stärken und Schwächen, Handlungsspielräume und Handlungsbedarf innerhalb der Gemeinde aufzuzeigen.

Auf Basis entsprechender Betrachtungen können schliesslich in einem separaten Bericht Leitziele für die Kernthemen der Siedlungsentwicklung formuliert werden, welche in Form von Text und Plan das kommunale räumliche Leitbild abbilden.

Das Endprodukt, eine kommunale, kommunal-behördenverbindliche Entwicklungsplanung, soll als Grundlage für die ortsplannerischen Tätigkeiten der nächsten 20-25 Jahre dienen. Das KRL soll dem Kanton zur Stellungnahme eingereicht, eine öffentliche Informationsveranstaltung sowie ein Mitwirkungsverfahren durchgeführt und für die Gemeinde behördenverbindlich festgelegt werden.



1.2 Anforderungen / Beiträge des Kantons

Vor Beginn der Arbeiten wurde eine Leistungsvereinbarung zwischen der Gemeinde und dem Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE) abgeschlossen. Gestützt auf diese Leistungsvereinbarung und Art. 10 und 11 des Kantonalen Raumplanungsgesetzes GR (KRG) werden voraussichtlich maximal 40% der Kosten für ein KRL vom Kanton übernommen.

1.3 Organisation

Das vorliegende KRL wurde unter Mitwirkung der Arbeitsgruppe KRL erarbeitet, welche sich aus Vertretern der Bevölkerung und der Gemeinde bzw. des Gemeinderates zusammensetzt. Der Arbeitsgruppe KRL gehören folgende Personen an:

Gerda Wissmeier-Gasser, Gemeindepräsidentin Haldenstein

Elisabeth Pingeon, Bildung, Schulrat und Gemeinderat

Hans Gasser, Präsident Bürgergemeinde

Lorenz Gasser, Vertreter Gewerbe

Andreas Lütcher, Vertreter Bau und Planung

Florian Lütcher, Präsident Baukommission Gemeinderat

Marco Müller, Gemeinderat

Martin Schwarz, Vertreter Landwirtschaft

Simon Zaugg, Raumplaner, Neuzuzügler

Die Arbeitsgruppe KRL erarbeitet die Inhalte des KRL und wird durch die STW AG für Raumplanung begleitet. Das KRL wird durch den Gemeindevorstand erlassen.



1.4 Planungsablauf und Verfahren

1.4.1 Entwurf Kommunales räumliches Leitbild

Im Sommer 2018 wurde mit den Arbeiten zum KRL Haldenstein begonnen. Es wurden umfassende Analysen durchgeführt und in der Arbeitsgruppe KRL diskutiert. Zusammen mit der Arbeitsgruppe wurde eine Analyse der Stärken und Schwächen entwickelt und – daraus abgeleitet – Chancen und Risiken für die Gesamtgemeinde formuliert. Auf dieser Grundlage wurden an insgesamt 5 Sitzungen durchgeführt, an welchen die Ziele und Leitüberlegungen für das kommunale räumliche Leitbild der Gemeinde Haldenstein diskutiert und erarbeitet wurden.

1.4.2 Vorprüfung

Am 01.05.2019 wurde das KRL dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht.

1.4.3 Mitwirkungsaufgabe

Das KRL wurde vom ... bis am ... öffentlich aufgelegt. Im Rahmen einer Informationsveranstaltung wurde die Bevölkerung am ... hinsichtlich des übergeordneten planerischen Rahmens sowie über die Inhalte des KRL informiert.

...

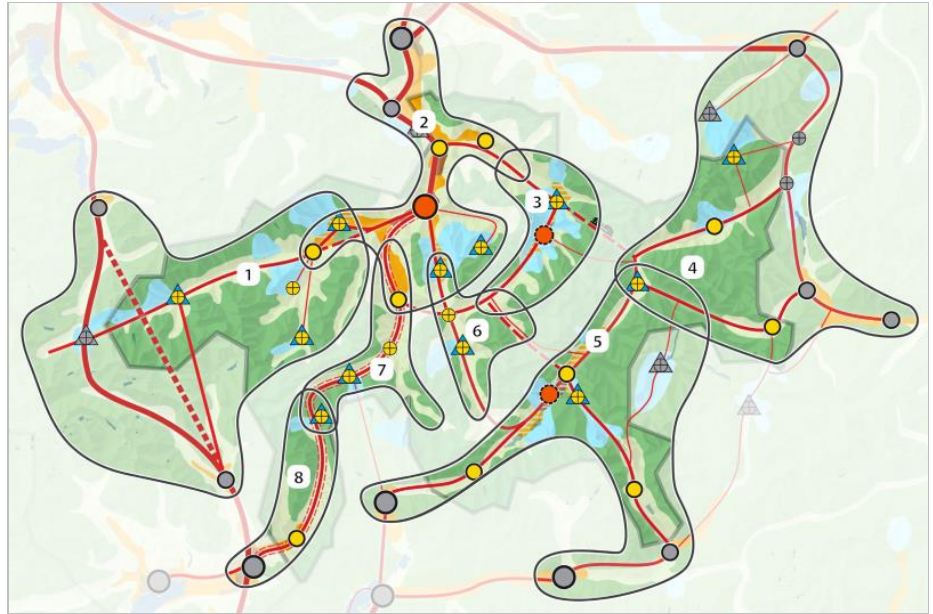
1.4.4 Beschlussfassung Gemeindevorstand

Das KRL wurde am ... durch den Gemeindevorstand Haldenstein erlassen.



2. Übergeordnete Rahmenbedingungen

2.1 Raumkonzept Graubünden



Die acht Handlungsräume für die Umsetzung des Raumkonzepts Graubünden;
[1] Surselva, [2] Nordbünden, [3] Davos-Klosters, [4] Engiadina Bassa – Val Müstair,
[5] Oberengadin – Valposchiavo – Bregaglia, [6] Albula, [7] Viamala, [8] Moesano

Auszug aus Raumkonzept Graubünden¹

Im Raumkonzept Graubünden werden acht Handlungsräume definiert. Die Gemeinde Haldenstein befindet sich im Handlungsraum Nordbünden, angrenzend an das Hauptzentrum Chur. Zudem befindet sich die Gemeinde Haldenstein im suburbanen bis ländlichen Raum (Raumtypen gemäss Richtplan). Die im Raumkonzept formulierten Umsetzungsstrategien für den Handlungsraum Nordbünden sehen wie folgt aus:

Der Handlungsraum ist Bevölkerungs- und Wirtschaftsschwerpunkt der Südostschweiz und Wachstumstreiber Graubündens mit einer hohen Standortattraktivität und einem vielfältigen Unternehmensportfolio. Der Bedarf einer überkommunalen Koordination der Siedlungs-, Verkehrs- und Wirtschaftsentwicklung ist gross.

¹ Quelle: Amt für Raumentwicklung Graubünden; Raumkonzept Graubünden, Schlussbericht (Dezember 2014)



Zu den Stärken des Handlungsraums zählen die gute Ausstattung in der Wirtschaft, Bildung und Gesundheit (Zentrumsspital Chur), die gute Erreichbarkeit aus dem Metropolitanraum Zürich und den Wirtschaftsschwerpunkten des Alpenrheintals, die im Rheintal und Prättigau angesiedelten wertschöpfungsintensiven Unternehmen und die hohe Wohn- und Lebensqualität.

Wichtige Stossrichtungen sind:

- Konsequentes Ausrichten der Siedlungsentwicklung auf die Knoten des öffentlichen Verkehrs. Besterreichbare Standorte als Entwicklungsschwerpunkte (ESP) für Wirtschaft, Forschung und Bildung nutzen. Reaktivieren vorhandener Industriebrachen.
- Schaffen eines Umfelds, das die Wettbewerbsfähigkeit ansässiger Firmen positiv beeinflusst und die Ansiedlung arbeits- und wertschöpfungsintensiver Firmen begünstigt.
- Fördern von verdichteten, qualitativ hochwertigen Wohnangeboten in Siedlungen. Ausbau und Weiterentwickeln der Langsamverkehrsnetze in und zwischen den Siedlungen.
- Eingehen enger Partnerschaften mit Liechtenstein und den Gebietskörperschaften des Alpenrheintals und Bodenseeraums. Fördern institutioneller und räumlicher Vernetzung mit diesen Räumen zur Stärkung des grenzüberschreitenden Wirtschaftsraums.
- Sichern der Wettbewerbsfähigkeit und des Innovationsgeistes der touristischen Hotspots und Destinationen Flims-Laax-Falera und Arosa-Lenzerheide. Verstärken der touristischen Kooperation zwischen Chur und den beiden Destinationen.
- Erhalten des hochwertigen Kulturlands an Tal- und Hangfusslagen im Bündner Rheintal und Domleschg. Fördern und Erhalten der Naherholungsqualitäten.

2.2 Kantonaler Richtplan KRIP

Der rechtsgültige KRIP2000 ist mit der letzten Totalrevision der Ortsplanung (13.12.2011) sowie mehreren Nachbearbeitungen der Ortsplanung (15.05.2012, 29.04.2014, 26.09.2017) vollständig umgesetzt worden.



Massgeblich für das kommunale räumliche Leitbild sind die neuen Inhalte der kantonalen Richtplanung Teil Siedlung (KRIP-S), datiert vom März 2018, genehmigt am 10. April 2019, welche eine Umsetzung der neuen Raumplanungsgesetzgebung auf Bundesebene beinhalten. Im kantonalen Richtplan ist zum KRL insbesondere Folgendes festgehalten:

„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 Siedlungserneuerung.“ (s. 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.“ (s. 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.

Parallel zur Erarbeitung des kommunalen räumlichen Leitbilds wird auch das regionale Raumkonzept für die Region Plessur erarbeitet, welches zugleich auch im Handlungsraum Nordbünden (Regionen Imboden, Plessur, Landquart) abgestimmt werden muss. In Abstimmung mit dem ARE sowie der Region Plessur ist vorgesehen, die Arbeiten zum kommunalen räumlichen Leitbild vorläufig unabhängig von regionalen resp. überregionalen Betrachtungen voranzutreiben, um sie anschliessend in konsolidierter Form in den Abstimmungsprozess einzubringen.



Wohn-, Misch- und Zentrumszonen

Die Gemeinde Haldenstein ist in der Beschlussfassung des Kantonalen Richtplans (Stand März 2018) als Gemeinde mit annähernd richtig dimensionierter Wohn-, Misch- und Zentrumszone WMZ bis 2030 eingestuft. Das heisst, dass die Gemeinde Haldenstein im Rahmen ihrer Siedlungsentwicklung Umlagerungen ihrer WMZ vornehmen kann. Diese Einstufung muss nun seitens der Gemeinde überprüft werden (Frist: zwei Jahre ab Erlass des kantonalen Richtplans Siedlung). Gemeinden mit effektiv richtig dimensionierter WMZ haben folgende Handlungsanweisung zu beachten:

„Die Gemeinde hält die Grösse ihrer WMZ gesamthaft stabil und trifft Massnahmen zur Verdichtung und Mobilisierung der Nutzungs- und Bauzonenreserve in der rechtskräftigen WMZ.“

Eines der wichtigsten neuen Instrumente des kantonalen Richtplans ist das Gemeindedatenblatt, welches vorgibt, wie der Wohnbauzonenbedarf bis 2030 und bis 2040 pro Gemeinde zu bemessen ist.

Die Gemeinde Haldenstein hat am 26. Oktober 2018 der STW AG für Raumplanung ergänzend zum KRL den Auftrag zur Überprüfung des Datenblatts erteilt.

Am 18.01.2019 wurde das überprüfte Datenblatt dem ARE GR zur Prüfung eingereicht. Die Gemeinde wird voraussichtlich vom Gemeindetyp B (richtig dimensionierte WMZ) in den Gemeindetyp A (knapp dimensionierte WMZ) umklassiert. Die Prüfung des Datenblatts der Gemeinde Haldenstein durch das ARE GR konnte bis zur Einreichung des KRL zur Vorprüfung beim ARE GR nicht abgeschlossen werden.

Die nachfolgenden Übersichten zeigen das überprüfte Datenblatt der Gemeinde Haldenstein wie es zur Prüfung beim ARE GR eingereicht wurde.



Amt für Raumentwicklung Graubünden
 Uffici per il svilup dal territori dal chantun Grischun
 Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni

Raumtyp*: Urbaner Raum
 Handlungsraum*: Nordbünden
 Region: Plessur
 Gemeindetyp: Periurbane Gemeinden nicht-metropolitaner Region
 Entwicklungstendenz bis 2030: zunehmend
 * gemäss Raumkonzept

Gemeinde Haldenstein

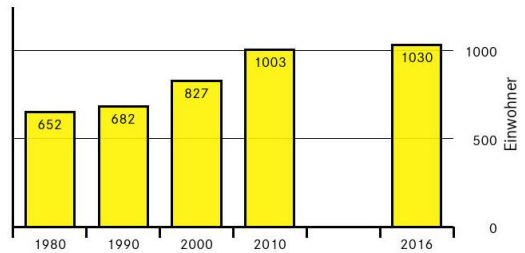
Datenbestand: Rechtskräftig
 Anwendungsfall: Erstmalige Überprüfung der Kapazität WMZ aus Richtplan Siedlung

Einwohner und Beschäftigte

Quellen: Bundesamt für Statistik, STATPOP, 2016
 Bundesamt für Statistik, STATENT, 2016

	Total	in WMZ
Einwohner	1030	976
Vollzeitäquivalente	286	136
Beschäftigte	350	181

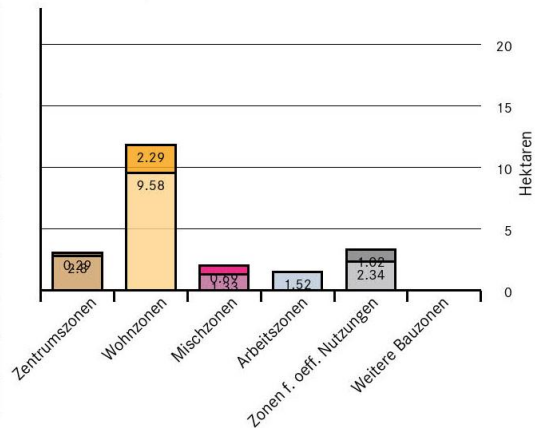
Entwicklung ständige Wohnbevölkerung seit 1980



Bauzonenstatistik

	Total [ha]	überbaut ¹⁾ [ha]	nicht überbaut ²⁾ [ha]	Überbauungsgrad [%]
Zentrumszonen	3.09	2.8	0.29	91
Wohnzonen	11.87	9.58	2.29	81
Mischzonen	2.02	1.33	0.69	66
Subtotal	16.99	13.71	3.28	81
Arbeitszonen	1.52	1.52	0	100
Zonen f. öff. Nutz.	3.36	2.34	1.02	70
Weitere Bauzonen	0	0	0	0
Total	21.87	17.57	4.29	80

hell: überbaut | dunkel: nicht überbaut



¹⁾ überbaut + Brachen/Nebenbauten ²⁾ nicht überbaut + Baubewilligung erteilt/in Bau

Annahmen für Kapazitätsberechnung

Geschossflächenbedarf:	55 m ² (inkl. Erschliessungsabzug)
Wohnanteil:	50% in Zentrums- und Mischzonen 90% in Wohnzonen 0% in übrigen Zonen
Max. realisierbarer Ausbaugrad (AG):	80%
Ausnutzungsziffer:	gemäss Baugesetz AZ 1 in Zentrumszonen ohne AZ zonenspezifischer Mittelwert in übrigen Zonen ohne AZ
Mobilisierbarkeit bis 2030:	50% der Kapazitätsreserve in nicht überbauter WMZ 10% der Kapazitätsreserve in überbauter WMZ mit Ausbaugrad < 50%



Theoretische Kapazitätsreserve

Werte in m² entsprechen der Bruttogeschossfläche

		WMZ	W	M	Z
Kapazitätsreserve in nicht überbauter WMZ	[EW]	179	141	33	4
	[m ²]	9819	7769	1806	245
Kapazitätsreserve in überbauter WMZ mit AG < 50%	[EW]	211	172	22	17
	[m ²]	11608	9462	1209	937
Theoret. Kapazitätsreserve		390 EW; 21428 m ² BGF			

1 (NP)

Mobilisierbare Kapazitätsreserve bis 2030

	WMZ	W	M	Z
mob. Kapazitätsreserve in nicht überbauter WMZ [EW]	55	42	12	1
mob. Kapazitätsreserve in überbauter WMZ mit AG < 50% [EW]	21	17	2	2
Einwohnersaldo aus Quartierbetrachtung	0			
Mob. Kapazitätsreserve [EW]	76			

