



FALERA

KOMMUNALES RÄUMLICHES LEITBILD



BERICHT UND PLAN

9. Januar 2020

Auftraggeber

Gemeindeverwaltung Falera
Via Principala 45c
7153 Falera

Verfasst durch:

plan —
idee

Plan-Idee
Tanja Bischofberger
Via Caplania 10
Postfach 112
7031 Laax

Titelblatt; Quelle: <https://www.falera.net>

Laax, den 9. Januar 2020

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Einleitung.....	4
1.1	Ausgangslage und Inhalt.....	4
1.2	Ziel des KRL	4
1.3	Prozess (Projektorganisation, Ablauf)	5
2.	Rahmenbedingungen	6
2.1	Kantonale Richtplanung.....	6
2.2	Regionales Raumkonzept	7
2.3	Kommunale Grundlagen.....	7
3.	Wie sah die Gemeinde Falera früher aus?	8
4.	Wie sieht die Gemeinde Falera heute aus?.....	10
4.1	Stellung in der Region und Entwicklung Bevölkerung / Demographie.....	10
4.2	Siedlungsgebiet.....	12
4.3	Wohnungsangebot	14
4.4	Arbeitsplätze.....	14
4.5	Verkehr: motorisierter Individualverkehr, öV, Langsamverkehr.....	16
4.6	Landwirtschaft, Natur und Landschaft,	16
4.7	Kultur, Freizeit und Erholung.....	17
5.	Eine Beurteilung der Gemeinde	18
5.1	SWOT-Analyse	18
5.2	Fazit aus der SWOT-Analyse	18
6.	Falera Morgen	20
6.1	Entwicklung innerhalb der Region.....	20
6.2	Entwicklung Bevölkerung und Arbeitsplätze	20
6.3	Entwicklung Siedlung.....	22
6.4	Entwicklung Tourismus und Landschaft	23
7.	Leitbildplan	24

1. EINLEITUNG

1.1 AUSGANGSLAGE UND INHALT

Die am 3. März 2013 von der Bevölkerung angenommene Teilrevision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes enthält verschiedene Massnahmen gegen die Zersiedelung der Landschaft. Ziel ist, die Siedlungsentwicklung nach innen zu stärken und damit eine haushälterische Nutzung des Bodens sicherzustellen. Einerseits werden die Regionen aufgefordert ein regionales Raumkonzept zu erstellen, andererseits müssen sie auch ihren regionalen Richtplan im Bereich Siedlung und Verkehr auf Basis des kantonalen Richtplans überarbeiten. Zudem werden die Gemeinden aufgefordert, ihre Ortsplanungen im Bereich Siedlung auf Basis der Richtpläne und eines kommunalen räumlichen Leitbildes (KRL) zu revidieren.

Die Gemeinde Falera hat die Ortsplanung erst vor drei Jahren revidiert. Deshalb wird das KRL nicht über das gesamte Gemeindegebiet erstellt. Der Fokus liegt auf dem Siedlungsgebiet, da sich insbesondere dort mit dem Erlass des kantonalen Richtplans in den Bereichen Raumordnungspolitik und Siedlung (KRIP-S) die Rahmenbedingungen geändert haben.

In Kapitel 2 des KRL werden kurz die wichtigsten Rahmenbedingungen erläutert, bevor in Kapitel 3 ein kurzer Rückblick auf die Entstehung der Gemeinde gemacht wird. In Kapitel 4 erfolgt eine ortbezogene Analyse der heutigen Situation. Anschliessend werden im Kapitel 5 die Stärken und Schwächen sowie die Potenziale und Gefahren aus den in der Analyse gewonnenen Erkenntnissen erörtert. In Kapitel 6 werden Ziele gesetzt und die angestrebte Entwicklung aufgezeigt. Die räumliche Darstellung der vorgesehenen Entwicklung resp. der Entwicklungsgebiete im Siedlungsgebiet erfolgt im Kapitel 7 im sogenannten Leitbildplan.

1.2 ZIEL DES KRL

Mit dem KRL legt die Gemeinde Falera Leitlinien, Ziele, Strategien und Umsetzungsmassnahmen für die künftige Gemeindeentwicklung fest. Es werden Stossrichtungen und Handlungsanweisungen für die Siedlungsentwicklung und weitere damit verbundene Themen wie Bevölkerungs- und Arbeitsplatzentwicklung oder Tourismus und Landschaft festgelegt.

In der Gemeinde Falera liegt der Fokus nur marginal auf der Innenentwicklung. Vielmehr wird Wert auf die Weiterführung der vorhandenen Siedlungsstrukturen und der Sicherstellung einer ansprechenden Siedlungsqualität gelegt.

Das KRL ist ein behördenverbindliches Planungsinstrument. Erst in einem nächsten Schritt werden bei der Gesamtrevision der Ortsplanung allfällige Massnahmen grundeigentümergebunden festgelegt.

1.3 PROZESS (PROJEKTORGANISATION, ABLAUF)

Für die Begleitung und Durchführung der Erarbeitung des Leitbilds räumliche Entwicklung zeichnete sich der Gemeindevorstand verantwortlich. Für die fachliche Unterstützung und Ausarbeitung des Leitbilds hat der Gemeindevorstand das Büro Plan-Idee, namentlich Tanja Bischofberger, beauftragt.

Das Vorgehen für die Erarbeitung des Leitbilds lässt sich in folgende Phasen gliedern:

- » Erarbeitung der Grundlagen und Analysen
- » Erarbeitung des Leitbildes mit Entwicklungszielen
- » Mitwirkung der Bevölkerung (Informationsveranstaltung, Mitwirkungsaufgabe)
- » Überarbeitung Leitbild und Definition von Massnahmen
- » Vorprüfung Kanton, Beschluss durch Gemeindevorstand

Der Gemeindevorstand verabschiedete das KRL an ihrer Sitzung vom xx.xx zuhause der Vorprüfung durch das Amt für Raumentwicklung (ARE). Die Bevölkerung wurde an der Gemeindeversammlung vom 13. Dezember 2019 über den Entwurf des KRL informiert. Die in der anschliessenden Mitwirkungsaufgabe eingegangenen Anliegen sowie die Stellungnahme des Kantons wurden ausgewertet und das KRL angepasst. Der Gemeindevorstand beschloss das KRL am xx.xx.2019.

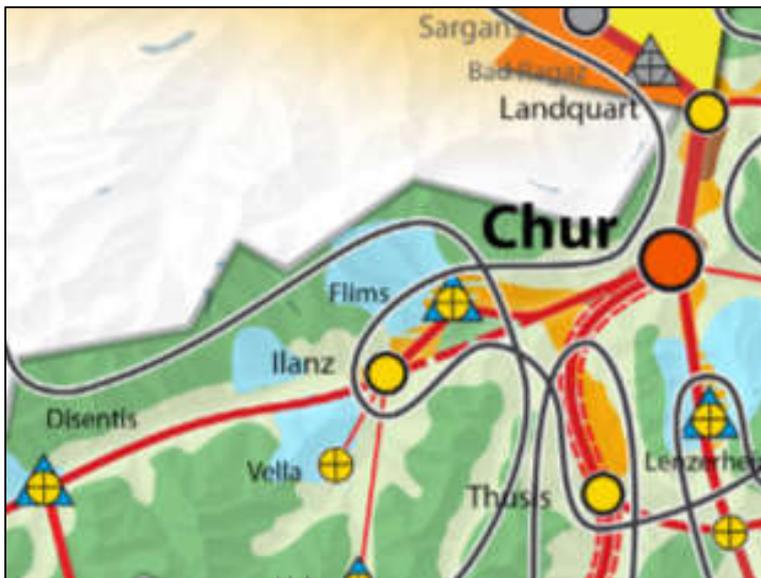
2. RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 KANTONALE RICHTPLANUNG

Die für das KRL massgeblichen Inhalte sind im kantonalen Richtplan in den Bereichen Raumordnungspolitik und Siedlung (KRIP-S) enthalten. Die Richtplananpassung, welche die Anforderungen des revidierten Raumplanungsgesetzes umsetzt, wurde am 20. März 2018 von der Regierung des Kantons Graubünden erlassen und am 10. April 2019 durch den Bund genehmigt.

Das Raumkonzept bildet im KRIP-S die Raumentwicklungsstrategie des Kantons. Innerhalb dieser werden verschiedene Entwicklungsvorstellungen für raumrelevante Tätigkeiten festgelegt. Die Gemeinde Falera liegt in einem touristischen Intensiverholungsraum. Bei diesem Raumtyp steht die Stärkung des Raums als Basis für eine hohe touristische Wertschöpfung im Vordergrund.

