



Kanton Graubünden
Gemeinde Schiers

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Berichterstattung nach Art. 47 RPV

Gesamtrevision Nutzungsplanung

Mitwirkungsaufgabe

Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Schiers, CH-7220 Schiers

Kontaktperson

Ueli Thöny, Gemeindepräsident

+41 81 300 21 00

ueli.thoeny@schiers.ch

Bearbeitung

Stauffer & Studach AG

Alexanderstrasse 38, CH-7000 Chur

www.stauffer-studach.ch

Martin Zahner, Projektleitung

+41 81 258 34 49

m.zahner@stauffer-studach.ch

Erstellung

2022/2023

Bearbeitungsstand

26. Oktober 2023

Inhalt

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | Einleitung | 4 |
| 1.1 | Anlass zur Planung | 4 |
| 1.2 | Ziele der Revision | 4 |
| 1.3 | Übersicht wichtige Inhalte Nutzungsplanung | 5 |
| 2 | Organisation und Verfahren | 6 |
| 2.1 | Organisation des Planungsträgers | 6 |
| 2.2 | Ablauf / Termine | 6 |
| 2.3 | Kantonale Vorprüfung nach Art. 12 KRVO | 6 |
| 2.4 | Mitwirkung der Bevölkerung | 6 |
| 2.5 | Ergebnisse der öffentlichen Mitwirkungsaufgabe nach Art. 13 KRVO | 7 |
| 2.6 | Änderungen nach der Mitwirkungsaufgabe | 7 |
| 2.7 | Beschlussfassung und Beschwerdeaufgabe gemäss Art. 48 KRG | 7 |
| 3 | Wesentliche Grundlagen für die vorliegende Teilrevision | 8 |
| 3.1 | Raumplanungsgesetz (RPG) | 8 |
| 3.2 | Kantonaler Richtplan Siedlung (KRIP-S) | 8 |
| 3.3 | Weitere relevante Inhalte der kantonalen Richtplanung | 9 |
| 3.4 | Regionale Richtplanung | 9 |
| 3.5 | Kommunales räumliches Leitbild | 10 |
| 3.6 | Rechtskräftige Nutzungsplanung | 11 |
| 3.7 | Zweitwohnungsgesetz | 11 |
| 3.8 | Weitere relevante Grundlagen | 11 |
| 4 | Konzept Bauzone (Wohn-, Misch- und Zentrumszonen) | 12 |
| 4.1 | Ausgangslage Bauzonengrösse WMZ | 12 |
| 4.2 | Kantonale Wegleitung «Ermittlung Bauzonenbedarf» | 12 |
| 4.3 | Kantonale Bevölkerungsperspektive 2022 – 2050 | 12 |
| 4.4 | Bauzonkapazität (BZK) gemäss rechtskräftiger Ortsplanung | 13 |
| 4.5 | Effektive Bevölkerungsentwicklung | 14 |
| 4.6 | Erwartung und Ziele der Gemeinde zur Bevölkerungsentwicklung | 14 |
| 4.7 | Reduktion der Bauzone | 16 |
| 4.8 | Bauzonkapazität (BZK) nach Gesamtrevision | 16 |
| 4.9 | Schlussfolgerungen zum Bauzonenbedarf | 19 |
| 5 | Förderung der Siedlungsentwicklung nach innen | 20 |
| 5.1 | Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven | 20 |
| 5.2 | Zonen mit Pflicht zur Erstellung von Mehrfamilienhäusern | 20 |
| 5.3 | Aufzonung Wohnzone W2 | 21 |
| 5.4 | Erhöhung der Ausnützungsziffer | 21 |
| 5.5 | Reduktion der Grenzabstände | 21 |
| 5.6 | Sicherstellen von Mindestdichten | 21 |
| 6 | Ziele, Strategien und Massnahmen zu einzelnen Gebieten | 22 |
| 6.1 | Gebiet «Grüe Land» | 22 |
| 6.2 | Gebiet Bahnhof | 23 |
| 6.3 | Arrondierung Fajauna und Pusserein | 23 |
| 7 | Gesamtkonzept Ortsbild | 27 |
| 7.1 | Ortsbildschutz | 27 |
| 7.2 | Dorfkernzone | 27 |
| 7.3 | Kulturhistorisch wertvolle Bauten | 27 |

| | |
|---|-----------|
| 7.4 Weitere Festlegungen | 28 |
| 8 Konzept Arbeitsgebiete | 28 |
| 8.1 Arbeitsgebiet «Ausser dem Sagensteg» | 28 |
| 8.2 Arbeitsgebiet «Underem Bahnhof» | 28 |
| 9 Konzept Zonen mit öffentlichem Nutzungscharakter | 29 |
| 10 Ausgleich planungsbedingter Vorteile (Mehrwert) | 30 |
| 10.1 Zusätzliche Abgabebetstände und Abgabesatz | 30 |
| 10.2 Mehrwerte im Rahmen der vorliegenden Revision | 30 |
| 11 Natur- und Landschaftsschutz | 31 |
| 11.1 Moore und Trockenwiesen | 31 |
| 11.2 Auenperimeter | 31 |
| 11.3 Grundwasser- und Quellschutzzonen | 31 |
| 11.4 Landschaftsschutzzone | 31 |
| 11.5 Wald | 31 |
| 11.6 Archäologische Objekte | 32 |
| 11.7 Gewässerraum | 32 |
| 11.8 Gefahrenzonen | 33 |
| 11.9 Wildruhezonen | 33 |
| 11.10 Rebwirtschaftszone | 33 |
| 11.11 Fruchtfolgeflächen | 33 |
| 11.12 Naturobjekte | 33 |
| 12 Materialabbau, -Bewirtschaftung und -Ablagerung | 34 |
| 12.1 Kiesabbau Schraubach | 34 |
| 12.2 Materialablagerung «über der Landquart» | 34 |
| 12.3 Grüngutsammelstelle Tersierbach-Schuttfang | 34 |
| 12.4 Entsorgungs- und Recyclingsammelstelle Chestenrank | 34 |
| 13 Erschliessung | 35 |
| 13.1 Aktualisierung Genereller Erschliessungsplan | 35 |
| 13.2 Wichtige geplante Verkehrsanlagen | 35 |
| 14 Baugesetz | 35 |
| 14.1 Systematik gemäss Musterbaugesetz | 35 |
| 14.2 Anpassung an die kantonale Raumplanungsgesetzgebung | 36 |
| 14.3 Harmonisierung der Begriffe und Messweisen | 36 |
| 14.4 Regelungen zum Zweitwohnungsbau | 36 |
| 15 Schlussfolgerungen | 37 |

1 Einleitung

1.1 Anlass zur Planung

Die Nutzungsplanung der Gemeinde Schiers wurde letztmals im Jahr 2001 gesamthaft überprüft und revidiert. Seither erfolgten verschiedene projektbezogene Teilrevisionen. Nutzungsplanungen sind in der Regel alle 10 – 15 Jahre gesamthaft zu überprüfen. Somit ergibt sich bereits aufgrund dieser Zeitspanne seit der letzten Gesamtrevision ein Überprüfungs- und Aktualisierungsbedarf.

Des Weiteren ist per 1. Mai 2014 das revidierte eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG 1) in Kraft getreten. Infolge der neuen Anforderungen des RPG 1 wurde auch der kantonale Richtplan Siedlung (KRIP-S) überarbeitet und von der Regierung am 20. März 2018 erlassen. Am 1. April 2019 ist zudem das revidierte kantonale Raumplanungsgesetz (KRG) in Kraft getreten, welches insbesondere in den Bereichen Baulandmobilisierung und Ausgleich von planungsbedingten Vor- und Nachteilen umfassend ergänzt wurde.

Aufgrund der Änderungen der übergeordneten Vorgaben haben die Gemeinden ihre Ortsplanungen zu überprüfen und den neuen Anforderungen anzupassen.

1.2 Ziele der Revision

Die Hauptgründe, welche die Gemeinde zu einer Überprüfung und Überarbeitung der Nutzungsplanung bewegen, sind folgende:

- Die Nutzungsplanung ist an die neuen Anforderungen des eidg. Raumplanungsgesetzes (RPG 1), des kantonalen Richtplanes Siedlung (KRIP-S) und des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) anzupassen.
- Gestützt auf die Vorgaben von Bund und Kanton sind Massnahmen zur Förderung der Siedlungsentwicklung nach innen, insbesondere Massnahmen zur Baulandmobilisierung und Sicherstellung einer hohen baulichen Dichte, zu treffen.
- Die Nutzungsplanung ist an die Bedürfnisse und die angestrebte räumliche Entwicklung der Gemeinde anzupassen.
- Das Baugesetz ist gesamthaft zu revidieren und somit mit dem neuen kantonalen Raumplanungsgesetz inkl. der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) abzustimmen.

Die vorliegende Gesamtrevision umfasst damit die Aspekte zur Umsetzung der Vorgaben aus dem KRIP-S. Mit der revidierten Ortsplanung verfügt die Gemeinde Schiers über eine zeitgemässe, der übergeordneten Gesetzgebung entsprechenden Ortsplanung.

1.3 Übersicht wichtige Inhalte Nutzungsplanung

Im Rahmen der Revision Nutzungsplanung sind schwerpunktmässig die Handlungsanweisungen aus dem KRIP-S sowie die Strategien des kommunalen räumlichen Leitbildes (KRL) grundeigentümergebunden umzusetzen. Ebenso ist die gleichzeitig laufende regionale Richtplanung zu berücksichtigen.

Im Wesentlichen handelt es sich um folgende Themen, welche in der vorliegenden Gesamtrevision umgesetzt werden:

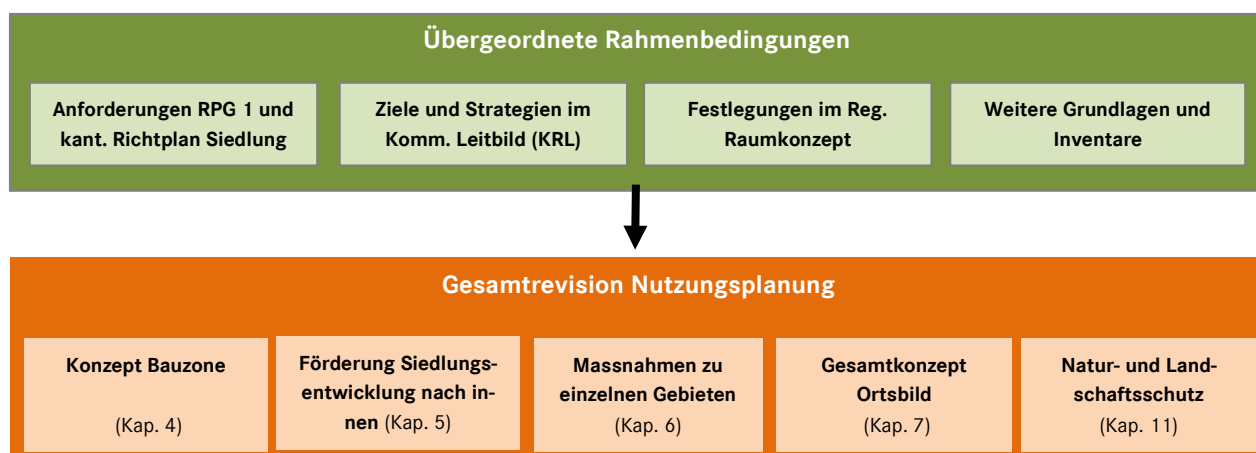


Abb. 1: Übersicht Grundlagen und Inhalte Nutzungsplanung mit Kapitelverweis im Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB).

2 Organisation und Verfahren

2.1 Organisation des Planungsträgers

Die Erarbeitung der Revision der Nutzungsplanung erfolgte durch eine Arbeitsgruppe (Vertreter Gemeindevorstand, Baukommission und Bauverwaltung).

Für die fachliche Begleitung hat die Gemeinde Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur, beauftragt.

Zuhanden der Vorprüfung, der öffentlichen Mitwirkungsaufgabe und der Gemeindeversammlung wird die Nutzungsplanung durch den Gemeindevorstand freigegeben. Die Beschlussfassung erfolgt durch die Stimmbevölkerung.

2.2 Ablauf / Termine

| | |
|--------------------------------------|---------------------------|
| Grundlagen- und Analysephase | Frühjahr 2021 |
| Erarbeitung Entwurf Pläne und Gesetz | 2021 |
| Kantonale Vorprüfung | Jan. 2022 - Feb. 2023 |
| Bereinigung nach Vorprüfung | Sommer 2023 |
| Öffentliche Mitwirkungsaufgabe | 27. Okt. - 26. Nov. 2023 |
| Gemeindeversammlung | Herbst 2024/Frühjahr 2025 |

2.3 Kantonale Vorprüfung nach Art. 12 KRVO

Die vorliegende Revision wurde dem Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE) am 27. Januar 2022 zur Vorprüfung eingereicht. Mit Schreiben vom 9. Februar 2023 wurde die Vorlage aus Sicht des Kantons im Grundsatz positiv beurteilt. Die wesentlichen Anträge, Empfehlungen und Hinweise des Kantons sowie der jeweilige Entscheid der Gemeinde sind in Anhang A des vorliegenden Planungs- und Mitwirkungsberichts enthalten.

2.4 Mitwirkung der Bevölkerung

Interessierte wurden anlässlich einer Orientierungsversammlung am 6. Oktober 2023 in Schiers über die Revision der Ortsplanung orientiert.

Die anschliessende Mitwirkungsaufgabe dient der Orientierung der Betroffenen und Interessierten über die vorgesehenen Änderungen und Ergänzungen. Damit wird ein Teil der in Art. 4 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) verlangten Information der Bevölkerung und ihrer Mitwirkungsmöglichkeiten bei der Revision der Ortsplanung erfüllt. Während der Mitwirkungsaufgabe vom 27. Oktober bis 26. November 2023 können Grundeigentümer und andere Interessierte schriftlich Abänderungs- oder Ergänzungswünsche an den Gemeindevorstand richten.

2.5 Ergebnisse der öffentlichen Mitwirkungsaufgabe nach Art. 13 KRVO

2.6 Änderungen nach der Mitwirkungsaufgabe

2.7 Beschlussfassung und Beschwerdeaufgabe gemäss Art. 48 KRG

3 Wesentliche Grundlagen für die vorliegende Teilrevision

3.1 Raumplanungsgesetz (RPG)

Per 1. Mai 2014 ist das revidierte eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG) in Kraft getreten. Dieses definiert Ziele und Vorgaben hinsichtlich einer konsequenten Siedlungsentwicklung nach innen, der Mobilisierung bestehender Nutzungsreserven sowie einer bedarfsgerechten Bauzonengrösse. Für die Dimensionierung der Bauzone sind für die kommunale Nutzungsplanung insbesondere folgende Bestimmungen massgeblich:

- Bauzonen haben dem voraussichtlichen Bedarf der nächsten 15 Jahre zu entsprechen (Art. 15 Abs. 1 RPG).
- Überdimensionierte Bauzonen sind zu reduzieren (Art. 15 Abs. 2 RPG).
- Einzonungen sind nur möglich, wenn das Land für eine Überbauung geeignet ist, das Land auch im Fall einer konsequenten Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen benötigt wird und die Verfügbarkeit sichergestellt ist (Art. 15 Abs. 4 RPG).

Wie die Vorgaben des RPG bei der vorliegenden Revision berücksichtigt werden, wird nachfolgend in gegebenem Zusammenhang aufgezeigt.

3.2 Kantonaler Richtplan Siedlung (KRIP-S)

Der Kanton Graubünden hat seine Richtplanung im Bereich Raumordnungspolitik (Richtplankapitel 2) und Siedlung (Richtplankapitel 5) an die übergeordneten Vorgaben des RPG angepasst. Die entsprechende Änderung des kantonalen Richtplans wurde am 20. März 2018 von der Regierung erlassen und vom Bundesrat am 10. April 2019 genehmigt. Für die vorliegende Teilrevision sind folgende Festlegungen im kantonalen Richtplan Siedlung von besonderer Bedeutung:

- Die Gemeinde trifft Massnahmen zur Verdichtung und Mobilisierung der Nutzungs- und Bauzonenreserve in der rechtskräftigen Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) (Kap. 5.2-11)
- Die Gemeinde nimmt Bauzonenreduktionen im erforderlichen Mass und soweit zweckmässig vor (Kap. 5.2-12)
- Die Gemeinde legt in ihrem Baugesetz die Minstdichten fest und stellt gleichzeitig sicher, dass die Minstdichten bei konkreten Baugesuchen zu mindestens 80% ausgeschöpft werden (Kap. 5.2-12).

Hinsichtlich des konkreten Bauzonenbedarfs ist zudem die im Januar 2021 vom ARE GR publizierte «Wegleitung Ermittlung Bauzonenbedarf» sowie die kantonale Bevölkerungsperspektive zu beachten (vgl. Kap. 4).

3.3 Weitere relevante Inhalte der kantonalen Richtplanung

Nebst den Anforderungen der Richtplanung hinsichtlich der Siedlungsentwicklung sind für die Gemeinde Schiers folgende Richtplaninhalte im Rahmen der Ortsplanung zu berücksichtigen:

Siedlung

- Regionalzentrum Schiers
- Strategisches Arbeitsgebiet «Ausser dem Sagensteg» und «Underem Bahnhof»
- Gemeinde mit traditionellem Streusiedlungsgebiet (dauernd bewohnt)
- Objekte gemäss Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) (Schuders)

Landschaft

- Landschaftsschutzgebiete Stelserberg und Rätikon – Falknis – Vilan - Chlus
- Fruchtfolgeflächen
- Wildtierkorridor Grüşch - Schiers
- Diverse Objekte Naturschutz (Moore, Auen, Trockenwiesen etc.)

Materialabbau und Materialverwertung / Abfallbewirtschaftung

- Materialabbau (Kiesentnahme aus Gewässer, Schraubach)
- Deponie Typ A (Ablagerung von unverschmutztem Aushub- und Abbruchmaterial, Über der Landquart)

Wie die einzelnen Objekte in der vorliegenden Revision berücksichtigt wurden, wird in den nachstehenden Kapiteln in gegebenem Zusammenhang erläutert.

3.4 Regionale Richtplanung

Die Region Prättigau/Davos hat im Juni 2020 das regionale Raumkonzept beschlossen. Basierend auf dem Raumkonzept ist die Region derzeit daran, die regionale Richtplanung im Bereich Siedlung nach den Vorgaben des kantonalen Richtplanes Siedlung auszuarbeiten.

Bezüglich der Gemeinde Schiers enthält das Raumkonzept folgende relevanten Inhalte:

- Regionalzentrum Schiers als Gesundheits- und Bildungsstandort
- Revitalisierung Ortskern
- Schiers als Standort für Spital, Bildung, Sport und Einkauf von regionaler Bedeutung
- Schiers als Arbeitsstandort (regionales Gewerbe)
- Schiers als Wohnstandort
- Umsteigeknoten des öffentlichen Verkehrs
- Behebung Schwachstelle an der Nationalstrasse (Schiers West)
- Landschaftsschutzgebiete

3.5 Kommunales räumliches Leitbild

Die raumplanerischen Bedingungen haben sich mit der Revision des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) verändert. Das neue RPG verlangt eine Abkehr von der bisherigen Entwicklung der Siedlungen «in die Fläche» hin zu einer Siedlungsentwicklung nach innen. Im Vordergrund steht das Schaffen von Siedlungen mit einer optimierten baulichen Dichte, dies unter Beibehaltung oder Schaffen neuer räumlicher Qualitäten. Zudem definiert das Bundesgesetz klare Ziele und Vorgaben hinsichtlich der Mobilisierung bestehender Nutzungsreserven sowie einer bedarfsgerechten Bauzonengrösse. Zur Umsetzung der Vorgaben des RPG verlangt der revidierte kantonale Richtplan von den Gemeinden die Ausarbeitung eines «kommunalen räumlichen Leitbilds» (KRL). Mit einem solchen Leitbild sollen die Gemeinden ihre strategische Ausrichtung der Siedlungsentwicklung für die nächste Planungsperiode sowie die damit verbundenen zentralen Handlungsfelder festlegen.