Erwartete Bevölkerungsentwicklung

Annahmen

- Entwicklung gemäss Bevölkerungsperspektive GR 2016-2045.
- Wachstum findet vollumfänglich in Zentrums-, Wohn- und Mischzonen statt.
- Anzahl Einwohner in übrigen Bauzonen sowie ausserhalb der Bauzonen bleibt konstant.

	in WMZ [EW]	erwartete Entwicklung ab 2016 [EW]	erwartete Entwicklung ab 2016 [%]
2016	976	-	-
2030	1125	+149	+15
2040	1176	+200	+20

Beurteilung Kapazität

Werte in m² entsprechen der Bruttogeschossfläche

Prognose bis 2030	mob. Kapazität sreserve bis 2030	Abweichung Prognose zu mob. Kapazität	Abweichung Prognose zu mob. Kapazität
149 EW	76 EW	+73 EW	
8195 m ²	4195 m ²	+4000 m ²	+95 %

Formeln

Kapazitätsreserve in unüberbauter WMZ

$$\text{Kapazitätsreserve} = \frac{\text{unüberbaute WMZ-Fläche} \times \text{AZ} \times \text{WA} \times \text{AG}}{\text{Geschossflächenbedarf pro Einwohner}}$$

Kapazitätsreserve in überbauter WMZ mit AG < 50%

$$\text{Kapazitätsreserve} = \frac{(\text{max. GF} - \text{real. GF}) \times \text{WA} \times \text{AG}}{\text{Geschossflächenbedarf pro Einwohner}}$$

real. GF = Gebäudegrundfläche x Geschosse (gem. AIB/GVG od.GWR)
max. GF = AZ x Parzellen- oder Parzellenteilfläche (überbauter Teil)

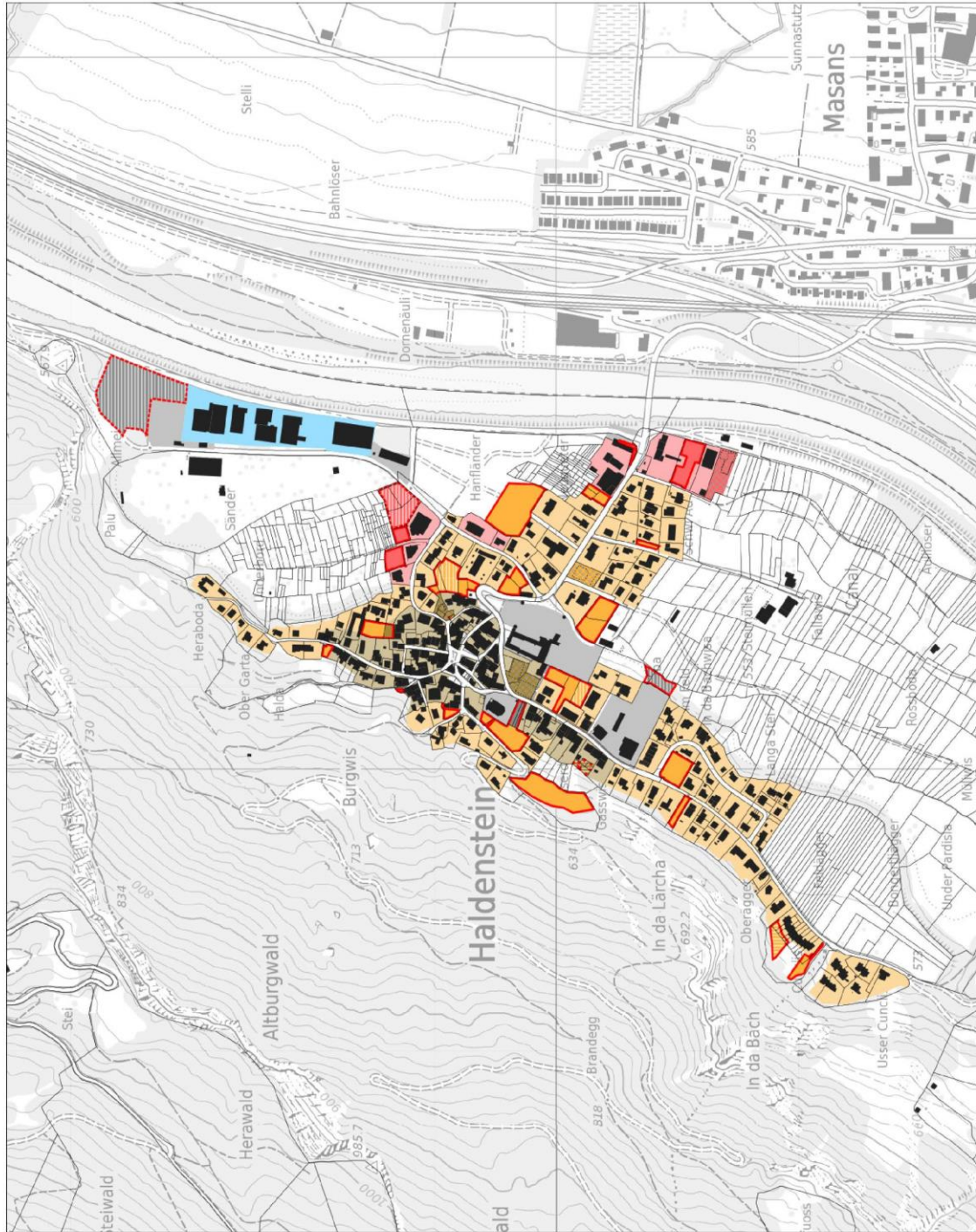
Quellen:
Zonenplan (ZP), Gemeinde
Übersicht UEB und Nutzungsreserven, Gemeinde
Gebäudedaten, ASW/GVG
Eidg. Gebäude- und Wohnungsregister (GWR)
Amtliche Vermessung (AV), Gemeinde
Handlungsräume, ARE GR
Raumtypen (1:1 Zuordnung), ARE GR
Bevölkerungsperspektive Graubünden 2016-2045

Druck: 09.01.2019

Die Tabellen können Rundungsdifferenzen aufweisen.



Gemeinde Haldenstein (1/1) UEB



Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife (UEB)

- Neu: überbaut | bereits nicht überbaut
- Zentrumszonieren
 - Wohnzonieren
 - Mischzonen
 - Arbeitszonen
 - Zonen für öffentliche Nutzungen
 - Eingeschränkte Bauzonen
 - Tourismus- und Freizeitzeiten
 - Weitere Bauzonen
 - Baubewilligung erteilt / in Bau
 - Bauzone - Brache / Nebenbau

- Erschliessung**
- teilweise erschlossen
 - nicht erschlossen

- Baureife**
- baureif
 - in 5 Jahren baureif
 - langfristig baureif

1:5000

Quellen:
 Zonenplan (ZP), Gemeinde Haldenstein
 Amtliche Verordnungen (AV) Gemeinde Haldenstein
 Bauplan (BP) Kantonal Grabpläne
 Druck: 09.01.2019



Bedarf Wohn-, Misch- und Zentrumszonen bis 2030 gemäss Datenblatt

Gemäss dem überprüften Datenblatt des ARE GR wird für Haldenstein bis ins Jahr 2030 ein Bevölkerungszuwachs von 149 Einwohnern erwartet. Davon können ca. 76 Einwohner durch mobilisierbare Kapazitätsreserven aufgefangen werden. Weitere einzelne Einwohner könnten möglicherweise durch weitere Verdichtungsmassnahmen aufgenommen werden. Dieser Massnahme werden in Haldenstein jedoch geringe Erfolgchancen beigemessen, da die Gemeinde durch den Erlass von Quartierplanungen praktisch über das gesamte Siedlungsgebiet effektiv eine dichtere Bauweise zugelassen hat als dies die Regelbauweise vorgibt (erhöhtes Nutzungsmass um 15%, Abweichungen von Grenz- und Gebäudeabständen sowie von Gebäudelängen). Somit wären Kapazitätsreserven für die übrigen bis im Jahr 2030 prognostizierten Einwohner zu schaffen.

Spielraum Siedlungserweiterung

Es ist ein Spielraum von <1ha Siedlungserweiterungen (Bauzonen) insgesamt vorgesehen, welcher innerhalb einer Planungsperiode (15 Jahre) den Gemeinden eine Erweiterung des Siedlungsgebiets ohne regionale Abstimmung resp. formelle Richtplanfestlegung erlaubt. Ob und in welchem Zeitpunkt, sowie für welchen Zweck die Gemeinde davon Gebrauch machen will, ist Teil der Strategieentwicklung gemäss KRL.

Arbeitsgebiete

Einzonungen von Arbeitsgebieten setzen eine sogenannte Arbeitszonenbewirtschaftung voraus. Die Aufgabe der Richtplanung besteht darin, die bestgeeigneten Gebiete zu bezeichnen, ihre Nutzungsausrichtung festzulegen und die generellen Anforderungen zur planerischen Aufbereitung und Entwicklung der Standorte zu definieren (z.B. haushälterische Bodennutzung, Erschliessung). Zu diesem Zweck werden Standortprofile festgelegt.

Gemäss KRIP-S wird für die Gemeinde Haldenstein kein Arbeitsgebiet definiert, welches auch regionale Bedürfnisse abdeckt.



Die Festlegung von neuen oder die Erweiterung bestehender Arbeitsgebiete (≥ 1 ha) erfordert ein Richtplanverfahren. Einzonungen sind möglich, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- Der Bedarf ist aus überkommunaler Sicht ausgewiesen und die Massnahmen zur Mobilisierung der bestehenden Reserven vor Ort sind vorgenommen worden.
- Die Möglichkeiten zur Kompensation mit ungeeigneten Arbeitszonen sind geprüft.
- Das für eine Einzonung vorgesehene Gebiet eignet sich landschaftlich und ortsbaulich, erfüllt die Flächen- und Erschliessungsanforderungen gemäss vorgesehenem Standortprofil.
- Ein Erschliessungs- und Bebauungskonzept liegt vor, welches nebst der flächensparenden Bodennutzung auch die landschaftliche Einbettung aufzeigt.
- Massnahmen zur Sicherstellung der flächensparenden Bodennutzung in der Ortsplanung sind aufgezeigt.

2.3 Regionaler Richtplan RRIP

Der regionale Richtplan Nordbünden legt unter dem Kapitel 'Langsamverkehr' für die Subregion Bündner Rheintal das Radweg- und Bikeroutennetz, das Wanderwegnetz sowie das Skatingroutennetz behördenverbindlich fest (Stand 2010). Darüber hinaus wird im Kapitel 'Materialabbau, Materialablagerungen, Inertstoffdeponien' der Materialabbau im Bündner Rheintal geregelt (Stand 1997). Bezüglich dieser Teilthemen von regionaler Bedeutung sind wertvolle Inhalte betreffend die Gemeinde Haldenstein verzeichnet. Die übrigen Richtplaninhalte betreffen die Gemeinde Haldenstein hingegen nicht. Aussagen zur Bedeutung der Gemeinde innerhalb der Region werden nicht getroffen.



2.4 Studie „Siedlungsverdichtung und –erneuerung in der Agglomeration Chur“

Die Gemeinde Haldenstein ist Teil der Agglomeration Chur. Die für eine Siedlungsverdichtung in Frage kommenden Gebiete sind typischerweise folgende:

- Bahnhofsgebiete/Haltestellen ÖV
- Ortskerne und Gebiete mit hoher möglicher Dichte
- Wohnzonen W1+W2

Es werden anhand von Fallbeispielen mögliche Vorgehensweisen aufgezeigt:

- Analyse (Nutzungsplanung, effektive Ausnützung, Gebäudealter, Wohnungsstruktur, Verkehr), Fazit und Leitziele.
- Konzept (Gestaltung, Nutzung, Verkehr, Prozess und Umsetzungshinweise)

In der Studie wird für die Gemeinde Haldenstein der Ortskern als potenzieller Erneuerungs- und Verdichtungsstandort aufgeführt. Ein Teil der Wohnzonen W2 stellt aus Sicht der Gemeinde ebenfalls ein solches Potenzial dar. Es soll im vorliegenden kommunalen räumlichen Leitbild aufgezeigt werden, wie diese Potenziale genutzt und umgesetzt werden oder aus welchen Gründen eine Entwicklung, auch langfristig, als unrealistisch beurteilt wird.



3. Rechtsgültige Ortsplanung Haldenstein

Die letzte Totalrevision der Ortsplanung, umfassend den Zonenplan, den Generellen Gestaltungsplan, den Generellen Erschliessungsplan sowie das Baugesetz, wurde an der Gemeindeversammlung vom 29. April 2011 beschlossen und von der Regierung des Kantons Graubünden am 13. Dezember 2011 mit Beschluss Nr. 1109 genehmigt.

Zwischenzeitlich wurden verschiedene Teilrevisionen der Ortsplanung durchgeführt und genehmigt. Die letzte Teilrevision der Ortsplanung der Gemeinde Haldenstein wurde am 26. September 2017 von der Regierung des Kantons genehmigt. Eine laufende Teilrevision der Ortsplanung, in welcher unter anderem auch die Gefahrenzonen aktualisiert werden, befindet sich beim Kanton in der Vorprüfung und soll noch im 2019 genehmigt werden.

Beschlusstyp	Nr.	Datum	Gegenstand
Regierungsbeschluss	842	26.09.2017	Teilrevision Baugesetz, GEP Töbeli, GGP Oldis, ZP Gewässerraum, Zonen und GGP Natur und Landschaft, Zonen und GGP Dorfgebiet Alpboda
Regierungsbeschluss	418	29.04.2014	Aufhebung der Sistierung Wohnzone 1 „Halda“
Regierungsbeschluss	481	15.05.2012	Teilrevision Oldis
Regierungsbeschluss	1109	13.12.2011	Totalrevision

Übersicht über die Genehmigungsbeschlüsse der Nutzungsplan Haldenstein (Quelle: Gemeindespiegel ARE, Stand 31.08.2018)



4. Analyse

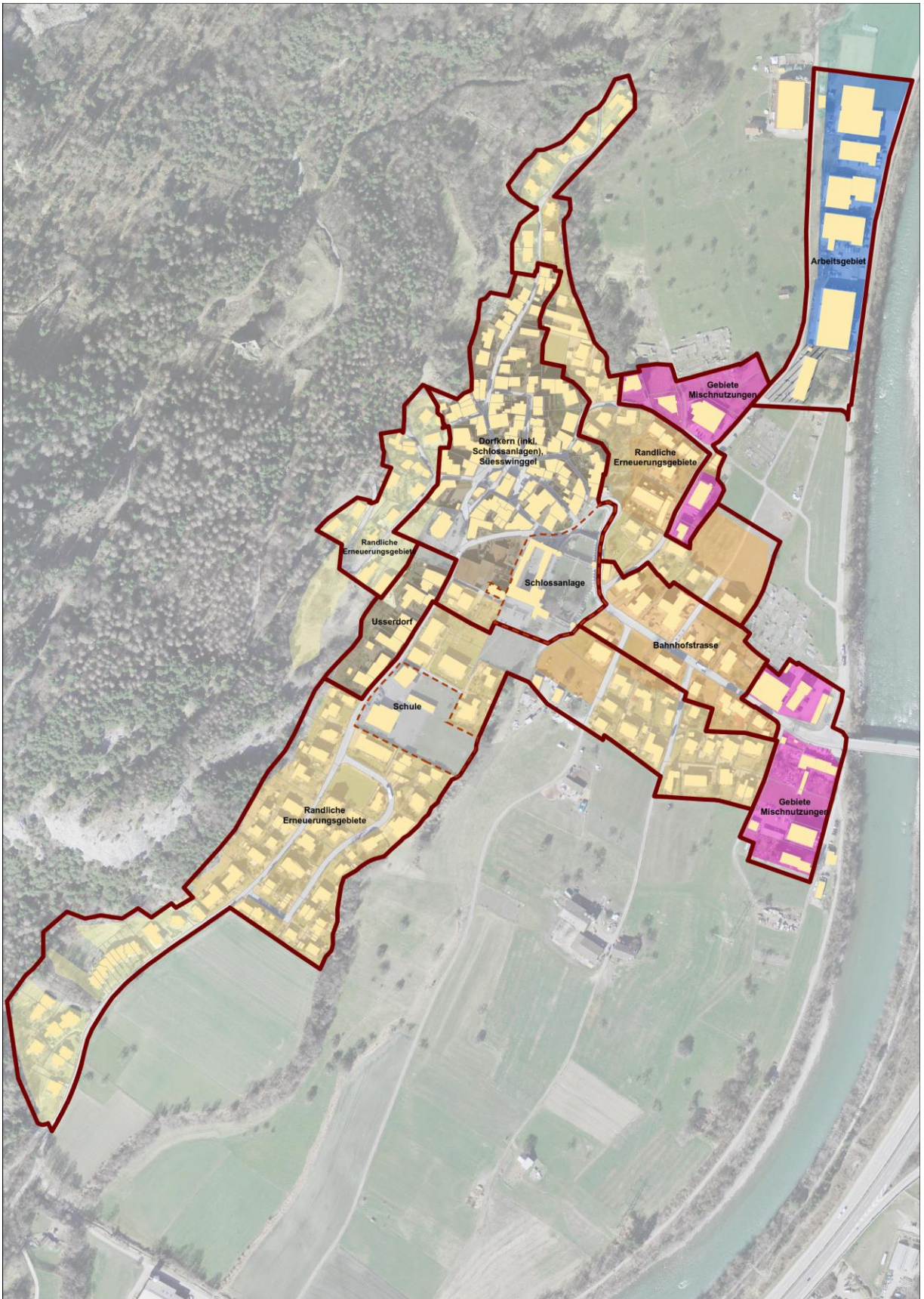
4.1 Kennzahlen Gesamtgemeinde/Teilgebiete

Teilgebiete

Als Grundlage für die Bearbeitung der Kennzahlen wurde das Siedlungsgebiet in Teilgebiete unterteilt, welche sowohl die vorhandenen Wohn-, Misch- und Zentrumszonen als auch die Arbeitszonen umfassen. Die Abgrenzungen wurden so gewählt, dass die Teilgebiete hinsichtlich Bebauungsstruktur, Dichte, Funktion und Nutzung möglichst homogen sind und eine qualitative und quantitative Analyse des Bestandes sowie eine Zielformulierung teilgebietsweise ermöglicht werden. Die Einteilung wurde am 01.10.2018 in Zusammenarbeit mit der Arbeitsgruppe KRL entwickelt und definitiv festgelegt.