Die Gemeinde Falera gehört gemäss dem Raumkonzept zudem zum Versorgungsgebiet des Regionalzentrums Ilanz und zum Handlungsraum Surselva. Jeder Handlungsraum hat seine eigenen Stärken und Besonderheiten, die es strategisch zu nutzen und weiterentwickeln gilt. In der Surselva ist als wichtige Stossrichtung die Weiterentwicklung der touristischen Räume (u.a. Flims Laax Falera) festgesetzt.



Karte Raumkonzept Graubünden (Quelle: Amt für Raumentwicklung Graubünden, März 2018)

Zukünftig haben sich die Siedlungen vorwiegend nach innen zu entwickeln. Diese Innenentwicklung ist jedoch raumtypspezifisch umzusetzen. Die für einen Ort verträgliche bauliche Dichte sowie die geeigneten Bauformen ergeben sich aus der Analyse des Ortes und den Anforderungen an einen haushälterischen Umgang mit dem Boden. In den ländlichen Räumen liegt der Fokus auf dem Erhalt

und der Weiterentwicklung der Kulturlandschaften und der Belebung der Ortskerne.

2.2 REGIONALES RAUMKONZEPT

Das Regionale Raumkonzept Surselva ist in Erarbeitung. Die Gemeinde Falera ist in der Arbeitsgruppe vertreten und stellt damit die Verbindung und den Austausch zwischen der Region und der Gemeinde sicher.

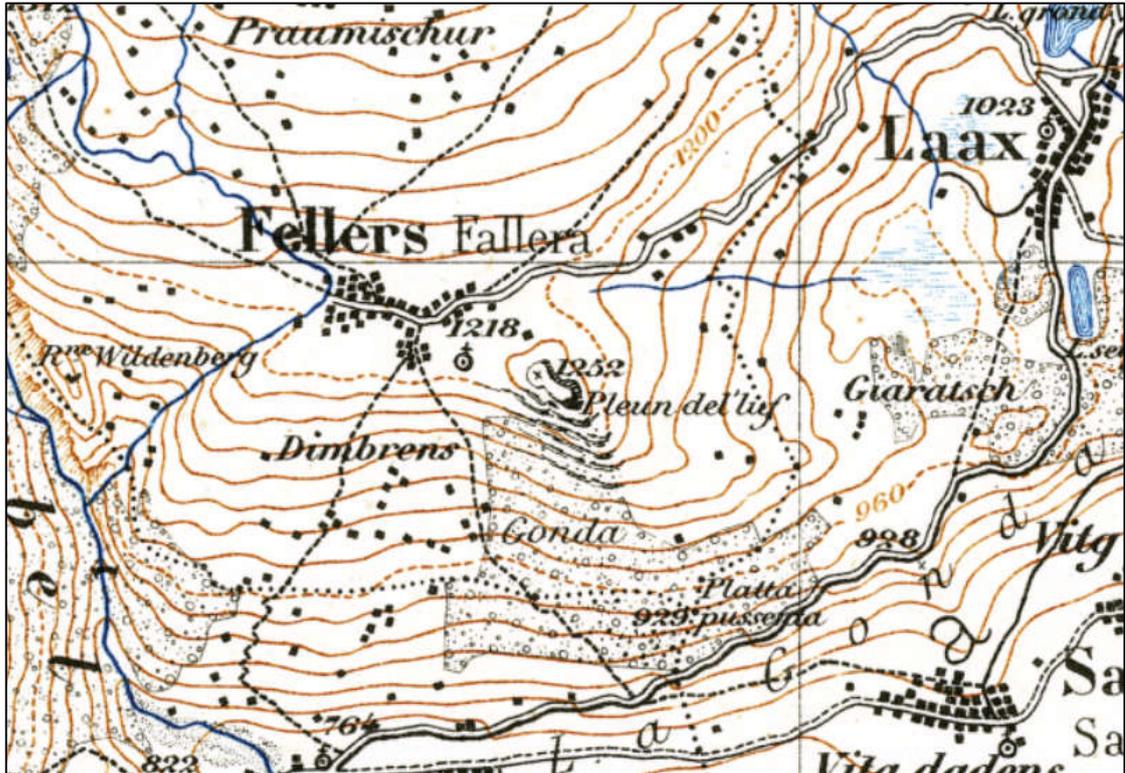
2.3 KOMMUNALE GRUNDLAGEN

Als Grundlage für die Ortsplanung, welche im Jahr 2016 von der Regierung genehmigt wurde, hat der Gemeindevorstand Falera Leitsätze erarbeitet. Diese Leitsätze sind weiterhin aktuell und werden wo nötig angepasst und in das KRL übernommen.

Die Ortsplanung aus dem 2016 bildet eine wichtige Grundlage für das KRL. Die Gemeindeversammlung hat diese beschlossen und die Planung ist weitgehend aktuell, womit es sich erübrigt, von Grund auf einen neuen Planungsprozess zu starten. Grundsätzlich geht es nur noch darum, die neuen Rahmenbedingungen in der Gemeinde umzusetzen und allenfalls neue Entwicklungsabsichten nachzutragen.

3. WIE SAH DIE GEMEINDE FALERA FRÜHER AUS?

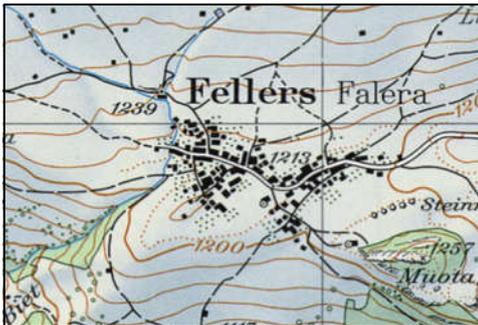
Auf der Hügelkuppe La Mutta wurden Reste einer ummauerten Siedlung aus der Bronzezeit gefunden. Das deutet darauf hin, dass Falera schon sehr früh ununterbrochen bewohnt war. Die Siegfriedkarte von 1874 zeigt Falera als relativ kompaktes Dorf auf einer Terrasse auf der linken Talseite des Vorderrheintals. Erschlossen wird das Dorf über eine Strasse von Laax aus.



Ausschnitt Siegfriedkarte 1874

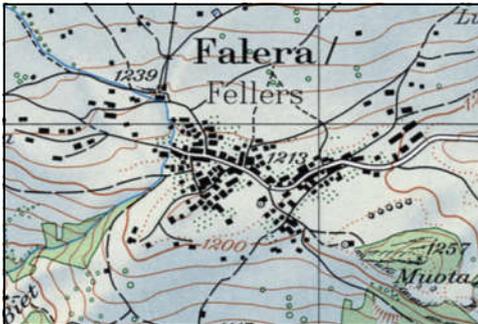
Die Bevölkerung sank zwischen 1850 und 1930 beständig. Die Siedlung veränderte sich nicht, es gab kaum Neubauten. Nach einem Wachstumsschub zwischen 1930 und 1940 folgte zwischen 1950 und 1970 eine zweite Auswanderungswelle. Der Wachstumsschub in den 1930er Jahren erfolgte mit der ersten touristischen Entwicklung von Falera. Seit 1970 wächst die Bevölkerung stetig, erst in den letzten Jahren hat das Bevölkerungswachstum wieder abgenommen.

Im Jahre 1974 wurde die Sesselbahn Falera -Curnius eingeweiht und damit der Crap Sogn Gion von Falera aus touristisch erschlossen. Mit dem Tourismus fing auch eine vermehrte Bautätigkeit an.



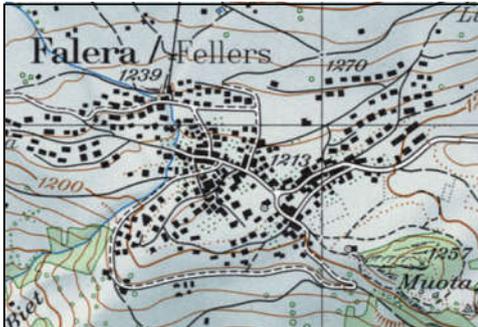
Falera 1970

Gegenüber der Siegfriedkarte von 1874 hat baulich noch keine grosse Entwicklung stattgefunden.



