

Kommunales räumliches Leitbild Falera

Beschluss Gemeindevorstand vom 10. Oktober 2022



Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Falera

Kontaktperson

Wendelin Casutt, Gemeindepräsident

Bearbeitung

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

Erstellung

Januar–August 2021 / Mai–Oktober 2022

Bearbeitungsstand

Stand öffentliche Auflage

Bildnachweise / Datenquellen

Siehe Dokumentende

Inhalt

Einleitung.....	1
Analyse	
Porträt	2
Demografie	3
Wirtschaft und Mobilität	4
Siedlung, soziale Infrastruktur und Versorgung	5
Bauzonenreserven	7
Bauzonenbedarf	8
Wichtige Zeitschnitte der Siedlungsentwicklung	9
Grossräumliche Strukturen	11
Räumliche Analyse	13
Analyse von Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken	15
Strategie und Konzept	
Ziele der Siedlungsentwicklung	18
Räumliches Konzept	19
Massnahmen	21
Ideenstudien für die Bebauung öffentlicher Wohnbaureserven	22

Einleitung

Anlass

Mit der Revision des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) haben sich die raumplanerischen Rahmenbedingungen verändert. Das revidierte Gesetz verlangt eine konsequente Siedlungsentwicklung nach innen. Im Vordergrund steht dabei das Schaffen von Siedlungen mit einer optimierten baulichen Dichte, dies unter Beibehaltung oder Schaffung neuer räumlicher Qualitäten.

Erweiterungen der Siedlungen nach aussen sind künftig nur in Ausnahmefällen möglich. Ein sparsamer Umgang mit den verbleibenden Bauzonenreserven ist daher von grosser Bedeutung für die künftige Entwicklung von Falera.

Ziele Leitbild

Das vorliegende kommunale räumliche Leitbild (KRL) soll zur Umsetzung der Vorgaben des RPG und des revidierten kantonalen Richtplans beitragen und ein Zukunftsbild mit den langfristigen planerischen Entwicklungsabsichten der Gemeinde Falera aufzeigen.

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

Das KRL dient der Gemeinde als Orientierungsrahmen für raumbezogene Entscheidungen

sowie als konzeptionelle Grundlage für die Revision der Nutzungsplanung. Es ermöglicht der Gemeinde insbesondere, ihren Handlungsspielraum im Lichte der kantonalen und regionalen Rahmenbedingungen auszuloten und ihre Ziele und Vorstellungen der angestrebten langfristig en räumlichen Entwicklung des Dorfes aufzuzeigen.

Das KRL ist ein informelles Planungs- und Koordinationsinstrument und ist für die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer nicht bindend. Die tatsächliche und detaillierte Interessenabwägung der einzelnen im KRL dargelegten Aspekte erfolgt erst im Nutzungsplanverfahren.

Erarbeitung

Die Erarbeitung des Leitbildes erfolgte durch den Gemeindevorstand. Dieser hat den Entwurf des KRL vom 3. Juni bis 31. Juli 2022 öffentlich aufgelegt. Begleitet wurde die Mitwirkungsaufgabe durch eine öffentliche Orientierungsveranstaltung. Das Ergebnis der Mitwirkung kann einem separaten Bericht entnommen werden.

Der Gemeindevorstand hat das Leitbild an seiner Sitzung vom 10. Oktober 2022 beschlossen und dem Kanton zur Kenntnis zugestellt.



Porträt

Falera – früher und heute

Kleinfunde und Kulturschichten auf der Hügelkuppe Mutta lassen auf einen Siedlungsbeginn bereits in der frühen Bronzezeit schliessen (1800 v. Chr.). Im Zusammenhang mit der bronzezeitlichen Besiedlung der Hügelkuppe stehen vermutlich auch die megalithischen Steinreihen auf der Mutta. Die Megalithenanlage von Falera ist heute die grösste und wichtigste der Schweiz.

Erstmals urkundlich erwähnt wird Falera im Jahr 765. Während des Mittelalters war Falera im Laufe der Zeit verschiedenen Grafschaften sowie dem Kloster Disentis unterstellt. Die Überreste der Stammburg der Herren von Wildenberg (Casti da Chischlatsch) am Rande der Val da Schluein zeugen noch heute von dieser Zeit. Die Pfarrkirche St. Remigius wurde im Gebiet der bronzezeitlichen Siedlung errichtet, die Kirche wird um 840 erstmals urkundlich erwähnt. Seit dem Bau der neuen Pfarrkirche im Jahre 1903 wird die Kirche St. Remigius für besondere Anlässe genutzt und ziert bis heute das Gemeindewappen.

Falera ist lange Zeit ein typisches romanisches Bergbauerndorf, das vom Ackerbau und der Viehwirtschaft lebt. Während sich die Nachbarorte Flims und in Laax bereits am Ende des 19. Jahrhunderts zu Kurorten und nach dem Zweiten Weltkrieg zu Wintersportorten entwickeln, bleibt eine vergleichbare Entwicklung in Falera

zunächst aus. Das touristische Zeitalter wird erst mit dem Bau der Sesselbahn von Falera nach Curnius im Jahr 1973 eingeläutet. Es erfolgt ein rascher Wandel vom bäuerlich geprägten Dorf zum Ferien- und Wintersportort. Die hohe Bautätigkeit verändert in wenigen Jahrzehnten das Gesicht von Falera.

Räumliche Ausgangslage

Falera liegt auf einer weit ausgedehnten Sonnenterrasse auf über 1200 m ü. M. und thront 500 Meter über dem Vorderrheintal. Das von Laax her erschlossene Dorf befindet sich abseits der stark befahrenen Oberalpstrasse und bleibt vom Durchgangsverkehr verschont.

Mit den benachbarten Gemeinden Laax, Flims und Sagogn bestehen enge funktionale Beziehungen und Partnerschaften (Skigebiet, Tourismus, öffentlicher Verkehr, Schule, Feuerwehr, Wasserversorgung u.a.).

Positionierung

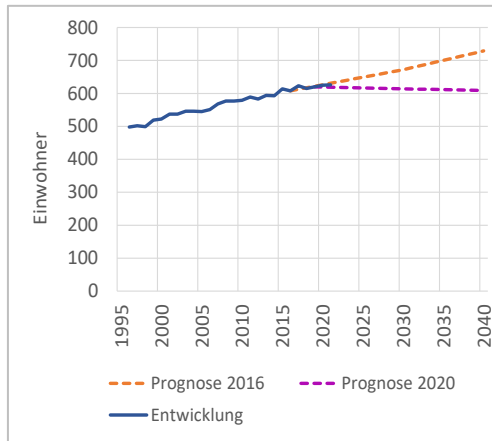
Die Gemeinde Falera positioniert sich heute als eigenständige, attraktive Wohn- und Tourismusgemeinde mit einer hohen Lebens- und Erholungsqualität.

Innerhalb der Tourismusdestination Flims Laax Falera positioniert sich die Gemeinde als ruhiger, kraftvoller Erholungsort mit bedeutenden Kulturstätten und eigener Identität.



Demografie

Bevölkerungsentwicklung



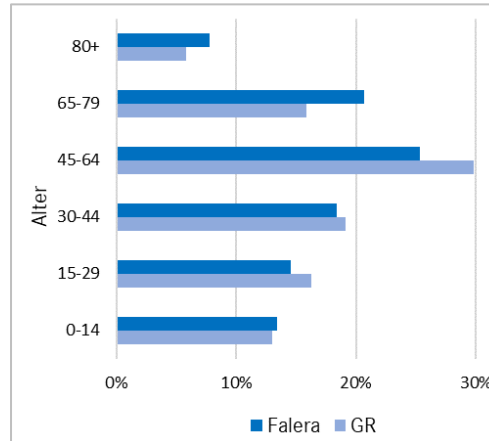
Entwicklung und aktuelle Situation

- Die Einwohnerzahl hat seit 1995 um durchschnittlich 1% pro Jahr zugenommen.
- Im Jahr 2021 wohnten 626 Personen in Falera.
- Während der touristischen Hochsaison halten sich mehrere tausend Personen im Dorf auf.

Ausblick

- Die vom Kanton im Jahr 2016 herausgegebene Bevölkerungsprognose ging von einem anhaltenden Wachstum bis ins Jahr 2040 aus.
- Die aktualisierte Prognose sieht für Falera eine stagnierende Bevölkerungsentwicklung vor.
- Mit der Bereitstellung preisgünstiger Wohnbauparzellen für Familien können günstige Entwicklungsvoraussetzungen geschaffen werden.

Altersstruktur



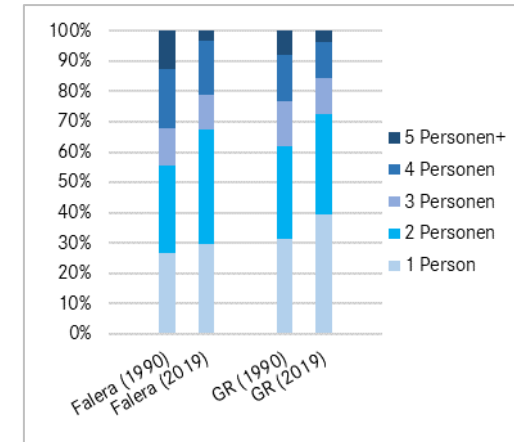
Entwicklung und aktuelle Situation

- Die Bevölkerung von Falera wird immer älter. Über 28% der Einwohner (ca. 180 Personen) sind heute im Pensionsalter. Der Seniorenanteil liegt weit über dem Kantonsmittel von 22%.
- Der Anteil der Kinder und jungen Erwachsenen ist auf 28% gesunken, ist jedoch vergleichbar mit dem kantonalen Durchschnitt von 29%.