Bezeichnung
Dorfkern (inkl. Schlossanlagen)
Usserdorf
Bahnhofstrasse
Randliche Erneuerungsgebiete (inkl. Schule)
Gebiete Mischnutzungen
Arbeitsgebiet

Bezeichnung Teilgebiete



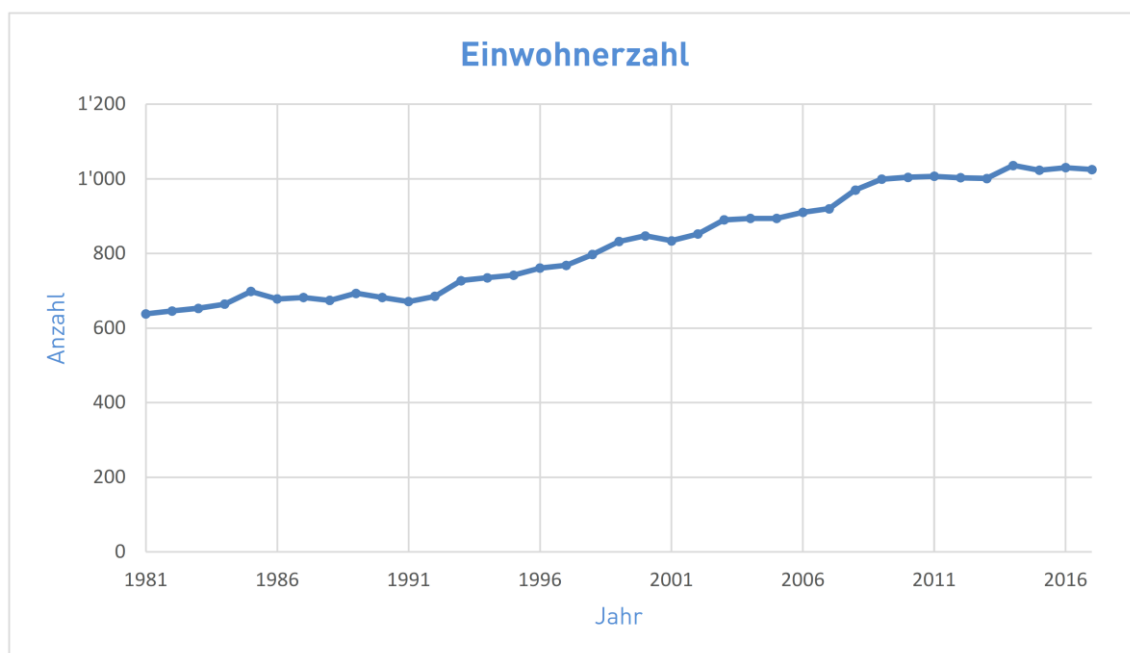
Teilgebietseinteilung Kommunales räumliches Leitbild



4.1.1 Bevölkerungsentwicklung²

Einwohnerentwicklung

Die heutige Gemeinde Haldenstein hat über die letzten Jahre eine leicht wachsende Einwohnerzahl zu verzeichnen. Folgende Abbildungen illustrieren die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde in den letzten Jahren.



Jahr	1985	1990	1995	2000	2005	2010	2015	2017
Anzahl Einwohner	698	682	742	847	894	1'004	1'023	1'025

Abb. Bevölkerungsentwicklung 1985-2017: Diagramm und Tabelle

1985 lebten in der Gemeinde Haldenstein 698 Einwohner. Seitdem erfolgte in Haldenstein ein, mit leichten Schwankungen versehenes, Bevölkerungswachstum. Die Einwohnerzahl der Gemeinde Haldenstein konnte im Zeitraum von 1985 bis 2017 einen Zuwachs von 46,85% verzeichnen. Die Einwohnerzahlen wurden bis am 31.12.2017 gemäss Einwohnerstatistik der interaktiven Datenbank des BFS (Bundesamt für Statistik, Schweiz) ermittelt.

² Quelle BfS; StatPop-Daten 2017

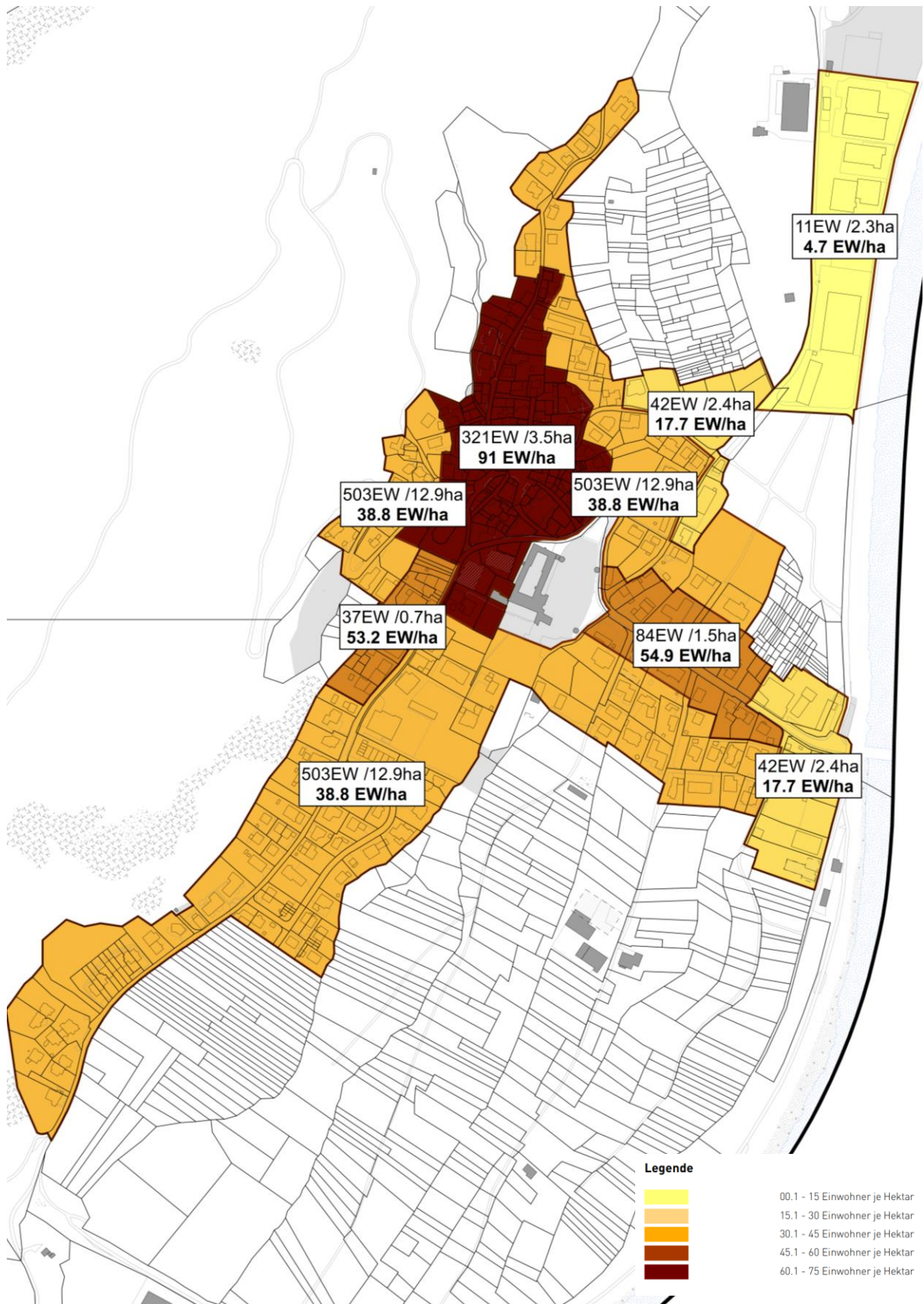


Gemäss Datenblatt des ARE GR wurde ein künftiges Wachstum in den Wohn-, Misch- und Zentrumszonen von 976 Einwohnern, ausgehend vom Jahr 2016 (1'030 Einwohner total) auf 1'125 Einwohner im Jahr 2030 mit 1.02% p.a. angenommen. Dies liegt über dem effektiven Wachstum der vergangenen Jahre, welches von 2010-2016 ca. 0.37% p.a. betrug (von 1'004 auf 1'030 Einwohner total). Die Wachstumsrate des Kantons Graubünden betrug über den gleichen Zeitraum ca. 0.4%, die der Schweiz lag bei ca. 1.1%. Die Gemeinde Haldenstein erfuhr in den letzten Jahren somit ein im kantonalen Vergleich ähnlich hohes Bevölkerungswachstum.

Einwohnerdichte

Mithilfe der Daten des Gebäude- und Wohnungsregisters GWR sowie den Daten des Bundesamtes für Statistik (BFS) lässt sich die Einwohnerdichte pro Teilgebiet ermitteln. Nachfolgende Abbildung zeigt die Anzahl Einwohner sowie die Fläche pro Teilgebiet sowie farblich die Einwohnerdichte pro Hektar und Teilgebiet (ohne Berücksichtigung von unüberbauten Flächen) für die Wohn-, Misch- und Zentrumszonen. Ausgenommen sind in der Darstellung die unbebauten Bauzonen sowie die Schlossanlage.

Die höchsten Einwohnerdichten befinden sich im Ortskern. Die anderen Teilgebiete weisen hingegen eine eher geringe Einwohnerdichte auf und haben Verdichtungspotenzial. Das Arbeitsplatzgebiet ist bezüglich der Einwohnerstatistik nicht relevant.

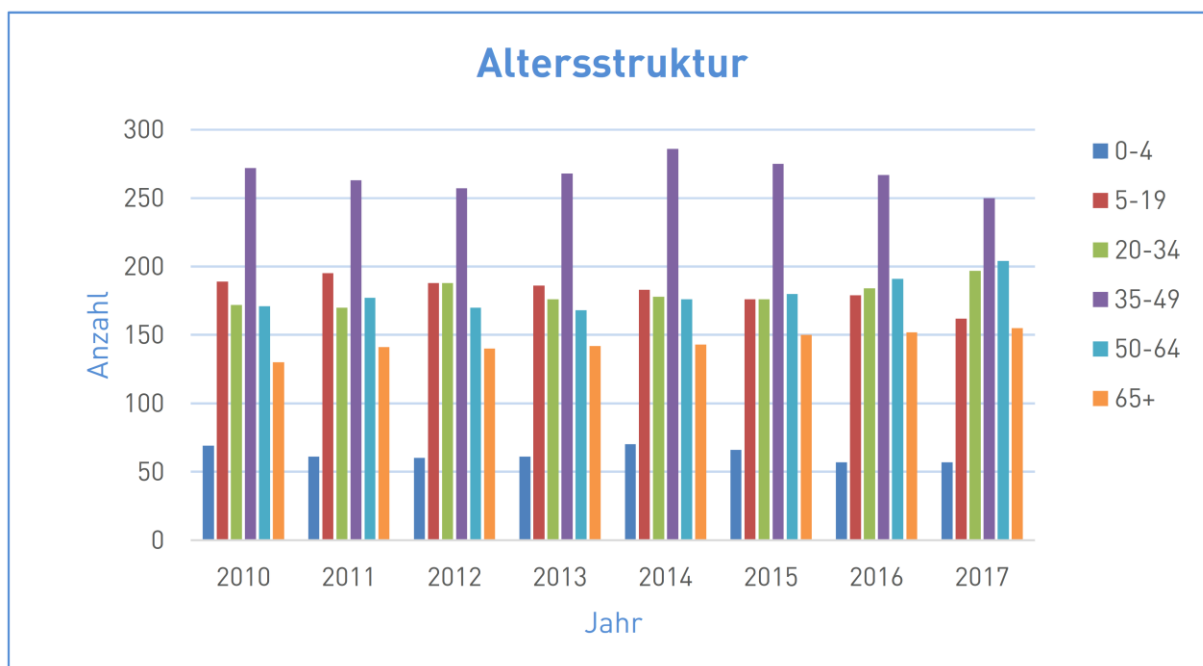


Karten Einwohnerdichte pro Teilgebiet, 2017



Altersstruktur³

Die Entwicklung der Altersstruktur ist in nachfolgenden Abbildungen ersichtlich. Die erste Abbildung zeigt die typische Veränderung der Alterspyramide in Haldenstein, nach welcher der Anteil an älteren Personen erwartungsgemäss zunimmt.



Jahr	Altersstruktur in Kategorien					
	0-4	5-19	20-34	35-49	50-64	65+
2010	69	189	172	272	171	130
2011	61	195	170	263	177	141
2012	60	188	188	257	170	140
2013	61	186	176	268	168	142
2014	70	183	178	286	176	143
2015	66	176	176	275	180	150
2016	57	179	184	267	191	152
2017	57	162	197	250	204	155

Altersstruktur; Diagramm 2010-2017 und Tabelle 2010-2017

Es kann festgestellt werden, dass die Anzahl vorschulpflichtiger Kinder (0-4 Jahre) seit 2014 abgenommen hat, so dass in den nächsten Jahren keine steigenden Schülerzahlen zu erwarten sind. Ähnlich sieht die Statistik der Anzahl schulpflichtiger Kinder und Jugendlicher

³ Quelle BfS; StatPop-Daten 2017



(5-19 Jahre) aus. Seit 2014 ist die Tendenz sinkend. Die Einwohnerkategorien, welche sich potenziell im Alter für eine Familiengründung befinden, sind in der Statistik schwankend. Eine Prognose über die Tendenz dieser Kategorie ist schwer abzugeben. Hingegen weisen die Bevölkerungsgruppen > 50 Jahre ein deutliches Wachstum auf, was der allgemeinen demografischen Entwicklung entspricht.

Folgende Darstellung zeigt die effektive Verteilung der Anzahl Einwohner und Alterskategorien pro Teilgebiet 2017:

Gebiet	Altersstruktur in Kategorien (Anzahl Personen)						
	0-4	5-19	20-34	35-49	50-64	65+	Gesamt
Dorfkern (inkl. Schlossanlagen), Süesswinkel	22	45	77	89	58	30	321
Usserdorf	1	2	8	5	8	13	37
Bahnhofstrasse	7	14	19	20	15	9	84
Randliche Erneuerungsgelände	21	87	81	106	111	97	503
Gelände Mischnutzungen	3	7	6	17	5	4	42
Arbeitsgebiet			4	4	3		11

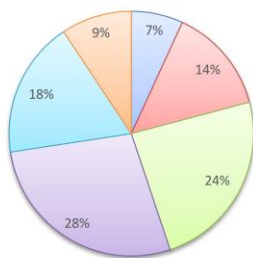
Gebiet	Altersstruktur in Kategorien (%)						
	0-4	5-19	20-34	35-49	50-64	65+	Gesamt
Dorfkern (inkl. Schlossanlagen), Süesswinkel	6.9	14.0	24.0	27.7	18.1	9.3	100.0
Usserdorf	2.7	5.4	21.6	13.5	21.6	35.1	100.0
Bahnhofstrasse	8.3	16.7	22.6	23.8	17.9	10.7	100.0
Randliche Erneuerungsgelände	4.2	17.3	16.1	21.1	22.1	19.3	100.0
Gelände Mischnutzungen	7.1	16.7	14.3	40.5	11.9	9.5	100.0
Arbeitsgebiet	0.0	0.0	36.4	36.4	27.3	0.0	100.0

Altersstruktur; Tabelle mit Anzahl Einwohnern pro Teilgebiet und Alterskategorie, 2017

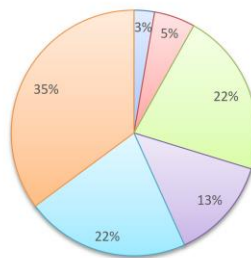


Die Auswertung der Altersstrukturdaten zeigt, dass die verschiedenen Alterskategorien relativ gleichmässig auf die verschiedenen Teilgebiete verteilt sind. Gut erkennbar ist, dass die Generation (ab 50+) sich in Randgebieten und in der Nähe der Kernzone befindet. Die Alterskategorie, in welcher sich die Personen im Alter der Familiengründung befinden, ist eher im Arbeitsgebiet und in den Gebieten mit Mischnutzungen zu finden. Interessanterweise befinden sich die jungen Familien aber nicht in diesen Gebieten. Dies zeigt die Verteilung der Kinder und Jugendlichen bis 19 Jahre. Die Kinder und Jugendlichen sind mit Ausnahme des Arbeitsgebietes (0%) recht gleichmässig im ganzen Dorf verteilt.