Die Gemeinde Schiers hat im Rahmen eines separaten, vorgelagerten Prozesses von 2018 bis 2020 ein entsprechendes Leitbild erarbeitet. Für die vorliegende Revision sind insbesondere folgende Inhalte des KRL relevant:

- Positionierung: Attraktives Regionalzentrum mit vielfältigen Dienstleistungen
- Wohnstandort in Pendlerdistanz zur Wirtschaftsregion Nordbünden
- Historischer Siedlungsteil: Prägende Elemente erhalten, zeitgemässes Wohnen und Arbeiten ermöglichen
- Dorfzentrum / Bahnhof: Attraktiver Dreh- und Angelpunkt für die Versorgung, Verkehrsdrehscheibe des öffentlichen Verkehrs
- Siedlungsentwicklung Wohnen:
 - Mobilisierung Bauflächen und haushälterische Bodennutzung;
 - Schwerpunkt des Bevölkerungswachstums im Dorf und sekundär den zentrumsnahen Fraktionen;
 - Verlagerung Nutzungsreserven der zentrumsfernen Fraktionen an gut erschlossene Lagen;
- Siedlungsentwicklung Arbeiten:
 - Ansiedlung und Weiterentwicklung von Industrie- und Gewerbebetrieben «Ausser dem Sagensteg» und südlich der Bahnlinie;
 - Weiterentwicklung bestehender Betriebe im Dorf und den Fraktionen;
 - Beschäftigtenzahl von rund 1200 Vollzeitäquivalente (VZÄ) bis 2030.
- Öffentlicher Raum und Nutzungen: Standorte und Raumbedarf für Schule, Sport und Gesundheit sichern.
- Verkehr: Anbindung öffentlicher Verkehr und Strassennetz sicherstellen und punktuell optimieren (v.a. Anbindung West); Kurzzeitparkierung im Dorfzentrum, Langzeitparkierung zentrumsnah und möglichst unterirdisch.

3.6 Rechtskräftige Nutzungsplanung

Die rechtskräftige Nutzungsplanung der Gemeinde Schiers stammt im Wesentlichen aus dem Jahre 2001 und wurde am 12. Juli 2002 von der Regierung genehmigt (Regierungsbeschluss, RB Nr. 1023). In der Folge wurden diverse Teilrevisionen vorgenommen welche, soweit notwendig, in die vorliegende Gesamtrevision integriert werden.

Mit der vorliegenden Gesamtrevision werden sämtliche rechtskräftigen Planungsmittel der Grundordnung abgelöst. Beibehalten werden lediglich die folgenden:

- Arealplanung «Ausser dem Sagensteg» vom 27. August 2019, genehmigt mit RB Nr. 57 vom 4. Februar 2020
- Genereller Gestaltungsplan «Materialablagerung über der Landquart» vom 24. Juni 2011, genehmigt mit RB Nr. 137 vom 21. Februar 2012 und RB Nr. 581 vom 19. Juni 2012

3.7 Zweitwohnungsgesetz

Das Bundesgesetz über Zweitwohnungen (ZWG) ist in Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20% anwendbar. Die Gemeinde Schiers weist einen Zweitwohnungsanteil von rund 24% auf. Nach Art. 7 ZWG dürfen neue Wohnungen nur bewilligt werden, wenn sie als Erstwohnung oder als touristisch bewirtschaftete Wohnung genutzt werden.

3.8 Weitere relevante Grundlagen

Die folgenden Grundlagen wurden für die Revision der Ortsplanung beigezogen:

- Archäologische Schutzobjekte gemäss Angaben des Archäologischen Dienstes vom 9. Juli 2020
- Grundwasserschutzzonenausscheidung gemäss Regierungsbeschluss Nr. 612 vom 22. Juni 2021
- Kantonales Biotop- und Landschaftsinventar vom Juli 2021 samt Ergänzungen 2023 gemäss Angaben des Amtes für Natur und Umwelt.
- Plan der Gefahrenkommission gemäss Angaben Amt für Wald und Naturgefahren (Stand Entwurf, 21. Dezember 2021 samt Ergänzungen 2023)
- Waldumriss gemäss Angaben Amt für Wald und Naturgefahren vom September 2023
- Inventarliste der schutzwürdigen Ortsbilder, Gebäudegruppen und Einzelbauten gemäss Angaben der Denkmalpflege (Stand Vorabzug vom 25. April 2021)

4 Konzept Bauzone (Wohn-, Misch- und Zentrumszonen)

4.1 Ausgangslage Bauzonengrösse WMZ

Der Kanton hat im Zuge der Überarbeitung des KRIP-S ein «Datenblatt» für sämtliche Gemeinden des Kantons erarbeitet. In diesem Datenblatt wurde basierend auf der Bauzonenreserve der Wohn-, Misch- und Zentrumszone (WMZ) sowie der Bevölkerungsperspektive 2016 postuliert, dass die aktuellen WMZ-Reserven für das zu erwartende Bevölkerungswachstum in Schiers zu gross dimensioniert sind.

Im Rahmen der Erarbeitung des kommunalen räumlichen Leitbilds (KRL) hat die Gemeinde Schiers gleichzeitig eine Erhebung der bestehenden Nutzungsreserven vorgenommen. Dies erfolgte nach der kantonalen Wegleitung «Übersicht Nutzungsreserven und UEB». Diese Erhebung bildet zusammen mit der Bevölkerungsprognose die Grundlage zur Grobbeurteilung der Bauzonengrösse («Übersicht Bauzonenkapazität, BZK»). Sämtliche Gemeinden im Kanton wurden nach derselben Methodik beurteilt und zu Handen der Richtplanung eingestuft. Bei der Einstufung wird zwischen der Kategorie A (Gemeinde mit knapp dimensionierten Bauzonen), Kategorie B (Gemeinde mit richtig dimensionierter Bauzone) und der Kategorie C (Gemeinde mit überdimensionierter Bauzone) unterschieden.

Die Gemeinde Schiers ist im kantonalen Richtplan als Gemeinde mit überdimensionierter Bauzone (C-Gemeinde) festgelegt. Diese Festlegung erfolgte auf Basis der Bevölkerungsperspektive 2016.

4.2 Kantonale Wegleitung «Ermittlung Bauzonenbedarf»

Im Januar 2021 publizierte das Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE GR) die Wegleitung «Ermittlung Bauzonenbedarf». Diese ist bei der Dimensionierung der Bauzone zu beachten. Abweichungen gegenüber dem Bedarf gemäss Wegleitung sind im Planungs- und Mitwirkungsbericht nachvollziehbar zu begründen.

Zwischenzeitlich liegt eine aktualisierte Bevölkerungsperspektive (2022) vor. Gemäss kantonaler Wegleitung ist bei der Nutzungsplanung die jeweils aktuelle Bevölkerungsperspektive beizuziehen. Die Einstufung der Gemeinde Schiers ist somit auf Basis der neuen Perspektive in der vorliegenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung zu überprüfen und die entsprechenden Massnahmen abzuleiten.

4.3 Kantonale Bevölkerungsperspektive 2022 – 2050

Die aktualisierte Bevölkerungsperspektive 2022 sieht für die Gemeinde Schiers ein höheres Wachstum vor als die Perspektive 2016. Massgebend für die Nutzungsplanung ist die Veränderung in den nächsten rund 15 Jahren, somit bis 2038. Während die Perspektive 2016 bis dahin eine Zunahme auf rund 2980 Personen postulierte, erwartet die Perspektive 2022 eine Bevölkerungszahl von rund 3220 Personen, dies entspricht einer Zunahme um 356 Personen bezogen auf das Jahr 2023.

4.4 Bauzonenkapazität (BZK) gemäss rechtskräftiger Ortsplanung

Die Gemeinde hat die Erhebung der Nutzungsreserven im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision vorgenommen. Gemäss aktualisiertem Überbauungsstand (Oktober 2023) beläuft sich die nicht überbaute Bauzonenreserve innerhalb der WMZ auf rund 12.6 ha. Der Überbauungsgrad in der WMZ beträgt durchschnittliche 79% (vgl. Abb. 3, links).

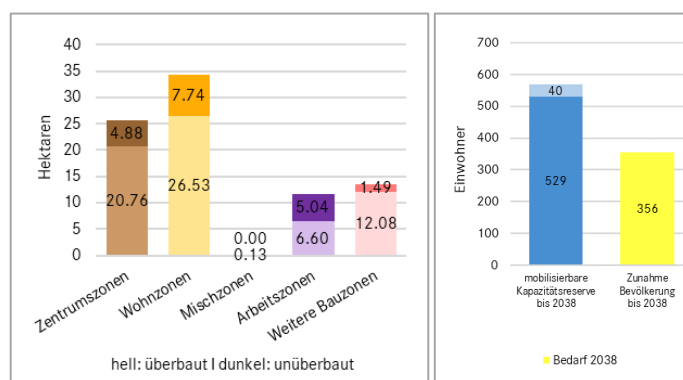


Abb. 2: Überbauungsstand gemäss rechtskräftiger Ortsplanung 2023 (links) und Einwohnerkapazität (Mobilisierbarkeit von 70% der unbebauten und 40% der unternutzten Bauzonenflächen) im Vergleich zur aktuellen kantonalen Bevölkerungsperspektive 2022, Basis 2023 (rechts).

Bezogen auf die kantonale Bevölkerungsperspektive 2022 – 2050 des Kantons mit einer postulierten Einwohnerzahl von 2848 im Jahr 2023 ergibt sich eine Zunahme der Bevölkerung von 356 Personen bis 2038 (Periode Nutzungsplanung von 15 Jahren). Dieser Zahl steht eine mobilisierbare Kapazitätsreserve von rund 569 Einwohnern innerhalb der bestehenden Bauzone gegenüber.

Für den massgebenden Zeitraum bis 2038 ist die rechtskräftige Bauzonenkapazität somit aus kantonalen Sicht (Vergleich Bauzonenkapazität mit Bevölkerungsperspektive) zu gross bemessen (Kategorisierung als C-Gemeinde).

Die Übersicht Bauzonenkapazität kann der separaten Beilage 1 entnommen werden.

4.5 Effektive Bevölkerungsentwicklung

Die Entwicklung der letzten Jahre zeigt, dass Schiers ein deutlich höheres Wachstum aufweist, als in der Perspektive 2016 angenommen. Auch gegenüber der Perspektive 2022 liegt das Wachstum momentan leicht höher – so wurde eine Bevölkerungszahl per Ende 2022 von 2848 Einwohnern erwartet, wohingegen Ende 2022 bereits 2861 Einwohnerinnen und Einwohner niedergelassen waren (vgl. Abb. 4).

In den letzten fünf Jahren zogen rund 250 Personen nach Schiers (Wachstum von 1.83% pro Jahr), über die letzten 10 Jahre betrug das Wachstum 1.05% pro Jahr und in den letzten 15 Jahren 0.70% pro Jahr. Wie auch der Abbildung entnommen werden kann, hat das bereits seit längerem positive Wachstum somit in den letzten Jahren nochmals deutlich zugenommen.

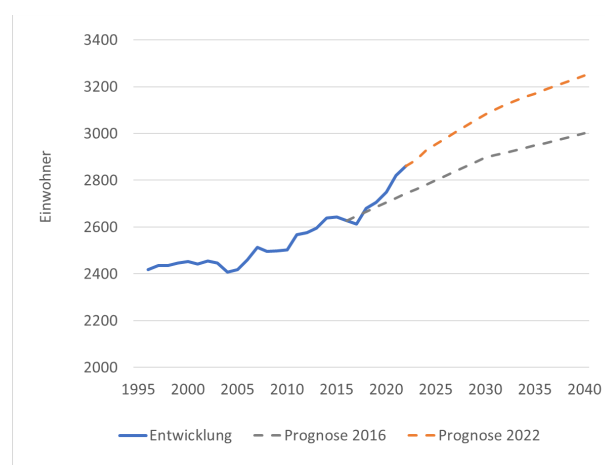


Abb. 3: Kantonale Bevölkerungsperspektiven für die Gemeinde Schiers (Szenario hoch) und effektive Entwicklung bis 2022.

4.6 Erwartung und Ziele der Gemeinde zur Bevölkerungsentwicklung

Mit aktuell rund 2860 Einwohnern zählt die Gemeinde Schiers bevölkerungsmässig zu den grösseren Gemeinden im Kanton.

Bis 2030 beabsichtigt die Gemeinde im Rahmen des KRL ein Wachstum auf rund 2900 Einwohner. Aufgrund der gegenwärtigen Wohnbautätigkeit und der bisherigen Entwicklung wird diese Bewohnerzahl wohl bereits deutlich früher (ca. im Jahre 2023) erreicht. Dies entspricht auch der neuen kantonalen Bevölkerungsperspektive.

Bei gleichbleibendem Wachstum der letzten 10 Jahre (ca. 1% pro Jahr) sowie unter Berücksichtigung der in Bau stehenden Grossüberbauung «Feld» mit 58 Wohnungen (bei angenommenen 2 Personen pro Wohnung somit rund 115 zusätzliche Einwohner) würde demnach bis 2038 (Horizont Nutzungsplanung) eine Bevölkerungszahl von rund 3500 resultieren, dies liegt deutlich über der Annahme des Kantons von 3220 Personen (vgl. Abb. 5).

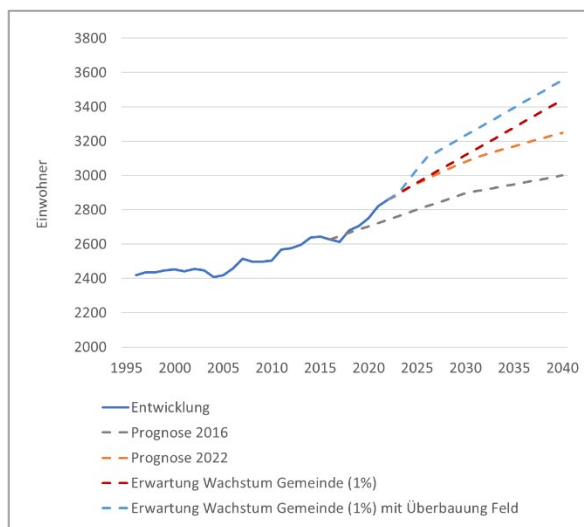


Abb. 4: Kantonale Bevölkerungsperspektiven für die Gemeinde Schiers (Szenario hoch) im Vergleich mit der erwarteten Bevölkerungsentwicklung ohne (Rot) und mit (Blau) Berücksichtigung der Überbauung «Feld».

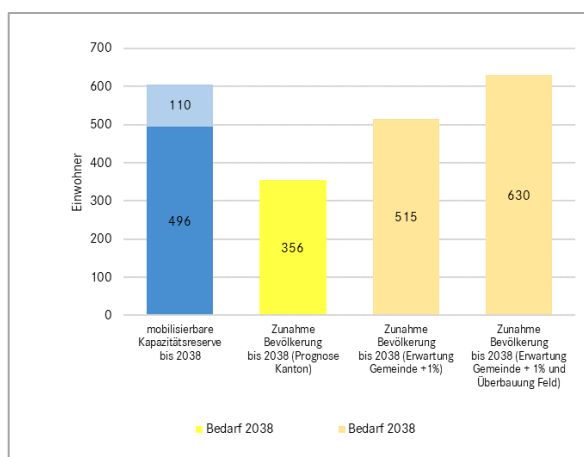


Abb. 5: Einwohnerkapazität (Mobilisierbarkeit von 70% der unbebauten und 40% der unternutzten Bauzonenflächen) im Vergleich zur aktuellen kantonalen Bevölkerungsperspektive 2022, der Erwartung der Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde sowie zusätzlich unter Betrachtung der Überbauung «Feld», Basis jeweils 2023.

Zur Aufnahme dieser Bevölkerungszunahme sind in der vorliegenden Gesamtrevision verschiedene Massnahmen vorgesehen:

- Massnahmen zur Baulandmobilisierung von geeigneten, nicht überbauten Grundstücken und Grundstückteilen innerhalb der bestehenden Bauzone.
- Schaffen der Voraussetzungen für eine optimale bauliche Nutzung (haushalterischer Umgang mit dem Boden) der Grundstücke.
- Erhöhung der Ausnutzungsziffer in gewissen Quartieren; hohe Dichten an geeigneten Lagen.
- Gewährleisten von Bauplätzen in den Quartieren im Dorf, den zentrumsnahen Fraktionen aber auch in geringerem Umfang in Schuders und Stels.

Aufgrund des bereits heute höheren Wachstums, der im Bau stehenden Grossüberbauung Feld (wobei diese nicht vollständig zusätzlich in die Prognose einfließen kann) sowie dem effektiv erwarteten Wachstum der Gemeinde kann die Bemessung der Bauzonenreserve aus Sicht der Gemeinde nicht einzig auf die Bevölkerungsperspektive des Kantons abgestützt werden.

Weiter sind die räumlichen Gegebenheiten von Schiers (diverse Fraktionen, aktuelle Bautätigkeit, Qualifizierung als Regionalzentrum, Zuzug aus dem Churer Rheintal, Entwicklungsziele der Gemeinde) ebenfalls zu berücksichtigen.

Die Bauzonenkapazität der Gemeinde Schiers muss somit auf eine Bevölkerungszahl von über 3500 Personen bis 2038 ausgerichtet werden, dies entspricht einer Zunahme gegenüber Ende 2022 (2861 Einwohner) von über 600 Personen.

4.7 Reduktion der Bauzone

Gemäss der Wegleitung «Ermittlung Bauzonenbedarf» sind die WMZ-Reserven in «C-Gemeinden mit positiver Bevölkerungsentwicklung» unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumplanung soweit zu reduzieren, dass die Gemeinde den erwarteten Bedarf für die zusätzlichen Einwohner decken kann.

Der Bedarf hat sich dabei in erster Linie an der kantonalen Perspektive zu orientieren. Diesbezüglich ist die Kapazität (569 Personen) gegenüber dem Bedarf (356 Personen) aus kantonalen Sicht zu gross dimensioniert.

Die Gemeinde hat nach diversen Kriterien (Erschliessbarkeit, Bebaubarkeit, Strategie des kommunalen räumlichen Leitbildes, überwiegenden entgegenstehenden Interessen [Ortsbildschutz, Natur-/Landschaftsschutz, Landwirtschaft, Gewässerraum, Naturgefahren, Immissionen], Waldbereich, neue amtliche Vermessung) diverse Reduktionen der Bauzonenfläche im Umfang von rund 5.7 ha vorgenommen.

Die der nicht-Bauzone zugewiesenen Flächen können den Plänen (separate Beilage 2) entnommen werden.