Ausblick

- Aufgrund der immer älter werdenden Bevölkerung wird auch die Nachfrage nach altersgerechten Wohnformen und Pflegeleistungen zunehmen. In Falera fehlen heute entsprechende Gesundheits- und Pflegeeinrichtungen.

Haushaltsgrösse



Entwicklung und aktuelle Situation

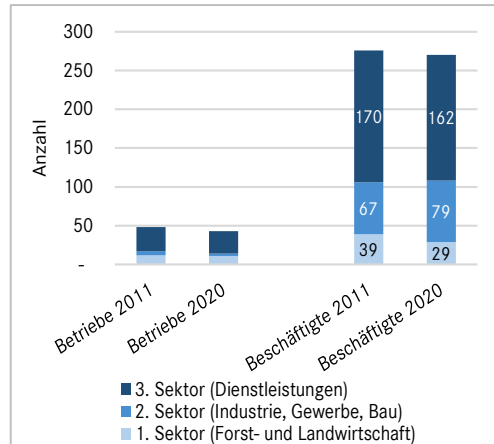
- In Falera gibt es rund 270 dauerhaft bewohnte Privathaushalte, die durchschnittlich von 2.3 Personen bewohnt werden (GR: 2.1)
- Ein Drittel der Haushalte wird von mindestens drei Personen bewohnt, was darauf hinweist, dass in Falera viele Familien wohnen.
- Die durchschnittliche Haushaltsgrösse hat wie auch im Kanton seit 1990 abgenommen.

Ausblick

- Aufgrund der zunehmenden Alterung der Bevölkerung und der gesellschaftlichen Individualisierung ist anzunehmen, dass der Anteil der Haushalte mit bis einer oder zwei Personen künftig weiter zunimmt.

Wirtschaft und Mobilität

Betriebe / Beschäftigte



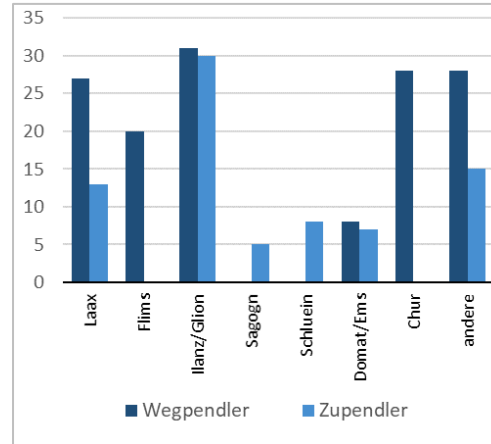
Entwicklung und aktuelle Situation

- Falera zählt rund 40 Betriebe mit insgesamt 270 Beschäftigten. Die Betriebe sind für die Gewährleistung der touristischen Funktionen von grosser Bedeutung.
- Knapp zwei Drittel der Betriebe sind im Dienstleistungssektor tätig. Die Zahl der Beschäftigten im Dienstleistungssektor unterlag in den letzten Jahren ausgeprägten Schwankungen.
- Trotz Beschäftigungsrückgang generiert der Primärsektor (Forst- und Landwirtschaft) weiterhin über 10% der Beschäftigung (GR: 5.5%).

Ausblick

- Die künftige Beschäftigungsentwicklung in Falera hängt massgeblich von der Realisierung der touristischen Leuchtturmprojekte ab.

Pendlerverhalten



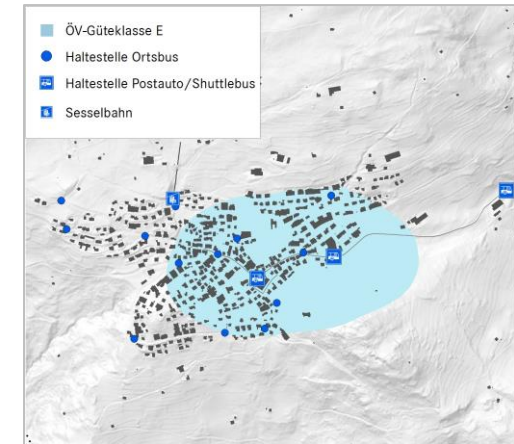
Entwicklung und aktuelle Situation

- Falera ist eine Pendlergemeinde. Knapp 60% der erwerbstätigen Bevölkerung arbeitet ausserhalb der Gemeinde.
- Im Jahr 2018 gingen rund 50 Erwerbstätige einer Arbeit in Flims oder Laax nach. Ins Churer Rheintal pendelten ca. 40 Personen und ins Regionalzentrum Ilanz rund 30 Personen.
- Die rund 80 Zupendler nach Falera sind hauptsächlich in Laax oder in der Foppa wohnhaft.

Ausblick

- Der dynamische Wirtschaftsstandort Bündner Rheintal und das Regionalzentrum Ilanz befinden sich in Pendeldistanz. Falera wird als Wohnort für Berufspendler weiter attraktiv sein.

Verkehr



Öffentlicher Verkehr (ÖV)

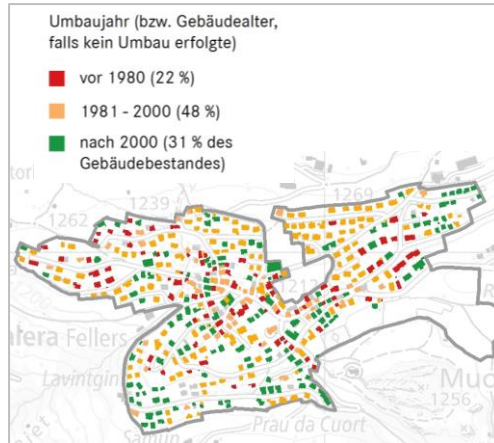
- Postautoverbindungen zwischen Falera und Ilanz bzw. Chur verkehren halbstündlich bis stündlich (teilweise mit Direktverbindungen).
- Während der Saison verbindet ein Shuttle Falera halbstündlich mit Laax, Flims und Fidaz.
- Der Ortsbus Falera stellt im Winter den Transport der Schneesportler zur Talstation sicher.

Motorisierter Individualverkehr

- Falera wird von Laax aus über eine kantonale Verbindungsstrasse erschlossen.
- Im Dorf besteht ein allgemeines Fahr- und Parkverbot (exkl. Bewohner/Feriengäste), das schwierig umsetzbar ist. Für die Besucher steht ein Parkplatz am Dorfeingang zur Verfügung.

Siedlung, soziale Infrastruktur und Versorgung

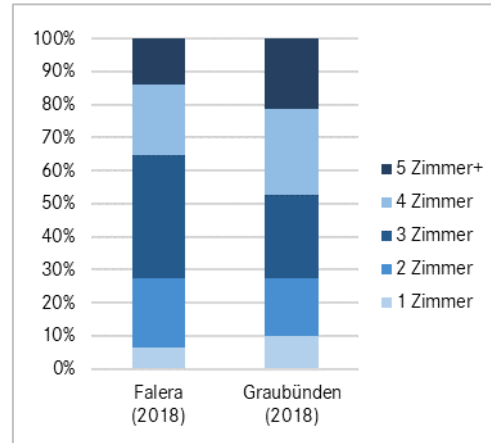
Gebäudestruktur und Sanierungsbedarf



Entwicklung und aktuelle Situation

- Der Wohngebäudebestand von Falera setzt sich aus rund 100 Einfamilienhäusern und 280 Mehrfamilienhäusern zusammen. Der Anteil Mehrfamilienhäuser ist ausserordentlich hoch.
- Fast 80% des heutigen Gebäudebestands wurde nach 1980 errichtet oder umgebaut.
- Der Gebäudebestand ist gesamthaft wenig überaltert. Ein Sanierungs- oder Erneuerungsbedarf wird vor allem auf die Zweitwohnungsquartiere aus den 80er bzw. 90er Jahre zukommen.

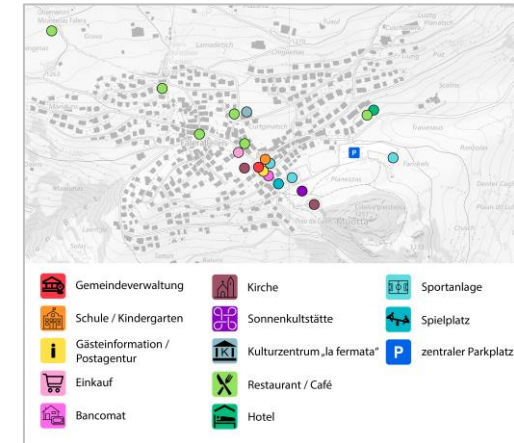
Wohnungsbestand und -grösse



Entwicklung und aktuelle Situation

- In Falera gibt es knapp 1'400 Wohnungen. Fast 90% davon befinden sich in Mehrfamilienhäusern (höchster Anteil in Graubünden).
- 80% des Wohnungsbestands (1'100 Wohnungen) sind Zweitwohnungen. Nur 25 Wohnungen sind kommerziell bewirtschaftet.
- Der Anteil der 2- und 3-Zimmer-Wohnungen überwiegt und liegt mit 60% weit über dem kantonalen Mittel von 42%.