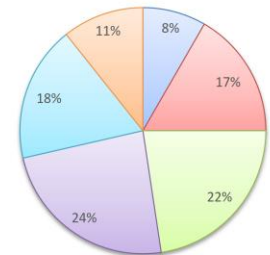
Dorfkern (inkl. Schlossanlagen), Süesswinkel



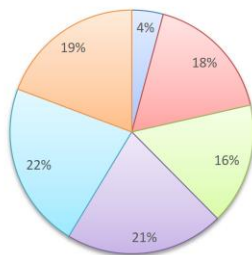
Usserdorf



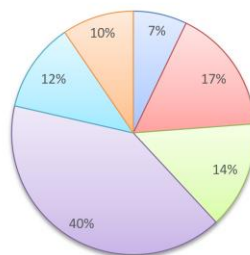
Bahnhofstrasse



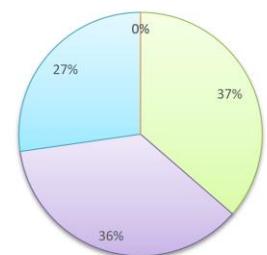
Randliche Erneuerungsgebiete



Gebiete Mischnutzungen



Arbeitsgebiet



■ 0-4 ■ 5-19 ■ 20-34 ■ 35-49 ■ 50-64 ■ 65+

Altersstruktur; Diagramme mit prozentualen Anteil Einwohnern pro Teilgebiet und Alterskategorie, 2017



Infrastrukturen und Kapazitäten⁴

Kindergarten:

1 Kindergarten: 19 Kindergärtner (9 Mädchen, 10 Jungen)

Schulen:

1 Primarstufe: 64 SuS (33 Mädchen und 31 Jungen)

Oberstufe: 18 SuS (10 Mädchen und 8 Jungen, Stadt Chur)

Untergymnasium: 2 SuS (1 Mädchen, 1 Junge, Stadt Chur)

noch nicht schulpflichtig: 55 Kinder (29 Mädchen, 26 Jungen)

Gemäss der Schulstrategie der Gemeinde sind sämtliche Kindergarten- und Schulklassen an einem Standort im Gebiet Usserdorf vereint.

Verkehr

Die Kapazität der bestehenden Strassen in Haldenstein (Hauptstrasse) ist gemäss Bemessung des Tiefbauamts GR nicht relevant. Auch das erwartete Bevölkerungswachstum wird zu keiner Überlastung führen.

Ver- und Entsorgung

Bei einer jährlichen Bevölkerungsentwicklung von 1% (heute 1028 Einwohner) wird bis im Jahre 2037 die Einwohneranzahl auf 1255 Personen steigen. Gemäss Angaben der Firma alvra Ingenieure AG, zuständig für den Ausbau der Wasserversorgung in Haldenstein, bedingt dies einen schrittweisen Ausbau der Wassergewinnung sowie des Leitungsnetzes.

Für die Dimensionierung der Abwasserhauptleitungen konnten keine Angaben ermittelt werden.

Alterswohnen

In Haldenstein gibt es kein Pflege- oder Altersheim. Die Stadt Chur bietet dafür verschiedene Einrichtungen wie das Pflegeheim Cadonau, Alterssiedlung Bodmer, Seniorenzentrum Rigahaus, Tertianum Villa Sarona, Alterssiedlung Kantengut, Bener-Park, Loëgarten AG, Lindenhof sowie das Bürgerheim Chur an.

⁴ Quelle: Gemeinde Haldenstein, Stand 2018



Gesundheit

Haldenstein verfügt über kein Spital, keine Allgemein- oder Fachärzte sowie keine Apotheke. Allerdings ist Haldenstein durch Chur gut versorgt und wichtige Institutionen des Gesundheitswesens wie Spitäler befinden in unmittelbarer Nähe.

Lebensmittelversorgung

Mitten im Dorfkern steht die Liegenschaft der Bürgergemeinde Haldenstein. In dieser sind ein kleiner Dorfladen, ein Restaurant und zwei Wohnungen integriert.

Die Grossbäckerei an der Oldisstrasse wird als gewerblicher Produktionsbetrieb für ein weit verzweigtes Netz an Kunden und Verkaufsstellen geführt.

Bed and Breakfast

In Haldenstein gibt es keine Bed and Breakfast Angebote.

Hotels / Restaurants

Haldenstein besitzt mit dem Restaurant Calanda das einzige Restaurant im Dorf. In unmittelbarer Nachbarschaft, aber bereits auf Churer Gemeindeboden an der Rheinpromenade, befindet sich das Restaurant Bahnhöfli.

Hotels sind in Haldenstein keine vorhanden.

Post / Banken

Sehr zentral gelegen und integriert im „Dorflada“ am „Neu Strössli“ befindet sich die Poststelle von Haldenstein (inkl. der Möglichkeit zum Bargeldbezug bis max. CHF 500.-). Eine Bankfiliale ist in Haldenstein nicht vorhanden. Mit dem Angebot an Bankfilialen in Chur ist Haldenstein gut versorgt.



Unternehmungen

Im Firmenverzeichnis von Haldenstein sind 18 Unternehmen eingetragen. Die verschiedenen Betriebe verteilen sich im ganzen Dorf. In den Randgebieten befinden sich Unternehmen wie Autogarage, Schreinerei, Metallbau und Maschinenbau. Dienstleistungen und Planungsbüros liegen im Dorfkern.

Fazit

Haldenstein zeigte in den vergangenen Jahren eine leicht zunehmende Bevölkerungsentwicklung. Es ist auch weiterhin von einem moderaten Bevölkerungswachstum auszugehen.

Gemäss der allgemeinen demografischen Entwicklung wird sich der derzeitige Trend bezüglich einer zunehmenden Anzahl älterer Einwohner voraussichtlich fortsetzen.

Die vorhandenen Infrastrukturen wie die Wasserversorgung und das Abwasserleitungsnetz in Haldenstein reichen für den heutigen Bedarf aus. Für ein grösseres Bevölkerungswachstum müssten sie vermutlich ausgebaut werden.

Haldenstein ist gut an Chur angeschlossen. Spitäler, Apotheken, Banken, Hotels und weitere Dienstleistungsangebote sind mit allen Verkehrsmitteln innert kurzer Zeit erreichbar.

4.1.2 Wirtschaft / Handel und Gewerbe

Beschäftigtenentwicklung⁵

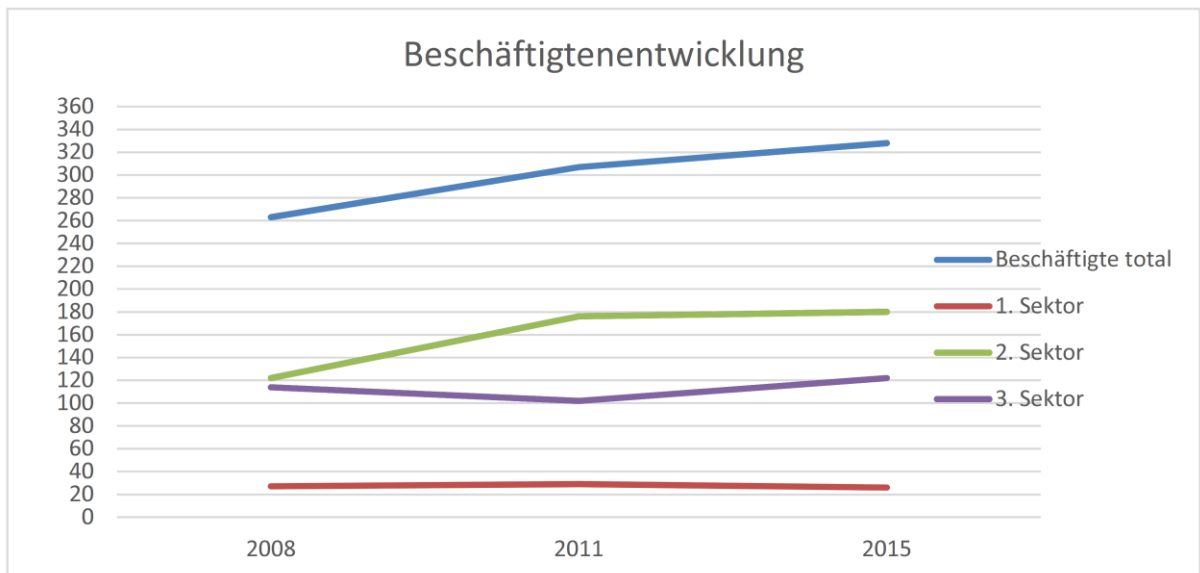
Die Entwicklung der Beschäftigten und Betriebe in den drei Wirtschaftssektoren (S1 Landwirtschaft, S2 Industrie, S3 Dienstleistung), zeigt folgendes Bild.

⁵ Quelle BfS; StatEntDaten 2015



	2008	2011	2015
Beschäftigte Total	263	307	328
1. Sektor	27	29	26
2. Sektor	122	176	180
3. Sektor	114	102	122
Betriebe Total	44	64	61
1. Sektor	9	10	9
2. Sektor	13	16	17
3. Sektor	22	38	35

Beschäftigten- und Betriebsentwicklung 2008 - 2015: Tabelle



Beschäftigtenentwicklung 2008 - 2015: Diagramm

Mit der steigenden Anzahl an Betrieben in der Industrie und im Baugewerbe (2. Sektor) steigt auch die Anzahl der Beschäftigten. Anders sieht es in der Landwirtschaft (1. Sektor) aus. Die Anzahl Betriebe und somit auch die Beschäftigten sind rückläufig. In den Dienstleistungs- und Handelsunternehmen (Sektor 3) ist trotz minimalem Rückgang der Betriebe die Anzahl der Beschäftigten gestiegen. Dies lässt vermuten, dass die bestehenden Betriebe sich gut in Haldenstein etabliert haben.



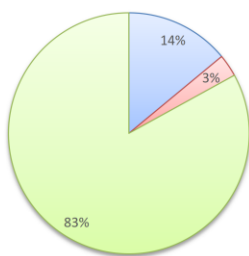
Beschäftigungsentwicklung auf Teilgebiete verteilt

Die untenstehende Tabelle sowie das Diagramm zeigen die Entwicklung der Beschäftigten in Teilgebieten auf. Das Diagramm zeigt die Verteilung der Arbeitsplätze in den drei Sektoren. Im Dorfkern und in den randlichen Erneuerungsgebieten sind hauptsächlich Dienstleister vertreten. Beschäftigte im Bereich Industrie sind im Gebiet Mischnutzungen und im Arbeitsgebiet zu finden. Beschäftigte im Sektor Landwirtschaft befinden sich innerhalb der Siedlung vor allem im Gebiet Bahnhofstrasse. Kleinere Anteile aller Sektoren verteilen sich auch in anderen Gebieten.

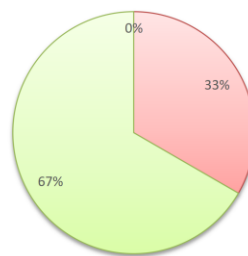
Gebiet	Sektor 1	Sektor 2	Sektor 3	Personen Total
Dorfkern (inkl. Schlossanlagen), Süesswinkel	14	3	83	100
Usserdorf	0	1	2	3
Bahnhofstrasse	3	0	0	3
Randliche Erneuerungsgebiete	0	12	41	53
Gebiete Mischnutzungen	0	37	6	43
Arbeitsgebiet	0	124	0	124

Beschäftigten- und Betriebsentwicklung 2016: Tabelle, Anzahl Personen

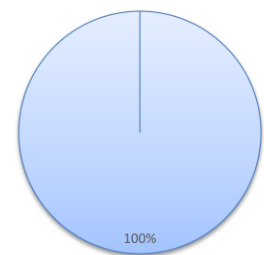
Dorfkern (inkl. Schlossanlagen), Süesswinkel



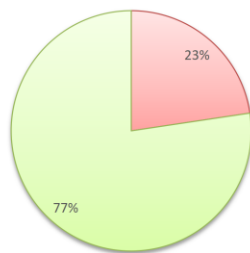
Usserdorf



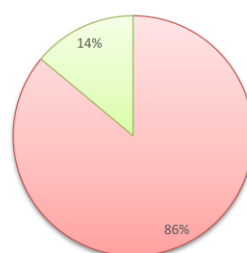
Bahnhofstrasse



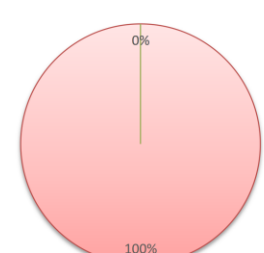
Randliche Erneuerungsgebiete



Gebiete Mischnutzungen



Arbeitsgebiet



■ Sektor 1

■ Sektor 2

■ Sektor 3



Fazit

Dank der steigenden Anzahl der Beschäftigten in der Industrie und im Baugewerbe sowie auch in den Dienstleistungs-/ Handelsunternehmen, ist die Tendenz der Beschäftigten im Allgemeinen steigend. Allerdings sind die landwirtschaftlichen Betriebe sowie auch deren Beschäftigten in Haldenstein rückläufig.

4.1.3 Ortsbau / Freiraum / Landschaft

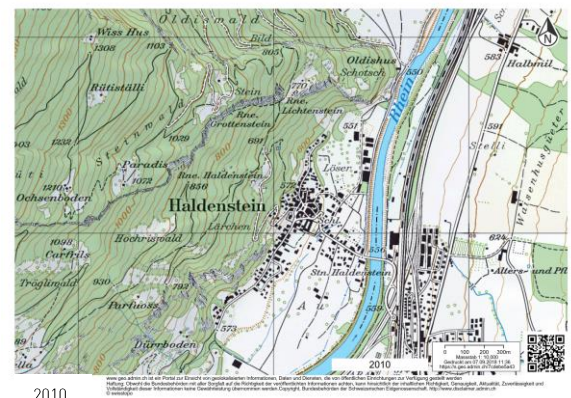
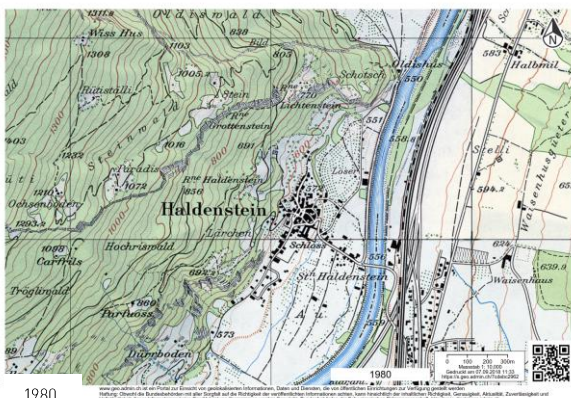
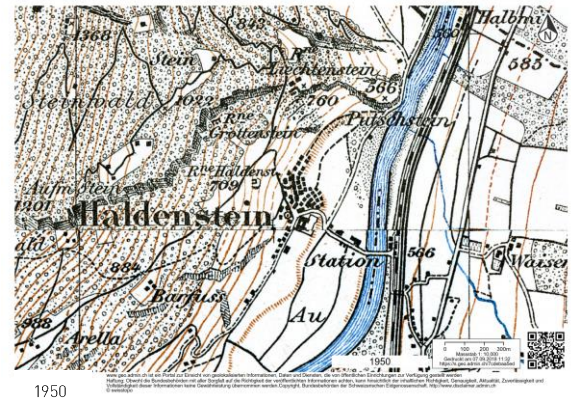
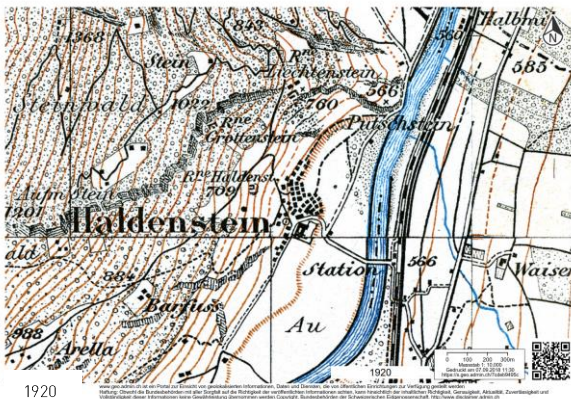
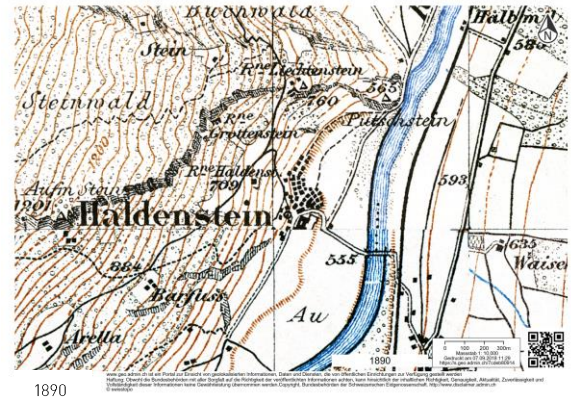
Geschichtliche Entwicklung

Laut Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) wird Haldenstein erstmals im frühen 12. Jahrhundert unter dem Namen „Lenz“ erwähnt. Die Lage des Ortes ist begründet durch die beiden Burgen „Lichtenstein“ und „Haldenstein“, welche auf Felsvorsprüngen oberhalb des Dorfes thronen. Die Burg „Haldenstein“ ist es auch, die dem Ort seit 1390 seinen Namen gibt.