4.8 Bauzonenkapazität (BZK) nach Gesamtrevision

Mit den vorgesehenen Massnahmen zur Siedlungsentwicklung nach innen (vgl. Kap. 5) erhöht sich die Kapazitätsreserve innerhalb der bestehenden Bauzone – einerseits bei den unbebauten Bauzonen, jedoch auch bei den unternutzten Bauzonen.

In Anlehnung an die kantonale Wegleitung «Ermittlung Bauzonenbedarf» wird aufgrund der vorgesehenen Mobilisierungsmassnahmen eine effektive Mobilisierbarkeit der unbebauten Flächen von 70% und der unternutzten Flächen von 40%¹ angenommen.

Nach der vorliegenden Gesamtrevision ergibt sich folgende Kapazität:

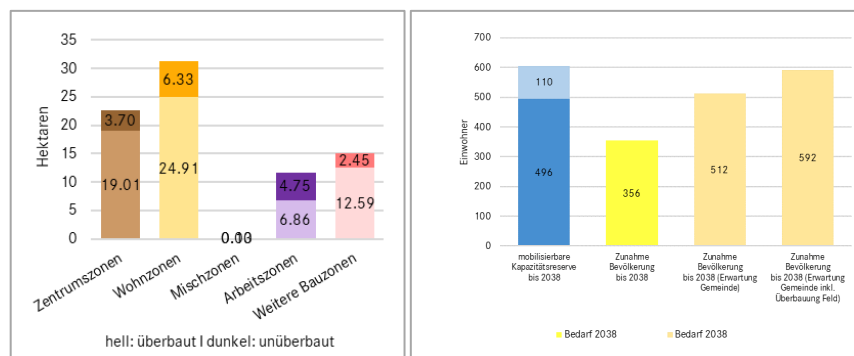


Abb. 6: Überbauungsstand gemäss revidierter Ortsplanungen (links) und Einwohnerkapazität (Mobilisierbarkeit von 70% der unbebauten und 40% der unternutzten Bauzonenflächen) im Vergleich zu der Bevölkerungsperspektive 2022 des Kantons und den Entwicklungszielen der Gemeinde (Basis jeweils 2023).

Aus der rechnerischen Gegenüberstellung ergibt sich, dass die nun vorhandene Bauzonenkapazität der erwarteten Entwicklung der Gemeinde entspricht. Damit das erwartete Wachstum aufgenommen werden kann ist jedoch eine konsequente Mobilisierung der Bauzonenflächen notwendig.

Die Übersicht Bauzonenkapazität kann der separaten Beilage 1 entnommen werden.

4.8.1 Betrachtung nach Bauplätzen

Innerhalb der Bauzone bestehen künftig insgesamt rund 107 Bauplätze. Davon stehen 75 für Einfamilienhäuser (1 Wohnung), 12 für Doppel-Einfamilienhäuser (2 Wohnungen) und 20 für Mehrfamilienhäuser (6 Wohnungen)² zur Verfügung. Die EFH verteilen sich auf das Dorf (inkl. Schälleria) mit 32 Einheiten und den Berg (inkl. Äuli, Lunden) mit 43 Einheiten – die Doppel-Einfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser liegen (abgesehen von zwei DFH) alle im Dorf. Somit ergeben sich rund 219 Wohnungen. Bei einer durchschnittlichen Belegung von 2.3 Personen ergibt sich ein Einwohnerpotenzial von theoretisch rund 500 Einwohner.

¹ Schiers liegt teilweise im suburbanen Raum mit Zentrenfunktion (Annahme Mobilisierbarkeit von 50%) und teilweise im ländlichen Raum (Annahme Mobilisierbarkeit von 30%), im Schnitt somit 40%.

² Hinweis: Die Überbauung «Feld» ist gegenwärtig in Bau, die sechs Standorte für Mehrfamilienhäuser mit total 58 Wohnungen sind hier bereits nicht mehr berücksichtigt, jedoch noch nicht bewohnt – es handelt sich dabei somit noch eine zusätzliche Kapazität von rund 130 Einwohnern zu den 460, somit total rund 590 Personen.

Die vorhandenen Kapazitäten verteilen sich, wie im KRL vorgesehen, mehrheitlich auf das Dorf (ca. 400 Personen) und lediglich untergeordnet auf die Fraktionen am Berg (ca. 100 Personen).

Weitere Nutzungsreserven wie landwirtschaftlich nicht mehr benötigte Ställe in der Bauzone oder aber stark unternutzte aber vollständig bebaute Grundstücke bestehen in Schiers kaum.

Trotz der Massnahmen der Baulandmobilisierung ist davon auszugehen, dass nicht sämtliche theoretisch vorhandenen Bauplätze zur Verfügung stehen. In Anlehnung an die kantonale Wegleitung wird daher von einem Mobilisierungsgrad von 70% für die nächste Planungsperiode ausgegangen. Somit beträgt das Einwohnerpotenzial auf den vorhandenen Bauplätzen rund 350 Einwohner.

Unter Betrachtung der Bauplätze sind somit auch unter Berücksichtigung der neu geschaffenen Kapazitäten im bebauten Gebiet (total 110 Personen, in der Summe somit 460 Einwohnerinnen und Einwohner) verstärkte Massnahmen der Mobilisierung vorzusehen, um die erwartete Bevölkerungszahl (+512 Personen) aufzunehmen.

4.8.2 Begründung der verbleibenden Bauzonenreserve

Die verbleibenden Bauzonenreserven lassen sich in folgende Kategorien gliedern:

- Siedlungsentwicklung nach innen:
 - o Gesteigerte Kapazitätsreserve aufgrund Erhöhung der Ausnutzungsziffer
 - o Erhöhung der Kapazitätsreserve aufgrund Aufzoning von einer W2 in eine W3 im Gebiet Garglas
 - o Spezialzone «Grüe Land» mit einer Ausnutzungsziffer von 1.6
 - o Zuweisung des Bahnhofsareal zur Dorfkernzone (separate Teilrevision der Ortsplanung)
- Baulücken innerhalb des weitgehend überbauten Gebietes
- Erschlossene und geeignete Bauplätze
- Entwicklungsschwerpunkte der Gemeinde

Eine Auszonung dieser Gebiete drängt sich weder aufgrund des aus Sicht der Gemeinde erwarteten und realistischen Bevölkerungswachstums auf bis zu 3500 Personen, noch aufgrund des Ortsbildschutzes, des Erschliessungsstandes oder anderweitigen Faktoren auf. Ebenso würde die Auszonung dieser Flächen kaum zu einer Reduktion des Siedlungsgebietes beitragen, da sie in der Regel bereits von Bauten umgeben sind oder Baulücken darstellen. Ein weiterer Faktor stellen die Entwicklungsgebiete Wohnen gemäss KRL dar.

Zudem sind die unterschiedlich charakterisierten Ortsteile zu berücksichtigen, welche im Sinne des KRL jeweils über eine Entwicklungsmöglichkeit verfügen sollen.

Durch diese Fraktionierung ergibt sich eine grössere Reservefläche im Gegensatz zu einer kompakten Gemeinde mit einem Siedlungskern.

Eine weitere Reduktion würde der erwarteten und angestrebten Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde zuwiderlaufen, welche höher liegt als die kantonale Perspektive – die Gemeinde geht davon aus, dass diese Flächen effektiv für das Bevölkerungswachstum in den nächsten 15 Jahren benötigt werden.

Zusätzlich sind verstärkte Mobilisierungs- und Verdichtungsmassnahmen vorzusehen um das Wachstum aufzunehmen. Die verbleibende Reserve ist daher als angemessene Bauzonenreserve zu betrachten.

4.9 Schlussfolgerungen zum Bauzonenbedarf

Mit der vorliegenden Gesamtrevision werden durch die Massnahmen zur Baulandmobilisierung, der Förderung von Mehrfamilienhausbauten (Wohnzone 3, 4 und «Grüe Land») sowie je eine Arrondierung in Fajauna und Pusserein die Voraussetzungen für eine Überbauung der vorhandenen Bauzonenreserven optimiert. Explizite Einzonungen erfolgen demgegenüber (abgesehen von den zwei grösseren Arrondierungen und der Erweiterung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen) keine.

Die Entwicklung der letzten Jahre zeigt, dass eine hohe Nachfrage nach Bauland vorhanden ist und mit den vorgesehenen Massnahmen dieses nun auch verfügbar wird. Somit ist davon auszugehen, dass (die bereits hohe Bautätigkeit) tendenziell eher noch zunehmen wird und die nun vorgesehenen Reserven in den nächsten 15 Jahren mehrheitlich benötigt werden.

Gleichzeitig hat die Gemeinde sämtliche Bauzonenflächen geprüft und solche, welche nicht oder nur eingeschränkt für eine Überbauung geeignet sind aus der Bauzone entlassen, was zu einer Reduktion der vorhandenen Bauzonenfläche führt, ohne die bauliche Tätigkeit zu stark einzuschränken.

Eine weitere Reduktion der Bauplätze respektive Bauzonenflächen wäre aus Sicht der Gemeinde Schiers falsch, da die verbleibende Reserve im Dorf Schiers, in den ortsnahen Fraktionen aber auch, in einem untergeordneten Ausmass in den entfernteren Fraktionen, der angestrebten (und zu erwartenden) Entwicklung entspricht. Es wird davon ausgegangen, dass das Bauland effektiv in der nächsten Planungsperiode benötigt wird.

Damit das erwartete Bevölkerungswachstum aufgenommen werden kann sind die unter Kap. 5 vorgesehenen Massnahmen umzusetzen.

Weiter ist davon auszugehen, dass, soweit das prognostizierte Wachstum sich einstellt, bereits gegen Ende der nächsten Planungsperiode weitere Verdichtungs- oder Mobilisierungsanstrengungen vorzusehen oder aber Erweiterungen des Siedlungsgebietes vorzunehmen sind.

5 Förderung der Siedlungsentwicklung nach innen

5.1 Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven

Das eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG, Art. 15 und 15a) sowie der kantonale Richtplan (Kap. 5.2.2) weisen die Gemeinden an, Massnahmen zur Mobilisierung bzw. zur Förderung der Verfügbarkeit der inneren Nutzungsreserven zu treffen.

In der Gemeinde Schiers bestehen Nutzungsreserven in Form von unüberbauten Bauzonen, welche aus verschiedenen Gründen nicht verfügbar sind. Im Rahmen der vorliegenden Revision ist daher eine gesetzliche Sicherung der Baulandverfügbarkeit gemäss dem kantonalen Raumplanungsgesetz vorgesehen (Überbauungsfrist).

Der Regelung unterstehen grundsätzlich sämtliche eigenständig überbaubaren Parzellen bzw. Parzellenteile. Werden solche Flächen nicht innerhalb der baugesetzlichen Frist von fünf Jahren überbaut und besteht eine Nachfrage nach Bauland, kann die Gemeinde (sie muss nicht) die entsprechenden Flächen zum vollen Verkehrswert übernehmen und Bauwilligen zwecks Überbauung zur Verfügung stellen (Art. 19d KRG). Eine solche Übernahme setzt in jedem Fall eine Abwägung zwischen den privaten Interessen und dem öffentlichen Interesse an einer Übernahme voraus. Im Weiteren ist im konkreten Fall zu prüfen, ob keine mildereren Massnahmen in Frage kommen. Die betroffenen Flächen sind im Zonenplan bezeichnet.

Die einzelnen Gebiete werden zudem in drei Prioritäten unterteilt:

- 1. Priorität: Grössere Entwicklungsgebiete der Gemeinde, in welchen einen Bebauung gefördert werden soll.
- 2. Priorität: Eigenständig bebaubare Parzellen in der Gemeinde. Diese Flächen können mobilisiert werden, sobald 50% der ersten Priorität bebaut ist.
- 3. Priorität: Weitere Parzellen- und Parzellenteile in der Gemeinde. Diese Flächen können mobilisiert werden, sobald 50% der zweiten Priorität bebaut ist.

5.2 Zonen mit Pflicht zur Erstellung von Mehrfamilienhäusern

Schiers verfügte bereits bis anhin über verhältnismässig hohe Ausnützungsziffern. Bisher fehlte jedoch eine Regelung, die möglichen Dichten auch einfordern zu können (vgl. dazu auch Kap. 5.6) oder die Möglichkeit sicherzustellen, dass nicht nur sehr grosse Einfamilienhäuser errichtet werden.

In den letzten Jahren wurden nun diverse Projekte für Mehrfamilienhäuser im Dorfgebiet von Schiers realisiert; dies zeigt, dass eine Nachfrage dafür vorhanden ist.

Zur Sicherstellung von Mehrfamilienbauten sind künftig bei Neu- oder Ersatzbauten in der Wohnzone 3 und 4 zwingend Mehrfamilienhäuser zu erstellen.

5.3 Aufzoning Wohnzone W2

Die Wohnzone 2 im Gebiet Bluomenacher / Garglas grenzt im Osten und Westen an eine Wohnzone 4 und liegt an sehr zentraler und gut erschlossener Lage. Der Gebäudebestand ist noch stabil, wird jedoch (teilweise) mittel- bis langfristig in einen neuen Lebenszyklus übergehen. Das gesamte Areal wird zur Optimierung der baulichen und der Nutzungsdichte daher von einer Wohnzone 2 («Einfamilienhauszone») in die Wohnzone 3 (Mehrfamilienhäuser bei Neu- und Ersatzbauten, vgl. Kap. 5.2) aufgezont.

5.4 Erhöhung der Ausnützungsziffer

In der Dorfkernzone wird wie bis anhin keine Ausnützungsziffer festgelegt. In der Dorfzone Berg wird neu eine Ausnützungsziffer von 0.5 vorgesehen. Die übrigen Wohnzonen wie auch die Wohnmischzone wird jeweils aufgezont.

Der kantonale Richtplan verlangt bei Ein-, Um- oder Aufzoning im suburbanen Raum (Dorfgebiet) eine Ausnützungsziffer von mindestens 0.8. Ein solches Mass würde in den künftig noch vorhandenen Wohnzonen 2 im Tersier und in Schra bis Schälleria deutlich von der historisch gewachsenen Bebauung abweichen. Daher wird von einer weitergehenden Erhöhung abgesehen.

In der Wohnzone 3 wird ein Mass von 0.75 vorgesehen. Die Erfahrungen der letzten Jahre zeigt, dass in solchen Gebieten oft ein Quartierplanverfahren durchgeführt wurde, in dessen Rahmen eine Erhöhung der Ausnützung von bis zu 0.15 möglich ist. Damit resultiert in der Wohnzone 3 eine grundsätzlich mögliche Ausnützungsziffer von 0.9.

5.5 Reduktion der Grenzabstände

Das rechtskräftige Baugesetz kennt einen kleinen und einen grossen Grenzabstand. Künftig wird lediglich noch ein Grenzabstand vorgesehen, welcher in der Regel dem heutigen kleinen Grenzabstand entspricht. Dadurch ist eine baulich dichtere Bebauung möglich.

5.6 Sicherstellen von Mindestdichten

Die Sicherstellung einer haushälterischen Bodennutzung ist ein zentrales Anliegen des Raumplanungsgesetzes. Der KRIP-S sieht vor, dass Gemeinden eine Mindestausnützung der Grundstücke von 80% sicherstellen müssen.

Im Baugesetz wird eine Regelung aufgenommen, wonach Neubauten, Erweiterungen wie auch neubauähnliche Umgestaltungen bestehender Bauten das Mass der Nutzung (d.h. Ausnützungsziffer) zu mindestens 80% ausschöpfen müssen. Ausnahmen sind möglich bei ausserordentlichen Verhältnissen oder unverhältnismässiger Härte. In diesem Fall muss aufgezeigt werden, wie und wo das gesamte restliche Nutzungsmass nachträglich baulich und funktional realisiert werden kann.

6 Ziele, Strategien und Massnahmen zu einzelnen Gebieten

6.1 Gebiet «Grüe Land»

Die Parzelle Nr. 252 ist eine zentral gelegene Innenentwicklungsreserve am Rand des historischen Ortskerns von Schiers. Im KRL wurde die Parzelle als «Entwicklungsgebiet Wohnen» bezeichnet.

Im Zuge des Ortsplanungsprozesses wurde das Potenzial für eine verdichtete Bebauung der Parzelle «Grüe Land» geprüft (vgl. Anhang B). Hierbei wurde auch die Eignung für eine höhere Bebauung (höheres Haus oder Hochhaus) evaluiert. Die Methodik orientiert sich dabei an der Beurteilung der Hochhauseignung im suburban-ländlichen Raum und spezifisch am Hochhauskonzept Basel-Landschaft. Die Hochhauseignung wurde demnach anhand der grundsätzlichen raumplanerischen Eignung (Eignungskriterien) und anhand von Qualitätskriterien (städtebauliche Eignung) beurteilt.

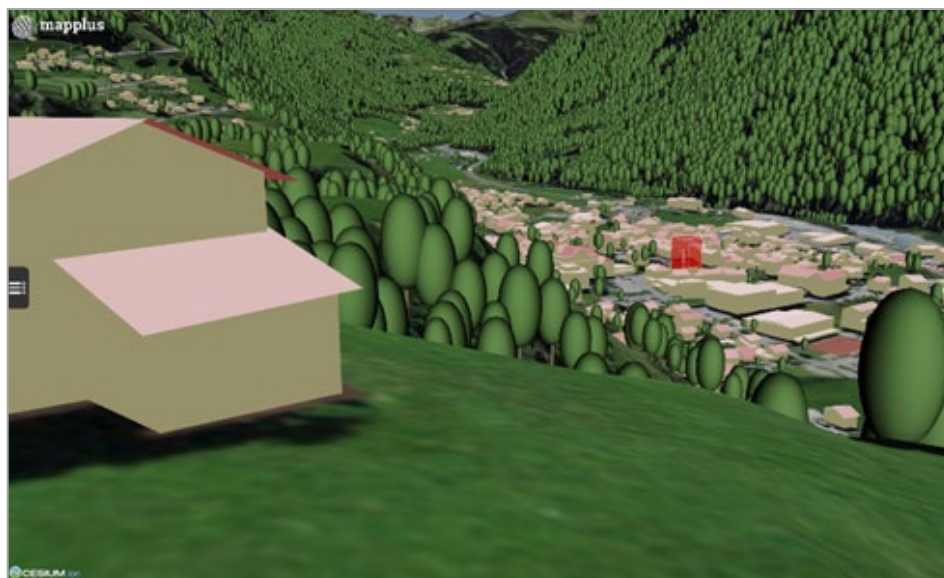


Abb. 7: Visualisierung städtebauliche Prüfung Hochhaus / höheres Haus, Standort «Grüe Land», Blick von Norden (Maria)

Zusammenfassend zeigt sich, dass der Standort insgesamt eine raumplanerische Eignung als Hochhausstandort aufweist. Die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr ist sehr gut.

Bei der Beurteilung der möglichen Höhe ist die direkte Nähe zum historischen Dorfkern sowie zur Kirche und dem Ensemble an öffentlichen Bauten (Spital, Mittelschule, Palottis) zu berücksichtigen. Daher eignet sich der Standort für ein «höheres Haus» bis 28 m (ca. 8 bis 9 Geschosse) und einer Geschossfläche bis rund 380 m². Daraus resultiert eine Ausnützungsziffer von rund 1.4 bis 1.7.

Aus ortsbaulicher Sicht weist der Standort ein hohes Potenzial für eine Aufwertung des öffentlichen Raums im Zentrum auf. Voraussetzung dafür ist eine geeignete

Ausbildung des Sockels mit einem öffentlichen Vorbereich und idealerweise publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen.