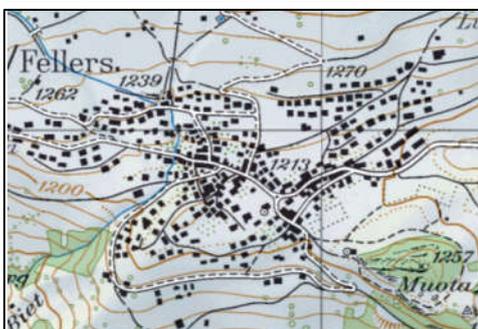
Falera 1980

Das Dorf ist nicht mehr kompakt, insbesondere in den Gebieten Suriert und Manduns/Bigneras sind mehrere Zweitwohnungen entstanden.



Falera 1990

Inzwischen sind auch die Gebiete Chistialla und Samun überbaut. In Stonas und Muschna Liunga gibt es ebenfalls erste Überbauungen.



Falera 2000

Das Gebiet Stonas ist nun nebenfall komplett überbaut.



Falera 2018

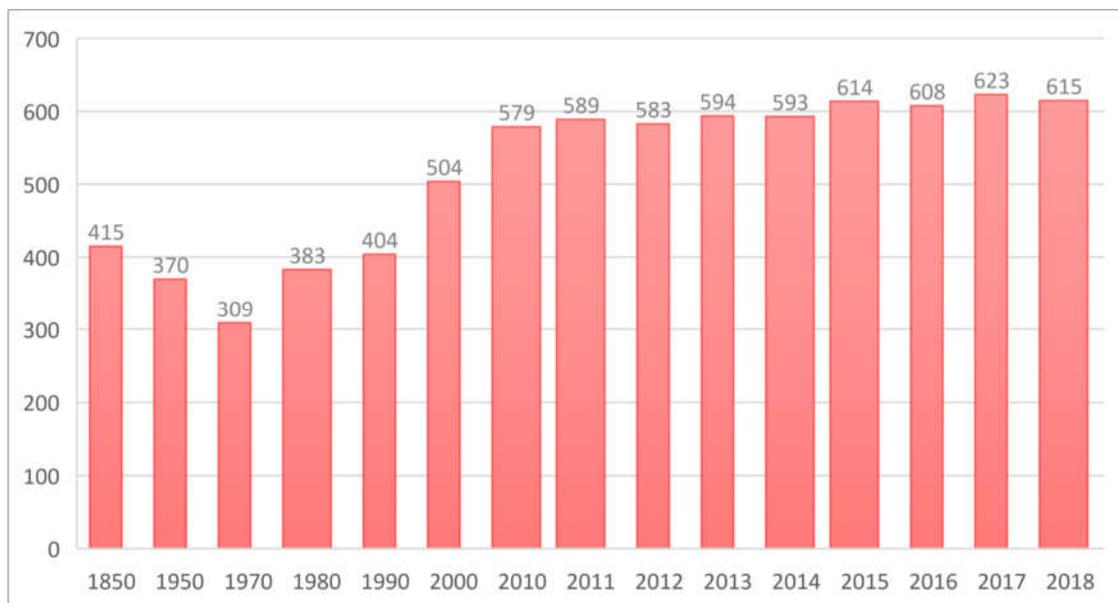
Im Gebiet Valla / Er Liung fand eine Erweiterung des Siedlungsgebietes mit Erstwohnungen statt, die Gebiete Samun und Chistialla wurden vor allem mit Zweitwohnungen weiter überbaut.

4. WIE SIEHT DIE GEMEINDE FALERA HEUTE AUS?

4.1 STELLUNG IN DER REGION UND ENTWICKLUNG BEVÖLKERUNG / DEMOGRAPHIE

Gemäss Raumkonzept Graubünden handelt es sich bei Falera um eine Gemeinde im touristischen Intensiverholungsraum. Die Gemeinde ist Teil der international bekannten Destination Flims Laax Falera in unmittelbarer Nähe des Regionalzentrums Ilanz. Sie hat sich als ruhigen und kulturell interessanten Rückzugs- und Erholungsort gegenüber Flims und Laax positioniert.

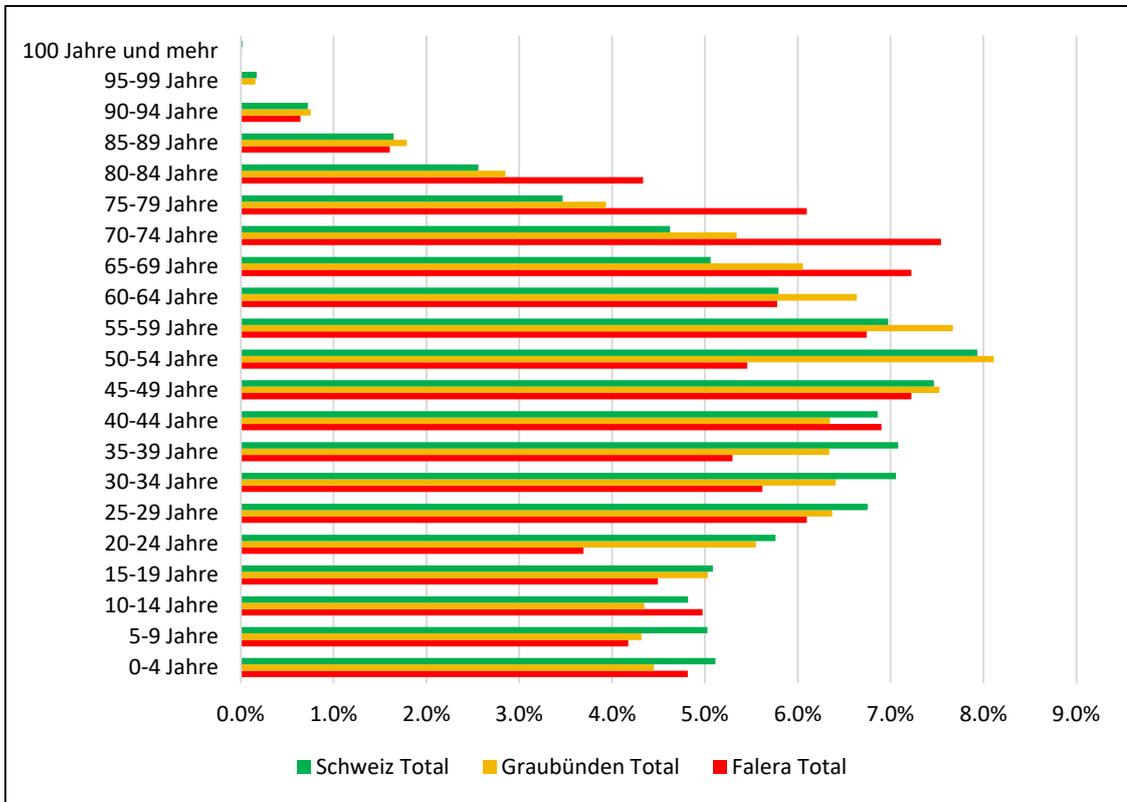
Die Zahl der Einwohner hat sich in den letzten Jahren konstant entwickelt. Ende 2018 hatte die Gemeinde Falera eine ständige Wohnbevölkerung von 615 Einwohnern.



Ständige Wohnbevölkerung Gemeinde Falera 1850 bis 2018 (Quelle: BFS)