Der Ort bildete von 1424 bis 1803 eine selbständige Herrschaft am Nordrand des Freistaates der Drei Bünde.

Die Haldensteiner Chronik weist insgesamt vier verheerende Dorfbrände nach (1678, 1717, 1738 und 1825).

Die Dufourkarte von 1860 zeigt Haldenstein als Haufendorf. Der Siedlungsarm in Südrichtung am Hangfuss der Kirche ist noch deutlich kürzer als heute, die Bahnhofstrasse ist noch vollständig unbebaut.



Ausschnitt Topografische Karte 1860 - 2010

Ein Vergleich der Dufourkarte von 1860 mit der aktuellen Landeskarte zeigt deutliche Veränderungen. Insbesondere im Verlauf des 20. Jahrhunderts erweiterte sich der um Kirche und Schloss angeordnete Dorfkern entlang den vom Zentrum ausgehenden Erschliessungsstrassen.

Das Ortsbild von Haldenstein wird in starkem Masse geprägt durch das Schloss, welches seit 1732 in seinem heutigen Umfang besteht.



Jenseits des historischen Dorfkerns prägen heute moderne Ein- und Mehrfamilienhäuser aus der 2. Hälfte des 20. Jahrhunderts das Bild. Randlich, im Bereich Gässli, Sagaböngertli sowie entlang des Rheindammes befinden sich vereinzelte Gewerbebetriebe. Nördlich des eigentlichen Siedlungsgebietes entwickelte sich seit den 1980er Jahren ein Arbeitsplatzgebiet.

Heutige Siedlungsstruktur

Der Dorfkern von Haldenstein ist, trotz einiger baulicher Veränderungen in jüngerer Zeit, in hohem Masse in sich geschlossen. Im Zentrum befindet sich das „Plätzli“, ein unregelmässiger, recht ausgedehnter Dorfplatz mit einem grossen, achteckigen Brunnen im Zentrum. Vom Dorfplatz führen radial zahlreiche, hierarchisch kaum unterscheidbare Gassen in alle Richtungen.

Das eigentliche Siedlungsgebiet und das Schloss werden durch die Hauptstrasse, die vom Bahnhof über eine Schlaufe zur Kirche führt, klar voneinander abgegrenzt. Andererseits entsteht durch die fast 150 Meter lange, verschiedene Richtungswechsel aufweisende Trennlinie zwischen Dorf und Schloss eine intensive Verzahnung, die Dorf und Schloss zu einer Einheit werden lassen. Die östlichen Randbauten des historischen Dorfkerns bilden, nicht zuletzt wegen ihrer Lage am Rand einer Geländeterrasse, eine Front, welche eine hohe Fernwirkung aufweist und zusammen mit dem Schloss das äussere Ortsbild bestimmen.

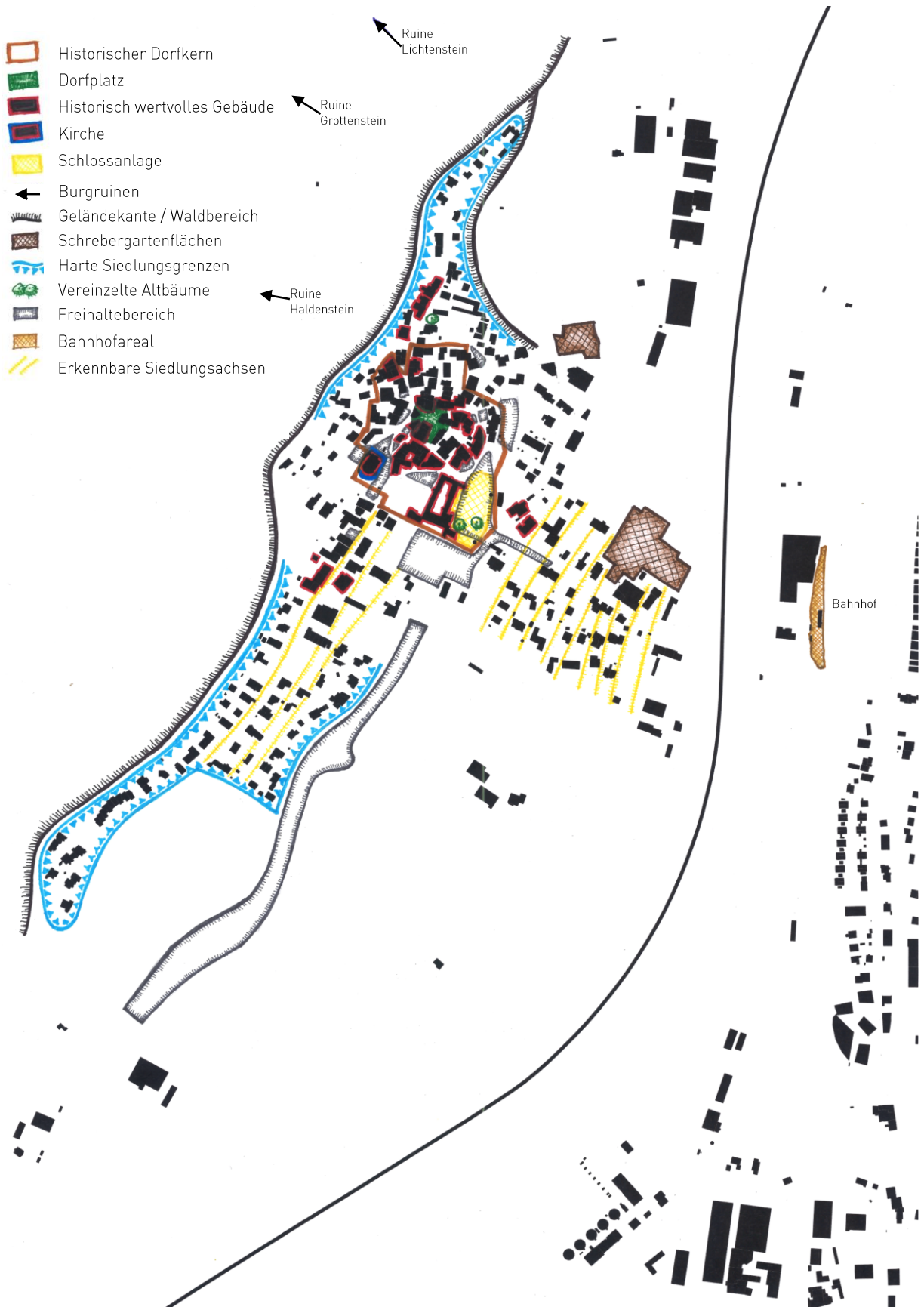
An den zentralen Teil des Siedlungsgebietes schliessen in nördlicher und südlicher Richtung zwei Siedlungsarme an, die beide parallel zum Hangfuss verlaufen: Gegen Norden ist es die Bebauung „Suesswingel“, ein leicht geschwungener Gassenzug, der beidseits von unterschiedlich grossen, unregelmässig angeordneten Bauten definiert wird. Gegen Süden erstreckt sich die aus grösseren Baukomplexen bestehende Bebauung entlang der Usserdorfstrasse bis auf Höhe des alten Schulhauses. Der Kirchenbau, 1732 errichtet, bildet das verbindende Element zum darüberliegenden Dorfkern.



Die Verbindungsstrasse vom Dorf zum Bahnhof verläuft vom Fuss des Schlosses gerade bis zur 300 m entfernten Rheinbrücke. Die Bebauung entlang der Bahnhofstrasse weist Bauten aus allen Epochen zwischen etwa 1920 und heute auf. Ein eigentliches Bahnhofquartier mit einheitlichen Bauten als Folge des Bahnbaus ist in Haldenstein nicht entstanden.

Ausser den Neubauten entlang der Bahnhofstrasse sind zahlreiche neue Häuser in den Randbereichen errichtet worden, welche das heutige Erscheinungsbild des Ortes mit prägen.

Haldenstein weist somit eine eher ländlich geprägte Siedlungsstruktur auf, bestehend aus einem historisch gewachsenen Dorfkern und ihn umgebenden neueren Wohngebieten, eingebettet in eine noch weitgehend unverbaute, landwirtschaftlich geprägte Umgebung.



Aktuelle Siedlungsstruktur Ortskern



Der Dorfkern von Haldenstein weist einen hohen Anteil an historischer Bausubstanz auf. Das Inventar der Denkmalpflege beinhaltet neben der Dorfkirche als Objekt von nationaler Bedeutung sowie den kommunal bedeutsamen Burgruinen Grottenstein, Haldenstein und Lichtenstein zahlreiche Bauten von ortsbildprägender, historischer und/oder architektonischer Bedeutung.

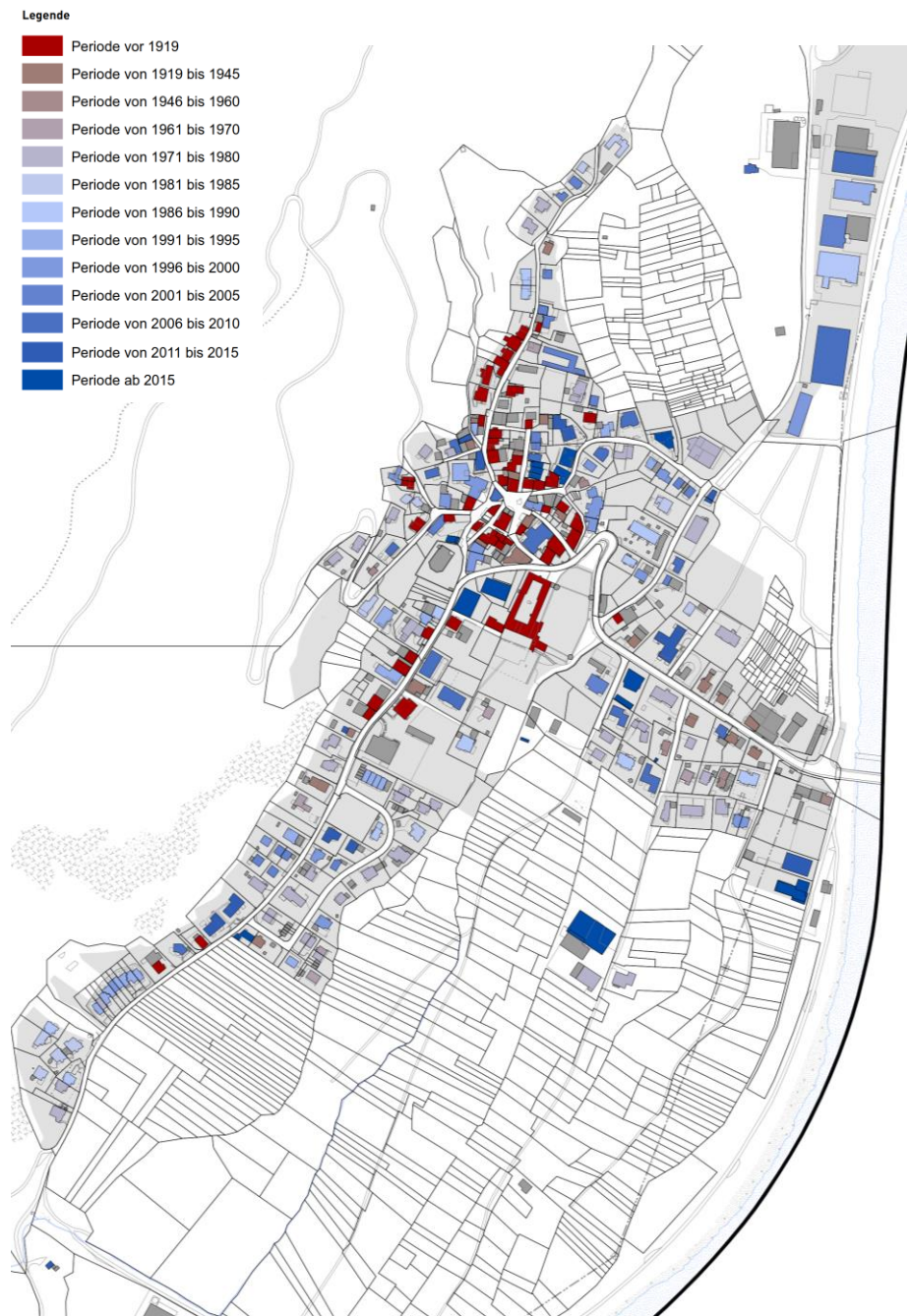
Haldenstein verfügt über ein Ortsbild von nationaler Bedeutung gemäss Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS). Besondere Schutzwürdigkeit kommt dabei dem engeren Dorfkern, dem Schlossbezirk und den angrenzenden Gebieten „Süesswingel“ und „Usserdorf“ zu.

Hohe räumliche Qualitäten ergeben sich aus der Geschlossenheit des Dorfkerns mit seinem zentralen Dorfplatz. Auch die Beziehung zwischen dem zentralen Teil des Siedlungsgebietes und dem Schloss trägt zu den räumlichen Qualitäten bei. Die hohen architekturhistorischen Qualitäten sind hauptsächlich in der Bedeutung des Schlosses als grosse, in sich geschlossene Anlage des 18. Jahrhunderts begründet. Besondere architektur-historische Bedeutung haben darüber hinaus die Kirche sowie die ausserhalb des Dorfes platzierten Burgruinen.

Gebäudealter⁶

Die nachfolgende Abbildung gibt einen Überblick über das Alter der Bausubstanz in Haldenstein. Es wird ersichtlich, dass ein Grossteil der Bauten etwa aus der 2. Hälfte des 20. Jahrhunderts stammt. Die ältesten Bauten befinden sich im Dorfkern oder in kernnahen Gebieten. Neubauten konzentrieren sich ebenfalls im Dorfkern sowie im Wohngebiet südlich des Schulhauses.