Fragen der einzelnen Nutzungen, der Erschliessung wie auch der Gestaltung können erst im Rahmen einer konkreten Projektentwicklung geklärt werden. Daher werden auf Stufe Nutzungsplanung in der Grundordnung lediglich die Rahmenbedingungen (max. 28 m Höhe, Ausnützungsziffer max. 1.6) festgelegt. Mit den Vorgaben ist auch eine niedrigere Baute mit einem grösseren Fussabdruck möglich. Zur Sicherstellung einer qualitätsvollen Entwicklung sind vor der Ausarbeitung eines Projekts durch die Baubehörde die projektbezogenen Rahmenbedingungen festzulegen und die Begleitung durch die Bauberatung bei Bauvorhaben ist obligatorisch.

6.2 Gebiet Bahnhof

Die Gemeinde prüft seit einigen Jahren eine Entwicklung und Neukonzeption des Bahnhofareal Schiers. Schnittstellen bestehen dabei zum Ausbauvorhaben Bündtistrasse, der Neukonzeption der Postautohaltstellen aufgrund der Umsetzung des Behindertengleichstellungsgesetzes, dem Ausbauvorhaben der Perronanlagen der Rhätischen Bahn (RhB) wie auch den angrenzenden privaten Liegenschaften.

Aufgrund des Brandereignisses am Bahnhof Schiers vom August 2021 ist der Neubau des Bahnhofgebäudes auch von Seiten RhB priorisiert worden.

Im Rahmen einer separaten Teilrevision der Ortsplanung wurden die nutzungsplanerischen Voraussetzungen für ein Neubauvorhaben mit Mischnutzungen (Gewerbe und Wohnen) geschaffen. Die Festlegungen dieser separaten Teilrevision (derzeit in Genehmigung) werden in die vorliegende Revision integriert.

Zur Sicherstellung einer qualitätsvollen Bebauung wird gegenwärtig ein Workshopverfahren durchgeführt und gemäss Baugesetz ist in der Regel die Bauberatung beizuziehen.

6.3 Arrondierung Fajauna und Pusserein

Aufgrund der Anträge von Privaten erfolgt sowohl in Fajauna (Parzelle Nr. 2272) als auch in Pusserein (Parzelle Nr. 2067) eine flächengleiche Umzonung der Bauzone. Es handelt sich dabei um eine flächengleiche Umlagerung von Bauzone auf demselben Grundstück. Die optimierten Baustandorte werden mit der Pflicht zur Baulandmobilisierung belegt.



Abb. 9: Bebauungs- und Erschliessungskonzept Fajauna (Y. Rüedi Architektur und Bauleitung GmbH, Serneus, 2021)

6.3.2 Pusserein

In Pusserein wird ein Baustandort im Bereich der Parzelle Nr. 2733 (rechtskräftige Bauzone, überbaut mit einer Ökonomiebaute) und der Parzelle Nr. 2067 (gegenwärtig Landwirtschaftszone) vorgesehen. Durch den geplanten Ausbau der Kantonsstrasse (Parzelle Nr. 1993) ist dazu eine geringfügige Erweiterung der Bauzone notwendig. Demgegenüber wird ein Grossteil der nicht erschlossenen zweiten Bautiefe auf der Parzelle Nr. 2733 und 1994 künftig der Landwirtschaftszone zugewiesen. Damit wird der Strassencharakter in Pusserein gestärkt und weiterentwickelt.

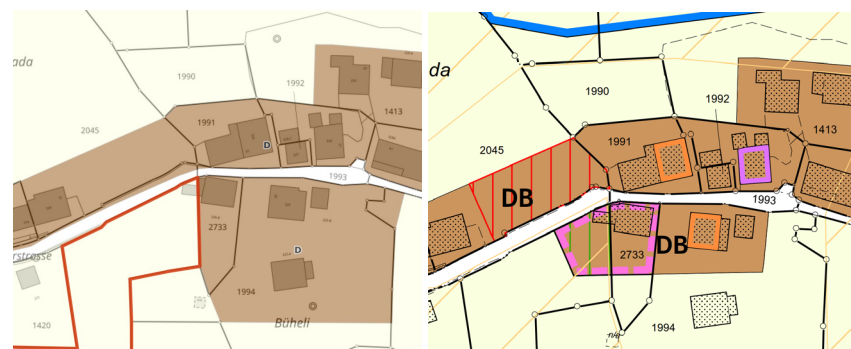


Abb. 10: Baustandort Pusserein gemäss rechtskräftige Ortsplanung (links) und gemäss künftiger Ortsplanung (rechts)

Die Einzonungskriterien gemäss KRIP-S Kap. 5.2. werden wie folgt berücksichtigt:

- *Festlegung im regionalen Richtplan als Siedlungserweiterungsgebiet:* nicht notwendig, da insgesamt < 1 Hektare.
- *Bedarfsnachweis und Mobilisierungsmassnahmen der bestehenden Reserven auf dem gesamten Gemeindegebiet sind getroffen:* Gemäss dem kommunalen räumlichen Leitbild sollen (auch) die Fraktionen über eine gewisse Entwicklungsperspektive verfügen. Dazu sind in Pusserein diverse Baustandorte vorgesehen. Beim vorliegenden Standort handelt es sich um einen raumplanerisch sinnvoll gelegenen Standort, welcher zudem auf die Anfrage einer Interessenz mit einer konkreten Bauabsicht beruht. Die Mobilisierungsmassnahmen werden im Rahmen der vorliegenden Revision der Ortsplanung getroffen, die Voraussetzungen sind damit erfüllt.
- *Die Mindestanforderungen der öv-Erschliessung sind erfüllt:* Pusserein liegt im ländlichen Raum, gemäss KRIP-S müsste für eine Einzonung eine Basiserschliessung mit dem öffentlichen Verkehr vorhanden sein. Dies ist vorliegend nicht der Fall. Abweichungen sind jedoch möglich. Vorliegend handelt es sich wie vorstehend erwähnt um eine geringfügige Arrondierung, mit welcher ein Baustandort optimiert werden soll. Aus diesen Gründen und der Nähe zur Haltestelle Pusserein steht die vorliegende Arrondierung aus Sicht der Gemeinde nicht in Konflikt mit den Voraussetzungen des KRIP.
- *Die Mehrwertabschöpfung und die Verfügbarkeit sind gesichert:* Erfüllt
- *Die Einzonung wird direkt kompensiert:* Erfüllt durch die gesamthafte Überprüfung der Bauzonenreserve in Schiers.
- *Ein Erschliessungs- und Bebauungskonzept liegt vor:* Da es sich lediglich um eine geringfügige Arrondierung handelt und der Baustandort direkt an der Strasse liegt und somit erschlossen ist, ist ein solcher Nachweis nicht zweckmässig.
- *Sofern Fruchtfolgeflächen beansprucht werden, sind die Vorgaben nach Art. 30 Abs. 1 bis RPV zu erfüllen:* Nicht betroffen

7 Gesamtkonzept Ortsbild

7.1 Ortsbildschutz

Schiers ist nicht im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) mit nationaler Bedeutung eingestuft. Im kantonalen Richtplan ist Schuders als ISOS-Objekt von regionaler Bedeutung bezeichnet. Zur Gewährleistung einer Weiterentwicklung der ortsüblichen Bautradition unter Wahrung charakteristischer Elemente sieht die Gemeinde im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision folgendes Konzept bezüglich Ortsbildschutz vor:

- Baugesetzliche Regelungen zur Dorfkernzone und Dorfzone Berg mit Bezug zum Erhalt sowie zur Weiterentwicklung der Siedlungsstruktur und Bauweise.
- Bezeichnung der wertvollen Einzelbauten als kommunale geschützte, zu erhaltende resp. bemerkenswerte Bauten.
- Bezeichnung von Erhaltungsbereichen.

Damit wird das bestehende Konzept weiterentwickelt und dem ISOS resp. den Festlegungen im kantonalen Richtplan entsprochen.

7.2 Dorfkernzone

Die Dorfkernzone umfasst den historischen Dorfkern von Schiers. Die Bestimmungen entsprechend weitgehend jenen des bisherigen Baugesetzes zur Dorfkernzone und zum Ortsbildschutzbereich.

In der Dorfkernzone liegt der Schwerpunkt auf der Erhaltung und Ergänzung bzw. Weiterentwicklung der bestehenden Siedlungsstruktur und Bauweise. Neue Gebäude sowie Umbauten und Erweiterungen haben sich bezüglich Stellung, Proportionen, Dachform und Gestaltung gut in die bestehende Siedlung einzufügen. Bei Neubauten und wesentlichen Umbauten ist die Bauberatung obligatorisch beizuziehen.

7.3 Kulturhistorisch wertvolle Bauten

Die reformierten Kirchen St. Johann in Schiers und St. Anna in Schuders werden als kantonal geschützte Objekte im Generellen Gestaltungsplan bezeichnet (Hinweis) und kommunal geschützte Baute festgelegt. Weitere besonders wertvolle Einzelbauten gemäss der Inventarliste der Denkmalpflege sind als kommunal geschützte Bauten, zu erhaltende Baute resp. bemerkenswerte Baute aufgenommen.

Basis dafür bildet der Vorabzug der Inventarliste der schutzwürdigen Ortsbilder, Gebäudegruppen und Einzelbauten der kantonalen Denkmalpflege sowie die Beurteilung durch die Gemeinde (vgl. separate Beilage 3 sowie bezüglich der Abweichungen Anhang C).

7.4 Weitere Festlegungen

Für folgende weiteren Objekte und Schutzanliegen, welche bezüglich des Ortsbildes zentral sind, werden innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebietes Schutzfestlegungen vorgenommen:

- Erweiterung der Freihaltezone um die Kirche Schuders
- Freihaltezone Pfarrgarten
- Zonen für Grünflächen zur Siedlungsrandbildung
- Brunnen als Kulturobjekte
- Baulinien und Baugestaltungslinien im Ortskern gemäss rechtskräftiger Ortsplanung (Anpassung im Bereich «Hinderst Müli»).

8 Konzept Arbeitsgebiete

8.1 Arbeitsgebiet «Ausser dem Sagensteg»

Das Areal ist als kantonales Arbeitsgebiet im suburbanen Raum (Objekt Nr. 28.SW.02) bezeichnet. Im Rahmen der Zuweisung zur Industriezone wurde eine Arealplanpflicht festgelegt.

Die entsprechende Arealplanung wurde 2020 genehmigt. Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision sind keine materiellen Änderungen oder Anpassungen vorgesehen. Dementsprechend wird lediglich die Arealplanpflicht aufgehoben und die Industriezone in die Gewerbezone umbenannt – die Arealplanung «Ausser dem Sagensteg» gilt bezüglich der Festlegungen (Erschliessung, Baubereiche etc.) weiterhin. Anschliessend an die vorliegende Revision der Ortsplanung ist diese Arealplanung bezüglich der Begriffe in den Vorschriften auf das neue Baugesetz abzustimmen.

8.2 Arbeitsgebiet «Uderem Bahnhof»

Das Gebiet gilt ebenfalls als kantonales Arbeitsgebiet. Für diese Flächen wurde 2013 eine projektbezogene Teilrevision der Ortsplanung mit Zuweisung zu einer Gewerbe- und Wohnzone 3 (Mischzone für Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe sowie für Wohnnutzungen) vorgenommen. Im Jahr 2022 wurde der massgebende Baugesetzartikel (Art. 56B des rechtskräftigen Baugesetzes) revidiert.

Auch hier erfolgt im Rahmen der Gesamtrevision keine Anpassung und die gültige Grundordnung wird übernommen.

9 Konzept Zonen mit öffentlichem Nutzungscharakter

Als Regionalzentrum verfügt Schiers über vielfältige überörtlich bedeutsame Angebote spezifisch im Bereich Gesundheit (Spital, Altersheim und weitere Betriebe der Flury Stiftung, ärztliche Versorgung), Bildung (sämtliche Schulstufen von Kindergarten bis Oberstufe, Evangelische Mittelschule, Bildungszentrum Palottis) und Sport (Mehrfachturnhalle Oberhof, Schwimmbad, Eisbahn) aber auch der Verwaltung (Zivilstandsamt, Grundbuchamt und Gemeindeverwaltung).

Wie im KRL aufgezeigt sind solche Angebote von hoher Bedeutung für die Gemeinde. Gestützt auf den regionalen Richtplan wird die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen im Bereich «Quadra» erweitert.

Die Einzonungskriterien gemäss KRIP-S Kap. 5.2. werden wie folgt berücksichtigt:

- *Festlegung im regionalen Richtplan als Siedlungserweiterungsgebiet:* Festlegung vorhanden.
- *Bedarfsnachweis und Mobilisierungsmassnahmen der bestehenden Reserven auf dem gesamten Gemeindegebiet sind getroffen:* Gemäss dem kommunalen räumlichen Leitbild sowie dem regionalen Richtplan ist das Gebiet für eine Erweiterung vorgesehen. Mobilisierungsmassnahmen sind bei der ZöBA nicht angezeigt.
- *Die Mindestanforderungen der öv-Erschliessung sind erfüllt:* Schiers liegt im suburbanen Raum, die öv-Güte «D» wird (teilweise) vom Areal erfüllt.
- *Die Mehrwertabschöpfung und die Verfügbarkeit sind gesichert:* Erfüllt
- *Die Einzonung wird direkt kompensiert:* Erfüllt durch die gesamthafte Überprüfung der Bauzonenreserve in Schiers.
- *Ein Erschliessungs- und Bebauungskonzept liegt vor:* Es handelt sich vorliegend um eine strategische Reserve der Gemeinde, gegenwärtig liegen diese Nachweise noch nicht vor.
- *Sofern Fruchtfolgeflächen beansprucht werden, sind die Vorgaben nach Art. 30 Abs. 1 bis RPV zu erfüllen:* Gemäss Grundlage wird vorliegend Fruchtfolgefläche tangiert. Mit der Festlegung im regionalen Richtplan wird festgehalten, dass das Gebiet aus der Fruchtfolgefläche zu entlassen sei. Allfällige notwendige Nachweise werden koordiniert mit der laufenden regionalen Richtplanung erbracht.

10 Ausgleich planungsbedingter Vorteile (Mehrwert)

10.1 Zusätzliche Abgabetatbestände und Abgabesatz

Das kantonale Raumplanungsgesetz sieht vor, dass bei Einzonungen eine Mehrwertabgabe von 30% des planerischen Mehrwerts zu entrichten ist. Die Gemeinden können im Baugesetz diesen Abgabesatz auf maximal 50% erhöhen oder zusätzliche Abgabetatbestände vorsehen.

Die Gemeinde Schiers sieht bei Einzonungen einen Abgabesatz von 30% des Mehrwerts vor. Für folgende zusätzlichen Abgabetatbestände wird ebenfalls ein Mehrwertabgabesatz von 30% festgelegt:

- Umzonungen von einer Bauzone zu einer anderen Bauzone oder Änderungen der zulässigen Art der Bauzonennutzung (Beispiel: Umzonung Gewerbezone in Wohnzone; nicht aber Umzonung von einer Wohnzone in eine andere Wohnzone – sofern keine wesentliche Erweiterung des Nutzungsmasses erfolgt).
- Änderungen der Vorschriften über das Mass der Nutzung in der Bauzone (Aufzonung) von mehr als 20% der Nutzungsflächen (Beispiel: Aufzonung von einer Wohnzone mit einer Ausnützungsziffer von 0.6 zu einer Wohnzone mit einer Ausnützungsziffer von 0.8 (+33%).
- Zuweisungen von Land für anderweitige Nutzungen mit Mehrwert (z.B. Materialabbau, Materialablagerung etc.).
- Anderweitige Festlegungen mit wertvermehrenden Auswirkungen auf Grundstücke.

10.2 Mehrwerte im Rahmen der vorliegenden Revision

Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision erfolgt eine Einzonung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Quadra) sowie je einer Landfläche in Pusserein und in Fajauna.

- Diese Einzonungen unterliegen der Mehrwertabgabe, sofern der Mehrwert mehr als CHF 20 000.- pro Grundstück beträgt.

Die Erhöhung der Ausnützungsziffer überschreitet in folgenden Zonentypen den Wert von 20% zusätzlichem Nutzungsmass (Aufzonung):

- Wohnzone 2 in Wohnzone 3 (AZ 0.5 zu AZ 0.75 = +50%)
- Wohnzone 3 in Wohnzone «Grüe Land» (AZ 0.65 zu AZ 1.6 = +146.15%)
- Wohnzone 2 in Wohnzone 2 (AZ 0.5 zu AZ 0.6 = +20%)

Mehrwerte von weniger als CHF 50 000.- pro Grundstück sind dabei von der Abgabepflicht befreit.

Es ist somit davon auszugehen, dass diverse Grundstücke der Wohnzone 2, welche neu der Wohnzone 3 zugewiesen werden oder aber über eine grössere Grundfläche verfügen, wie auch die Parzelle Nr. 252 «Grüe Land» der Mehrwertabgabe

Die statischen Waldgrenzen und einige Detailabgrenzungen des Waldareals wurden gemäss den Angaben des zuständigen Regionalforstingenieurs im Frühjahr 2023 bereinigt und ergänzt. Diesbezüglich sind im Zonenplan die Bereiche der voraussichtlich zu ergänzenden statischen Waldgrenzen dargestellt.

Gemäss der Richtlinie betreffend Ausnahmen vom kantonalen Mindest-Waldabstand (Juli 2023) des Departementes für Infrastruktur, Energie und Mobilität sowie des Departement für Volkswirtschaft und Soziales werden in der kommunalen Nutzungsplanung nur dort Baulinien vorgesehen, wo Baulücken in bestehenden, den 10-metrischen Mindestwaldabstand unterschreitenden Überbauungen vorhanden sind.

Baulinien im Bereich bestehender Bauten sind obsolet, da gemäss den Richtlinien bestehende Bauten und Anlagen im Waldabstandsbereich erhöht, erweitert, mit Anbauten versehen und nach Zerstörung oder Abbruch an Ort und Stelle wiederaufgebaut werden können, sofern der Waldabstand dadurch nicht verringert wird und dies nach Massgabe des Bau- und Planungsrechts zulässig ist.

11.6 Archäologische Objekte

Die Festlegung der archäologischen Objekte erfolgte gemäss den Angaben des archäologischen Dienstes Graubünden. Sie sind im Zonenplan als Archäologiezone bzw. Kulturobjekte umgesetzt:

- Dorfkern Schiers
- Evangelische Kirche St. Anna Schuders
- Montagna – Montsax
- Frühmittelalterliche Friedhofkirche im Pfarrhausgarten / Chrea

11.7 Gewässerraum

Die Gewässerraumausscheidung gemäss Gewässerschutzgesetzgebung wurde im Rahmen einer vorgezogenen Teilrevision der Ortsplanung bereits umgesetzt (von der Gemeindeversammlung beschlossen am 7. Juni 2019).

Das regierungsrätliche Genehmigungsverfahren ist noch hängig. Im Zonenplan sind gegenwärtig die Gewässerraumzonen gemäss Gemeindeversammlungsbeschluss vom 7. Juni 2019 bezeichnet respektive aufgrund der Anhörung durch die Gemeinde bereinigt. Zudem erfolgte eine Anpassung auf die revidierten Gefahrenzonenpläne. Allfällige Anpassungen und Ergänzungen aufgrund des Regierungsbeschlusses werden im Laufe des Verfahrens vorgenommen und in die vorliegende Gesamtrevision integriert.