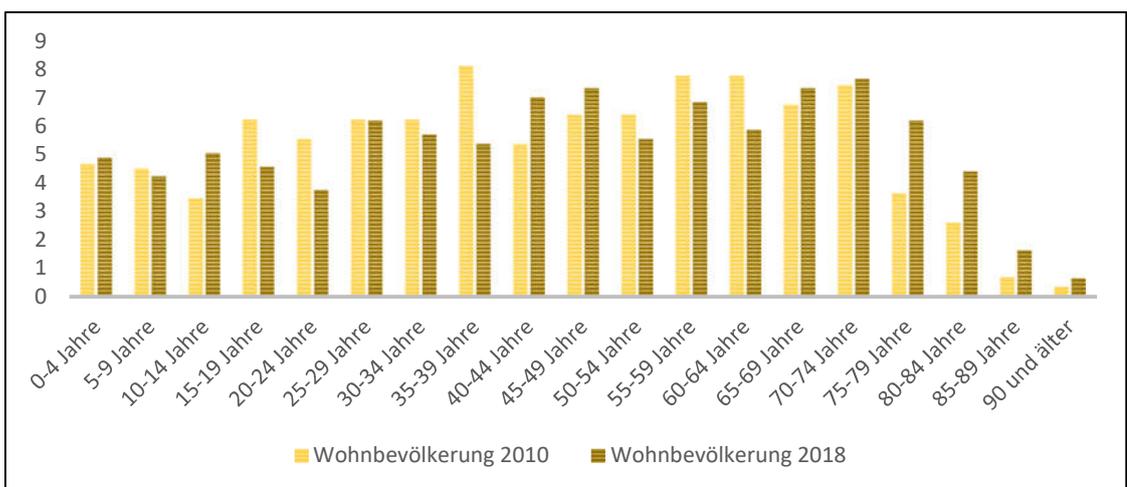
Ende 2017 bestanden in der Gemeinde Falera 28.7 % der Privathaushalte aus Einpersonenhaushalten. Die durchschnittliche Haushaltsgrösse betrug 2.32 Personen pro Haushalt. Damit liegt die Gemeinde beim Anteil Einpersonenhaushalte unter und bei der durchschnittlichen Haushaltsgrösse über dem Schweizerischen Mittel (CH 35% Anteil Einpersonenhaushalte an Privathaushalte und durchschnittliche Haushaltsgrösse bei 2.23 Personen). Das weist darauf hin, dass in der Gemeinde Falera vergleichsmässig viele Familien wohnen. Im Vergleich dazu lag der Anteil an Einpersonenhaushalten in den Gemeinden Laax und Flims im gleichen Zeitraum bei 44.1% und 42.3% bei Haushaltsgrössen von 1.92 resp. 1.96 Personen.

Die Alterspyramide zeigt, dass sich die Bevölkerung der Gemeinde Falera insbesondere aus überdurchschnittlich vielen Personen über 65 Jahren zusammensetzt. Dies deutet auf eine gewisse Überalterung hin.



Ständige Wohnbevölkerung 2017 nach Alterskategorien (Quelle: BfS)

Der Vergleich der Wohnbevölkerung nach Altersklassen 2010 und 2018 zeigt auf, dass die Überalterung vor allem in den letzten Jahren zugenommen hat.

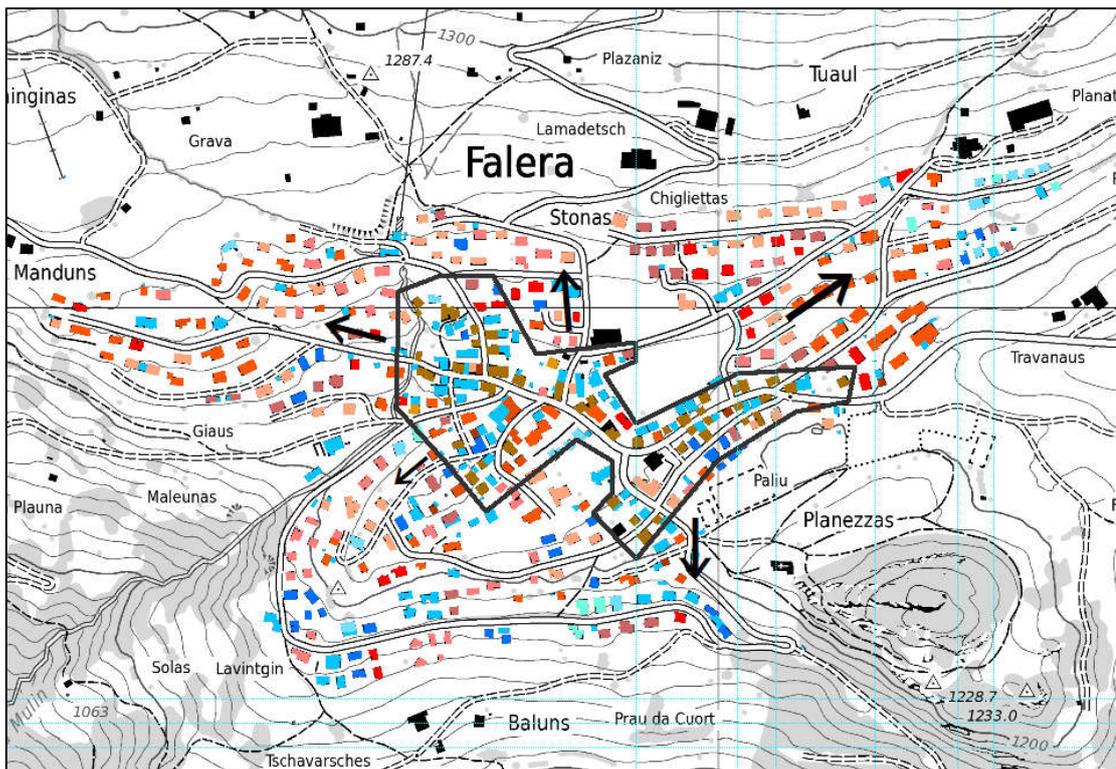


Vergleich Wohnbevölkerung Gemeinde Falera nach Altersklassen 2010 und 2018 (Quelle: BfS)

4.2 SIEDLUNGSGEBIET

Falera liegt auf einer Terrasse über dem Talboden der Surselva auf rund 1250 m ü. M. und wird über die kantonale Verbindungsstrasse von der Gemeinde Laax her erschlossen.

Die Siedlungsfläche von Falera blieb in den letzten 30 Jahren weitgehend stabil. Einzig die Schaffung der Einheimischenbauzone im Gebiet «Er Liung» sowie die beiden Spezialzonen zur Förderung von Hotelbetten (Hotelzonen La Siala und La Mutta) haben seit Erlass der ersten Nutzungsplanung zu einer Vergrößerung der Bauzonenfläche geführt. Die Wohnmischzonen wurden bis zur Zweitwohnungsinitiative überwiegend mit Zweitwohnungen überbaut. In den letzten Jahren sind aber wieder einzelne Erstwohnungen gebaut worden. Bereits in den 90er Jahren waren im Verhältnis zu anderen Gemeinden eher hohe Ausnutzungsmöglichkeiten vorhanden. Im Interesse des Ortsbildes blieben die zulässigen Bauvolumen jedoch immer auf zwei bis dreigeschossige Gebäude reduziert.



Entstehung heutiges Siedlungsgebiet

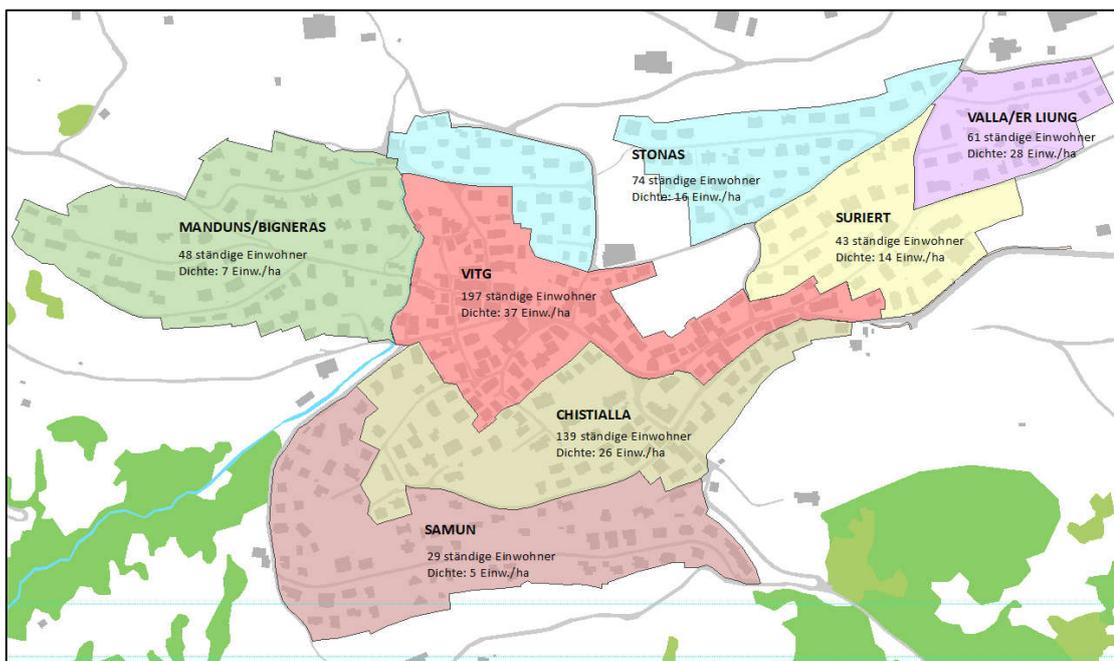
Die einheimische Bevölkerung wohnt zum Grossteil immer noch im ursprünglichen Ortsteil. Vereinzelt sind neben Wohnbauten im alten Dorf auch ungenutzte Ökonomiebauten zu Zweitwohnungen umgebaut worden.