⁶ Quelle Gebäude- und Wohnungsregisterdaten, 2018



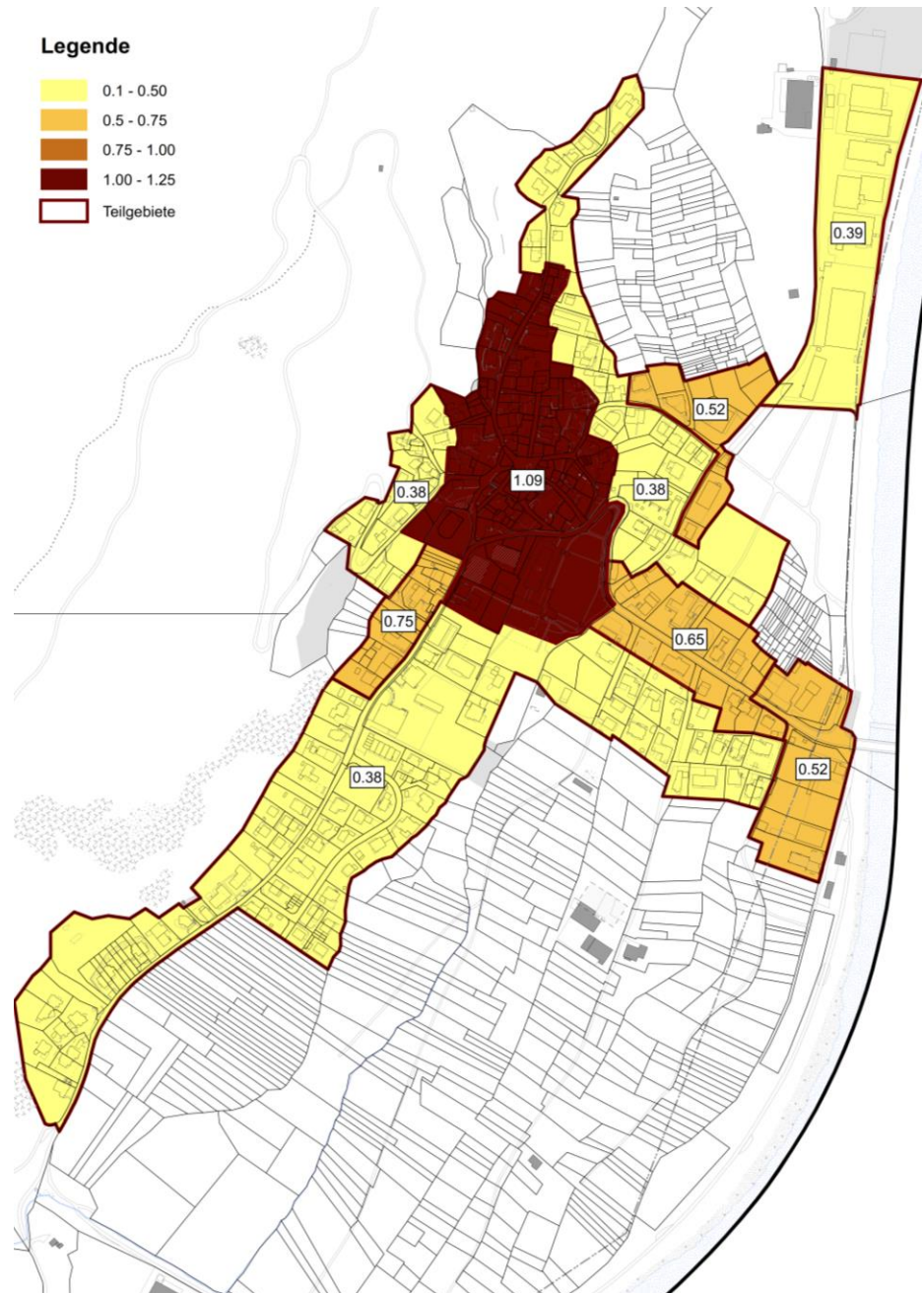
Karte Gebäudealter (Bau- und Renovationsperiode)

Ausnützung

Im Dorfkern sowie in den kernnahen Gebieten zeigt sich erwartungsgemäss die höchste Ausnützung. Eine grobe Abschätzung der durchschnittlichen Ausnützung durch eine automatische Auswertung der Daten des Gebäude- und Wohnungsregisters (GWR) ergibt für den Dorfkern eine durchschnittliche Ausnützung von 1.09 (sämtliche Bauten inkl. Ökonomiebauten), für das Gebiet Usserdorf von 0.75. Die



kernnahen Wohnzonen weisen eine durchschnittliche Ausnutzungsziffer von 0.38, das Gebiet Bahnhofstrasse von 0.65 auf. In den Gebieten mit Mischnutzung liegt die durchschnittliche Ausnutzung bei 0.52, im Arbeitsplatzgebiet bei 0.39.



Karte grob abgeschätzte, durchschnittliche Ausnutzungsziffer pro Teilgebiet

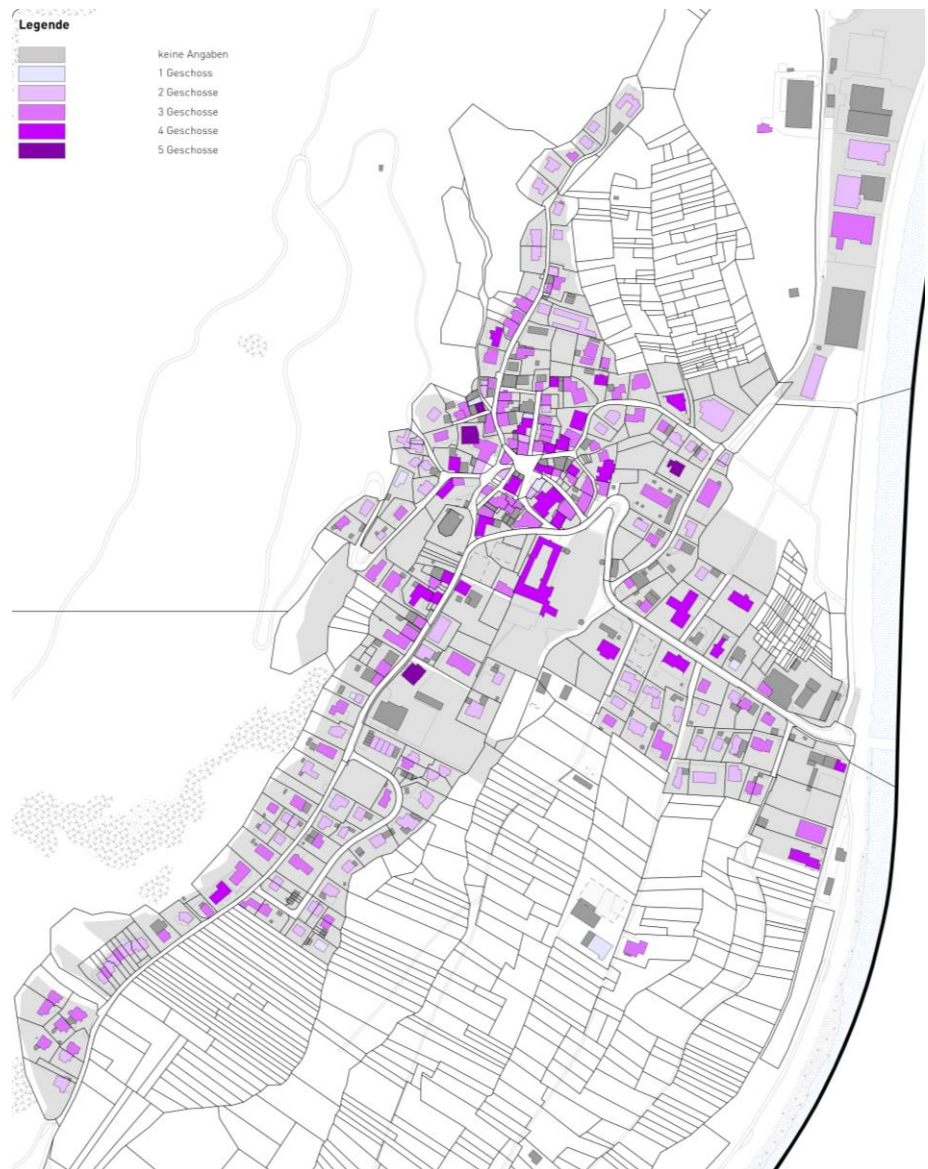
Im Bereich des Dorfeingangs, entlang der Bahnhofstrasse, besteht ein grosses Potenzial für eine städtische und nachhaltige Verdichtung. Weiteres Verdichtungspotenzial findet sich in den randlichen Erneuerungsgebieten.



Generell lässt sich feststellen, dass ausserhalb des Dorfkerns nicht die zulässigen Ausnützungen erreicht werden und dass generelle Anreize zur qualitativen inneren Verdichtung Sinn machen könnten.

Geschossigkeiten

Im Dorfkern sind die Bauten tendenziell höher als in den Randgebieten. So weisen die Bauten im Zentrum 3-4 und in den Randgebieten hauptsächlich 2-3 Geschosse auf. Der mutmassliche Grund liegt in der Nutzung (randliche Gebiete primär Wohnnutzung, Dorfkern Wohnnutzung und halböffentliche- sowie Gewerbenutzungen in EG). Ein weiterer Grund dafür ist die Grösse der Parzellen resp. die geringen Grenz- und Gebäudeabstände aufgrund der dichten Bauweise.

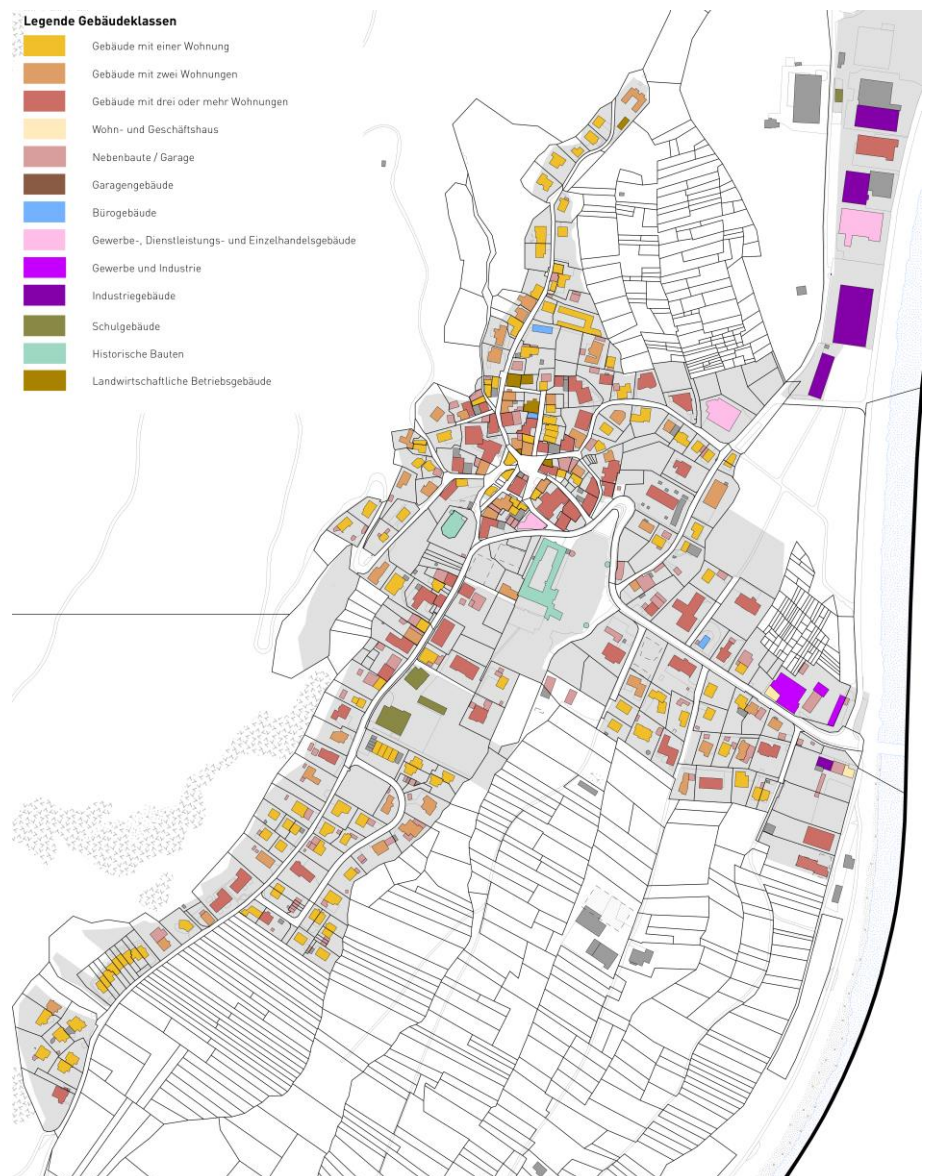


Übersicht Geschosse



Gebäudeklassen

Die nachfolgende Abbildung zeigt die verschiedenen Gebäudeklassen sowie auch die Anzahl Wohnungen bei Wohnbauten auf. Der Abbildung ist zu entnehmen, dass über das gesamte Siedlungsgebiet von Haldenstein eine hohe Durchmischung von Wohngebäuden unterschiedlicher Grösse besteht. Die Gewerbe- und Industriegebäude sind primär entlang des Rheins angesiedelt.



Übersicht Gebäudeklassen



In Haldenstein befinden sich drei Bürogebäude. Es handelt sich um das Architekturbüro von Peter Zumthor, das Architektur- und Bauleistungsbüro von Andreas Lüscher sowie Adi's Fliegenshop, wobei dieses zugleich auch als Verkaufslokal genutzt wird.

Gewerbe- und Industriebauten befinden sich hauptsächlich im Arbeitsgebiet, vereinzelt auch im Randgebiet nahe Rheinbrücke.

Freiraumstruktur

Der Landschaftsraum, in dem sich die Gemeinde Haldenstein befindet, kann grob in vier prägende Landschaftselemente gegliedert werden:

- Rhein: Der Gewässerraum des Rheins ist im Abschnitt Haldenstein komplett kanalisiert. Naturnahe Entwicklungstendenzen sind nicht zu erkennen.
- Talboden: Der Talboden im Bereich Haldenstein wird durch Siedlungsfläche, intensive landwirtschaftliche Nutzung sowie, im Bereich Oldis, durch Kiesabbauflächen geprägt. Hecken, Feldgehölze, Hochstammobstbäume und sonstige extensiv bewirtschaftete Flächen sind durch die Intensivierung in der Landwirtschaft zunehmend verloren gegangen. Im Gebiet Oldis befindet sich die grösste Windenergieanlage der Schweiz, welche das Landschaftsbild im betroffenen Raum prägend beeinflusst.
- Hangfuss: Im Bereich des schwach geneigten Hangfusses finden sich neben Siedlungsflächen vor allem landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie bewaldete Bereiche. Insbesondere das Mosaik aus weitläufigen, extensiv genutzten Trockenwiesen und Waldbereichen prägen den Charakter dieses Landschaftsraumes und dienen der Naherholung.
- Hänge: Die im unteren Bereich weitgehend bewaldeten Hänge des Calanda-Massivs bilden mit Felsbändern sowie steil abfallenden Felswänden die landschaftliche Kulisse des Talraumes.

Haldenstein liegt auf der westlichen Seite des Rheins, auf einer deutlich ausgeprägten Terrasse in einer flachen, etwa zwei Kilometer langen Geländennische, die von zwei direkt in den Fluss abfallenden Felsvorsprüngen abgeschlossen wird. Das alte Siedlungsgebiet reicht nirgends in die Ebene hinab, sondern hält sich überall mindestens 5



Meter über dieser. Dies lässt vermuten, dass der Rhein vor seiner Korrektur direkt am damaligen Dorfrand vorbeifloss. Es ist demnach anzunehmen, dass es sich bei dem Steilhang unterhalb des Dorfes und des Schlosses um ein ehemaliges Rheinufer handelt. Unmittelbar westlich des Ortes steigt der Berghang des Calanda-Massivs bis auf 2'800 Meter Höhe an.

Umliegende landwirtschaftliche Flächen sowie die bewaldeten Hänge des Calanda stellen eine natürliche Umrahmung des Gebauten dar.

Mit Objekt Nr. 01.LS.06 „Calanda“ ist im kantonalen Richtplan Graubünden (RIP 2000) ein grossflächiges Landschaftsschutzgebiet (LSG) ausgeschieden. Gemäss den Zielen des LSG soll das Gebirge vor Beeinträchtigungen bewahrt werden, so dass es in seiner Qualität und Vielfalt erhalten bleibt. Die Alpen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes werden standortgerecht landwirtschaftlich genutzt und für eine extensive Erholung gesichert, wobei kulturlandschaftsprägende Elemente und wertvolle Gebiete gezielt erhalten werden.

Für den Landschaftsraum prägend sind die weitläufigen, im Bundesinventar aufgeführten Trockenwiesen von nationaler Bedeutung sowie die Trockenwälder an den unteren Hängen des Calanda-Massivs.

Die landwirtschaftlichen Flächen am Talboden sowie die bewaldeten Hänge des Calanda sind durch Wanderwege erschlossen. Im Gebiet Oldis wird eine markante und plattige, ca. 200 m hohe Felswand als Klettergarten genutzt. Explizit ausgewiesene Naherholungsgebiete existieren jedoch nicht.

Der Dorfkern von Haldenstein wird durch eine dichte Bebauung, Mauern und vereinzelte Vorgärten geprägt. Ausgedehntere Grünflächen befinden sich eher an den Ortsrändern. Die östlich an den historischen Dorfkern angrenzenden Freiflächen haben eine besondere Bedeutung zur Freihaltung der historischen Ortsansicht.