Soziale Infrastruktur und Versorgung



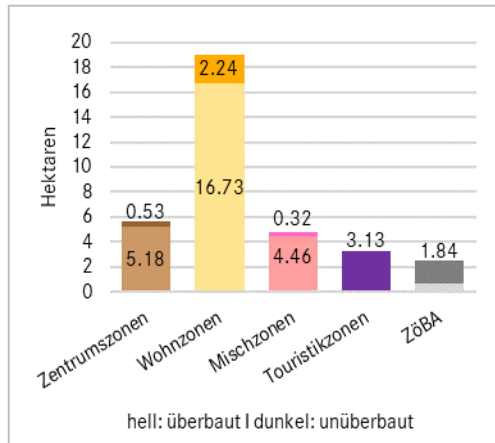
Entwicklung und aktuelle Situation

- Mit Dorfladen, Bäckerei, Sportgeschäft, einigen Restaurants und einer Postagentur verfügt Falera über eine solide Grundversorgung.
- In Falera sind keine Gesundheits- oder Pflegeeinrichtungen vorhanden. Die nächsten Arztpraxen befinden sich in Laax und Flims.
- Heute werden in Falera ein Kindergarten und die 1. bis 2. Primarklasse geführt. Die weiteren Primarklassen und die Oberstufe werden in Laax geführt (Schulverband «scolaviva»).
- Mit dem Kulturzentrum «La Fermata» verfügt Falera über einen attraktiven Begegnungs- und Veranstaltungsort und mit der Sternwarte «Mirasteilas» über ein öffentliches Observatorium.
- Sport-, Spielplatz und Eisfeld befinden sich an zentraler Lage und sind gut besucht.



Bauzonenreserven

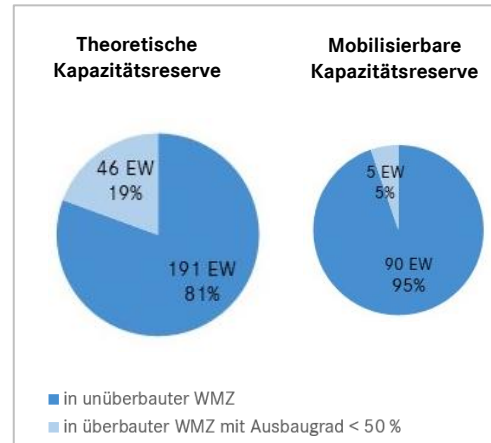
Bauzonenstatistik / Stand der Überbauung



Entwicklung und aktuelle Situation

- Der Zonenplan von Falera stammt im Wesentlichen aus dem Jahr 1982. Seither haben nur die Schaffung der Einheimischenbauzone (1996) und die Ausscheidung der Touristikzonen (Hotelzone La Siala und La Mutta) zu einer Vergrößerung der Bauzonenfläche geführt.
- Größere Reserven bestehen heute vor allem in den Wohnzonen (2.85 ha). Werden projektierte Bauten mitberücksichtigt, beträgt die Reserve knapp rund 2.4 ha (-0.45). In den Mischzonen, die überwiegend mit Zweitwohnungen überbaut wurden, beträgt die Reserve knapp 0.4 ha, in den Zentrumszonen 0.5 ha.
- Arbeitszonen bestehen keine. Die wenigen Gewerbebetriebe befinden sich in der Misch- und Zentrumszone.

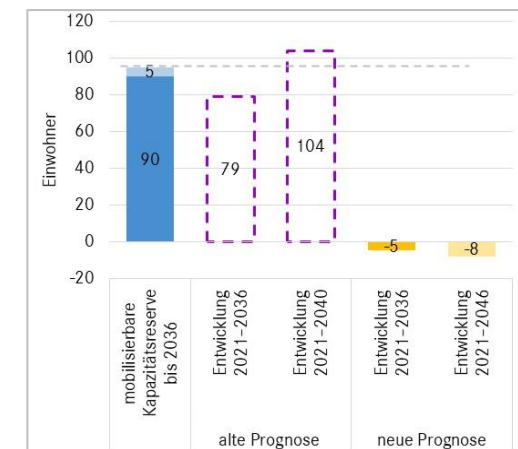
Kapazitätsreserven in WMZ



Entwicklung und aktuelle Situation

- Die theoretischen Kapazitätsreserven (bei voller Ausnutzung der Bauzonen) innerhalb der bestehenden Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) reichen für gesamthaft rund zusätzliche 240 Einwohner.
- In der Annahme, dass nur ein Teil der Reserven in den Bauzonen bis 2036 effektiv mobilisiert werden kann (50% in der unüberbauten Bauzone; 2% im überbauten Bestand), wird von einer mobilisierbaren Kapazitätsreserve für 95 Personen bis 2036 ausgegangen.

Bauzonenreserven und Bedarf



Bedarf bis 2036 (alte Prognose)

- Die vom Kanton im Jahr 2016 publizierte Perspektive ging von einer Bevölkerungszunahme von 80 Personen zwischen 2021 bis 2036 aus.
- Die Bauzonengröße wurde damals im Verhältnis zum erwarteten Bevölkerungszuwachs als knapp zu gross erachtet (Fall C gemäss kant. Richtplan).

Bedarf bis 2036 (aktuelle Prognose)

- Den Reserven steht aufgrund der gemäss aktualisierter Bevölkerungsperspektive bis 2035 bzw. 2045 stagnierenden Entwicklung ein rechnerischer Bedarf von null gegenüber.
- Die heutige Bauzonengröße wird vom Kanton daher als überdimensioniert erachtet, weshalb eine Reduktion von WMZ geprüft werden muss.

Bauzonenbedarf

Kantonale Vorgaben

Der kantonale Richtplan Siedlung gesteht jeder Gemeinde eine *angemessene* Bauzonenreserve bzw. ein Grundbedarf zu, auch wenn die Bevölkerungsperspektive von einer stagnierenden oder rückläufigen Einwohnerentwicklung ausgeht.

Gemäss der technischen Wegleitung des Amts für Raumentwicklung gelten für die Ermittlung einer *angemessenen* Bauzonenreserve folgende Grundsätze:

1. Bauzonen ausserhalb des Siedlungskörpers sind grundsätzlich auszuzonen.
2. Den Gemeinden wird ein Bauplatz* pro 100 Einwohner innerhalb des weitgehend überbauten Gebiets zugestanden. Für Falera mit 630 Einwohnern wären dies 6-7 Bauplätze. Diese entsprechen dem Grundbedarf.
3. Der Grundbedarf kann erhöht werden, wenn eine plausible Erklärung vorliegt.

**Ein Bauplatz definiert sich gemäss Amt für Raumentwicklung an der umgebenden Bebauungsstruktur (bauliche Dichte, städtebauliche Morphologie). Handelt es sich bei der umgebenden Bebauung z.B. um dorftypische mehrgeschossige Bauernhäuser, entspricht ein Bauplatz einem Mehrfamilienhaus.*

Begründung erhöhter Grundbedarf

Folgende spezifische Verhältnisse rechtfertigen den erhöhten Grundbedarf für Falera:

- anhaltendes Bevölkerungswachstum, hohe Familienfreundlichkeit und Wohnqualität (Einheimischenbauzone vollständig überbaut).
- Lage in dynamischen Wachstumsraum (Flims-Laax-Falera) mit Weisser Arena als ein wichtiger Motor.
- Verfügbarkeit von attraktivem Bauland im Besitz öffentlicher Trägerschaften (kann zeitnah entwickelt und bereitgestellt werden).
- Zusätzliche zu erwartende Entwicklungsimpulse im Zusammenhang mit dem Tourismusprojekt La Mutta.
- Gut erreichbare Lage zwischen kantonalen und regionalen Wirtschaftszentren (siehe grossräumliche Strukturen).
- Konformität mit den Entwicklungszielen der Gemeinde (siehe Ziele der Siedlungsentwicklung).

Bedarf aus Gemeindesicht

Aus erwähnten Gründen ist es erforderlich, den Grundbedarf an Bauzone für die Gemeinde Falera in der Grössenordnung von mindestens zwei Bauplätzen pro 100 Einwohner zu erhöhen (rund 12-15 Bauplätze). Der detaillierte Bedarfsnachweis erfolgt im Rahmen der Nutzungsplanung.

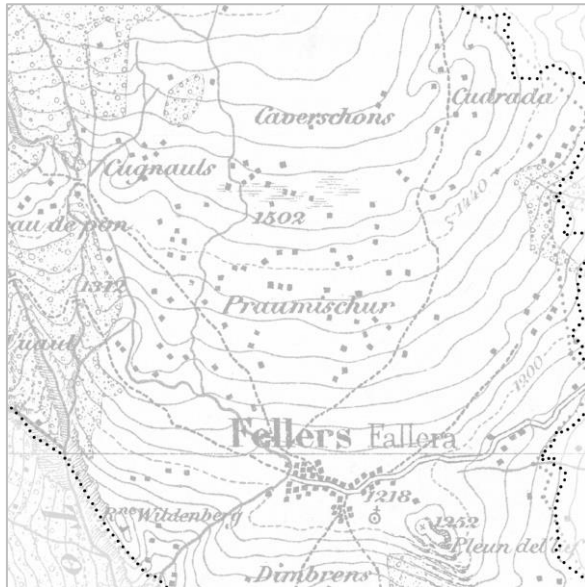
Das Siedlungsgebiet von Falera ist vollständig erschlossen und weitgehend überbaut. Bauzonenreserven sind in Form von Baulücken im Siedlungskörper zu finden. Von einer Auszonung dieser Baulücken sieht die Gemeinde ab, da damit kein Beitrag zur Siedlungsentwicklung nach innen geleistet werden kann.

Eine Reduktion an Wohn-, Misch- und Zentrumszonen prüft die Gemeinde an Lagen,

- welche für eine Überbauung wenig geeignet sind;
- welche als Grün- und Freiräume für das Ortsbild und den historischen Dorfkern von Bedeutung sind.