Für die Attraktivität des Dorfes als Ferienort ist die Erhaltung der traditionellen Bausubstanz und der ursprünglichen Strukturen von grosser Bedeutung. In diesem Zusammenhang wurde in den Jahren 2002 – 2004 ein Siedlungsinventar erarbeitet.

Darin wird festgehalten, dass es in Falera nicht um den Schutz von wertvollen alten Einzelbauten geht, sondern vielmehr um die Erhaltung des ursprünglichen, landwirtschaftlich geprägten Siedlungscharakters.

Der Erhalt der ursprünglichen Strukturen und Bauten wurde bereits bei der kürzlich umgesetzten Revision der Ortsplanung höher gewichtet als die Forderung nach Verdichtung. Die bestehenden Ökonomiebauten prägen das Ortsbild im alten Dorfteil, eine aktive Mobilisierung ist ortsbaulich unerwünscht.

Die höchste Einwohnerdichte hat heute das Gebiet Vitg mit 37 Einwohner pro ha, gefolgt von Valla/Er Liung mit 28 Einwohner pro ha und Chistialla mit 26 Einwohner pro ha. Die anderen Gebiete sind fast ausschliesslich Zweitwohnungsgebiete.

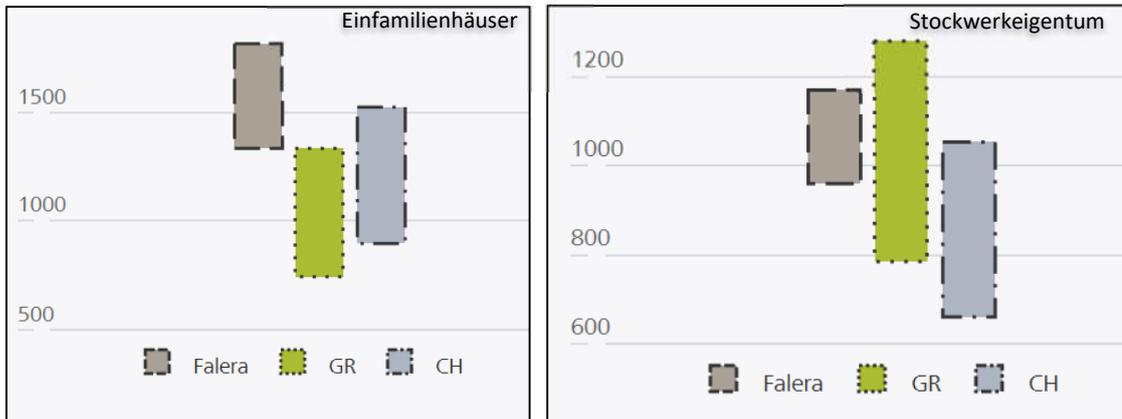


Einwohnerdichten nach Quartier (Quelle: BfS, eigene Darstellung)

Ende 2018 lag der Zweitwohnungsanteil in der Gemeinde bei 80%.

4.3 WOHNUNGSANGEBOT

Die Immobilienpreise für Einfamilienhäuser, aber auch für Stockwerkeigentum, liegen über dem Bündner Durchschnitt und sind im letzten Jahr nochmals angestiegen.



Geschätzter Transaktionspreis in CHF 1'000, typisches Objekt, 50%-Prognoseintervall, 2018 (Quelle: Hypopedia Raiffeisen)

Aktuell liegt gemäss Schätzungen der Raiffeisen Bank der Transaktionspreis für ein typisches Einfamilienhaus (5 Zimmer und 5 Jahre alt) in der Gemeinde Falera zwischen CHF 1.34 und 1.82 Millionen. Auch bei den Mietwohnungen liegen die Preise mit CHF 1720.- – 2180.- für ein typisches Objekt sowohl über dem Bündner wie auch über dem Schweizer Durchschnitt. Angebote für günstigen Wohnraum sind kaum vorhanden.

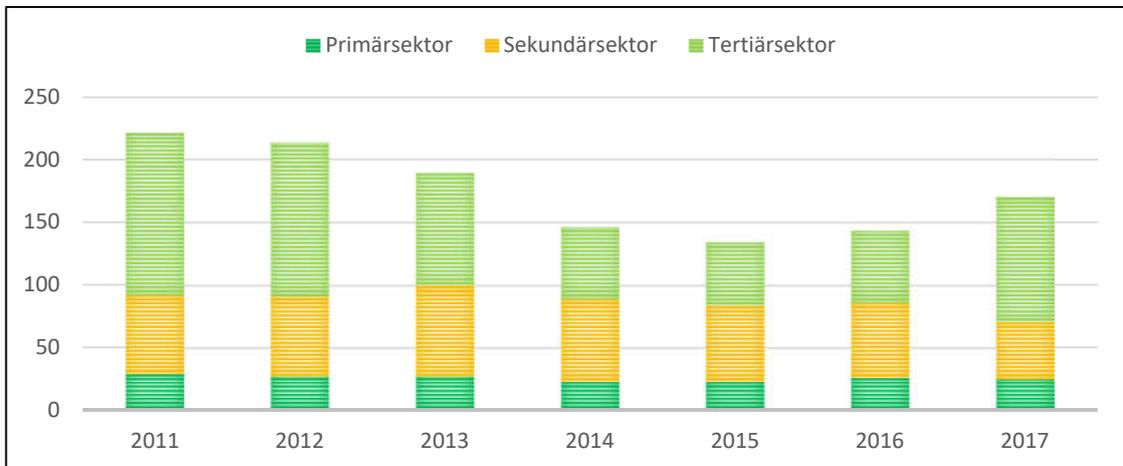
Die Leerwohnungsziffer betrug Ende 2018 rund 1.5% und ist damit tiefer als der Bündner (oder auch Schweizer) Durchschnitt.

4.4 ARBEITSPLÄTZE

Falera verfügt über kein eigentliches Gewerbegebiet. Die lokalen Gewerbetreibenden sind heute im Dorf eingebunden. Dabei entstehen jedoch vermehrt Probleme, da im Dorf insbesondere für Gewerbe des 2. Sektors nicht genügend Platz für eine Entwicklung vorhanden ist. Die lokalen Gewerbebetriebe sind für die Gemeinde von grosser Bedeutung, um die touristischen Funktionen gewährleisten zu können.

Die Beschäftigtenstatistik der letzten 5 Jahre zeigt eine im Primär- und Sekundärsektor mehr oder weniger stabile Verteilung der Vollzeitäquivalente auf.

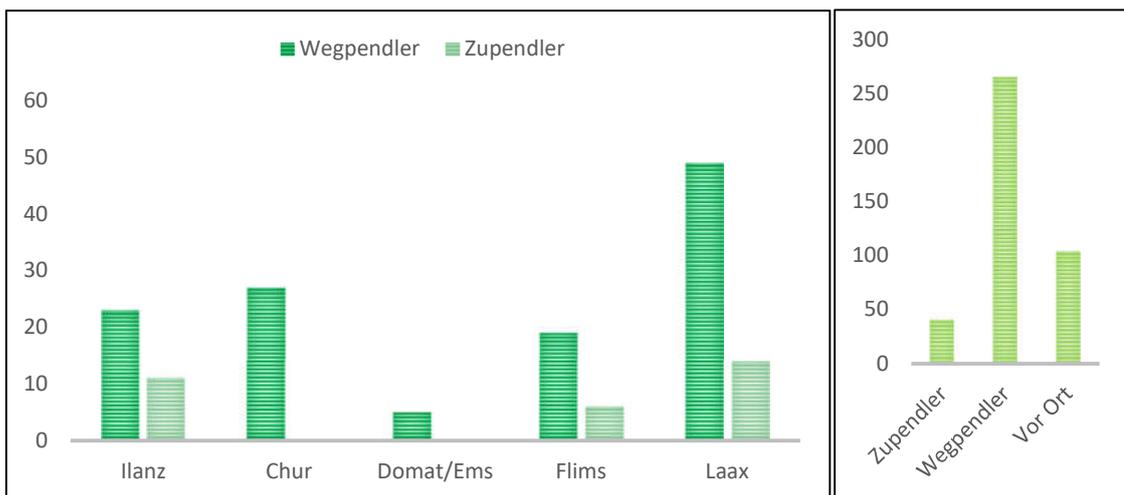
Die Landwirtschaft resp. der Primärsektor ist noch gut vertreten, insgesamt macht er aber den kleinsten Anteil aus. Am meisten Beschäftigte findet man im 2017 im Tertiärsektor (Dienstleistung und Verwaltung). Dies zeigt die touristische Bedeutung der Gemeinde.