In der Liste historischer Gärten und Anlagen der Schweiz ist Haldenstein mit dem Schlossgarten, dem Friedhof sowie vereinzelten Bauergärten vertreten. Der Schlossgarten stellt einen bedeutenden halböffentlichen Aussenraum innerhalb des Siedlungsgebietes dar. Er ist schützenswerte historische Spur, hat aber auch den Stellenwert einer identitätsstiftenden Grünanlage im ansonsten stark verdichteten Siedlungsgefüge des Dorfkerns.



Dorfplatz und Schlossgarten stellen öffentlich zugängliche, vielfältig nutzbare Freiräume mit entsprechender Aufenthaltsqualität dar. Zwei Brunnen (Süesswingel, Usserdorf) bereichern als kleinräumige Strukturen das Ortsbild und tragen zu einer Attraktivierung des öffentlichen Raumes bei.

Die nachstehende Abbildung gibt einen Überblick über die vorhandenen Grünflächen (Landwirtschaft und Privatgärten) innerhalb des Siedlungsgebietes sowie in den Ortsrandbereichen.



Aktuelle Freiraumstruktur – Ortskern und Ortsrandbereiche (Freiräume, Schrebergärten und Privatgärten)



Fazit

Haldenstein weist eine ländlich geprägte Siedlungsstruktur auf. Der Dorfkern hat hohe ortsbauliche und architektur-historische Qualitäten.

Die Lage im Raum, zwischen Rhein und Calanda, bedingt eine gewisse landschaftliche Standortqualität.

Die Durchgrünung im Dorfkern ist, nicht zuletzt aufgrund der dichten, historisch gewachsenen baulichen Strukturen, eher gering. Die Einbindung des Ortes in den umgebenden Freiraum erscheint jedoch wertvoll.

Das Angebot an öffentlichen, vielfältig nutzbaren Freiräumen ist, in Relation zur heutigen Grösse des Dorfes, zufriedenstellend.

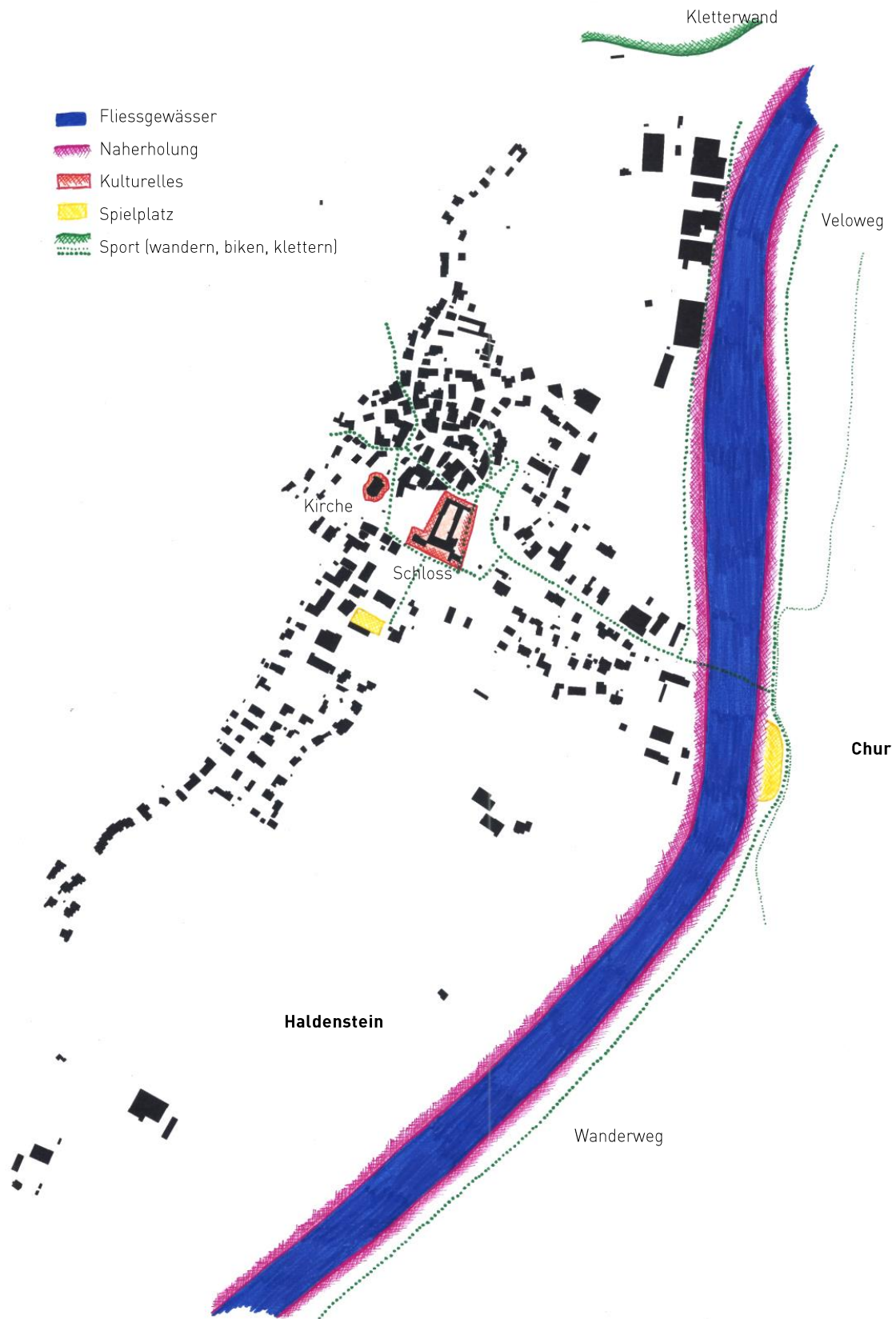
Der Dorfkern bietet Potenzial für eine behutsame bauliche Entwicklung im Sinne einer qualitativen Verdichtung unter Berücksichtigung der vorhandenen historischen Bausubstanz. In den Wohnzonen jenseits des Ortskerns, insbesondere entlang der Bahnhofstrasse, besteht ebenfalls Verdichtungspotenzial.

4.1.4 Sport / Erholung / Freizeit

Im Gebiet Oldis ragt eine markante Felswand bis zu 200m aus dem Talboden. Bereits in den 50er-Jahren war diese Felswand ein beliebtes Trainingsobjekt in der Kletterszene.

Der einzige öffentliche Spielplatz in Haldenstein liegt auf dem Schulhausareal. Bei der Rheinbrücke befindet sich ein weiterer Spielplatz mit Grillstellen auf Churer Gemeindeboden.

Haldenstein bietet optimale Bedingungen für Wanderer und Velofahrer. Vom Dorf aus führen verschiedene Wanderwege in Richtung Haldensteiner Alpen und Calanda, andere führen dem Rhein entlang Richtung Chur und Landquart. Für Velofahrer steht die Rhein-Route, zwischen Chur und Buchs zur Verfügung.



Sport-, Erholungs- und Freizeiteinrichtungen

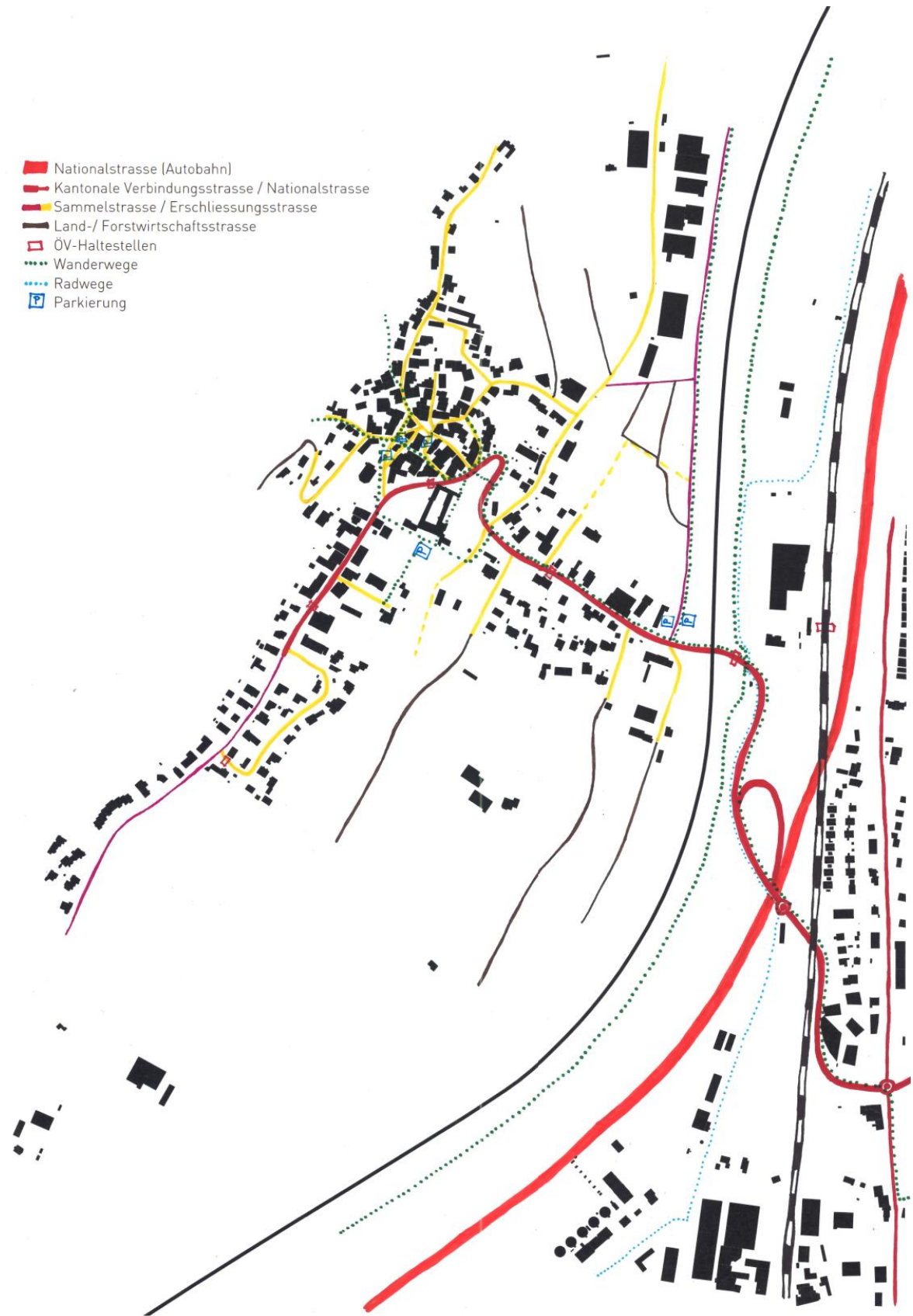


Fazit

Haldenstein verfügt beispielsweise mit dem Schloss, der Kirche und den Burgruinen über einige kulturelle Angebote. Im Bereich Sport- und Erholung bietet Haldenstein insbesondere für Wanderer, Biker oder Kletterer gute Voraussetzungen. In Ergänzung mit der Stadt Chur ist das Sport-, Erholungs- und Freizeitangebot für Haldenstein gut ausgestattet.



4.1.5 Verkehrssituation



Aktuelle Verkehrssituation / Strassennetz Haldenstein



Arbeitsverkehr

Gemäss Pendlerstatistik verlassen täglich rund 300 Personen Haldenstein um auswärts zu arbeiten. Gleichzeitig kommen täglich rund 90 Personen von auswärts um in Haldenstein zu arbeiten.

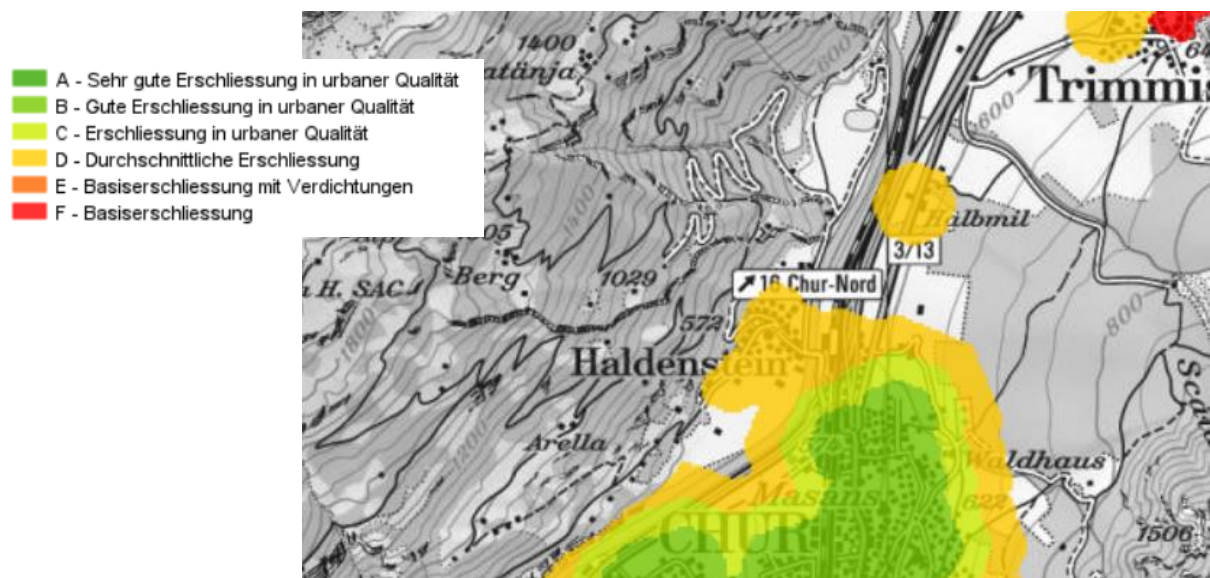
Öffentlicher Verkehr (ÖV)

Für die ÖV-Benutzer Haldensteins gilt der Bahnhof Chur als zentraler Knotenpunkt. Der Bahnhof von Haldenstein ist am Netz der Rhätischen Bahn (RhB) angeschlossen. Das ÖV-Angebot vom Bahnhof Haldenstein umfasst tagsüber zwei unterschiedlich schnelle Verbindungen in Richtung Chur. Pro Stunde verkehren ein RegioExpress der RhB und jede halbe Stunde eine Bus-/ Postauto. Richtung Landquart verkehrt stündlich der RegioExpress der RhB. Innerhalb der Siedlung von Haldenstein befinden sich 4 Bushaltestellen (Usserdorfstrasse, Schulhaus, Dorfzentrum, Hanfländer). Ergänzt werden diese mit der Bushaltestelle bei der Rheinbrücke und dem Bahnhof.

Abfahrtszeit	Verkehrsmittel	Richtung	Bemerkung
xx.18 Uhr	Bus / Postauto	Chur	Linie 3, Bahnhof Haldenstein
xx.48 Uhr	Bus / Postauto	Chur	Linie 3, Bahnhof Haldenstein
xx.31 Uhr	RhB	Chur	RegioExpress ab Bahnhof Haldenstein
xx.25 Uhr	RhB	Landquart	RegioExpress ab Bahnhof Haldenstein

Tabelle: Abfahrtszeiten des Öffentlichen Verkehrs (Bus) ab Haldenstein Dorf gemäss aktuellem Fahrplan, gültig vom 10.12.2017 bis 08.12.2018 (tagsüber, ohne Berücksichtigung der Randzeiten)

Haldenstein wird in die ÖV-Güteklasse D eingeteilt. Dies bedeutet, im schweizerischen Vergleich, eine durchschnittliche Erschliessung. Chur befindet sich in den Güteklassen zwischen A-C, von sehr guter Erschliessung bis „urbaner Qualität“ (am Rand ebenfalls Kategorie D – Tabelle ÖV-Güteklassen, Hauptsaison).



Übersicht ÖV-Güteklasse in Haldenstein und Umgebung in der Hauptsaison (massstabslos)

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Haldenstein ist direkt an das Schweizer Autostrassennetz der A13 angeschlossen. Die Autobahneinfahrt Richtung Chur Süd führt über die Haldensteinerstrasse und die Rheinbrücke. Die Verbindung Richtung Landquart führt über die Autobahneinfahrt Chur Nord.

Gemäss der Strassenverkehrsunfälle-Statistik Schweiz gab es bis auf einen Leichtverletzten im Jahre 2015 (Schleuder- oder Selbstunfall) keinerlei Verkehrsunfälle mit Personenschaden innerhalb von Haldenstein (ab Rheinbrücke).⁷ Einbiegeunfälle und Schleuder-/ Selbstunfälle (beim Spielplatz) mit Leichtverletzten ereigneten sich in den letzten Jahren vor der Rheinbrücke (nähe Autobahneinfahrt).