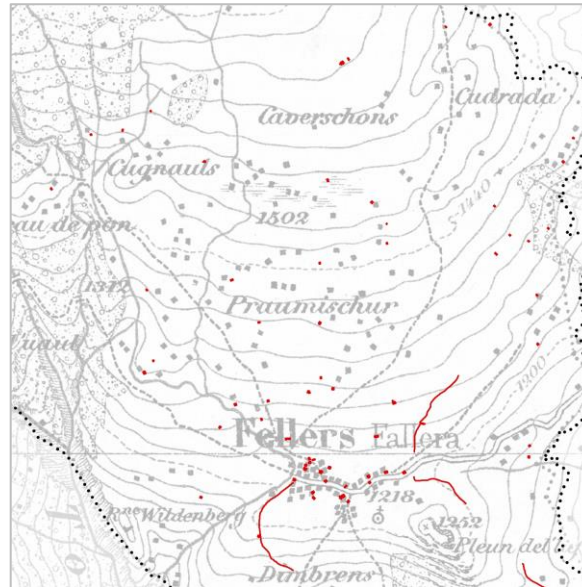
Wichtige Zeitschnitte der Siedlungsentwicklung

Vor 1890



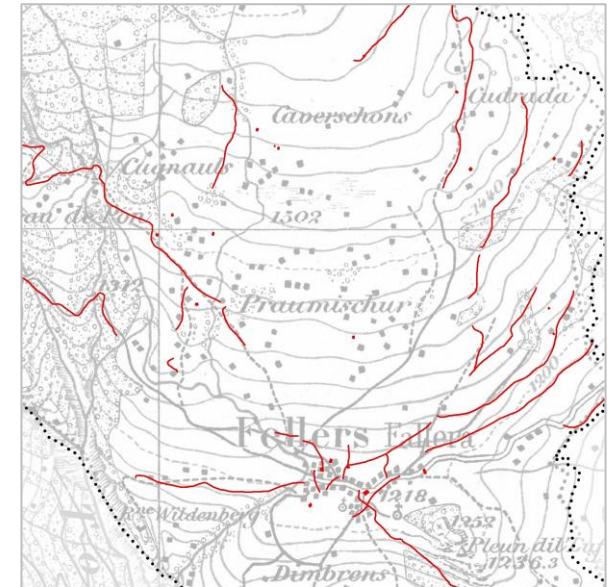
- Das Bauerndorf Falera zeichnet sich durch eine sehr dichte Bauweise aus. Das westliche Dorfende ist als Haufendorf ausgebildet, der östliche Dorfteil trägt eher den Charakter eines Strassendorfes.
- Wahrzeichen und dominantester Bau von Falera ist die Pfarrkirche St. Remigius etwas ausserhalb des Dorfes am Fuss der Hügelkuppe La Mutta.

1890–1940



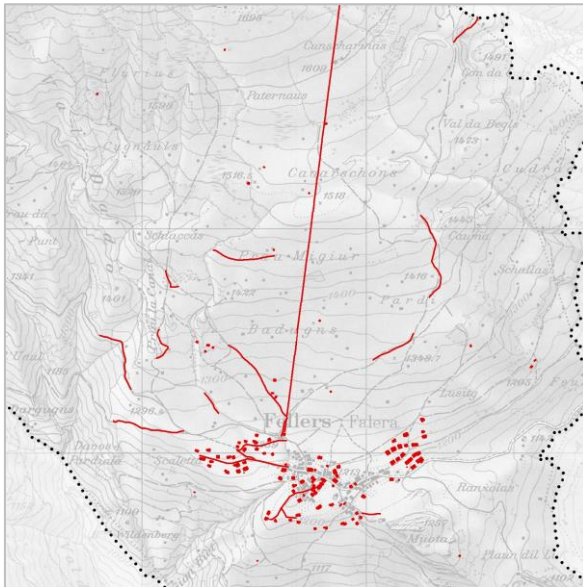
- Die Siedlung verändert sich kaum, es entstehen nur vereinzelte Neubauten. Der auffälligste Neubau ist die neue Dorfkirche, die am Anfang des neuen Jahrhunderts errichtet wird.
- Die Landwirtschaft erfolgt noch in traditioneller Weise mit Ackerbau und Viehwirtschaft und prägt die Kulturlandschaft.
- Obstbäume und Gärten zieren den Dorfrand und die Freiräume zwischen den Bauten.

1941–1960



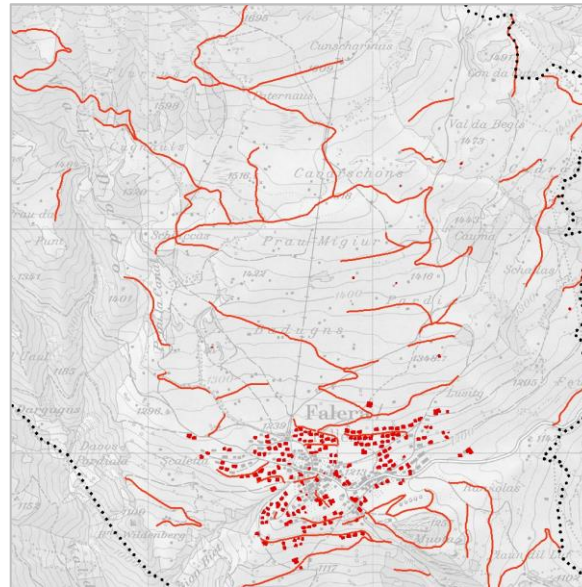
- Baulich ergeben sich weiterhin kaum Veränderungen im Dorf.
- Im Zuge der beginnenden Mechanisierung der Landwirtschaft wird der Bau von Güterstrassen vorangetrieben.
- Die Strasse von Laax nach Falera wird um 1952 ausgebaut.

1961–1980



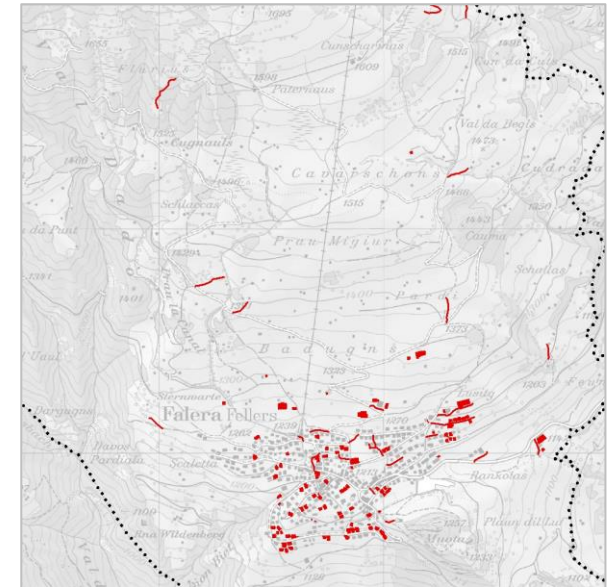
- Der Bau der Sesselbahn Falera–Curnius im Jahr 1973 ermöglicht den Anschluss an das Skigebiet und legt den Grundstein für die touristische Entwicklung von Falera.
- Ab Mitte der 70er Jahre entstehen die ersten Zweitwohnungsquartiere etwas abseits des Dorfkerns in Suriert, Manduns und Bigneras. Auch im Gebiet Samun unterhalb des Dorfkerns sind erste Siedlungsansätze erkennbar.
- Eine rege Bautätigkeit findet auch im Dorfkern statt.

1981–2000



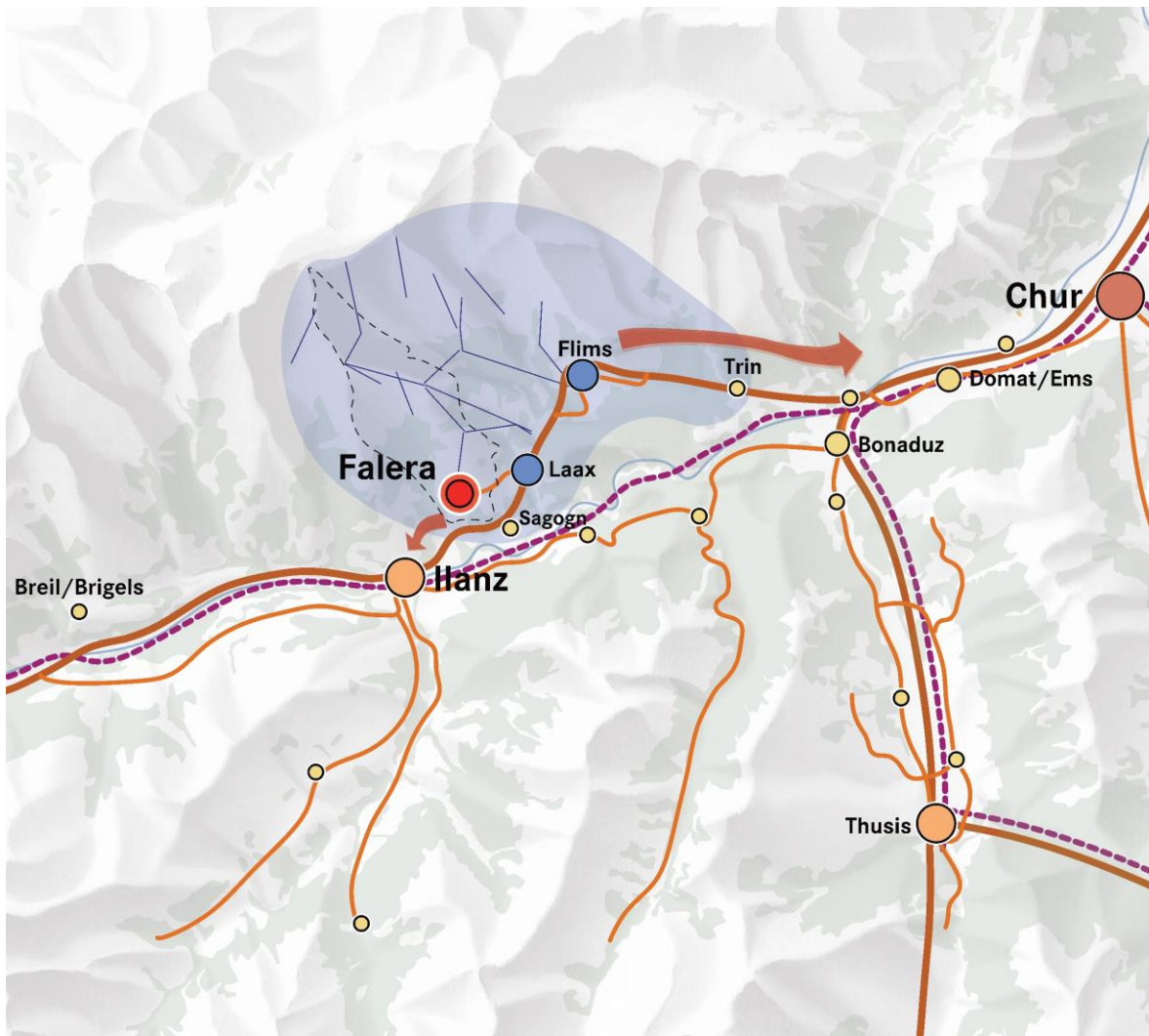
- Der erste Zonenplan wird im Jahr 1982 erlassen. Der Bauboom erreicht einen Höhepunkt. An den Siedlungsändern entstehen in rascher Abfolge neue Überbauungen und Quartiere. Der historische, bäuerliche Dorfkern wird von einem Ring an Ferienwohnungen umgeben.
- Das rasche Wachstum hat zur Folge, dass erste Landwirtschaftsbetriebe aussiedeln.
- Im Rahmen von Gesamtmeliorationen in den Jahren 1982 und 1999 wird das Netz der Bewirtschaftungswege stark ausgebaut.