Vollzeitäquivalente nach Sektoren 2011 - 2017 (Quelle: BFS)

Allerdings gab es in diesem Bereich in den Jahren 2014 – 2016 einen relativ grossen Einbruch an Beschäftigten resp. Vollzeitäquivalenten. In den letzten zwei Jahren zeigte die Tendenz aber wieder aufwärts. Im Industrie- und Gewerbebereich (Sekundärsektor) fand in den letzten Jahren keine Entwicklung mehr statt. Es fehlte an den entsprechenden Entwicklungsmöglichkeiten.

Die letzten Erhebungen von Pendlerbilanzen durch den Bund im Jahre 2014 zeigen auf, dass der überwiegende Teil der ständigen Einwohner ausserhalb der Gemeinde arbeitete und somit pendelte.



Pendlerbilanzen Falera (Quelle: STATPOP, AHV, STATENT» 2014)

Die meisten Pendler müssen nicht weit fahren, sie arbeiten in der Nachbargemeinde Laax, in Ilanz oder in Flims.

4.5 VERKEHR: MOTORISIERTER INDIVIDUALVERKEHR, ÖV, LANGSAMVERKEHR

Die Gemeinde Falera wird über eine Kantonsstrasse ab Laax und damit ab der Hauptverkehrsachse A19 erschlossen. Nach Chur benötigt man mit dem Auto rund 30 min Fahrzeit (27 km) und das Regionalzentrum Ilanz ist in rund 10 Fahrminuten erreicht.

Innerhalb des Dorfes gibt es kein Durchgangsverkehr und es besteht eine Tempo 30 Zone. Damit gibt es kaum Lärmbelastungen durch den Verkehr.

Mit dem öffentlichen Verkehr ist Falera sowie von Ilanz wie auch von Chur aus mit dem Postauto erreichbar. Im Stundentakt wird Falera von Chur aus über Laax erschlossen (Fahrtdauer 1h). Von Ilanz aus gibt es ebenfalls etwa alle Stunden ein Postauto, das in 30 min Falera erreicht (ohne Umsteigen). Es gibt eine Postautohaltestelle in Chintguns, Eingangs Dorf beim Parkplatz sowie im Dorf bei der Post (Endstation). Während des Winters fährt in Falera fahrplanmässig ein Ortsbus und verbindet die Quartiere mit der Bergbahn und dem Parkplatz.

Durch die Gemeinde Falera führen die regionalen Wanderrouten «senda sursilvana» (Andermatt – Chur) und «Jakobsweg Graubünden» (Mustair-Amsteg). Daneben verfügt die Gemeinde über ein ausgiebiges lokales Wanderwegnetz. Ebenfalls ist ein dichtes Netz an Mountainbikerouten vorhanden, auf dem die Destination erkundet werden kann. Eine kantonale Mountainbikeroute führt ebenfalls durch die Gemeinde (Route Nr. 90, Trun – Davos-Thusis- Trun).

4.6 LANDWIRTSCHAFT, NATUR UND LANDSCHAFT,

Nachdem es 1980 noch 36 landwirtschaftliche Betriebe in der Gemeinde Falera gab, waren es Ende 2018 gerade noch 11 Betriebe. Der Rückgang zeigt sich auch in der Anzahl der Beschäftigten in der Landwirtschaft, die von 91 Beschäftigten im 1980 auf 29 Beschäftigte Ende 2018 zurückging. Die Reduktion ging einher mit einer flächenmässigen Vergrösserung der noch verbleibenden Betriebe. Insgesamt gingen die strukturellen Bereinigungen aber nicht mit einem Verlust von landwirtschaftlicher Nutzfläche einher. In den letzten Jahren gab es durch biologische Bewirtschaftung von Flächen sogar insgesamt ein Anstieg der Grünflächen. Die Alpen und die Alpwirtschaft haben weiterhin einen hohen Stellenwert in der Gemeinde. Dadurch und durch den steigenden Tourismus ergeben sich im Sommer teilweise Nutzungskonflikte (Wanderwege-Mutterkuhhaltung, Naturwiesen – intensiv genutzte Wiesen).

In der Gemeinde Falera gibt es neben den landwirtschaftlich und touristisch genutzten Flächen auch verschiedene einzigartige Natur- und Landschaftselemente, wie z.B. auch die charakteristischen Terrassierungen. In den Gebieten Cavarschons - Val Dado gibt es zum Beispiel verschiedene Flachmoore oder auch Trockenstandorte von nationaler Bedeutung. Das Gebiet Muota gehört zudem zur regionalen Landschaft «Lag digl Oberst».

4.7 KULTUR, FREIZEIT UND ERHOLUNG

Die Gemeinde Falera zeichnet sich durch vielfältige kulturelle Angebote aus. Die rund 500 Jahre alte St. Remigius Kirche gilt als eine der schönsten und kulturhistorisch interessantesten Bauten im Vorderrheintal. Beim Gebiet Muota resp. beim Parc La Mutta handelt es sich um eine einmalige megalithische Kultstätte. Die in der mittleren Bronzezeit entstandene Anlage ist die grösste und wichtigste Megalithenanlage der Schweiz und steht unter archäologischem Schutz. Sie verbindet Astronomie, Mathematik und bronzezeitlichen Kult. Die Anlage kann dank einem Lehrpfad individuell besichtigt werden. Die Tradition der Astronomie in Falera wird in Mirasteilas, der ersten Sternwarte im Kanton Graubünden, weitergeführt. Die Sternwarte liegt etwas oberhalb des Dorfes und bietet unter anderem das grösste öffentlich zugängliche Teleskop der Schweiz. Ergänzt wird das Angebot mit einem Planetenweg, auf dem in rund 1.5 km die Strecke von der Sonne bis zum Pluto zurückgelegt werden kann.

Mit «la fermata» besitzt die Gemeinde Falera ein Kultur- und Seminarzentrum mit einer speziellen Architektur und speziellem Ambiente. Das Haus wird genutzt für Konzerte, Ausstellungen, Tagungen, Gemeindeversammlungen etc. Es bietet über das ganze Jahr verschiedene kulturelle Highlights und gehört damit zu einer der wichtigsten Einrichtungen in der Gemeinde.

Neben den kulturellen Highlights stehen in Falera vor allem auch viele sportliche Aktivitäten zur Verfügung. Im Sommer sind das insbesondere Mountainbiken und Wandern, im Winter ist Falera Tor zu unzähligen Winterportaktivitäten und Teil des Skigebietes Flims Laax Falera. Oberhalb des Dorfes sticht die schönste Kinder-Skiwiese der Region heraus.

5. EINE BEURTEILUNG DER GEMEINDE

5.1 SWOT-ANALYSE

Für die Gemeinde Falera wurden folgende Stärken und Schwächen (beziehen sich auf die heutige Situation in der Gemeinde) erhoben (Quelle: «Falera – Ein Dorf mit Potenzial» / Touristische Analyse):