11.8 Gefahrenzonen

Die Gefahrenzonen wurden durch die zuständige Gefahrenkommission für das gesamte Gemeindegebiet neu beurteilt und in der vorliegenden Revision übernommen.

11.9 Wildruhezonen

Sämtliche rechtskräftigen Wildruhezonen werden unabhängig vom Beschlussverfahren in die vorliegende Gesamtrevision übernommen.

11.10 Rebwirtschaftszone

Im Gebiet Maria wird an gut geeigneter Lage eine Rebwirtschaftszone festgelegt, in welcher künftig ein Rebberg für die lokale Weinproduktion angelegt werden soll.

11.11 Fruchtfolgeflächen

Die aus Sicht der Gemeinde effektiv vorhandenen Fruchtfolgeflächen werden im Zonenplan hinweisend dargestellt.

11.12 Naturobjekte

Die im Siedlungsgebiet bezeichneten markanten Einzelbäume werden als Baumstandorte (Baumstandort) wie auch die Tuffbildung im Marierberg übernommen.

Ergänzt werden die teilweise noch gut erhaltenen, teilweise jedoch nur in Fragmenten existierenden Baumgruppen entlang des 1. bis 4. Damm. Diese werden als zu erhaltende respektive zu ergänzende Baumgruppen bezeichnet.

12 Materialabbau, -Bewirtschaftung und -Ablagerung

12.1 Kiesabbau Schraubach

Im Jahre 1984 wurde eine erste Bewilligung für die Kiesentnahme aus dem Schraubach erteilt. Die gegenwärtige Abbaubewilligung der Firma Logbau AG ist bis zum 31. Dezember 2024 befristet. Die notwendigen Grundlagen zum Abbau- und Monitoringkonzept inkl. Abklärungen zu Flora und Fauna wurden in den letzten Jahren erarbeitet.

Im Rahmen der Nutzungsplanung wird gestützt auf diese Grundlagen eine Materialabbauzone und eine Materialbewirtschaftungszone vorgesehen. Die Naturschutzzone wird geringfügig angepasst. Zudem wird ein Gewässerraum ausgeschieden, wobei in diesem der Kiesabbau und die Aufbereitung gemäss dem neuen Konzept gewährleistet bleiben soll.

12.2 Materialablagerung «über der Landquart»

Im Jahr 2011 (RB Nr. 137/2012) wurde eine regionale Materialablagerung im Gebiet «über der Landquart» für unverschmutztes Aushub- und Abraummaterial bewilligt und in der Folge in Betrieb genommen. Das Nutzvolumen beträgt rund 235 000 m³ mit einer Erweiterungsoption von 45 000 m³.

Die Kapazität der Materialablagerung wird mittelfristig ausgeschöpft sein. Gegenwärtig sind Abklärungen im Gange, die Materialablagerung zu erweitern. Dies bedingt zudem eine Anpassung der aus dem Jahr 2010 stammenden regionalen Richtplanung sowie des kantonalen Richtplans.

Im Rahmen der Nutzungsplanung wird der Erweiterungsperimeter einer Materialablagerungszone zugewiesen. Die entsprechenden Grundlagen stehen gegenwärtig in Erarbeitung.

12.3 Grüngutsammelstelle Tersierbach-Schuttfang

Die Gemeinde betreibt im Tersier ein Zwischenlager für Grüngut. Gemäss der kantonalen Vorprüfung ist die geplante Lagerzone aufgrund der Naturgefahrensituation nicht genehmigungsfähig (hohe Gefährdung durch Wasser).

Aus Sicht der Gemeinde soll am bestehenden Standort festgehalten werden. Die entsprechenden Grundlagen und Abklärungen sind gegenwärtig in Erarbeitung. In der Nutzungsplanung wird dazu eine Lagerzone vorgesehen.

12.4 Entsorgungs- und Recyclingsammelstelle Chestenrank

Die von der Gemeinde betriebene Sammelstelle wird in der Nutzungsplanung wie bis anhin einer Abfallbewirtschaftungszone zugewiesen.

13 Erschliessung

13.1 Aktualisierung Genereller Erschliessungsplan

Die Generellen Erschliessungspläne werden auf Basis der neuesten Grundlagen, dem Inventar Langsamverkehr sowie dem Leitungskataster aktualisiert.

13.2 Wichtige geplante Verkehrsanlagen

- Die geplante Wildtierbrücke über die kantonale Verbindungsstrasse, die Nationalstrasse und die RhB im Bereich des zweiten Damms wird als geplante Anlage aufgenommen.
- Der Anschluss Schiers West der Nationalstrasse wird gemäss Konzeptüberlegungen als geplante Anlagen mit neuen Zu- und Abfahrten inkl. Brücke festgelegt. Ab der Brücke der Nationalstrasse wird eine geplante Erschliessungsstrasse zum Arealplangebiet «Ausser dem Sagensteg» ergänzt, welche (nach Bau der Erschliessungsanlagen gemäss Arealplanung) eine Verbindung spezifisch für den landwirtschaftlichen Talverkehr ermöglicht. Dazu ist ergänzend ein kurzer Abschnitt eines neuen Feld- und Sandwegs beim Alpina bis zum Unterwerk (inkl. Schrabach-Brücke notwendig).
- Beim bestehenden Parkplatz im Palottisstuck wird ein Stellplatz für Camper geplant.
- Bei der Bushaltestelle Palottis wird eine geplante Zufahrt in ein projektiertes Parkhaus im Areal Oberhof/Altersheim festgelegt.
- Im Gebiet Äuli wird ein für die Waldbewirtschaftung notwendige Strasse festgelegt
- Als Ersatz für die Mountainbikestrecke im Tersier wird im Gebiet der Schrabachmündung (Unterwerk) eine Bikeparkzone festgelegt.

14 Baugesetz

14.1 Systematik gemäss Musterbaugesetz

Das Baugesetz wurde in der Systematik gemäss dem Musterbaugesetz für Bündner Gemeinden 2020 aufgebaut. Das Gesetz korrespondiert damit auch mit dem revidierten kantonalen Raumplanungsgesetz (KRG).

Diverse bewährte Regelungen des bisherigen Baugesetzes Schiers werden, soweit zweckmässig, übernommen.

Eine Synopse (rechtskräftiges Baugesetz und künftiges Baugesetz) kann der separaten Beilage 4 entnommen werden.

14.2 Anpassung an die kantonale Raumplanungsgesetzgebung

Im kantonalen Raumplanungsgesetz (KRG) und der dazugehörigen Verordnung (KRVO) werden einzelne Nutzungszonen sowie Verfahren zum Erlass und Änderung der Grundordnung sowie von Quartier- und Arealplänen abschliessend geregelt.

14.3 Harmonisierung der Begriffe und Messweisen

Der Kanton Graubünden ist im Jahr 2005 der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beigetreten. Diese bezweckt eine kantonsübergreifende, einheitliche Definition der wichtigsten Baubegriffe (z.B. Höhenmasse, Gebäudelängen, Nutzungsziffern etc.). Das Konkordat ist am 26. November 2010 in Kraft getreten und ist für die beteiligten Kantone verbindlich. Das Baugesetz Schiers berücksichtigt die Vorgaben der IVHB.

14.4 Regelungen zum Zweitwohnungsbau

Mit einem Zweitwohnungsanteil von 23.9% unterliegt die Gemeinde Schiers dem eidgenössischen Zweitwohnungsgesetz (ZWG). Gemäss Art. 11 ZWG sind altrechtliche Wohnungen (die vor dem 11. März 2012 rechtmässig bestanden oder bewilligt waren) in der Art der Wohnnutzung frei. Die Gemeinden können jedoch bei Bedarf Massnahmen ergreifen, die notwendig sind um u.a. unerwünschte Entwicklungen zu verhindern, die sich aufgrund einer unbeschränkten Nutzung ergeben können.

Schiers sieht diesbezüglich im Wesentlichen die folgenden beiden Massnahmen vor:

- Ausschluss der Umnutzung von Erstwohnungen zu Zweitwohnungen, ausgenommen davon sind Erben 1. Grades und Einliegerwohnungen.
- Sicherung von 2/3 der Hauptnutzfläche bei wesentlichen baulichen Massnahmen bei altrechtlichen Wohnungen als Erstwohnungen.

15 Schlussfolgerungen

Mit der vorliegenden Gesamtrevision schafft die Gemeinde Schiers eine aktuelle und den übergeordneten Vorgaben entsprechende Nutzungsplanung. Bis anhin bewährte Aspekte werden soweit möglich übernommen, weitergeführt respektive an die neuen Vorgaben adaptiert – nicht notwendige Inhalte werden bereinigt und nicht mehr übernommen.

Mit den Bauplätzen an unterschiedlich charakterisierten Wohnlagen werden die Voraussetzungen für die angestrebte und auch zu erwartende Bevölkerungsentwicklung der nächsten Jahre geschaffen. Die Bauzonengrösse ist aus Sicht der Gemeinde angemessen, wird in der nächsten Planungsperiode benötigt und entspricht den übergeordneten Vorgaben.

Chur, 26.10.2023, Stauffer & Studach AG

Anhang A: Auswertung kantonale Vorprüfung

Anhang B: «Grüne Land» - Beurteilung Standorteignung für Hochhaus / höheres Haus

Anhang C: Abweichungen der Inventarliste

Separate Beilage 1: Übersicht Bauzonenkapazität (Stand Rechtskräftig und Stand Revision)

Separate Beilage 2: Plan mit Einzonungen / Auszonungen / Baulandmobilisierung

Separate Beilage 3: Inventarliste kantonale Denkmalpflege

Separate Beilage 4: Synopse Baugesetz

Anhang A: Auswertung Vorprüfungsbericht OP Schiers

Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung gemäss Bericht vom 9. Februar 2023

| Kapitel im VP-Bericht | Rückmeldung Kanton | Umgang Gemeinde |
|---|--|--|
| 3.1.2. Qualitätsvolle Siedlungsentwicklung (KRIP-S, Kap. 5.1.3) | Aus den eingereichten Unterlagen kommt ungenügend hervor, wie eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung (insb. bei Verdichtungs- bzw. Entwicklungsgebieten) sichergestellt werden soll. | Planungsbericht qualitativ ergänzt. |
| 3.1.4. Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (KRIP-S, Kap. 5.2.2) | | |
| <u>WMZ-Dimensionierung</u> | <ul style="list-style-type: none"> • Tool ARE-GR verwenden zur Berechnung (<i>Hinweis: Stand zum Zeitpunkt der Vorprüfung noch nicht zur Verfügung</i>) • Neue Bevölkerungsprognose verwenden. • Evtl. weitere Rückzonungen in Stels prüfen. • Anhand der Kapazitätsberechnung aufzeigen, dass die übrigbleibende WMZ dem Bedarf entspricht. | <ul style="list-style-type: none"> • Berechnung angepasst • Bevölkerungsprognose 2022 verwendet • Keine Anpassung (Ziel ist Entwicklung Hof de Planis) • Nachweise erbringen im Rahmen Genehmigung |
| <u>Baulandmobilisierung (BLM)</u> | <p>Prüfen ob bei folgenden Parzellen BLM nötig ist:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pz. Nr. 217 – 219 [Chrea] • Pz. Nr. 365 [Crupp] • Pz. Nr. 691 [Feld/Ober Au] • Pz. Nr. 2698 [PP Hof de Planis] | <ul style="list-style-type: none"> • BLM ergänzt (3. Priorität) • Zuweisung zu nicht Bauzone • BLM ergänzt (2. Priorität) • Zuweisung Parkierungszone |
| <u>Mehrwertabgabe (MWA)</u> | <ul style="list-style-type: none"> • Fehlende MWA bei Pz. Nr. 2067 und 2272 definieren • Sämtliche geforderten Unterlagen gemäss Liste-ARE aufarbeiten und miteinreichen. | <ul style="list-style-type: none"> • MWA vorgesehen • Unterlagen ergänzt gemäss Verfahrensablauf |

| | | |
|--|---|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> • Gutachten zur Bestimmung des Mehrwerts der betroffenen Parzellen bei AIB einholen • Orientierung der betroffenen Grundeigentümer über die Mehrwertabgabepflicht; • Vorbereitung der Veranlagungsverfügung • Gewährung des rechtlichen Gehörs der betroffenen Grundeigentümer (Anhörung) sicherstellen. • Hinweis: MWA für Nutzungen von öff. Interesse könnten auf 20% reduziert werden | <ul style="list-style-type: none"> • Gutachten einholen gemäss Verfahrensablauf • Schreiben versendet gemäss Verfahrensablauf • Verfügung vorbereiten gemäss Verfahrensablauf • Verfahren durchführen gemäss Verfahrensablauf • Kenntnisnahme, wird nicht vorgesehen |
| 3.2.1. Wildtierkorridor (Kap. 3.8.3) | <ul style="list-style-type: none"> • Bezeichnung von Hecken und Feldgehölzen im GGP prüfen (Leitstrukturen verbessern) | <ul style="list-style-type: none"> • Keine Anpassung |
| 3.3. Regionale Richtplanung (RRIP) | <p>Prüfen, ob die Planung mit den Inhalten des RRIP übereinstimmt, insb. bei folgenden Themen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zentrenstruktur • Gebiete der Innenentwicklung (Folgeplanung, Bauberatung, Ober Schra, Schrabachbündti, Dorf, Grüe Land, Bahnhof) • Arbeitsgebiete | Planungsbericht qualitativ ergänzt |
| 4. Baugesetz | | |
| 4.1. Allgemeines | Die Formulierungen im Baugesetz weichen teilweise von jenen im MBauG ab. Abweichungen sind im PMB zu begründen. | Nein, MBauG ist Muster/Hilfestellung, Gemeinde ist frei in Gestaltung Gesetz |
| 4.2. Bemerkungen zu einzelnen Bestimmungen | | |
| Art. 12 Zuständigkeit | Falls Abs. 2 beibehalten wird, ergänzen mit der Präzisierung, dass «Betroffene angehört werden müssen». | Streichung |

| | | |
|--|---|--|
| Art. 21 Regelbauweise | Im Inhaltsverzeichnis des BauG einen Verweis auf die Anhänge aufführen. | Ergänzung vornehmen im definitiven Dokument |
| Art. 23 Zonenschema | Der Gemeinde wird empfohlen, den Vorbehalt «Ein Anspruch auf die Höchstmasse besteht nicht.» für die Dorfkernzone im Allgemeinen anzuwenden und nicht nur auf die Fassadenhöhe. | Vorbehalt wird generell gestrichen |
| Art. 27 Fassadenhöhe | Der Begriff FHm fehlt im Zonenschema -> sollte ergänzt werden Im BauG auf die Ziffer 1.1 IVHB verweisen. | <ul style="list-style-type: none"> • Ergänzung vorgenommen • Keine Anpassung vorgenommen da separate Berechnung gemäss Baugesetz |
| Art. 29 Grenz- und Gebäudeabstand | Absatz 1 folgendermassen zu ergänzen: «Vorbehalten sind Bau- und Baugestaltungslinien sowie Unterschreitungen«resp. Absatz 3: «Vorbehalten sind Bau- und Baugestaltungslinien. » Der Art. 29 wie folgt ergänzen: «Vorbehalten bleiben die Abstandsvorschriften der kantonalen Strassengesetzgebung (Art. 45 des Strassengesetzes des Kantons Graubünden; StrG).» Diese Ergänzung kann auch als Fussnote im BauG erfolgen. | <ul style="list-style-type: none"> • Ergänzung vorgenommen • Keine Ergänzung vorgenommen (Begründung: andere Gesetze können ebenfalls vorbehalten sein, nicht alles aufführen). |
| Art. 31 Masse für die Anwendung von Definitionen gemäss IVHB | Für Klein- und Anbauten ist ein Flächenmass in der Bandbreite des MBauG zu wählen (20 bis 30 m ²), 40m ² ist zu viel. Bei der maximal zulässigen Fassadenhöhe von Klein- und Anbauten wird auf die Ziffer 5.1 der IVHB verwiesen. Dieser Verweis ist inkorrekt -> korrigieren | <ul style="list-style-type: none"> • Keine Anpassung vorgenommen, Sache der Gemeinde – gemäss Besprechung Kanton i.O. da Ausschluss in gewissen Zonen • Streichung Verweis da separate Berechnung gemäss Baugesetz im definitiven Dokument |
| Art. 35 Wohnzonen | Abs. 4 anpassen mit «Bauberatung zwingend» | i.O. (Bauzone Grüe Land mit eigenem Artikel regeln) |
| Art. 38 Gewerbe- und Wohnzone 3 | Die Gewerbe- und Wohnzone 3 ist bereits genehmigt (RB vom 10. Januar 2023). Muss nicht nochmals beschlossen werden. Fussnote mit Verweis auf Beschlussdatum einfügen. | <ul style="list-style-type: none"> • Ziel ist bereinigtes BauG, daher neu beschliessen. |

| | | |
|--|---|--|
| | In Abs. 4 kommt der Begriff «Gebäudehöhe» vor, der im BauG nicht mehr vorkommt. -> Bereinigen | <ul style="list-style-type: none"> • Korrektur vorgenommen |
| Art. 49 Wertvolle Bauten und Anlagen | <p>Im Abs. 1 wird die Bezeichnung «kommunal geschützte Bauten» verwendet, wobei im GGP die entsprechenden Bauten als «geschützte Bauten» bezeichnet werden. Bezeichnungen aufeinander abstimmen</p> <p>Schutzbestimmungen für Einzelbauten im Sinne des MBauG anpassen.</p> <p>Abs. 3 folgendermassen ergänzen: «...Bauberatung oder die Denkmalpflege zu begleiten.»</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Begriffe abgeglichen • Anpassung Schutzkonzept in Rücksprache ARE/DP vorgenommen. • Bauberatung vorgesehen bei wertvollen Bauten und Anlagen |
| Art. 51 Baulinie für die bauliche Gestaltung | Der Art. 51 soll mit folgendem Abschnitt ergänzt werden: «Bau- und Baugestaltungslinien im Bereich von Kantonsstrassen, welche von der Gemeinde festgelegt werden, sind vorgängig mit dem Tiefbauamt Graubünden abzustimmen. Gegenüber Kantonsstrassen sind nur Bau- und Baugestaltungslinien verbindlich, welche vom Kanton genehmigt wurden (Art. 17 Abs. 2 StrG).». Diese Ergänzung kann auch als Fussnote im BauG erfolgen. | Keine Ergänzung vorgenommen (Baulinien- / Baugestaltungslinien wurden mit RB Nr. 346/2018 genehmigt) |
| Art. 56 Erschliessungsstrassen | BauG-Bestimmung zur Dorf- und Quartierstrassen ist nicht eindeutig. Definition überprüfen und Begriffe vereinheitlichen. | Art. 56 Abs. 2 gestrichen; Begriffe bereinigt |
| Art. 57 Land- und Forstwirtschaftswege | Abs. 2 Wort «asphaltieren» durch «befestigen» ersetzen. | Anpassung vorgenommen |
| Art. 63 Baubewilligungspflicht | <p>Gemäss Abs. 4 sollten nicht baubewilligungspflichtige Bauvorhaben gemäss Art. 40 KRVO dem vereinfachten Baubewilligungsverfahren gemäss Art. 50 und Art. 51 KRVO unterstellt werden.</p> <p>Auf diese Regelung ganz verzichten oder nur einzelne, ausgewählte Vorhaben dem vereinfachten Baubewilligungsverfahren unterstellen.</p> | Erledigt gemäss Mail vom 29. März 2023 ARE, keine Anpassung notwendig |