2001–2020



- Neue Bauten entstehen vor allem in den Baulücken und am Siedlungsrand, u.a. in der neu geschaffenen Einheimischenbauzone am östlichen Dorfrand sowie im Quartier Samun.
- Mit der «La Fermata» entsteht ein modernes Kultur- und Begegnungszentrum inmitten von Falera.
- Fast alle Landwirtschaftsbetriebe sind ausgesiedelt. Grossvolumige Stallbauten entstehen hauptsächlich oberhalb des Dorfes.

Grossräumliche Strukturen



Falera befindet sich auf einer Geländeterrasse auf der linken Talseite der Surselva. Die sonnige Lage hoch über dem Talboden eröffnet schöne Aussichten über weite Teile des Bündner Oberlands.

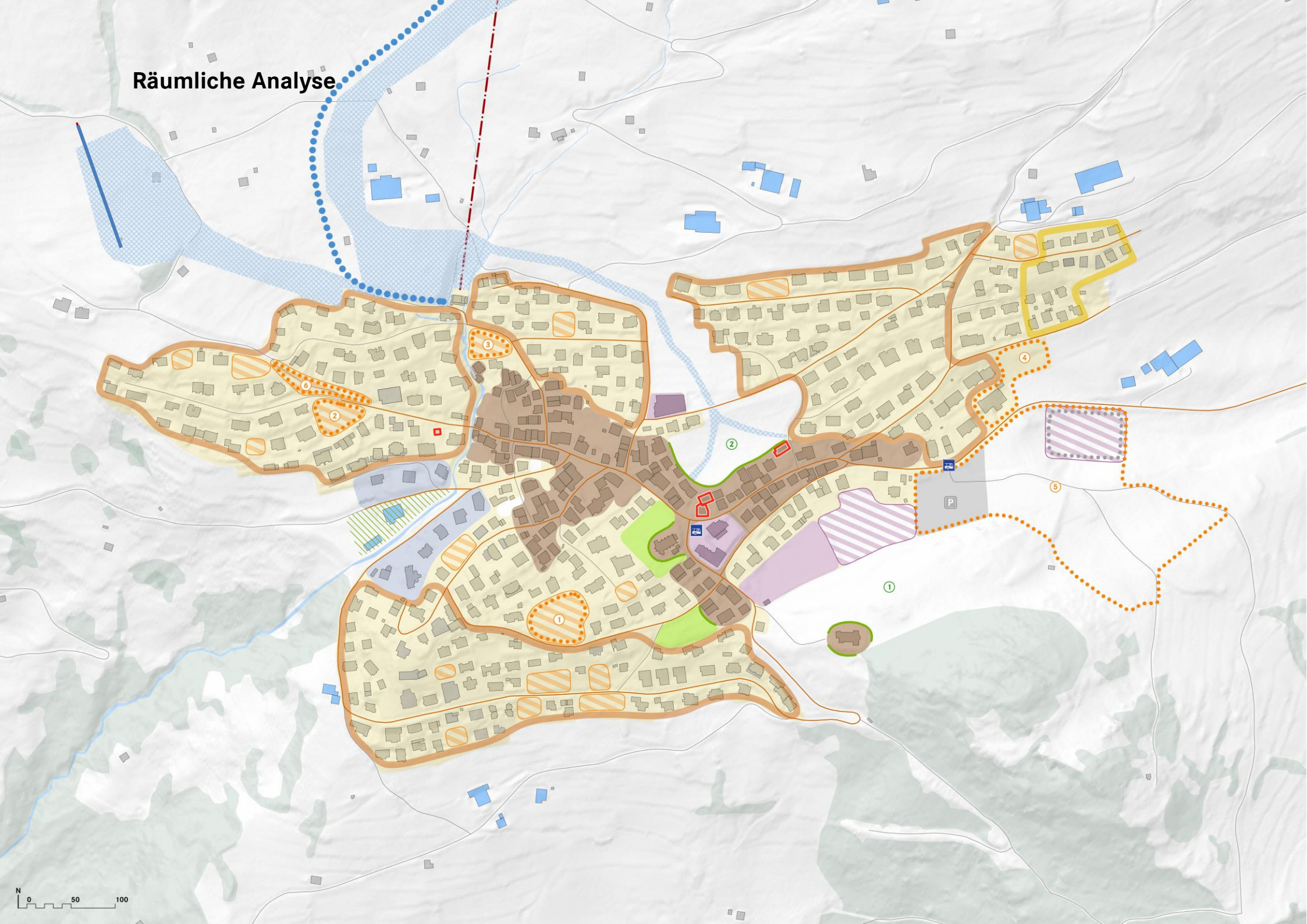
Falera befindet sich etwas abseits der Oberalpstrasse, welche die Hauptverkehrsachse zwischen Reichenau (Anschluss A13) und dem Oberalppass bildet. Die Kantonsstrasse ist von Falera aus in wenigen Minuten zu erreichen. Nach Ilanz dauert die Fahrt rund eine Viertelstunde, das Bündner Rheintal befindet sich rund eine halbe Stunde entfernt.

Falera orientierte sich traditionell in Richtung des Regionalzentrums Ilanz. Aufgrund des Ausbaus der Oberalpstrasse ist das Bündner Rheintal näher gerückt, was die Beziehungen in Richtung Nordbünden verbessert hat. Heute wird von Falera aus etwa zu gleichen Teilen in Richtung Ilanz bzw. in Richtung Rheintal gependelt. Von der verbesserten Erreichbarkeit profitieren auch die vielen Gäste und Zweitheimischen von Falera, die hauptsächlich via Chur, d.h. aus östlicher Richtung her anreisen.

Die jüngere Entwicklung von Falera steht in engem Zusammenhang mit dem Aufstieg der Destination Flims Laax Falera zu einem weltweit bekannten Wintersportgebiet. Viele Bergbahnen (u.a. Crap Sogn Gion) befinden sich auf Gemeindegebiet von Falera. Innerhalb des Tourismusraums, zu welchem auch Sagogn und Trin gehören, bestehen enge funktionale Beziehungen. Die kommerziellen touristischen Angebote und Dienstleistungen konzentrieren sich vor allem auf Flims und Laax.



Räumliche Analyse



Ausgangslage

-  Historischer Dorfkern mit gut erhaltenen, ortsbildprägenden Wohn- und Ökonomiegebäuden (Ortsbild von lokaler Bedeutung gemäss ISOS)
-  öffentliche Liegenschaften mit Wohnraumpotenzial im Dorfkern
-  historischer Siedlungsrand
-  Grün- und Freiräume im historischen Dorfkern
-  Wohngebiete:
 -  Einheimischenbauzone «Er Liung» (vollständig überbaut)
 -  Zweitwohnungsquartiere mit hohem Anteil an Geschosswohnungsbauten (Stockwerkeigentum)
-  Öffentliche Einrichtungen (Gemeindeverwaltung, Tourismusbüro, Primarschule, Kindergarten, Spiel- und Sportplatz, Kulturzentrum «La Fermata»)
-  Reservegebiet für öffentliche Anlagen
-  Gebiet mit Mischnutzung Wohnen und Gewerbe
- Wertvolle Grün- und Freiräume:
 -  Prägende, kulturhistorisch und archäologisch bedeutsame Hügelkuppe La Mutta mit Megalithenanlage und Kirche St. Remigius.
 -  Innerer, dem historischen Dorfkern vorgelagerter und siedlungsgliedernder Freiraum.
-  Sesselbahn nach Curnius, Zubringer Weiss Arena
-  Ponylift/ Schlittelbahn
-  Sternwarte Mirasteilas
-  Skipiste/ Kinderskiwiese
-  zentrale Parkierungsanlage am Dorfeingang
-  ÖV-Haltestellen (Postauto, Shuttle)
-  Landwirtschaftsbetriebe

Gebiete mit besonderen Erkenntnissen

Chistiala

-  grössere öffentliche Wohnbaureserven an attraktiver, zentrumsnaher Wohnlage (Pz. Nr. 147 in Privateigentum).

Manduns

-  öffentliche Wohnbaureserven an attraktiver Wohnlage
-  öffentliche Wohnbaureserven in schwierig überbaubarem Gebiet (Parzellenform; Gelände; über das Grundstück verlaufender Wanderweg)

Canal

-  grössere unüberbaute Reserve für Wohnen und Gewerbe (Mischzone). Als Standort für gewerbliche Produktionsbetriebe ungeeignet.