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> _ Intaktes und geschichtsträchtiges Dorfbild _ Kein Durchgangsverkehr _ Gesunde Gemeindefinanzen _ Hohe Lebensqualität mit vielseitigem Freizeitangebot _ Verankerte und aktiv gelebte romanische Kultur _ Direkte Verbindung ins Skigebiet LAAX _ Eigener Kindergarten und Primarschule im Dorf _ Grosse Identifikation der Bevölkerung mit dem Ort _ Attraktive und intakte Naturlandschaft _ Sonnenterrasse mit Panoramablick in die Surselva, Ruinaulta und ins Churer Rheintal _ Grosse Bestand an Zweitwohnungen mit vielfach ausserkantonalem Kapitalzufluss und einer höchst möglichen Loyalisierung in der Gemeinde (Eigentum) _ Landwirtschaft als wichtiger und stabilisierender Faktor _ Günstiges Kostenumfeld (tiefer Steuer-Satz, attraktive Mietpreise, Einheimischbauzone) _ Nähe zum Wirtschaftsstandort Bündner Rheintal _ Einfache Erreichbarkeit mit einem guten ÖV-Angebot _ Grosszügiges Kulturzentrum La Fermata mit guter technischer Infrastruktur _ Durch das zur Verfügung stellen von Einheimisch-Bauparzellen ist die Gemeinde attraktiv für Zuzüger, insbesondere Familien mit Kindern _ Falera verfügt über aktive und engagierte Vereine _ Die Gemeinde profitiert von einem sehr guten Wintersportangebot in der Destination. In diesem Bereich wird nach wie vor viel investiert und optimiert _ Interessantes, teils ungenutztes aber sehr differenzierendes Angebot im Bereich Kultur (Parc la Mutta, Platta Pussenta, Mirasteilas, Alpwirtschaft, etc.) _ Ungenutzte gemeindeeigene Liegenschaften mit Potenzial für neue Aktivierungen _ Die Bevölkerungszahl der Gemeinde Falera entwickelt sich in den letzten Jahren positiv 	<ul style="list-style-type: none"> _ Nicht erkennbare Strategie und Positionierung der Gemeinde Falera _ Falera liegt abseits der Verkehrsachse (kein Durchgangsverkehr, keine Laufkundschaft) _ Die Anbindung ans Skigebiet wird dem Image nicht wirklich gerecht _ Verlust von Wissen aufgrund von fehlenden Nachfolgeregelungen (u.a. Parc la Mutta Guides) _ Touristische und kulturelle USPs werden nicht oder zu wenig vermarktet _ Touristisches Angebot entspricht nicht der Zielgruppe im Bereich Beherbergung (Fewos für Familien) _ Potenzial des Portfolios Kultur und Natur wird nicht genutzt, das Gesamterlebnis ist nicht definiert _ Touristisch werden überwiegend Strukturthemen behandelt, es fehlt ein ganzheitliches Entwicklungskonzept _ Direkte Vermarktung und Kommunikation der Gemeinde findet nicht statt (im Schatten der zwei Grossen in der Destinations-Organisation) _ Fehlende Erlebnisinszenierung/Produktinnovation _ Keine lokale Schlechtwetter-Infrastruktur für Einheimische und Gäste _ Fehlende kommerzielle Betten (Hotel und alternative Beherbergungsformen) _ Investitionsstau bei Gastronomie-Betrieben _ Für Jugendliche bestehen wenig Möglichkeiten für eine aktive und begleitete Freizeit- und Unterhaltungsgestaltung im Dorf _ Überdurchschnittlicher Anteil an wertschwachen und arbeitsintensiven Branchen (Landwirtschaft, Bauwirtschaft, Hotel- und Gastgewerbe) _ Trotz fehlendem Durchgangsverkehr und bestehendem Fahrverbot, ist die Gemeinde Falera nicht autofrei _ Falera wird von aussen als «Schlafdorf» wahrgenommen _ Rückläufige Besucherzahlen im Mirasteiles

5.2 FAZIT AUS DER SWOT-ANALYSE

Die Gemeinde Falera weist sehr hohe Standortqualitäten auf und gehört mit seinem Dorfbild zu den schönsten Dörfern in der Region. Der Tourismus sichert als wichtigster Wirtschaftszweig

den aktuellen Wohlstand der Gemeinde und muss weiterentwickelt werden. Das bestehende Image als Erholungs- und Kraftort kann künftig an Bedeutung gewinnen, zumal das touristische Potenzial in diesem Bereich noch nicht wirklich aktiviert worden ist.

Das kommunale räumliche Leitbild ist nur ein Grundbaustein auf dem Weg zu einer klaren Positionierung und Ausrichtung der Gemeinde. Die strategische Entwicklung und touristische Angebotsentwicklung werden in Zusammenarbeit mit einer externen Firma weiterbearbeitet resp. weitergeführt. Die übergeordneten Zielsetzungen dieser Zusammenarbeit sind in das vorliegende Dokument eingeflossen.

6. FALERA MORGEN

6.1 ENTWICKLUNG INNERHALB DER REGION

Die Gemeinde Falera positioniert sich in der Destination Flims Laax Falera als eigenständige, attraktive Wohngemeinde für junge Familien mit hoher Lebensqualität und mit einer guten öffentlichen Erreichbarkeit.

Die Gemeinde Falera zeichnet sich durch eine gute Grundversorgung und vielfältige Naherholungsmöglichkeiten sowie kulturelle Aktivitäten aus.

Sie ist bestrebt, mit den Nachbargemeinden zusammen zu arbeiten und Synergien effizient zu nutzen.

Die Gemeinde Falera ist eine touristisch geprägte Gemeinde mit hohem Lagepotenzial. Sie möchte aber auch ihre Qualitäten als ruhige Wohngemeinde erhalten. Dazu ist es wichtig, dass die Bauzonenreserven mobilisiert werden und Interessenten angeboten werden. Dem lokalen Gewerbe sollen Entwicklungsmöglichkeiten zur Verfügung gestellt werden und im Dorf soll eine Grundversorgung sichergestellt werden. Synergien mit anderen Gemeinden, insbesondere mit Laax können die Standortqualitäten weiter verbessern und Mehrwerte schaffen.

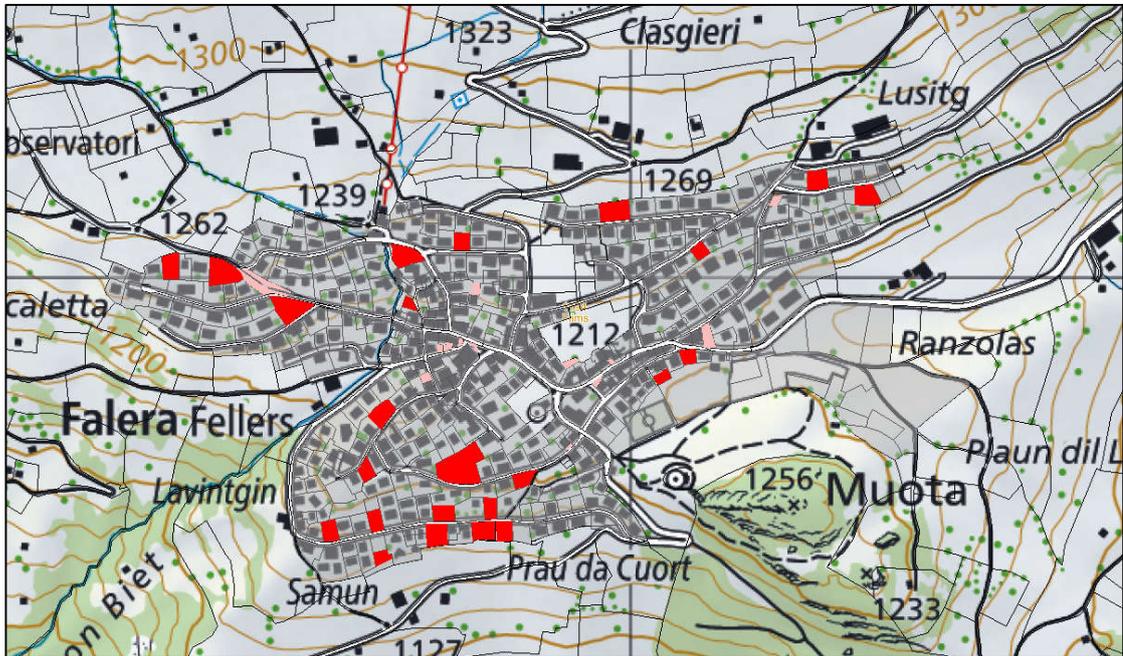
6.2 ENTWICKLUNG BEVÖLKERUNG UND ARBEITSPLÄTZE

Die Gemeinde Falera verfolgt für die nächsten 20 Jahre ein Bevölkerungswachstum von 1% pro Jahr. Für das Wachstum wird der Bedarf an qualitativem Wohnraum mit der Mobilisierung der bestehenden Bauzonenreserven sichergestellt.

In der Gemeinde Falera wuchs die Bevölkerung zwischen 1990 bis 2010 kontinuierlich von 404 bis auf 579 Einwohner an. Ab 2010 bis heute war das Bevölkerungswachstum nicht mehr so rasant. Ende 2018 wohnten 615 Einwohner in der Gemeinde Falera.

Die von der Gemeinde Falera angestrebte Bevölkerungsentwicklung orientiert sich deshalb nicht alleine an der Entwicklung in den letzten Jahren, sondern auch am Entwicklungspotenzial der Gemeinde. Verfügbares Bauland war bisher Mangelware. Mit der geplanten Mobilisierung der bestehenden Bauzonenreserven entsteht ein grosses Potenzial, das sorgfältig genutzt werden soll.