Gemäss Generellem Erschliessungsplan (GEP) dienen die Haldensteinerstrasse sowie die Bahnhofstrasse der Grunderschliessung. Die Strasse „Neu Strössli“ ist die Verbindungsstrasse zwischen der Dorfzone und der Wohnzone. Von dieser Strasse zweigen verschiedene Erschliessungswege zu den einzelnen Quartieren. Ab der Rheinbrücke und im ganzen Dorf gilt Tempo 30.

⁷ Bundesamt für Strassen ASTRA, Strassenverkehrsunfälle mit Personenschaden, <https://map.geo.admin.ch/>, Datenstand: 18.09.2018



Haldenstein hat nur eine Zugangsstrasse (Bahnhofstrasse) über die Rheinbrücke. Die Bahnhofstrasse führt bis in den Dorfkern von Haldenstein und verzweigt sich dann auf die „Neu Strösli“-Strasse und die „Usserdorf“-Strasse. Schon im Jahre 1860 bestand diese Hauptachse. Das Strassennetz definiert zusammen mit der dichten Siedlungsstruktur den Dorfkern.

Langsamverkehr (LV)

In der Talebene, entlang der Hauptstrasse, wird einseitig ein Trottoir von der Rheinbrücke bis zum Haldensteiner Schloss geführt. Die Erschliessungsstrassen wurden in der übrigen Gemeinde ohne Trottoir erstellt.

Verschiedene Wanderrouen führen durch das Zentrum von Haldenstein und weiter Richtung Ruine Burgwies, Ruine Grottenstein und Ruine Lichtenstein (gemäss SchweizMobil).

Ruhender Verkehr / Parkierung

Durch die dichte Siedlungsstruktur des Dorfkerns steht wenig Platz für Parkplätze zur Verfügung. Öffentliche und zahlungspflichtige Ausenparkplätze werden deshalb mehrheitlich in der Nähe der Rheinbrücke entlang des Rheins angeboten. Einzelne Parkplätze sind auch im Dorfkern, ebenfalls gebührenpflichtig, vorhanden.

Fazit

Die Verkehrserschliessung MIV und Langsamverkehr kann als gut bezeichnet werden. Massnahmen der Verkehrsberuhigung im ganzen Dorf (Tempo 30, Verkehrsinsel) wurden bereits umgesetzt und haben sich in Anbetracht der Unfallstatistik, bewährt. Auch im Dorfkern ist der Langsamverkehr, auch ohne separate Fusswege sicher. Die zur Verfügung stehenden Besucherparkplätze sowie auch öffentliche Parkplätze sind zu prüfen und evtl. auszubauen. Im Bereich des öffentlichen Verkehrs ist Haldenstein durch die Nähe zu Chur gut erschlossen.



4.2 Stärken und Schwächen, Chancen und Risiken (SWOT-Analyse)

Zusammen mit der Arbeitsgruppe KRL wurde eine Analyse der Stärken und Schwächen (Gesamtgemeinde) entwickelt und – daraus abgeleitet – Chancen und Risiken für die Gesamtgemeinde formuliert. Mögliche Stichworte für die Hauptthemenfelder sind

Siedlung (Wohnen, Arbeiten, Industrie/Gewerbe, Detailhandel/Verkauf, Öffentliche Nutzungen, Verdichtung, Baulandhortung, Siedlungserweiterungen, Siedlungsbegrenzungen, etc.)

Freiraum (Landschaft und Freiraum, Grünräume, Siedlungsränder, Plätze / Platzgestaltung, Sport und Erholung, Freizeit, Spielplätze, etc.)

Verkehr (Motorisierter Individualverkehr, Öffentlicher Verkehr, Langsamverkehr (Velo, Fussgänger), Parkierung, etc.)

Die daraus entwickelte SWOT-Analyse präsentiert sich wie folgt:

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Hohe Standortqualität (Wohnen, Infrastruktur, Landschaft) ▪ Zentrumsnähe z.B. zu Chur (und deren Angebote) ▪ Dorfkern (Struktur, Umnutzung zeitgemäss) ▪ Bestehende Baulandreserven in unterschiedlichen Wohnbauzonen ▪ Naherholung (Nähe zu unterschiedlichem Gelände und Burgruinen) ▪ Gut erhaltene Grün- und Freiräume innerhalb der Siedlung (Bongert) ▪ Gute Verkehrserschliessung für den MIV ▪ Guter Standort für Arbeitsplatznutzungen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Baulandhortung ▪ Schulanlage nicht mehr zeitgemäss (Bausubstanz und Kapazität) ▪ Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr trotz oder wegen Nähe zur Hauptstadt Chur (ÖV Güteklasse D) ▪ Nicht gesicherte Grün- und Freiräume innerhalb der Siedlung (Bongert) ▪ Lärmbelastung durch Autobahn und Zuglinie ▪ Keine Reserven der Arbeitszonen
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Definition Gestaltungsmöglichkeiten im Kern ▪ Qualitative Verdichtung im Kern und entlang der Bahnhofstrasse (Kinder spielen auf der Strasse) ▪ Aktivierung des Dorfkerns durch neue Nutzungen ▪ Angebot Wohnen im Alter (betreut) ▪ Aufwertung Treffpunkte/ Begegnungsorte (Moloks am falschen Ort) ▪ Entwicklung Schulstandort ▪ Definition Siedlungsränder ▪ Optimierung Führung öffentlicher Verkehr (Einbahnverkehr) ▪ Verlegung Hochspannungsfreileitung in den Boden ▪ Definition Gestaltungsregeln in den Schrebergärten (privat) ▪ Touristisches Potential nutzen (Schlossanlage, Burgen, Calandahütte, Büro Zumthor etc.) ▪ Ausbau Freizeitnutzungen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Stagnierende Bevölkerungsentwicklung ▪ Detailhandel-Angebot aufrechterhalten ▪ Restaurant-Angebot aufrechterhalten ▪ Verlust von bestehenden Freiräumen, Strukturen und Plätzen innerhalb der bestehenden Siedlung durch Verdichtung ▪ Verkehrszunahme auf Hauptachsen (MIV und ÖV) ▪ Beschränkter Handlungsspielraum durch Kantonalen Richtplan (Gemeindedatenblatt)

Übersicht SWOT-Analyse Haldenstein (Arbeitsgruppensitzung vom 13.11.2018)



4.3 Ergebnisse Bevölkerungsworkshops (2008 – 2017)

In den insgesamt 3 Workshops in den Jahren 2008, 2009 und 2011 hat man die Anliegen und Bedürfnisse der Bevölkerung von Haldenstein ermittelt und ausgewertet. Die Resultate dienten auch der Totalrevisi-
on der Nutzungsplanung der Gemeinde Haldenstein im Jahre 2011. Es wurden folgende strategischen Stossrichtungen verfolgt:

1. Erhalt und Stärkung des Charakters von Haldenstein
2. Selbständigkeit der Gemeinde wahren
3. Steuereinbussen durch Einwohnerzuwachs kompensieren
4. Verdichten statt neues Kulturland verbauen
5. Steuereinkommensstärkste Bauzone fördern – W3
6. Keine neuen Erstellungskosten durch zusätzliche Erschliessungen
7. Kostenneutrale Einzonungen
8. Gute Gestaltung fördern und dadurch Wertsteigerung der Liegen-
schaften erhöhen
9. Zeitgemässe Bauweise (z.B. Minergie P) fördern

Zu den strategischen Stossrichtungen wurden zudem spezifische und sensible Gebiete bestimmt, welche es zu beachten und zu entwickeln galt:

1. Dorfeingang
2. Bahnhofstrasse (Aufwertung)
3. Bahnhofstrasse (Verdichtung)
4. Gebiet Hanfländer (Neueinzonung)

Die konkreten Zielsetzungen in den erwähnten Gebieten konnten zwischenzeitlich teilweise umgesetzt werden. Wo die Zielsetzungen bislang nicht erreicht werden konnten, werden die strategischen Stossrichtungen und konkreten Umsetzungsmassnahmen aus den Workshops aufgenommen und im KRL berücksichtigt und weiterverfolgt.



Die Ergebnisse des Workshops vom Jahr 2017 sind gemäss Aussagen der Gemeinde für das KRL nicht von Bedeutung.

4.4 Ergebnisse Bedürfnisse Arbeitsgruppe

An einer Sitzung mit der Arbeitsgruppe KRL wurden die wichtigsten Bedürfnisse ermittelt und priorisiert. Dabei wurden die folgenden Themen bestimmt:

1. Verkehr
2. Siedlung / Wohnen
3. Freizeit
4. Natur und Landschaft
5. Arbeiten
6. Ver- und Entsorgung
7. Weitere Themen

Diese Themen werden im KRL aufgegriffen und behandelt.

4.5 Funktion in der Region Plessur

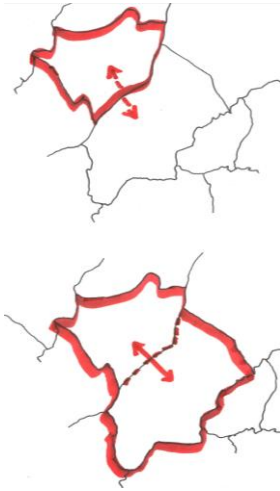


Die Region Plessur wird aus den städtisch geprägten Gemeinden Chur und Haldenstein sowie aus den ländlichen Gemeinden Arosa, Churwalden, Maladers (neu Teil von Chur) und Tschierschen-Praden gebildet. Innerhalb der Region Plessur ist Chur die entwicklungsstärkste Gemeinde und weist am meisten Einwohnerinnen und Einwohner sowie das grösste Wachstum auf. Die Gemeinden Haldenstein und Maladers verfügen mit einem moderaten aber stetigen Wachstum über eine stabile Bevölkerungsanzahl. Die Gemeinden Arosa, Churwalden und Tschierschen-Praden weisen gemäss den Gemeindedatenblättern des Kantons Graubünden, welche auf Basis der Daten des Bundesamts für Statistik (BfS) erstellt wurde, eine negative Bevölkerungsentwicklung auf.

Die Gemeinde Haldenstein stellt aus regionaler Sicht eine Wohngemeinde dar und hat keine besonderen regionalen Aufgaben zu erfüllen. Die Region Plessur unterstützt die Interessen der Gemeinde Haldenstein ganz grundsätzlich. Dazu gehören sicher eine gute Anbindung an die Stadt.



4.6 Funktion in den Nachbargemeinden



Das Amt für Raumentwicklung Graubünden wünscht, dass im Rahmen des KRL die Rolle respektive die Rollenverteilung innerhalb der Region und unter den Nachbargemeinden, spezifisch zwischen Haldenstein und Chur thematisiert werden.

An der Gemeindeversammlung von Haldenstein im November 2019 hat sich die Stimmbevölkerung knapp für eine Fusion mit der Stadt Chur entschieden. Somit folgt die Mehrheit der rund 1000 Leute, die in Haldenstein wohnen, dem Entscheid des fünfköpfigen Gemeindevorstands. Dieser hatte sich zuvor ebenfalls nur knapp mit 3:2 Stimmen für eine Fusion ausgesprochen. Im Februar 2020 hat Stadt Chur der Fusion mit Haldenstein mit fast 80 Prozent zugestimmt.

Die Gemeinde Haldenstein arbeitet bereits heute in unterschiedlichen Themenbereichen mit der Stadt Chur zusammen. Auch für die Bevölkerung ergänzen sich die Angebote der beiden Ortschaften sinnvoll. Viele Einwohnerinnen und Einwohner von Haldenstein arbeiten in Chur und profitieren von den Infrastrukturen und den vielseitigen Anlässen und Freizeitangeboten von Chur einerseits. Andererseits suchen die Einwohnerinnen und Einwohner der Stadt Chur die Ruhe in den Naherholungsgebieten der umliegenden Gemeinden, so auch in Haldenstein.

Unabhängig von der Fusion besteht die räumliche Nähe und die Standorte profitieren voneinander. Haldenstein wird künftig zu einem Quartier der Stadt Chur.



4.7 Handlungsfelder

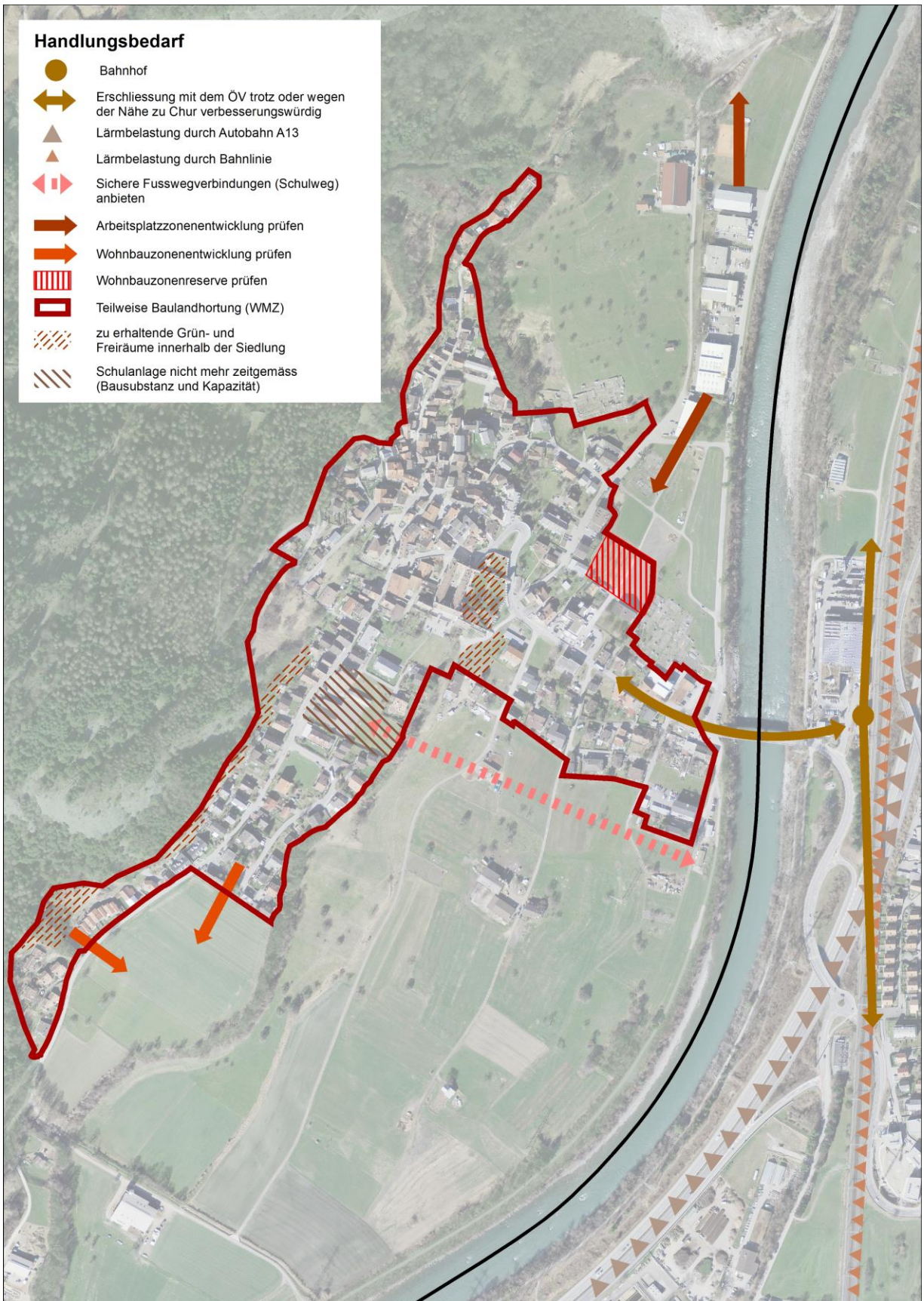
Aus der Bedürfnisanalyse ergeben sich unterschiedliche Handlungsfelder, für welche es im Rahmen des KRL Massnahmen zu definieren gilt.

Dazu gehören beispielsweise punktuelle Massnahmen für die Verbesserung des Angebots im Bereich des öffentlichen Verkehrs und dazu auch Massnahmen gegen Immissionen des vorhandenen, motorisierten und teils auch des öffentlichen Verkehrs (Lärmbelastungen).

Das Siedlungsgebiet von Haldenstein ist kompakt. Dies soll auch weiterhin so bleiben und die Siedlungsränder sollen langfristig definiert werden. Es sollen Entwicklungsschwerpunkte für ein moderates Bevölkerungs- und Arbeitsplatzwachstum definiert werden. Eine bauliche Entwicklung nach innen soll zugelassen werden. Dabei gilt es bestehende Bauzonenreserven zu mobilisieren.

Bestehende Grünelemente (Kleinstrukturen) innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebiets gilt es zu schonen und zu erhalten.

Individuelle Einzelvorhaben sollen unter der Prämisse der öffentlichen Interessen ermöglicht werden.



Übersicht Handlungsfelder (massstabslos)