Dorfeingang

-  Hotelzone für die Erweiterung des Hotels La Siala. (fällt 2024 in die Landwirtschaftszone zurück).
-  Gebiet mit Arealplanpflicht Tourismusprojekt «La Mutta» (Touristikzone) am östlichen Dorfeingang (über Kantonsstrasse und mit Bushaltestelle direkt erschlossen).
-  Unüberbaute Zone für öffentliche Anlagen an exponierter Lage am Dorfeingang; innerhalb Arealplanperimeter

Giaus

-  Im Siedlungsgebiet eingekeilter Landwirtschaftsbetrieb (Stall, Remise) mit Aussiedlungsabsicht. Bereits erschlossen und überbaut.

Weitere Gebiete

-  Baulücken innerhalb der Wohngebiete

Analyse von Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken

Stärken

Bevölkerung und Gesellschaft

- Ruhiger Wohnort mit viel Sonne und schöner Aussicht (nur gute Wohnlagen).
- Intakte Dorfgemeinschaft mit aktiven Vereinen, vielen Familien und starker Identifikation mit dem Dorf. Grosse Bedeutung der rätoromanischen Sprache.
- Viele unbebaute, teilweise zentral gelegene Baulandparzellen sowie Liegenschaften in öffentlicher Hand (Kirch-, Bürger- und politische Gemeinde).

Wirtschaft und Tourismus

- Grosses und vielseitiges Freizeit- und Naherholungsangebot; direkte Verbindung in die Weisse Arena; gute Einbindung in die touristische Destination.
- Gute Erreichbarkeit der Arbeitsmärkte und Bildungsstandorte im Bündner Rheintal und in Ilanz (Pendeldistanz).
- Gute Finanzstärke und gesunder Finanzhaushalt; tiefer Steuerfuss (75%).
- Gut aufgestellte Land- und Alpwirtschaft mit hohem Stellenwert.

Versorgung und Ausstattung

- Kindergarten und gute Primarschule vorhanden, KITAs in Laax und Flims.
- Attraktiver Konzert- und Veranstaltungssaal (la Fermata). Sternwarte.
- Gute Qualität der Wasserversorgung

Mobilität

- Verkehrsberuhigtes Dorf ohne Durchgangsverkehr; alle Quartiere in Fussdistanz vom Dorfkern entfernt (Schulweg u.a.).

Natur- und Kulturlandschaft

- Gut erhaltener, erlebbarer historischer Kern mit Ortsbildprägenden Bauten.
- Einzigartige kulturhistorische Stätten und landschaftliche Kleinode.

Schwächen

Bevölkerung und Gesellschaft

- Wenig ausgewogenes Wohnungsangebot (hoher Anteil an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit Stockwerkeigentum; Mangel an günstigem Mietraum).
- Wenig belebte, für das Erstwohnen unattraktive Zweitwohnungsquartiere.
- Fehlende Angebote für das altersgerechte Wohnen. Wohnungsbestand nicht auf Bedürfnisse älterer Menschen ausgelegt.

Wirtschaft und Tourismus

- Fehlende Beherbergungsbetriebe (warme Betten). Überhang an kalten Betten.
- Bescheidenes kommerzielles Angebot; fehlende Laufkundschaft. Erneuerungsbedarf bei den gastronomischen Betrieben.
- Beschränkte Entwicklungsmöglichkeiten für das lokale Gewerbe im Dorf; fehlende Einrichtung für den Werkbetrieb (Gemeindefahrzeuge im Dorf verteilt).

Versorgung und Ausstattung

- Fehlende Gesundheits- und Pflegeeinrichtungen im Dorf (mit Ausnahme von Spitex) bei gleichzeitig hohem Anteil an Pensionären.
- Fehlende touristische Schlechtwetterangebote im Dorf.

Mobilität

- Viel motorisierter Verkehr im Dorf trotz Fahrverbots (schwierige Umsetzbarkeit).
- Fehlende öffentliche Verkehrsverbindungen an abendlichen Randstunden.

Chancen

Bevölkerung und Gesellschaft

- Aktivieren der öffentlichen Baulandreserven und Nutzung gemeindeeigener Liegenschaften für die Stärkung von Falera als Wohnort für Familien und für das Zusammenleben mehrerer Generationen (Mehrgenerationenwohnen).
- Ein verstärkter Einbezug der Zweitheimischen in das Leben und die Entwicklung des Dorfes bietet verschiedene Chancen (u.a. bessere Auslastung).

Wirtschaft und Tourismus

- Realisierung Tourismusprojekt «La Mutta» als Chance für das Schaffen warmer Betten, das Stärken des Dienstleistungs- und Versorgungsangebots (Verbesserung Ganzjahrestourismus) und das Optimieren der Verbindung in die Weisse Arena.
- Mögliche Direktverbindung zum Crap S. Gion als Chance, Falera als Eingangsort in das Ski- und Ausflugsgebiet zu stärken (Zugang an 300 Tagen im Jahr; mehr Gäste und Besucher im Dorf).
- Generationenwechsel bei Zweitwohnungsbesitzern bietet Chancen für eine verbesserte Auslastung der Wohnungen (höhere Vermietungsbereitschaft).

Natur- und Kulturlandschaft

- Verstärktes Ausschöpfen der Potenziale im Bereich Natur und Kultur (Resonanz- und Qualitätstourismus).

Mobilität

- Optimieren des Mobilitätskonzepts im Dorf im Zusammenhang mit dem Projekt «La Mutta»; ermöglichen einer effektiven Verkehrsberuhigung.

Risiken

Bevölkerung und Gesellschaft

- Weitere Überalterung der Bevölkerung mit diversen negativen Auswirkungen auf die Dorfgemeinschaft.
- Dominierende Mehrfamilienhausstruktur mit Stockwerkeigentum und einer Vielzahl an 2-3 Zimmerwohnungen birgt Klumpenrisiken (geringe Erneuerungsdynamik; geringe Attraktivität für das Erstwohnen).
- In der knapp 5 ha umfassenden, grösstenteils für das (Zweit-)wohnen genutzten Mischzone sind heute auch störende Gewerbebetriebe zugelassen (100% Gewerbe möglich). Dies birgt Risiken hinsichtlich Wohnqualität.
- Stark gestiegener Umnutzungsdruck auf altrechtliche Wohnungen mit erheblichen Risiken für die Entwicklung der Dorfgemeinschaft (Fehlen von bezahlbarem Wohnraum für ansiedlungswillige Personen und junge Familien; erodieren der dörflichen Gemeinschaft und Strukturen [Schule, Laden, Vereine, Service Public]).



Ziele der Siedlungsentwicklung

Es werden die raumplanerischen Voraussetzungen geschaffen, damit sich Falera als eigenständige, attraktive Wohngemeinde mit einer hohen Lebensqualität, einer lebendigen Dorfgemeinschaft und als kraftvoller Ort mit bedeutenden räumlichen Qualitäten positionieren kann.

Moderates Wachstum anstreben

- Die Raumplanung schafft Rahmenbedingungen für eine nachhaltige Entwicklung, insbesondere in den Bereichen Wohnen, Arbeiten und Tourismus.
- Die Rahmenbedingungen zielen vor allem auf die Bedürfnisse von Familien. Sie richten sich gleichzeitig darauf aus, dass Falera ein attraktiver Wohnort für alle Lebensphasen und unterschiedliche Generationen ist.
- Falera nutzt das gute Angebot an öffentlich verfügbaren Grundstücken und Liegenschaften für die Bereitstellung von attraktivem, bezahlbarem Wohnraum für junge, ansiedlungswillige Personen und Familien.
- Der Erstwohnungsbau wird gefördert. Mit einem guten Mix an Wohnungen (Wohnungsgrösse; Abgabe in Miete oder im Baurecht, Studios) kann den unterschiedlichen Wohnbedürfnissen Rechnung getragen werden.

Historischer Dorfkern gesamtheitlich erhalten und pflegen

- Der identitätsstiftende historische Kern wird gesamtheitlich erhalten. Die Qualitäten werden auch für den Tourismus in Wert gesetzt.

- Die bauliche Entwicklung im historischen Dorfkern erfolgt unter Wahrung der historischen Siedlungs- und Freiraumstruktur (mit dem typischen Ensemble aus Haus, Hof und Garten) sowie der historischen Bausubstanz.
- Siedlungsgliedernde und ortsbildprägende Grün- und Freiräume innerhalb und am Rand des historischen Kerns werden freigehalten.
- Wertvolle Ökonomiebauten werden erhalten.

Siedlungsentwicklung nach innen lenken und Bauzone haushälterisch nutzen

- In der Bauzone wird eine konsequente haushälterische Bodennutzung angestrebt. Das auf die örtlichen Verhältnisse abgestimmte Nutzungsmass wird optimal ausgenützt.
- Die verbleibenden nicht überbauten sowie unternutzten Bauzonen werden durch geeignete Massnahmen mobilisiert. Bei wenig geeigneten, nicht überbauten Gebieten werden Auszonungen geprüft.
- Qualitätssichernde Verfahren tragen zu einer effizienten, bodensparenden und ortsbaulich guten Bebauung mit optimaler Dichte bei.

Wertvolle Grünräume sowie Siedlungsränder erhalten und pflegen

- Die wertvollen, das Dorf umgebenden Grün- und Freiräume werden freigehalten. Wichtige Siedlungsränder werden freigehalten.

Öffentliche Einrichtungen erhalten

- Der bestehende Schulstandort mit Sport- und Freizeitinfrastruktur wird gehalten und den Bedürfnissen entsprechend weiterentwickelt.