| | | |
|--|--|---|
| Art. 71 Solaranlagen | BauG-Bestimmungen zu Solaranlagen mit Bundesrecht abstimmen. | Kenntnisnahme, keine Anpassung notwendig |
| Art. 72 Einfriedungen und Pflanzen | Der Art. 72 soll wie folgt ergänzt werden: «Für Einfriedungen und Pflanzen an Kantonsstrassen gelten die Abstandsvorschriften der kantonalen Strassengesetzgebung (Art. 21 und Art. 22 der Strassenverordnung des Kantons Graubünden; StrV).». Diese Ergänzung kann auch als Fussnote im BauG erfolgen. | Keine Ergänzung vorgenommen (Vorbehalt anderweitiger Gesetze) |
| 5. Zonenplan | | |
| 5.1. Wohn-, Misch- und Zentrumszonen | | |
| 5.1.1. Wohnzone «Grüe Land» (WGL) | Das ARE bezweifelt, dass eine Fassadenhöhe von 30 Metern im Gebiet Grüe Land ortsbildverträglich ist. Ein zehngeschossiges Gebäude würde den Kirchturm überragen und könnte das Ortsbild beeinträchtigen. Zur Beurteilung ist eine Visualisierung erforderlich. Der PMB ist mit dem Ergebnis der Evaluation der Hochhauseignung – in Abstimmung mit dem Ortsbildschutz – zu ergänzen. | Planungs- und Mitwirkungsbericht qualitativ ergänzt Bauberatung vorgesehen |
| 5.1.2. Arrondierungen Parzellen Nrn. 2067 und 2272 | Auf den Parzellen Nrn. 2067 und 2272 sind grössere Arrondierungen geplant. Im PMB (Kap. 6.3) fehlt eine Begründung für die Arrondierung. Im Hinblick auf das Genehmigungsverfahren muss die Gemeinde die Arrondierungen anhand der Einzonungskriterien des KRIP überprüfen und den Bedarf im PMB darlegen. | Planungs- und Mitwirkungsbericht qualitativ ergänzt |
| 5.2. Bahnhofareal | Die beiden Vorlagen (Gesamtrevision der Ortsplanung und vorgezogene Teilrevision der Ortsplanung für Bahnhofareal Schiers) sind aufeinander abzustimmen. | Abstimmung vorgenommen |

| | | |
|----------------------------------|--|---|
| 5.3. Gewerbezone | <p>Die vorgenommene Änderung am BauG führt dazu, dass der Detailhandel im Ascherapark nicht mehr zonenkonform wäre. Die vorgesehene Anpassung des BauG-Artikels ist zu überprüfen.</p> <p>Prüfen, ob das Zulassen von Fabrikläden im Gewerbegebiet nicht dem Richtplan widerspricht, der vorschreibt, dass im Gewerbegebiet kein Detailhandel zulässig ist, der den kommerziellen Kern schwächen könnte.</p> | <ul style="list-style-type: none"> • BauG ergänzt wie bestehend <p>Dies entspricht den bestehenden, rechtskräftigen Regelungen – daher keine Änderung vorgenommen.</p> |
| 5.4. Kiesaufbereitungszone | <p>BauG Artikel mit differenzierteren Bestimmungen anpassen.</p> <p>Kiesaufbereitungszone ist die falsche Zonierung für Abbau. Stattdessen ist für den überlagernden Bereich des Abbaus eine Materialabbauzone festzulegen.</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Differenzierung Abbauzonen vorgenommen. • Abstimmung auf Konzept Kiesabbau |
| 5.5. Lagerzone Tersier | <p>Problematik: Naturgefahr</p> <p>Alternativen Standort für Lagerzone suchen oder Schutzmassnahmen prüfen</p> | <p>Abklärungen laufen, Nachweis im Genehmigungsverfahren beibringen oder separate Vorlage erarbeiten. Lagerzone ist bestehend</p> |
| 5.6. Übriges Gemeindegebiet (üG) | <p>Verschiedentlich befinden sich Teile der Kantonsstrassenparzellen fälschlicherweise in einer Bauzone.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kantonsstrassenparzellen parzellenscharf in üG. Zonenabgrenzung bereinigen. • Grosse Flächen zwischen Nationalstrasse und Landquart sind im üG. Prüfen, ob Landwirtschaftszone nicht sinnvoller wäre. | <p>Formale Korrektur vorgenommen</p> |
| 5.8. Zone Wildtierkorridor (WTK) | <p>Zone Wildtierkorridor gemäss Vorgabe Richtplan vergrössern.</p> | <p>Zone auf Waldrand erweitert, Bauernhof ausgenommen</p> |
| 5.9. Natur und Umwelt | | |

| | | |
|--------------------------|---|---|
| 5.9.1. Landschaftsschutz | Der Art. 34 KRG befasst sich lediglich mit den Landschaftsschutzzonen. Sofern die Gemeinde für die Kulturlandschaftszone keine abweichenden Bestimmungen vorsieht, ist diese Fläche ebenfalls als Landschaftsschutzzone auszuscheiden. Andernfalls ist im BauG eine zusätzliche Bestimmung für die Kulturlandschaftszone zu schaffen. | Ergänzung Artikel zu Kulturlandschaftszone in BauG |
| 5.9.2. Naturschutz | <ul style="list-style-type: none"> • Abgrenzung NSZ ist mit den neusten Daten zu Vertragsobjekten abzugleichen. • In der Mitwirkungsaufgabe darauf hinweisen, dass bei Bundesinventarobjekten mit der Zonenfestlegung auch die genaue Abgrenzung der Inventar-Objekte erfolgt. • Wiesen mit Rote Liste Arten mit Trockenstandortzone schützen. Vorranggebiete für TWW vorsorglich festlegen. • Abklären, wo Fledermausquartiere sind und im GGP entsprechende Schutzvorkehrungen verzeichnen. | <ul style="list-style-type: none"> • Abgleich ANU vorgenommen • Kenntnisnahme • Rote Liste als Naturschutzzone (nicht TWW) • Kein Bedarf an Vorranggebieten • Fledermaus über NHG/NHG geschützt, keine Aufnahme in GGP |
| 5.9.3. Grundwasser | Fehlende Grundwasser- und Quellschutzzone für die Quelle Winkel-Schuders festlegen. | Ergänzung vorgenommen |
| 5.9.4. Gewässerraum | <ul style="list-style-type: none"> • Gewässerräume nur als Planhinweise darstellen. • Anpassung Gewässerräume aufgrund veränderter Gefahrenzonen. • Konflikt Gewässerraum und Parkplatz bei Äulitobelbach bereinigen. | Gewässerraum inkl. Bereinigung/Ergänzung neu festlegen (Ziel bereinigte Planung), Regierungsbeschluss zur Gemeindeversammlung 2019 nach wie vor ausstehend. |
| 5.9.5. Lärm | <p>Bei folgenden ZöBA wird die Zuordnung der ES aufgrund der effektiven Nutzung im Sinne der vorstehenden Bemerkungen indes als nicht sachgerecht beurteilt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sportplatz und Schwimmbad, Parzellen Nrn. 543 und 598, ES II • Sportanlage Oberhof, Parzellen Nrn. 2347 und 2370, ES II • Parkplatz Oberhof (westl. Schuochterbödeliweg), Parz. Nr. 249, ES II | Empfindlichkeitsstufen (ES) angepasst |

| | | |
|--|--|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> Bahnhof Schiers, Parzellen Nrn. 442 und 2725, ES II <p>Die betroffenen Gebiete sind anstatt der ES II der ES III zuzuordnen.</p> | |
| 5.10. Wald und Naturgefahren | | |
| <u>Walderhaltung</u> | <p>Aktuellste statische Waldgrenzen und Baulinien in Absprache mit dem AWN verwenden.</p> <p>Die «zu ergänzende statische Waldgrenze» im Bereich der Parzelle Nr. 2478 befindet sich innerhalb des Strassenkörpers der Kantonsstrasse. Diese ist auf die Parzellengrenze zurückzusetzen.</p> <p>In der Legende der ZP werden die zusätzlich festgelegten statischen Waldgrenzen als «Statische Waldgrenze zu ergänzen» betitelt. Diese Bezeichnung ist missverständlich. Der Gemeinde wird empfohlen, den Legendeneintrag umzubeneden.</p> | <p>Aktualisierung vorgenommen</p> <p>Anpassung vorgenommen</p> <p>Bezeichnung beibehalten im laufenden Verfahren</p> |
| <u>Naturgefahren / Gefahrenzonen (GFZ)</u> | <p>Im Hinblick auf die Beschlussfassung der vorliegenden Nutzungsplanung durch die Gemeinde Schiers sind die GFZ gemäss dem unterzeichneten PGKo 2022 zu aktualisierten (Protokoll 3_2022_05_P vom 3. März 2022).</p> | <p>Aktualisierung vorgenommen</p> |
| 6. Genereller Gestaltungsplan (GGP) | | |
| 6.1. Formelles | <p>In der Legende des ZP und GGP 1:2'000 Hof da Planis / Äuli, Lunden / Schuders / Pusserein wird beim Kulturobjekt – Bergbau / Steinbruch Erezloch auf die Art. 55 / 78 KRG verwiesen. Diese Artikel betreffen die Waldabstandslinie. Der Verweis ist entsprechend zu korrigieren.</p> <p>In der Legende der beiden ZP und GGP 1:2'000 wird bei den «Generell geschützten Einzelbauten» auf Art. 43 KRG verwiesen. Art. 43 KRG wird in</p> | <p>Anpassung vorgenommen, Objekt gestrichen</p> <p>Anpassung vorgenommen (gemäss neuem Konzept der wertvollen Bauten und Anlagen)</p> |

| | | |
|--|---|--|
| | Verbindung mit Art. 74 KRG angewendet. Der Verweis in der Legende auf Art. 74 KRG ist entsprechend zu ergänzen. | |
| 6.2. Allgemein | ISOS sei umzusetzen | Qualitativ in Planungs- und Mitwirkungsbericht ergänzt |
| 6.3. Kantonal geschützte Bauten | Schutzstatus von Wohnhaus Vers.-Nr. 344 in «Generell geschützte Baute (nach Art. 43 KRG)» ändern. | Nein, jedoch auf kantonalen Schutz hinweisen |
| 6.4. Wertvolle Bauten und Anlagen | Bauten überprüfen, die im DP-Inventar aufgeführt sind, aber in der vorliegenden Revision keiner Schutzkategorie zugewiesen wurden. Entweder einer Schutzkategorie zuweisen oder Verzicht auf Zuweisung von Schutzkategorie im PMB begründen. | Mit neuem Konzept der wertvollen Bauten und Anlagen erledigt |
| 6.5. Kulturobjekt - Pfarrgarten | Freihaltezone oder ähnliches für den Pfarrgarten ausscheiden. | Freihaltezone vorgesehen |
| 6.6. Gestaltungsvorschriften / Gestaltungsbereiche | Nachfolgend aufgezählte Ortsbildperimeter oder Gebäudegruppen mit Gestaltungsbereichen gemäss Art. 62-63 MBauG oder einer gleichwertigen Festlegung im GGP überlagern. <ul style="list-style-type: none"> • Gebäudegruppe vom Bildungszentrum Palottis • Schulhausareal evangelische Mittelschule Schiers • Mittel-Schrau. | Mit neuem Konzept der wertvollen Bauten und Anlagen erledigt (Palottis und EMS), Mittel-Schrau nicht in Liste DP vorhanden |
| 6.7. Zu erhaltende Hecken und Feldgehölze | Hecken und Feldgehölze weiterhin im GGP schützen. | Keine Anpassung vorgenommen; Hecken sind nach KNHG geschützt. |
| 6.8. Areal Spiess | Beim GGP Areal Spiess müssen die Höhenangaben pro Baufeld überprüft und mit den Begrifflichkeiten im neuen BauG abgestimmt werden. | Anpassung vorgenommen |
| 7. Genereller Erschliessungsplan (GEP) | | |

| | | |
|---|--|---|
| | <p>Geplante Güterstrasse löschen, oder im PMB die landwirtschaftliche Notwendigkeit aufzeigen und die Standortgebundenheit im Waldareal nachweisen.</p> <p>Forststrasse Äuli: Bedarf begründen</p> | |
| 7.2.5. Langsamverkehr | | |
| <u>Fuss- und Wanderwege</u> | <p>Das Wanderwegnetz im GEP Verkehr weist wenige Abweichungen zum kantonalen Inventar der Langsamverkehrswege auf. Namentlich handelt es sich um folgende Abweichungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fuss- und Wanderweg Mutta Altsäss - Mittelsäss - Untersäss • Fuss- und Wanderweg Salfsch - Schuders - Schraubach • Wanderweg westlich des Hofs de Planis <p>Der Gemeinde wird angeraten, diese Abweichungen gemeinsam mit Wanderwege Graubünden zu bereinigen.</p> | Anpassung vorgenommen |
| <u>Umlegung Fussweg Gebiet Mùlegga – Montsax und geplanter Güterweg</u> | <p>Die vorgesehene Umlegung des Fusswegs im Gebiet Mùlegga-Montsax führt zu einem Konflikt mit einem Wildeinstandsgebiet und sollte daher unterlassen werden.</p> | Weg gestrichen |
| <u>Mountainbikewege Tersier</u> | <p>Mountainbikewege im Gebiet des Tersiersbachs stehen stark im Konflikt mit den angestrebten Zielen der Wildtierüberführung. Aus diesem Grund ist die Festlegung «Mountainbikeweg» entlang des Tersierbachs aus dem GEP zu streichen.</p> | Verlegung Mountainbikeweg zur Landquart/Schrabach-Mündung (Bikeparkzone) |
| <u>Streckenführung Langlaufloipe</u> | <p>Die Linienführung der Langlaufloipe steht in Konflikt mit dem Wildtierkorridor. Die Streckenführung muss geändert werden. Der GEP ist entsprechend anzupassen.</p> | Eintrag Langlauf in GEP belassen; neue Linienführung gemäss Konzept ASTRA |

| | | |
|---|---|---|
| <u>Hängebrücke Schwellena und geplanter Wanderweg</u> | Die geplante Hängebrücke und der geplante Wanderweg bei der Einmündung des Tersierbachs stehen in Konflikt mit dem Wildtierkorridor und darum nicht genehmigungsfähig. Die Festlegungen sind aus dem GEP zu streichen. | Brücke gestrichen |
| <u>Fusswegverbindung über Nationalstrasse N28, Kantonsstrasse und RHB-Linie</u> | Abklärungen zur Machbarkeit der geplanten Fusswegverbindung durchführen. Einbezug von ASTRA, TBA, AJF und RhB. Ergebnis im PMB aufzeigen. Sollte diese Verbindung nicht möglich sein, ist die Festlegung «geplanter Fussweg» aus dem GEP zu streichen. | Fussverbindung gemäss Konzept ASTRA angepasst |
| <u>Wildtierbrücke</u> | Wildtierbrücke im GEP am korrekten Standort einzeichnen und entsprechenden BauG-Artikel ergänzen. | Anpassung vorgenommen gemäss Konzept ASTRA |
| 7.2.6. Orientierender Inhalt | Geplante Nationalstrasse (Schiers Mitte) als orientierender Inhalt aus GEP streichen. | Strasse belassen |
| <u>Abweichungen zum kantonalen Strassennetz</u> | Zwischen den orientierenden Inhalten und dem kantonalen Strassennetz wurden folgende Abweichungen festgestellt: <ul style="list-style-type: none"> • Die kantonale Verbindungsstrasse V726.20 Schuderserstrasse endet nicht bei der Abzweigung «Kirchwäg», sondern erstreckt sich über die gesamte Parzelle Nr. 1923. • Auf der Parzelle Nr. 911 ist die Nationalstrasse bis über die Abzweigung zur Unterführung der Nationalstrasse hinaus eingezeichnet. Die Nationalstrasse endet bei der Abzweigung. | Anpassung vorgenommen (Abgleich Inventar) |
| 7.3. Mobilfunkantenne | Die Festlegung der Mobilfunkantennen im GEP sind zu streichen und das BauG (insbesondere Art. 75 Abs. 3) anzupassen. | Standorte gestrichen |

| | | |
|-----------------------------------|---|---|
| 8. Arealplan Ausser dem Sagensteg | Der Arealplan stimmt in einigen Punkten nicht mehr mit den neuen Ortsplanungsunterlagen übereinstimmt (bspw. Definition der Gebäudehöhen oder Verweise auf das BauG in den Arealplanvorschriften). Differenzen zwischen Arealplan und Ortsplanung bereinigen. In der Legende das Beschlussdatum des Arealplans angeben. | Anpassung vornehmen im Anschluss an OP Revision |
| 9. Planung über der Landquart | In der Legende das Beschlussdatum angeben. | Ergänzung vorgenommen |
| 11. Darstellung | <p>Folgende Darstellungen im Plan werden bemängelt und sind anzupassen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Bandierung der Kiesaufbereitungszone ist im ZP und GGP kaum erkennbar. • Die Bandierungen der GFZ 1 und die der Zone Wildtierkorridor lassen sich nur schwer unterscheiden. • Die wertvollen Brunnen in Schiers sind im GGP festgelegt und werden mit einer Bandierung dargestellt. Aufgrund der teilweise geringen Grösse der Brunnen ist die Festlegung auf den Papierplänen bzw. teilweise auch im GIS kaum erkennbar. Der Gemeinde wird empfohlen, die Festlegung als Punktsymbol darzustellen. | Anpassung vorgenommen |

StSt / 5.4.23 / 17.10.23 / mb, mz

Anhang B

«Grüe Land» - Beurteilung Standorteignung für Hochhaus / höheres Haus

Ausgangslage

Die Parzelle «Grüe Land» ist eine zentral gelegene Innenentwicklungsreserve am Rand des historischen Ortskerns von Schiers. Die Gemeinde möchte im Zusammenhang mit der derzeit in Erarbeitung befindlichen Wohnraumstrategie das Potenzial für eine verdichtete Bebauung der Parzelle «Grüe Land» prüfen. Hierbei soll auch die Eignung der Parzelle für eine allfällige höhere Bebauung (höheres Haus oder Hochhaus) evaluiert werden. Die Standortbeurteilung soll dem Gemeindevorstand als Grundlage für die Festlegung des weiteren Vorgehens dienen.

Bezug zu übergeordneten Planungen

Die Gemeinde hat im Jahr 2020 das kommunale räumliche Leitbild verabschiedet und darin die Strategie zur Innenentwicklung definiert. Die Parzelle «Grüe Land» ist im KrL als «Entwicklungsgebiet Wohnen» festgelegt. Im derzeit im Entwurf vorliegenden regionalen Richtplan ist das Areal zudem als «**Innenentwicklungsstandort**» vorgesehen.

Methodik der Beurteilung

Die Methodik orientiert sich an der Beurteilung der Hochhauseignung im suburban-ländlichen Raum, und dabei insbesondere am Hochhauskonzept Basel-Landschaft (2014). Die Hochhauseignung wird anhand der grundsätzlichen raumplanerischen Eignung (Eignungskriterien) und anhand von Qualitätskriterien (städtebauliche Eignung) beurteilt.