Gemäss der Übersicht über den Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife (Stand 8. November 2019) sind in der Gemeinde Falera noch unüberbaute Wohn- und Mischzonen im Umfang von rund 2.5 ha vorhanden.



Unüberbaute Wohnbauzonen (Quelle: UEB)

Gemäss der Bevölkerungsperspektive 2030, welche durch das Amt für Raumentwicklung erstellt worden ist und auf neusten Datengrundlagen und methodischen Erkenntnissen zur Abschätzung der erwarteten Bevölkerungsprognose basiert, wird für die Gemeinde Falera von einem Wachstum von rund 67 Einwohner bis ins Jahr 2030 resp. von rund 124 Einwohner bis ins Jahr 2040 ausgegangen. Das prognostizierte Wachstum erachtet die Gemeinde als realistisch. Ziel der Gemeinde ist ein Bevölkerungswachstum von 1% pro Jahr. Bei 615 Einwohnern im Jahre 2018 ergibt das ein Wachstum von 77 Einwohnern bis in das Jahr 2030. Die mobilen Kapazitätsreserven gemäss überarbeitetem Datenblatt decken voraussichtlich das prognostizierte resp. geplante Wachstum ab. Das heisst, die kurz- und mittelfristige Entwicklung kann in den heutigen Reserven stattfinden. Eine Neueinzonung von Wohnbauzonen kann erst dann geprüft werden, wenn die bestehenden Reserven mobilisiert und grösstenteils überbaut sind.

Die Gemeinde Falera unterstützt den Erhalt der Gewerbebetriebe der Gemeinde und schafft günstige Voraussetzungen für deren Weiterentwicklung.

Die Gemeinde Falera ist eine Wohngemeinde, der überwiegende Anteil der Arbeitstätigen geht ausserhalb der Gemeinde einer Arbeit nach. Die bestehenden Arbeitsplätze in der Gemeinde sollen deshalb mindestens erhalten bleiben. Dazu braucht es entsprechende Rahmenbedingungen und Entwicklungsmöglichkeiten. Im Gebiet Giaus gibt es bereits gewerbliche Nutzungen. Diese sollen auch längerfristig sichergestellt werden. Im Zusammenhang mit der Anpassung der Ortsplanung ist zu prüfen, ob und wie das Entwicklungspotenzial für das lokale Gewerbe in diesem Gebiet genutzt werden kann.

6.3 ENTWICKLUNG SIEDLUNG

Bei der Siedlungsentwicklung stehen für die Gemeinde der Schutz und Erhalt des Dorfbildes und die Berücksichtigung der bestehenden Strukturen im Vordergrund.

Im Dorfkern wird keine zusätzliche Verdichtung angestrebt. In den neueren Wohnquartieren werden insbesondere hohe Ausbaugrade angestrebt.

Das bestehende Ortsbild von Falera leistet einen wichtigen Beitrag zur Identität des Ortes und fördert so auch den Tourismus. Es soll deshalb weiterhin massvoll gepflegt und erhalten werden. Die Qualität des alten Dorfes soll nicht durch eine Forcierung der Verdichtung in Frage gestellt werden und die wertvollen Grünräume sollen erhalten bleiben.

Mit der Ortsbildschutzzone wurde in der aktuellen Ortsplanung das Ortsbild in den Vordergrund gerückt. Auf eine aktive Mobilisierung dieser inneren Kapazitäten wird bewusst verzichtet.

Bei den neueren Wohngebieten handelt es sich grossmehrtlich um Zweitwohnungsquartiere. Die Aufstockung eines zusätzlichen Stockwerkes oder die Realisierung von zusätzlichen Erstwohnungen auf unternutzten Parzellen ist kurzfristig nicht realistisch. Trotzdem soll langfristig der Ausbaugrad erhöht werden. Ein hoher Ausbaugrad der möglichen Ausnützung soll aktiv gefördert werden.

Für die Schaffung von neuem Wohnraum resp. für die Erweiterung des Siedlungsgebietes eignet sich das Gebiet Er Liung. Es wurde bereits in der Ortsplanung als Zone für künftige bauliche Nutzung ausgeschieden.

6.4 ENTWICKLUNG TOURISMUS UND LANDSCHAFT

Die Gemeinde Falera ist Teil einer international bekannten Destination und zeichnet sich durch eine Vielzahl an attraktiven Naherholungsmöglichkeiten sowie kulturellen Angeboten aus. Sie entwickelt sich touristisch weiter.

Die Gemeinde Falera ist bestrebt, die Naherholungsräume zu erhalten und zu einem nachhaltigen Umgang mit der Natur beizutragen. Die Natur- und Kulturlandschaft wird als Potenzial geschätzt und gestärkt.

Die Gemeinde Falera positioniert sich künftig über die Kultur, inszeniert Vorhandenes und schafft neue Angebote.

Der Landwirtschaft werden räumliche abgestimmte Entwicklungsmöglichkeiten geboten und die Strukturen der Alpwirtschaft werden wo nötig gestärkt und optimiert. Konflikte mit dem Tourismus werden frühzeitig gelöst.

Die Gemeinde Falera ist als Tourismusgemeinde auf Gäste angewiesen und pflegt deshalb auch in Zukunft ein entsprechendes Image. Touristische Angebote müssen laufend geprüft und entwickelt werden. Für die touristischen Projekte sind entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten zur Verfügung zu stellen. Dazu gehört auch die Unterstützung der Ansiedlung von neuen Hotelprojekten oder die Schaffung von geeigneten Rahmenbedingungen für neue Sport- und Freizeitangebote.

Die bestehenden einzigartigen Naturwerte werden gepflegt und für die Einheimischen sowie die Gäste optimal zugänglich gemacht. Als kraftvoller, ursprünglicher Ort gilt es, Natur und Kultur miteinander zu verbinden. Der Parc la Mutta soll ausgebaut und besser präsentiert werden. Auch die Sternwarte Mirasteilas soll gefördert und zusätzliche Angebote im Zusammenhang mit der Astronomie geschaffen werden. Die Kultur soll aber auch gelegt werden und im Dorf sichtbar sein.

Die Gemeinde Falera ist trotz Tourismus weiterhin eine landwirtschaftlich geprägte Gemeinde. Der Erhalt und die Förderung der Landwirtschaftsbetriebe sowie der Alpwirtschaft ist wichtig, damit weiterhin eine gepflegte und attraktive Natur- und Kulturlandschaft sichergestellt werden kann.

7. LEITBILDPLAN

Der Plan des kommunalen räumlichen Leitbildes leitet sich von den vorherigen Grundlagen und Zielvorstellungen ab. Er zeigt die aktuellen Bauzonen auf und beinhaltet folgende Festlegungen:

Dorfkern



Kap. 6.3

Die Qualität und der landwirtschaftliche Charakter des alten Dorfes erhalten, keine zusätzliche Verdichtung anstreben. Umnutzung der Ställe sorgfältig prüfen

Entwicklungsgebiet Wohnen



Kap. 6.2

Innenreserven mobilisieren und einer Überbauung zuführen. Bauliche und freiraumtechnische Strukturen erhalten und weiterführen. Eine minimale Dichte anstreben.

Grünräume



Kap. 6.3

Charakteristische Grünräume frei von Überbauungen halten. Bereits durch die rechtskräftige Ortsplanung gesichert, weshalb momentan kein Handlungsbedarf entsteht.

Entwicklungsgebiet Arbeit



Kap. 6.3

Flächen für die Weiterentwicklung des lokalen Gewerbes. Gebiet planerisch sichern und für das lokale Gewerbe verfügbar machen.

Entwicklungsgebiet Tourismus



Kap. 6.4

Touristische Nutzungen fördern resp. in den Vordergrund stellen. Sicherung und Mobilisierung der Flächen über die Ortsplanung wo noch nicht erfolgt.

aktuelles Wohngebiet



Kap. 6.3

Innerhalb dieses Perimeters in den nächsten Jahren Kapazitäten resp. Flächen für das Wohnen verfügbar machen. Reserven mit Überbauungspflicht belegen.

Wohngebiet Zukunft



Kap. 6.3

Gebiet für eine künftige Erweiterung des aktuellen Wohngebietes. Bei einem entsprechenden Bedarf rasche Umsetzung in die Ortsplanung ermöglichen.