Massvolle Weiterentwicklung des ansässigen Gewerbes ermöglichen

- Es werden Rahmenbedingungen geschaffen, damit sich die in Falera verankerten Gewerbegebiete massvoll weiterentwickeln können.
- Die Weiterentwicklung erfolgt bodensparend und gestützt auf ein qualitätssicherndes Nutzungs- und Gestaltungskonzept. Synergien mit gemeindeeigenen Bedürfnissen (Werkbetrieb) werden genutzt.
- Eine Ansiedlung von schwerem, emissionslastigem oder flächenintensivem Gewerbe wird ausgeschlossen. Ebenso offene Lagerflächen für das Gewerbe.
- Die bestehende Mischzone wird reduziert.

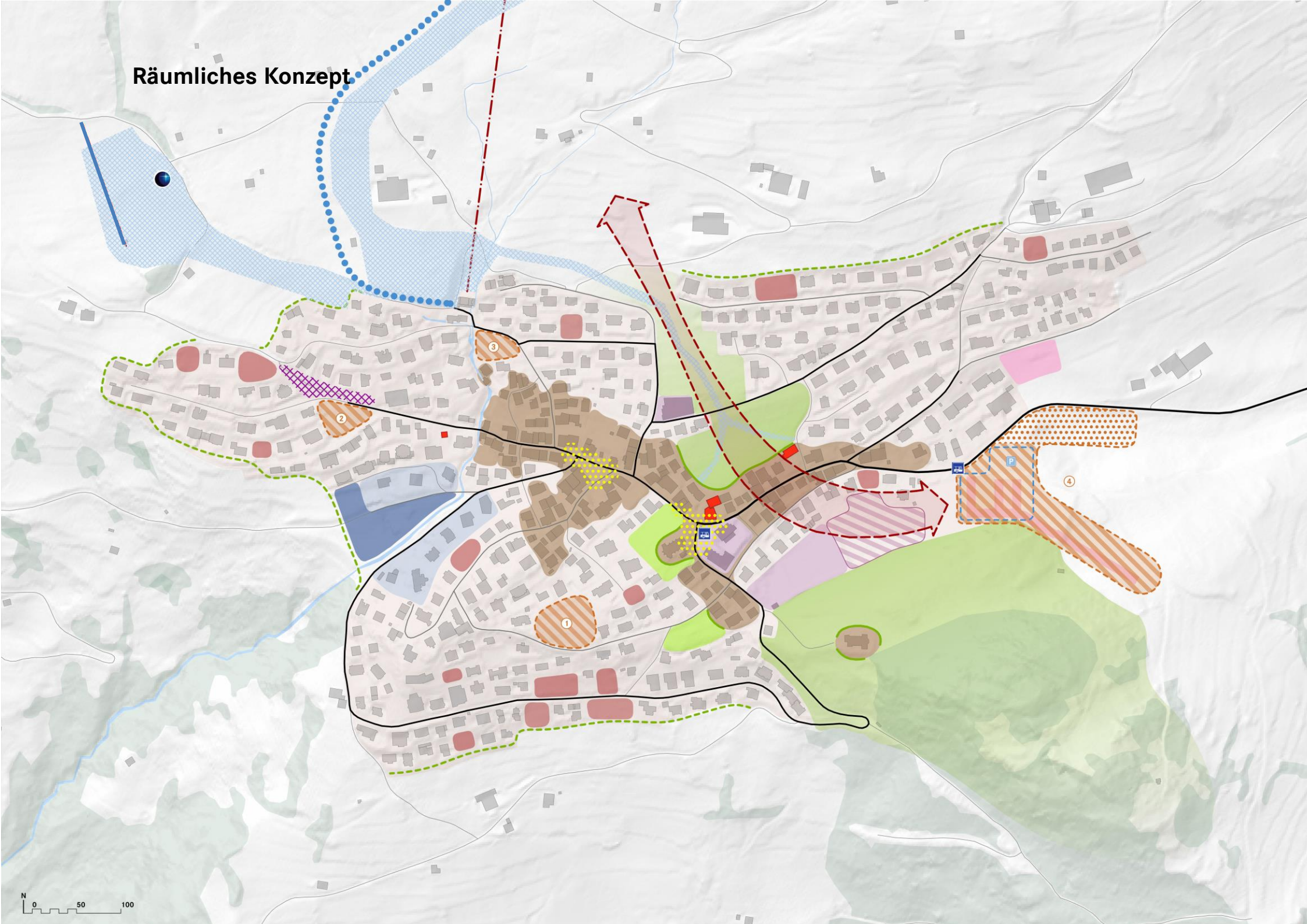
Touristische Beherbergung stärken und Anbindung an Bergbahnanlagen optimieren

- Die direkte Anbindung an die Weisse Arena wird gesichert und optimiert.
- Das Freizeit- und Erholungsangebot für Ortsansässige und Gäste wird erhalten und den Bedürfnissen angepasst.

Verkehrsinfrastruktur optimieren

- Das Mobilitätskonzept im Dorf wird im Zusammenhang mit dem Projekt «La Mutta» optimiert, der motorisierte Verkehr im Dorf wird durch einfache, aber griffige Massnahmen weiter reduziert.
- Das gute ÖV-Angebot bleibt erhalten und gemäss den Bedürfnissen der Bevölkerung und Gäste verbessert. Das Angebot an abendlichen Randstunden wird ergänzt.

Räumliches Konzept



Historischer Dorfkern

-  Struktur und Bausubstanz der historischen Siedlung erhalten und gezielt weiterentwickeln.
-  Plätze im Dorfkern als Begegnungs-, Aufenthalts- und Identitätsorte aufwerten und stärken.
-  Gemeindeeigene und andere öffentliche Liegenschaften im Dorfkern renovieren und vermieten.
-  Historische Siedlungsränder freihalten.
-  Grosse Siedlungsgliedernde Grün- und Freiräume im historischen Siedlungsbereich freihalten.

Wohngebiete

-  Wohnqualität durch Umnutzung der Wohn- und Gewerbezone in eine reine Wohnzone sichern.
-  Unüberbaute Bauzonen konsequent mobilisieren.

Öffentlicher Raum und öffentliche Nutzungen

-  Öffentliche Infrastruktur (Verwaltung, KIGA, Schule, Sport- und Spielplatz) in hoher Qualität erhalten.
-  Erweiterungsmöglichkeiten für öffentliche Infrastrukturanlagen erhalten.

Grün- und Freiräume

-  wertvolle Grün- und Freiräume freihalten.
-  wichtige Siedlungsränder freihalten.

Mischgebiete Arbeiten und Wohnen

-  Nicht touristische Mischnutzungen (Kleingewerbe) auf das Gebiet Glaus konzentrieren.
-  Entwicklungsmöglichkeiten für die ansässigen Gewerbebetriebe sichern und mit gemeindeeigenen Bedürfnissen abstimmen.

Entwicklungsgebiete innerhalb der Siedlung

Chistiala

-  Gebiet mit Erstwohnungen und nach einem ortsbaulichen Konzept hochwertig entwickeln (Abgabe im Baurecht).

Manduns

-  Areal mit Wohnnutzungen und nach einem ortsbaulichen Konzept entwickeln (Abgabe im Baurecht prüfen).
-  Massvolle Nutzung des unteren, an die Via Manduns anschliessenden Parzellenstücks unter Beibehaltung der Verbindungsstrasse prüfen.

Canal

-  Gebiet von einer Wohn- und Gewerbezone (WG2) in eine reine Wohnzone umzonen zwecks Sicherung der Wohnqualität.

Travanaus (Dorfeingang)

-  Möglichkeiten einer Nutzung für ansässiges Gewerbe und gemeindeeigene Bedürfnisse prüfen und eng mit Projekt «La Mutta» und Entwicklungskonzepten am Standort Glaus abstimmen.

Tourismus

-  Hochwertiges Beherbergungsprojekt mit warmen Betten entwickeln und umsetzen.
-  Touristisches Projekt «La Mutta» entwickeln und umsetzen.
-  Optimale ganzjährige Anbindung von Falera an die Weisse Arena in Abstimmung mit Projekt «La Mutta» sichern.
-  Gute Anbindung an die Skipiste gewährleisten.
-  Angebot Sternwarte Mirasteilas stärken.

Verkehr

-  Zentrale Parkierungsanlage am Dorfeingang aufrechterhalten und in Abstimmung mit dem Projekt «La Mutta» unterirdisch organisieren.
-  Verkehrssystem im Dorf optimieren; motorisierter Verkehr effizient reduzieren.
-  ÖV-Anbindung an abendlichen Randstunden verbessern.