Zusammenfassung der Beurteilung

Der Standort «Grüe Land» weist insgesamt eine gute raumplanerische Eignung als Hochhausstandort auf. Die Erschliessung mit dem ÖV ist sehr gut (350m Fusswegdistanz zum Bahnhof). Zudem ist der Standort in den übergeordneten Konzepten als Entwicklungsgebiet bezeichnet.

Bei der Höhenentwicklung ist die direkte Nähe zum historischen Dorfkern sowie zur Kirche St. Johann und zum Ensemble der öffentlichen Bauten (Spital, Gymnasium, Bildungszentrum) speziell zu berücksichtigen. Der Standort ist gemäss unserer Einschätzung geeignet für ein Hochhaus / «Höheres Haus» bis 30m (9 - 10 Geschosse) und eine Geschossfläche bis ca. 380m². Mit einer derartigen Typologie liesse sich etwa eine AZ von 1.5 bis 1.7 erreichen.

Aus städtebaulicher Sicht hat der Standort das Potenzial, zu einer Aufwertung des öffentlichen Raums im Zentrum beizutragen. Voraussetzung dafür ist eine geeignete Ausbildung des Sockels mit einem öffentlichem Vorbereich (Platz, Freiraum) und eine im Optimalfall öffentliche, zumindest jedoch publikumsorientierte Erdgeschossnutzung. In den Obergeschossen ist eine Wohn- oder Mischnutzung, jedoch keine reine Büronutzung möglich. Insgesamt ist aufgrund der Visibilität und Wirkung des Hochhauses eine Gebäude- und Umgebungsgestaltung mit besonders hoher Qualität zentral. Ein Konkurrenzverfahren bildet die Voraussetzung für die Erreichung dieser Qualitätsziele.

Die Verkehrserzeugung kann auf dieser Stufe noch nicht beurteilt werden. Aufgrund der mässig geeigneten MIV-Erschliessung sollte ein Konzept mit möglichst wenig Mehrverkehrserzeugung angestrebt werden. Eine publikumsintensive Nutzung im Erdgeschoss (z.B. Einkaufen) wäre unter diesem Aspekt vorgängig kritisch zu überprüfen. Der Standort eignet sich aufgrund der guten ÖV-Erschliessung sehr gut für eine autoreduzierte (Wohn-)Nutzung.

Fazit / Empfehlungen

Grundsätzlich ist der Standort «Grüe Land» gut geeignet für ein höheres Haus / Hochhaus bis 30 Meter. Zu beachten ist, dass ein Hochhaus immer Zentralität bedeutet, in einem Dorf umso mehr. Ein gutes Nutzungskonzept, das einen Mehrwert für die gesamte Bevölkerung beinhaltet, ist entscheidend für den Erfolg eines derartigen Projekts.

Chur, 20. Dezember 2021, M. Zahner / G. Müntener

Anhang 1 - Detaillierte Beurteilung

| | Kriterium | Bewertung | Bemerkungen |
|---|---|---|--|
| Eignungskriterien (raumplanerische Eignung) | Potentiale aus bestehenden Planungsdokumenten | ✓ | <ul style="list-style-type: none"> – Siedlungsreserve gem. kantonalem UEB – Innenentwicklungsschwerpunkt gem. Entwurf regionaler Richtplan Prättigau - Davos – Entwicklungsgebiet Wohnen gem. KrL |
| | ÖV-Erschliessungsqualität | ✓ | <ul style="list-style-type: none"> – ÖV-Güteklasse A – 350m Fusswegdistanz zum Bahnhof (30-Minutentakt) |
| | Raumtyp | ✓ | <ul style="list-style-type: none"> – Suburbaner Raum gemäss Raumkonzept Graubünden / Kantonalem Richtplan – Regionalzentrum / Teil Handlungsraum Nordbünden |
| | Topographie | ✓ | <ul style="list-style-type: none"> – Standort im Talraum – Keine topographische Exposition |
| | Historisches Ortsbild / schützenswerte Ensemble | (✓) | <ul style="list-style-type: none"> – Angrenzend, aber nicht innerhalb historischem Ortskern (Nähe zwingend zu beachten bei Maximalhöhe) – Keine schützenswerten Ensembles / Gebäude direkt betroffen (Nähe zu ZöBA-Ensemble zu beachten) |
| Qualitätskriterien (städtebauliche Eignung) | Städtebau / Kontext |  | – Hochhaus definiert besondere städtebauliche Situation zwischen Dorfkern und öffentlichen Bauten |
| | Höhe und Eingliederung |  | <ul style="list-style-type: none"> – Höhe / Volumetrie sind insbesondere gegenüber Dorfkern und Kirche zu beachten – Maximalhöhe ca. 30m (9 - 10 Geschosse), möglichst schlankes Volumen (max. ca. 380m² GF) |
| | Verdichtungspotenzial |  | – «Höheres Haus» ist sehr geeignete Typologie zur Verdichtung an diesem Standort |
| | Öffentlicher Raum |  | – Potenzial für öffentlichen Freiraum mit Bezug zu umgebenden Freiräumen vorhanden (Vorbereich / Platz) |
| | Nutzung / Mehrwert |  | <ul style="list-style-type: none"> – Mehrwert für Bevölkerung und Nutzung des Hochhauses im öffentlichen Interesse ist zwingend – Wohn- oder Mischnutzung, keine reine Büronutzung |
| | Sockelnutzung |  | – Öffentliche Sockelnutzung ist anzustreben, zumindest für Öffentlichkeit zugänglich (publikumsorientiert) |
| | Verkehrliche Auswirkung |  | <ul style="list-style-type: none"> – Mobilitätskonzept in Abstimmung mit angedachter zentraler Parkierung gem. KrL zwingend – Standort hat Potenzial für autoreduzierte Nutzung |
| | Gestaltung |  | – Hochwertige Gestaltung Gebäude und Freiraum zwingend / Konkurrenzverfahren als Voraussetzung |
| | Nachhaltigkeit |  | – Erhöhte Nachhaltigkeitsanforderungen bei Hochhaus aufgrund planerischem Sonderstatus |

✓ = erfüllt, (✓) = erfüllt unter bestimmten Voraussetzungen



= gut bis sehr gut



= Bewertung z.Z. noch nicht möglich

Anhang 2 – Perspektiven

Alle Perspektiven zeigen ein Hochhaus / höheres Haus mit einer Gesamthöhe von 28 Metern und einem Grundriss von ca. 18 x 20 Metern.



Abb. 1 Blick von Osten (Crupp)

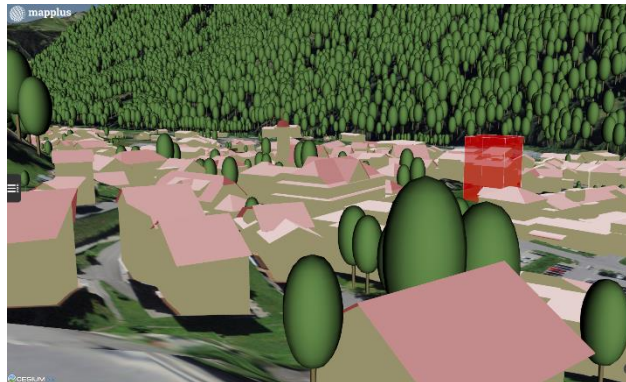


Abb. 2 Blick von Norden (Oberdorf)

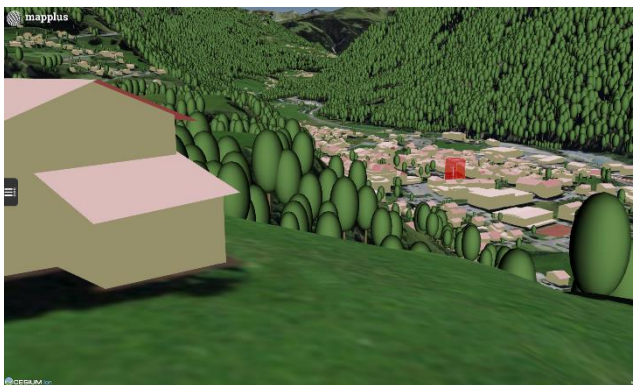


Abb. 3 Blick von Norden (Maria)

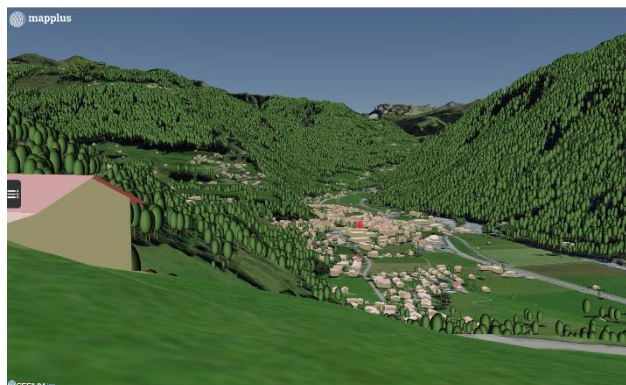


Abb. 4 Blick von Westen (Fanas)



Abb. 5 Blick von Westen (Tersierstrasse)



Abb. 6 Blick von Osten (Fajauna)

Anhang C: Umsetzung Inventarliste der Denkmalpflege Graubünden (Vorabzug) vom 25.05.2021

Teil A: Beurteilung (Begehung von aussen, ohne Beurteilung Innenräume)

Wohnhaus Gebäude Nr. 350 (Schuders)

Beschrieb und Einstufung Denkmalpflege Graubünden

- Das ortstypische Wohnhaus steht in der östlichen Baugruppe und ist das älteste Wohnhaus im Dorf. Es wurde im 17./18. Jh. erbaut und im 19. Jh. erweitert. Die gestrickten Fassaden aus dem 17./18. Jh. mit Zahnschnittfriesen zeigen einen in Schuders einzigartigen, wertvollen Zierfries mit vertikal gerillten Konsolen. Die Fenster und das Dach wurden vermutlich im 19. Jh. erneuert. Das Wohnhaus ist aus beiden Bauphasen gut erhalten.
- Kategorie a (schützenswert).

Beurteilung (Aussen) durch Gemeinde

- Die drei Gebäude Nr. 348, 350 sowie 351 und 351-A entlang der Dorfstrasse in Schuders weisen alle eine vergleichbare Qualität auf. Demzufolge werden diese in dieselbe Schutzkategorie eingestuft

Einstufung durch Gemeinde

- Zu erhaltende Baute (Abstufung)

Wohnhaus mit Stallscheune Gebäude Nr. 351, 351-A (Schuders)

Beschrieb und Einstufung Denkmalpflege Graubünden

- Das ortstypische Wohnhaus mit Stallscheune steht am östlichen Rand der historischen Siedlung. Die Hofanlage bildet einen räumlich qualitätvollen Vorplatz. Das mit 1839 datierte Wohnhaus besteht aus einer in Schuders einzigartigen Rundbalken-Konstruktion und ist bauzeitlich gut erhalten inkl. Fensteröffnungen, Pferdekopfpfetten und zwei traufseitigen Lauben mit Ziersägewerk. Die Stallscheune ist aus dem 19. Jh. bauzeitlich gut erhalten.
- Kategorie a (schützenswert).

Beurteilung (Aussen) durch Gemeinde

- Die drei Gebäude Nr. 348, 350 sowie 351 und 351-A entlang der Dorfstrasse in Schuders weisen alle eine vergleichbare Qualität auf. Demzufolge werden diese in dieselbe Schutzkategorie eingestuft

Einstufung durch Gemeinde

- Zu erhaltende Baute (Abstufung)

Wohnhaus und Vorgarten Gebäude Nr. 326-E (Pusserein)

Beschrieb und Einstufung Denkmalpflege Graubünden

- Das ortstypische Wohnhaus steht in der Mitte von Oberpusserein und ist im Äussern gut aus dem 18. Jh. erhalten inkl. Pferdekopfpfetten und verschiedenartige, in Schiers teils einzigartige Zierfriese in Form von Zahnschnittfriesen, einem Zickzackfries sowie einem Fries im Kammerngeschosses mit übertrieben grossen Zähnen. Die Fenster wurden im 19. und 20. Jahrhundert vergrössert. Es handelt sich um das älteste Wohnhaus in Pusserein.
- Kategorie a (schützenswert).

Beurteilung (Aussen) durch Gemeinde

- Die seitliche Laube ist für Schiers untypisch (nicht durchgehend). Wahrscheinlich wurde das Gebäude erhöht. Die Anordnung der Fenster wie auch die Proportionen derselben sind untypisch.

Einstufung durch Gemeinde

- Zu erhaltende Baute (Abstufung)

Wohnhaus Gebäude Nr. 258 (Maria-Montagna)

Beschrieb und Einstufung Denkmalpflege Graubünden

- Das ortstypische Wohnhaus steht am unteren Ortsrand von Obermontagna. Das im 18. Jh. erbaute Haus wurde 1804 umgebaut und mit einer Inschrift geschmückt. Das Haus ist von 1804 überdurchschnittlich gut erhalten, inkl. bemalter Pferdekopfpfetten, Hausspruch, beidseitiger Laube, Fensterrahmen mit Zierleisten und Fensterflügeln.
- Kategorie a (schützenswert).

Beurteilung (Aussen) durch Gemeinde

- Die beidseitig angebrauchte Laube ist für Schiers untypisch. Das Gebäude wurde vermutlich erhöht bzw. aufgestockt und mit einem grossen, ortsunüblichen Fenster im Giebel versehen, die gesamte Fensteranordnung ist untypisch. Die Dachgaube wurde nachträglich erstellt und ist atypisch. Bemalungen und Haussprüche in dieser Ausführung sind in Schiers nicht üblich. Das Haus ist seit über 30 Jahren leerstehend und es erfolgten keine Investitionen.

Einstufung durch Gemeinde

- Zu erhaltende Baute (Abstufung)
- Bemerkung: Eine Bebauung der Restfläche (Bauzone) ist ohne Einbezug des Gebäudes nicht möglich.

Ehemalige Brauerei Gebäude Nr. 19 (Schiers)

Beschrieb und Einstufung Denkmalpflege Graubünden

- Die ehemalige Brauerei steht an wichtiger Lage am Kirchenvorplatz. Das im Äussern bauzeitlich gut erhaltene Gebäude zeugt vom früheren Gewerbe in Schiers und hat eine wichtige lokalhistorische Bedeutung. Die Brauerei zeigt wohlproportionierte Fassaden mit hochrechteckigen Fenstern unter Satteldach mit Dachkerker.
- Kategorie a (schützenswert).

Beurteilung (Aussen) durch Gemeinde

- keine

Einstufung durch Gemeinde

- Keine
- Bemerkung: Das Gebäude wurde abgebrochen

Wohnhaus Gebäude Nr. 27 (Schiers)

Beschrieb und Einstufung Denkmalpflege Graubünden

- Das ortstypische Wohnhaus steht an der Schlossergasse. Das einraumbreite Haus wurde im 18. Jh. erbaut. Aus dieser Zeit stammen der Strick und die Dachpfetten. Aus der Zeit des Umbaus im 19. Jh. stammen die Fensteröffnungen sowie der Schindelschirm. Das Haus ist im Äussern aus den beiden Bauphasen sehr gut erhalten. Einraumbreite Wohnhäuser aus dem 18. Jh. sind in der Gemeinde Schiers typologisch sehr selten.
- Kategorie a (schützenswert).

Beurteilung (Aussen) durch Gemeinde

- Das Haus ist für Schiers und spezifisch im Dorfkern sehr untypisch. Es verfügt über keine Laube, die Fensteranordnung ist atypisch und diese sind unterschiedlich hoch und ortsunüblich angeordnet. Im Fenster ist ein unüblicher Sockel vorhanden, die Garage stört das Gesamtbild. Der Schindelschirm ist in dieser Form unüblich.

Einstufung durch Gemeinde

- Bemerkenswerte Baute (Abstufung)
- Bemerkung: Das Gebäude wurde im Innenraum sehr stark umgebaut: Decken in der Höhe angepasst, Küche/Stube ein Raum etc.

Schulhaus Gebäude Nr. 44B-A (Schiers)

Beschrieb und Einstufung Denkmalpflege Graubünden

- Nach der Gründung der Evangelischen Mittelschule (EMS) 1837 begann der Bau dieses Schulhauses. Der grossvolumige Bau ist über gemauertem Sockel gestrickt und mit braunrot gestrichenen Schindeln verschalt. Die regelmässig besetzten Fensterachsen verleihen dem Bau Stattlichkeit. Im Äussern ist das Gebäude gut aus der Bauzeit erhalten. Dem Schulhaus kommt eine wichtige lokalhistorische Bedeutung als erster Bau der EMS zu.
- Kategorie a (schützenswert).

Beurteilung (Aussen) durch Gemeinde

- Keine

Einstufung durch Gemeinde

- Zu erhaltende Baute (Abstufung)
- Bemerkung: Das Gebäude wurde im Innern komplett umgebaut. Zur Sicherung des Schulbetriebs soll ein Abbruch möglich sein.

Schulhaus Gebäude Nr. 48 (Schiers)

Beschrieb und Einstufung Denkmalpflege Graubünden

- Das grossvolumige Gebäude (ehem. Internatswohnungen) gehört zu den ältesten Bauten der Schulanlage und ist im Äussern gut aus der Bauzeit erhalten. Es ist in spätklassizistischem Stil erbaut mit regelmässig besetzten Fensterachsen, Gurtgesimsen sowie einem hervorgehobenen Sockelgeschoss mit hohen Rundbogenfenstern. Südseitig ist dem Gebäude ein teils umfriedeter gepflasterter Platz mit terrassiertem Bereich vorgelagert. 1993 Umnutzung.
- Kategorie b (erhaltenswert).

Beurteilung (Aussen) durch Gemeinde

- Keine

Einstufung durch Gemeinde

- Zu erhaltende Baute (Abstufung)
- Bemerkung: Das Gebäude wurde im Innern komplett umgebaut. Zur Sicherung des Schulbetriebs soll ein Abbruch möglich sein.

Wohnhaus Gebäude Nr. 66 (Schiers)

Beschrieb und Einstufung Denkmalpflege Graubünden

- Das ortstypische Wohnhaus steht am Chreaweg. Das einraumbreite, in Rundholz gefügte Haus ist sehr gut aus der Bauzeit erhalten, inkl. Fensteröffnungen, Fensterflügel und Laube. Es handelt sich um eines der besterhaltenen Wohnhäusern aus dem 19. Jh. in Schiers.
- Kategorie a (schützenswert).

Beurteilung (Aussen) durch Gemeinde

- Das Gebäude im Gebiet Chrea weist keine wesentlichen höheren Qualitäten auf im Vergleich zu anderen Gebäuden im Ort. Die Bauweise/Struktur (Einraum) ist für Schiers und namentlich im Ortskern eher untypisch.

Einstufung durch Gemeinde

- Zu erhaltende Baute (Abstufung)

Ehemaliges Gasthaus Adler Gebäude Nr. 111 (Schiers)

Beschrieb und Einstufung Denkmalpflege Graubünden

- Das ehemalige Gasthaus Adler steht an der Dorfstrasse und ist im Äussern gut aus der Bauzeit erhalten, inklusive einem Teil der Fensterflügel. Das stattliche, verputzte Haus in regionalistischem Heimatstil zeichnet sich durch Ziermalereien oberhalb der Fenster, bemalten Dachpfetten, bemalter Dachuntersicht und einem strassenseitigen Hocheingang aus. Als Gasthaus kommt dem Objekt eine wichtige lokalhistorische Bedeutung zu
- Kategorie a (erhaltenswert).

Beurteilung (Aussen) durch Gemeinde

- Das Gebäude weist diverse ortsuntypische und teilweise nachträglich erstellte Elemente auf (Balkon, Zugang, Anbau, Dach von Nebenbau...) ist in einem schlechten Zustand und stark umgebaut worden.

Einstufung durch Gemeinde

- Bemerkenswerte Baute (Abstufung)

Bahnhofgebäude Gebäude Nr. 129-A (Schiers)

Beschrieb und Einstufung Denkmalpflege Graubünden

- Das Bahnhofgebäude wurde im Zusammenhang mit dem Bahnlinienbau Landquart-Klosters errichtet. Während die gegen Osten liegende Remise weitgehend erhalten ist und so der ursprüngliche Charakter des Bahnhofgebäudes noch wahrnehmbar ist, ist das gegen Osten liegende Wohnhaus/Stationsgebäude stark verändert.
- Kategorie b (erhaltenswert).

Beurteilung (Aussen) durch Gemeinde

- Keine

Einstufung durch Gemeinde

- Keine
- Bemerkung: Gebäude ist abgebrannt

Wohnhaus und Stallscheune Gebäude Nr. 479, 479-A (Schiers)

Beschrieb und Einstufung Denkmalpflege Graubünden

- Das ortstypische Wohnhaus ist datiert mit 1809. Das Volumen des Hauses und das hohe Sockelgeschoss deuten auf einen älteren Kern hin. Das heutige Erscheinungsbild des Hauses geht auf einen Umbau um 1900 zurück. Dabei entstanden die Fensteröffnungen und der Schindelschirm. Das Haus bildet zusammen mit der westseitig angebauten Stallscheune (um 1900) eine intakte Hofeinheit.
- Kategorie b (erhaltenswert).

Beurteilung (Aussen) durch Gemeinde

- Ortsuntypische Baute mit veränderten Proportionen (Höhe Oberbau).

Einstufung durch Gemeinde

- Bemerkenswerte Baute (Abstufung)

Wohnhaus mit Saal Gebäude Nr. 401-C (Stels)

Beschrieb und Einstufung Denkmalpflege Graubünden

- Der zweigeschossige Bau wurde 1960 als Nebengebäude des Stelserhofes erbaut. Der Vortragsraum und die Zimmer sorgten für eine wertvolle Kapazitätserweiterung. Das Gebäude unter schwach geneigtem Satteldach ist ein unauffälliges Beispiel zeittypischer Architektur. Die Fassaden zeigen traditionelle Materialien wie Holz und Putz. Im Zusammenhang mit dem Stelserhof ist das bauzeitlich sehr gut erhaltene Nebengebäude lokalhistorisch bedeutend.
- Kategorie b (erhaltenswert).

Beurteilung (Aussen) durch Gemeinde

- Ortsuntypische Baute. Unübliche Proportionen, wenige Qualitäten, Chaletstil der 60er Jahre, kein zeitgenössischer Bau.

Einstufung durch Gemeinde

- Bemerkenswerte Baute (Abstufung)

Wohnhaus und Garten Gebäude Nr. 423 (Lunden, Äuli)

Beschrieb und Einstufung Denkmalpflege Graubünden

- Das Wohnhaus steht giebelständig an der Strasse am südlichen Ortseingang von Vorder Lunden. Das Wohnhaus ist aus dem 17.-18. Jh. bauzeitlich gut erhalten inkl. Gebäudeform und Pferdekopfpfetten. Im Dachgeschoss hat es eine Holzklappe für das Dörren von Obst. Die Verschindelung des Strickbaus wurde vermutlich gleichzeitig mit der Fenstervergrösserung im 19. Jh. angebracht. Ein eingehegter Bauerngarten schliesst an das Haus an.
- Kategorie a (schützenswert).

Beurteilung (Aussen) durch Gemeinde

- Die Bauweise mit der muralen Ausführung hangseitig bis zum Dach ist unüblich, atypische Fenster, unüblicher gerundeter Schindelschirm, unklarer neuer Anbau.

Einstufung durch Gemeinde

- Bemerkenswerte Baute (Abstufung)

Teil B: Beurteilung (Begehung von aussen und Beurteilung Innenräume)

**Wohnhaus mit Ökonomiegebäude
 Gebäude Nr. 424, Lundnerstrasse 25, 7222 Lunden**

Beschrieb und Einstufung Denkmalpflege Graubünden

- Das wohlproportionierte Wohnhaus mit angebautem Ökonomiebau steht giebelständig direkt an der Strasse und ist aufgrund seiner Stattlichkeit besonders ortsbildprägend. Die Fassade ist verschindelt und zeigt schmuckvoll gestaltete Holzelemente. Das im 19. Jh. erstellte Haus ist bauzeitlich sehr gut erhalten inkl. Fensterverglasungen, Pferdekopffetten und Laube mit Ziersägewerk. Der Ökonomieanbau wurde vermutlich im selben Jahrhundert angebaut.
- Kategorie a (schützenswert).

Beurteilung (Aussen) durch Gemeinde

- Hohe Qualität der Baute.

Beurteilung (Innenräume) durch Gemeinde

| Element | Originalzustand | | | Bemerkungen |
|---------------|-----------------|------|-------|---|
| | Ja | Nein | Teil. | |
| Raumstruktur | x | | | |
| Wände | | | x | teils nachträglich verkleidet und gestrichen |
| Decken | | | x | teils nachträglich verkleidet |
| Böden | | | x | teils nachträglich überzogen |
| Türen/Fenster | | | x | teils ersetzt aber passend; teils in schlechtem Zustand |
| Ausstattung | | | x | einfache Ausstattung |

Weitere Bemerkungen/Beobachtungen:

- Keller: strassenseitig neu verkleidet, bergseitig mit Rundbogen
- verschiedene Öfen vorhanden
- in schlechtem Zustand und sanierungsbedürftig
- Ökonomiegebäude ist westlich angebaut

Einstufung durch Gemeinde

- Wohnhaus: Kommunale geschützte Baute (keine Anpassung)
 Die Raumstruktur wurde nicht verändert. Trotz teilweiser Verkleidung und/oder Bemalung sind die ursprünglichen Materialien und Elemente noch vorhanden.
- Ökonomiegebäude: Zu erhaltende Baute (Abstufung)

Wohnhaus

Gebäude Nr. 393, Stelserstrasse 101, 7226 Fajauna

Beschrieb und Einstufung Denkmalpflege Graubünden

- Das ortstypische Wohnhaus befindet sich in der oberen Baugruppe und ist das älteste Haus in Fajauna. Es wurde im 17. Jh. erbaut und im 19. Jh. erweitert. Die Fenster und die verschindelten Fassaden wurden im 20. Jh. teilweise erneuert. Trotz Erneuerungen ist das Erscheinungsbild des 17. Jh. inkl. Gebäudeform, Laube und im Ort einzigartigen Pferdekopffetten gut erhalten.
- Kategorie a (schützenswert).

Beurteilung (Aussen) durch Gemeinde

- Fensteranordnung und -grösse untypisch; Laube atypisch. Unüblicher gerundeter Schindelschirm.

Beurteilung (Innenräume) durch Gemeinde

| Element | Originalzustand | | | Bemerkungen |
|--|-----------------|------|-------|----------------------------------|
| | Ja | Nein | Teil. | |
| Raumstruktur | x | | | |
| Wände | | | x | teils verkleidet und gestrichen |
| Decken | | | x | teils nachträglich verkleidet |
| Böden | | | x | Teils neue Bodenbeläge |
| Türen/Fenster | | x | | alle ersetzt, nicht originaltreu |
| Ausstattung | | x | | neue Ausstattung |
| <i>Weitere Bemerkungen/Beobachtungen:</i> - teils fehlen Fensterläden - Keller in Originalzustand - Verputz Kellergeschoss neuzeitlich (Kellenwurf) - Anbau bergseitig neuzeitlich (gem. Auskunft Eigentümerin aus den 60er/70er Jahren) | | | | |

Einstufung durch Gemeinde

- Zu erhaltende Baute (Abstufung)
 Die ursprüngliche Raumstruktur ist erhalten geblieben. Die ursprünglichen Materialien und Elemente sind teils verkleidet und/oder gestrichen und teils ersetzt. Die Türen und Fenster wurden erneuert und sind nicht originaltreu. Der Anbau auf der bergseitigen Seite stammt aus den 60er/70er Jahren.

Wohnhaus

Gebäude Nr. 384B, Stelzerstrasse 82, 7226 Fajauna

Beschrieb und Einstufung Denkmalpflege Graubünden

- Das architektonisch wertvolle Wohnhaus mit Schwimmbecken liegt parallel zum Hang in der oberen Hanghälfte und wurde 1969 erbaut. Die Eingangssituation mit integrierter Garage ist räumlich qualitativ. Die Strassenfassade ist besonders gut gegliedert und raffiniert gestaltet. Die Horizontalität der Balkone und der Fensterrasterung prägt alle vier Fassaden. Die Materialien des bauzeitlich sehr gut erhaltenen Wohnhauses sind zeitypisch.
- Kategorie a (schützenswert).

Beurteilung (Aussen) durch Gemeinde

- Hohe Qualität der Baute.

Beurteilung (Innenräume) durch Gemeinde

| Element | Originalzustand | | | Bemerkungen |
|--|-----------------|------|-------|-------------|
| | Ja | Nein | Teil. | |
| Raumstruktur | x | | | |
| Wände | x | | | |
| Decken | x | | | |
| Böden | x | | | |
| Türen/Fenster | x | | | |
| Ausstattung | | | x | |
| <i>Weitere Bemerkungen/Beobachtungen:</i> - Das Sockelgeschoss ist betoniert, und der Oberbau wurde als Elementbau errichtet (laut Aussage der Eigentümerin handelt es sich um einen Fertigelementbau). - Vordach der Terrasse neuzeitlich (störend) - Teile der Fassade wie ursprünglich mit Eternit verkleidet, vermutlich asbesthaltig - Umgebung durch Neubauten aus Rundholz stark verändert. | | | | |

Einstufung durch Gemeinde

- Kommunale geschützte Baute (keine Anpassung).
 Das Gebäude befindet sich praktisch im Originalstand.

Doppelwohnhaus

Gebäude Nr. 24B, Dorfstrasse 55, 7220 Schiers

Beschrieb und Einstufung Denkmalpflege Graubünden

- Das ortstypische, im 18. Jh. erstellte Doppelwohnhaus bildet ein wichtiges Element mit überdurchschnittlich viel historischer Bausubstanz im Gefüge der Dorfstrasse. Aus dem 18. Jh. stammen der Strick und die geschnitzten Pfettenköpfe. Im 19. Jh. entstanden die Fensteröffnungen sowie der Schindelschirm. Das Haus ist aus den beiden Bauphasen sehr gut erhalten, inklusive ostseitiger Laube.
- Kategorie a (schützenswert).

Beurteilung (Aussen) durch Gemeinde

- Sehr schlechte Bausubstanz, Statik nicht gewährleistet, Einsturzgefährdet. Störender Zwischenbau. Zugang westlicher Teil verändert/von aussen nicht mehr möglich (nur noch durch Nachbargebäude).

Beurteilung (Innenräume) durch Gemeinde

| Element | Originalzustand | | | Bemerkungen |
|--|-----------------|------|-------|-------------|
| | Ja | Nein | Teil. | |
| Raumstruktur | x | | | |
| Wände | | | x | |
| Decken | | | x | |
| Böden | | | x | |
| Türen/Fenster | | | x | |
| Ausstattung | | | x | |
| <i>Weitere Bemerkungen/Beobachtungen:</i> - sehr schlechter baulicher Zustand - Löcher in den Böden - lediglich die östliche Hälfte des Doppelwohnhauses wurde besichtigt, aufgrund von Unzugänglichkeit und Sicherheitsbedenken. | | | | |

Einstufung durch Gemeinde

- Bemerkenswerte Baute (Abstufung).
Sehr schlechter baulicher Zustand.

**Wohnhaus (ehem. Gasthaus «Zum Schweizertor) und Ökonomiegebäude
 Gebäuden Nrn. 341B und 342, Dorfstrasse 13, 7228 Schuders**

Beschrieb und Einstufung Denkmalpflege Graubünden

- Das grossvolumige Wohnhaus steht direkt an der Dorfstrasse. Das als Gasthaus im 19. Jh. erbaute Haus wurde bereits im 19. Jh. erweitert. Der Bau mit einheitlicher Fassade wirkt stattlich und ist aus beiden Bauphasen sehr gut erhalten inkl. Fensterverdachungen, Schindelfassade und Dachpfetten. Die Stallscheune ist aus dem 19. Jh. gut erhalten. Aufgrund seiner ehemaligen Funktion als Gasthaus ist der Bau für Schuders von sozialhistorischer Bedeutung.
- Kategorie a (schützenswert).

Beurteilung (Aussen) durch Gemeinde

- Mehrheitlich umgebaut, sehr grosses Volumen, Umnutzung schwierig, stark unternutzt, schlechte Substanz; kein Gastbetrieb seit über 40 Jahren, massiver Renovationsbedarf. Verschiedene nachträglich erstellte Anbauten.

Beurteilung (Innenräume) durch Gemeinde

| Element | Originalzustand | | | Bemerkungen |
|---|-----------------|------|-------|------------------------------|
| | Ja | Nein | Teil. | |
| Raumstruktur | | | x | teils neue Durchbrüche (EG) |
| Wände | | | x | teils neue Wandverkleidungen |
| Decken | | | x | |
| Böden | | | x | |
| Türen/Fenster | | | x | |
| Ausstattung | | | x | |
| <i>Weitere Bemerkungen/Beobachtungen:</i> - Innenräume, insbesondere im EG, stark umgebaut/verändert - Verputz am Sockel neuzeitlich - neue oder vergrösserte Öffnungen im Sockelgeschoss - verschiedene neuzeitliche Anbauten - neuzeitliche Dachlukarne - laut Aussage der Eigentümerin stammt der Hauptbau (mittlerer Teil) vermutlich aus dem 16. Jahrhundert | | | | |

Einstufung durch Gemeinde

- Wohnhaus: Zu erhaltende Baute (Abstufung).
 Im inneren ist das Gebäude stark verändert worden.
- Ökonomiegebäude: Bemerkenswerte Baute (Abstufung)

Wohnhaus

Gebäude Nr. 70, Chreaweg 17, 7220 Schiers

Beschrieb und Einstufung Denkmalpflege Graubünden

- Das Wohnhaus steht am Chreaweg und ist von der Dorfstrasse aus sichtbar. Es wurde im 19. Jh. erbaut und nachträglich mit Eternitschindeln verschalt.
- Kategorie b (erhaltenswert).

Beurteilung (Aussen) durch Gemeinde

- Ortsunübliche Eternitfassade nachträglich angebracht, stark umgestaltet, fehlende Laube, Rückseite des Gebäudes/Anbau ohne Qualitäten, Fenster nachträglich vergrössert und umgebaut.

Beurteilung (Innenräume) durch Gemeinde

| Element | Originalzustand | | | Bemerkungen |
|--|-----------------|------|-------|-------------|
| | Ja | Nein | Teil. | |
| Raumstruktur | | | x | |
| Wände | | x | | |
| Decken | | x | | |
| Böden | | | x | |
| Türen/Fenster | | x | | |
| Ausstattung | | | x | |
| <i>Weitere Bemerkungen/Beobachtungen:</i> - in den letzten 15 Jahren wurde das Wohnhaus etappenweise komplett renoviert - der im Norden angebaute Stall wurde zu Wohnzwecken umgestaltet und mit dem Wohnhaus verbunden - Dach neuzeitlich. | | | | |

Einstufung durch Gemeinde

- Keine Einstufung (Abstufung)
 Das Wohnhaus ist im Inneren stark umgebaut bzw. verändert worden.

Wohnhaus und Ökonomiegebäude
Gebäude Nr. 65, 65-A, Chreaweg 7, 7220 Schiers

Beschrieb und Einstufung Denkmalpflege Graubünden

- Das Wohnhaus mit rückseitig angebauter Stallscheune und seitlichem Garten steht am Chreaweg und wurde von Nicolaus Hartmann (1880-1956) entworfen. Das Wohnhaus ist sehr gut aus der Bauzeit erhalten und zeigt kunstvoll gestaltete Details wie die gedrechselten Stützen der doppelstöckigen Laube. Das Haus zeugt von der langanhaltenden Tradition des Strickbaus in Schiers. Eine der wenigen intakten Hofanlagen im Dorf.
- Kategorie a (schützenswert).

Beurteilung (Aussen) durch Gemeinde

- Hohe Qualität der Baute.

Beurteilung (Innenräume) durch Gemeinde

| Element | Originalzustand | | | Bemerkungen |
|---|-----------------|------|-------|--|
| | Ja | Nein | Teil. | |
| Raumstruktur | x | | | |
| Wände | x | | | |
| Decken | x | | | |
| Böden | x | | | |
| Türen/Fenster | x | | | die Zugangstüre zur Laube im 1. OG wurde ausgewechselt |
| Ausstattung | x | | | |
| <i>Weitere Bemerkungen/Beobachtungen:</i> - sehr gut erhalten und im Originalzustand - störendes Gebäude (Mehrfamilienhaus) nördlich der Anlage | | | | |

Bemerkungen zum Beschrieb der Denkmalpflege

- Gemäss Eigentümer ist es nicht das Haus Jecklin-Flury, sondern wurde für/durch die Familie Jakob Hartmann erbaut.
- Die Stützen der doppelstöckigen Laube sind gesägt, nicht gedrechselt.

Einstufung durch Gemeinde

- Wohnhaus: Kommunale geschützte Baute (keine Anpassung)
Das Wohnhaus befindet sich im Originalzustand.
- Ökonomiegebäude: Zu erhaltende Baute (Abstufung)

Wohnhaus

Gebäude Nr. 163-A, Rosmaringasse 5, 7220 Schiers

Beschrieb und Einstufung Denkmalpflege Graubünden

- Das ortstypische Wohnhaus steht in der südwestlich von Schiers gelegenen Ortserweiterung. Das 1827 erstellte Haus wurde um 1900 umgebaut. Aus der Bauzeit stammt das Volumen des Hauses samt Strick und Dachpfetten. Aus der Zeit um 1900 stammen die Fensteröffnungen und der Schindelschirm. Das Haus ist aus den beiden Bauphasen überdurchschnittlich gut erhalten. Gegen Süden befindet sich ein Garten mit Obstbäumen.
- Kategorie a (schützenswert).

Beurteilung (Aussen) durch Gemeinde

- Hohe Qualität der Baute.

Beurteilung (Innenräume) durch Gemeinde

| Element | Originalzustand | | | Bemerkungen |
|---|-----------------|------|-------|-----------------------------|
| | Ja | Nein | Teil. | |
| Raumstruktur | | x | | |
| Wände | | | x | einzig Stube teils erhalten |
| Decken | | x | | |
| Böden | | x | | |
| Türen/Fenster | | x | | |
| Ausstattung | | x | | |
| <i>Weitere Bemerkungen/Beobachtungen:</i> | | | | |
| - das Gebäude wurde ausgekernt, innen alles neuzeitlich | | | | |

Einstufung durch Gemeinde

- Zu erhaltende Baute (Abstufung)
 Im Inneren wurde das Wohnhaus komplett verändert (ausgekernt).