Massnahmen

*Kurzfristig: innert 1–5 Jahre; mittelfristig: 6–15 Jahre; langfristig: 16–25 Jahre

Nr.	Massnahmen	Realisierungshorizont*	Instrument / Verfahren
A	Baulandverfügbarkeit von Baulücken und Reserven sicherstellen - Unüberbaute Bauzonen nach raumplanerischen Kriterien in Anwendung von Art. 19g KRG mobilisieren (Bauverpflichtung für Bauzonen mit Möglichkeit einer Kaufrechtsausübung durch Gemeinde)	kurzfristig	Nutzungsplanung (Gesamtrevision)
B	Konzept- oder Quartierplanpflicht festlegen - Definieren der Gebiete mit Konzept- oder Quartierplanpflicht. - Umsetzen Qualität und Dichte im Rahmen von Folgeplanungen.	kurzfristig	Qualitätssichernde Verfahren Nutzungsplanung (Gesamtrevision) Folgeplanungen
C	Qualität des Ortsbilds sichern; ortsbildprägende Bauten erhalten - Inventarisieren der Bauten im Ortskern; Erarbeiten Gesamtkonzept über das Ortsbild gemäss Art. 35a KRVO. Bezeichnung der ortsbildprägenden Bauten im Gestaltungsplan. Erlass Gestaltungsvorschriften.	kurzfristig	Konzept Nutzungsplanung (Gesamtrevision)
D	Konzept für die Aufwertung der Platzstrukturen (Dorfplatz) erarbeiten - Erarbeiten Konzept mit Überlegungen zu Nutzung und Gestaltung der Platzstrukturen im Ortskern (Erscheinungsbild; Signalistik u.a.) in Abstimmung mit Massnahme C.	kurzfristig	Konzept Nutzungsplanung
E	Arealplanung La Mutta realisieren - Arealplanung «La Mutta» vorantreiben und touristisches Projekt für Falera umsetzen.	kurzfristig mittel bis langfristig	Folgeplanungen
F	Varianten für Anbindung an die Weisse Arena aufzeigen und vertiefen - In Abstimmung mit dem Projekt «La Mutta» künftige Erschliessungsmöglichkeiten für die Anbindung an den Crap Sogn Gion prüfen und vertiefen.	kurzfristig mittel bis langfristig	Konzept- und Variantenstudium Nutzungsplanung
G	Mobilitätskonzept im Dorf Falera überprüfen - Erarbeiten Konzept für eine Optimierung des Verkehrssystems (in Abstimmung mit Projekt La Mutta).	mittel bis langfristig	Umsetzungskonzept
H	Voraussetzungen für die Weiterentwicklung der ansässigen Gewerbebetriebe schaffen - Bedarfssituation ansässiger Gewerbebetriebe und gemeindeeigener Betriebe klären. Synergiepotenzial eruieren (Einrichtung Werkbetrieb; Lager und Fahrzeugpark; Studios Arbeiter; Büro). Variantenstudien unter Einbezug Gebiete Glaus und Travanaus (inkl. Abstimmung Projekt La Mutta) erarbeiten. - Überbauungs- und Etappierungskonzept mit massgeschneiderten Vorschriften erarbeiten (Ausschluss offener Lagerflächen; Definition Nutzungsprofil; Anteilsregelung /Pflichtanteil Gewerbe) u. umsetzen.	kurzfristig	Projekt- und Variantenstudien / Konzept Nutzungsplanung (Gesamtrevision)
I	Strukturen für das Mehrgenerationenwohnen schaffen - Abklären spezifischer Bedürfnisse und Voraussetzungen, um das Mit- und Nebeneinander unterschiedlicher Generationen zu fördern. Umsetzen in Konzept-/Quartierplanungen (siehe Massnahme B).	kurzfristig	Konzept; Qualitätssichernde Verfahren
J	Nutzungsmass überprüfen - Die Überbauungsziffer (ÜZ) schafft in der Anwendung Probleme und hat sich nicht in allen Punkten bewährt. Ein Ersatz der ÜZ wird geprüft.	kurzfristig	Nutzungsplanung (Gesamtrevision)
K	Potenziale und Möglichkeiten im Bereich erneuerbarer Energien prüfen - Möglichkeiten der Gemeinde für die Förderung einheimischer erneuerbarer Energien für Strom- und Wärmeversorgung eruieren (Solarenergie, E-Mobilität, Wärmeversorgung). Vorbildfunktion übernehmen.	kurzfristig	Kommunales Energiekonzept mit Zielbild Nutzungsplanung (Gesamtrevision)

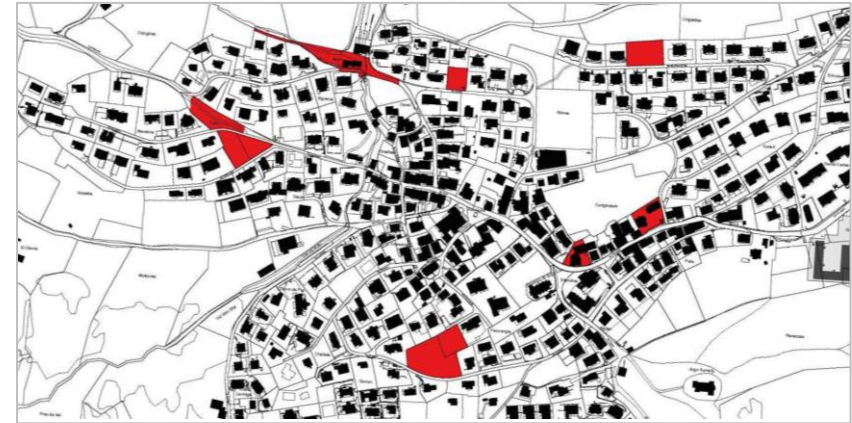
Ideenstudien für die Bebauung öffentlicher Wohnbaureserven

«Falera steht an einem Wendepunkt. Der Zweitwohnungsbau ist durch eine Volksinitiative vorerst eingedämmt. Die rege Bautätigkeit der letzten Jahre hat Bauland zu einem knappen Gut gemacht. Die neue Raumpolitik will vorerst kein neues Bauland einzonen – die Dörfer sollen nach innen verdichtet werden. Das ist sowohl aus einer raumplanerischen wie aus einer sozialen Perspektive eine grosse Herausforderung. **Trotz dieser Tatsachen will die Gemeinde Falera alles unternehmen, um den Menschen, die ihre Zukunft im Dorf sehen, ein Daheim zu ermöglichen.** Die politische Gemeinde, die Bürgergemeinde und die Kirchgemeinde verfügen über mehrere noch nicht überbaute Parzellen. Es gilt diese nun mit Bedacht zu planen. **Die Gemeinde macht sich in diesem Sinne Gedanken über zukünftige Bebauungs- und Wohnformen.**»

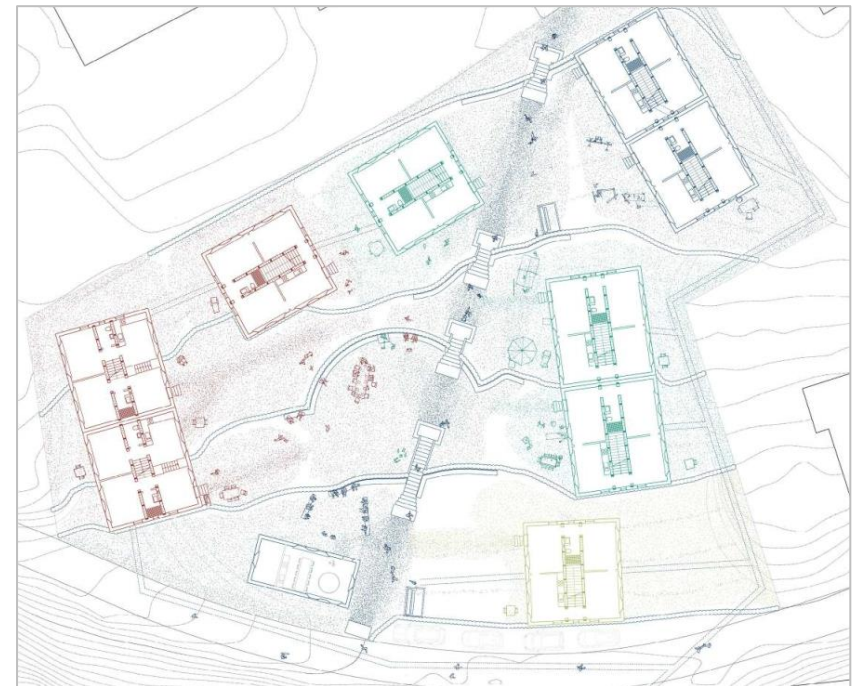
Auszug aus dem Kursbescrieb von Prof. Gion A. Caminada

Architekturstudenten der ETH Zürich haben sich unter Leitung von Professor Gion A. Caminada intensiv mit den öffentlichen Wohnbaureserven in Falera befasst. Anhand von Ideenstudien zeigten die Studenten Möglichkeiten für die Entwicklung dieser Schlüsselareale auf. Basis für die Ideenstudien bildete einerseits das Gebot der haushälterischen Bodennutzung und andererseits das Ziel der Stärkung und Weiterentwicklung der bestehenden ortsbaulichen Qualitäten von Falera. Die öffentliche Kritik fand am 14. Januar 2022 in Falera statt (Zusammenfassung kann beim Bauamt bezogen werden).

Die Ideenstudien dienten dazu, eine Diskussion über den Umgang mit den verbleibenden öffentlichen Wohnbaureserven anzustossen. Entsprechend der Aufgabenstellung wurde den Studenten grosse Freiheiten zugestanden. Die entworfenen Bebauungsskizzen und Konzepte orientieren sich nicht am Baugesetz und sind keinesfalls als Baupläne oder konkrete Bauabsichten aufzufassen.



Wohnbaureserven und öffentliche Liegenschaften, mit welchen sich die Studenten befasst haben.



Projektidee für Entwicklungsgebiet 1 (Chistiala).

Bildnachweise

Titelfoto, S. 17, 23 © GaudenzDanuser.com

S. 13 © Comet Photoshopping GmbH / Dieter Enz

S. 1, 2, 6 © ETH Bibliothek Zürich

S. 22; zVg Ideenstudien ETH, Herbstsemester 2021, Prof. Gion A. Caminada

Datenquellen

Kanton Graubünden

- Amtliche Vermessung
- Gebäudedaten GVG/AIB

Bundesamt für Landestopografie swisstopo

- TLM, swissALTI3D
- Topografische Kartenwerke

Bundesamt für Statistik (BFS)

- Demographie: Statistik der Bevölkerung und der Haushalte (STATPOP)
- Wirtschaft: Statistik der Unternehmensstruktur (STATENT)
- Bodennutzung: Arealstatistik Schweiz
- Tourismus: Beherbergungsstatistik (HESTA)
- Pendler: Daten basierend auf AHV-Register, STATPOP und STATENT
- Zweitwohnungen: Gebäude- und Wohnungsregister (GWR)

