



Kommunales räumliches Leitbild Zillis-Reischen

Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Zillis-Reischen

Kontaktperson

Roman Schamaun, Gemeindepräsident

Bearbeitung

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

Erstellung

Februar – September 2019, März – August 2020

Bearbeitungsstand

3. November 2020

Bildnachweise / Datenquellen

Siehe Dokumentende

Inhalt

Einleitung.....	1
Analyse	
Porträt	2
Demografie	3
Wirtschaft und Mobilität.....	4
Siedlung, soziale Infrastruktur und Versorgung	5
Bauzonenreserven und Bedarf (Stand November 2019)	6
Wichtige Zeitschnitte der Siedlungsentwicklung.....	7
Grossräumliche Strukturen	9
Stärken-, Schwächen-, Chancen- und Risiken-Analyse	13
Konzept: Ziele, Strategien und Massnahmen	
Strategien.....	15
Räumliche Strategie	17
Massnahmenübersicht	19

Einleitung

Anlass

Mit der Revision des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) haben sich die raumplanerischen Rahmenbedingungen für die Gemeinden verändert. Das revidierte Bundesgesetz verlangt eine Abkehr von der bisherigen Entwicklung der Siedlungen «in die Fläche» hin zu einer Siedlungsentwicklung nach innen.

Zur Umsetzung der Vorgaben des RPG verlangt der revidierte kantonale Richtplan (KRIP-S) von den Gemeinden die Ausarbeitung eines kommunalen räumlichen Leitbilds (KRL).

Ziele Leitbild

Das räumliche Leitbild soll helfen, die Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde Zillis-Reischen unter Berücksichtigung der Vorgaben des RPG und des kantonalen Richtplans zusammenzubringen.

Mit dem räumlichen Leitbild will die Gemeinde ihre strategische Ausrichtung der Siedlungsentwicklung sowie die damit verbundenen zentralen Handlungsfelder festlegen.

Das Leitbild dient als Orientierungsrahmen und ist zugleich Basis für die Überarbeitung der Nutzungsplanung.

Erarbeitung

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

- Roman Schamaun
- Georg Heinz
- Andi Danuser
- Heidi Greci

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

- Paul Lutz
- Paul Beat Michael

Eine Stellungnahme des Kantons zum KRL-Entwurf erfolgte am 10. Februar 2020. Zusammenfassend wurde festgehalten, dass das KRL positiv zur Kenntnis genommen wird und lediglich Zielwerte an Minstdichten und Aussagen zur überregionalen Koordination ergänzt werden sollen. Dies ist, sofern zweckmässig, erfolgt.

Der Einbezug der Gemeindebevölkerung erfolgte über ein Mitwirkungsverfahren und eine Orientierungsveranstaltung. Es erfolgten keine schriftlichen Eingaben und in der Folge keine Anpassung am KRL. Beschlossen wurde das Leitbild vom Gemeindevorstand.



Porträt

Zillis-Reischen – früher und heute

Archäologische Funde aus der Römerzeit als auch aus dem Mittelalter belegen, dass das Gebiet von Zillis bereits früh besiedelt war. Dies zeigt auch, dass bereits damals die Viamala als Transitachse für den Handelsverkehr über die Alpen genutzt wurde. Die drei Burganlagen zeugen von der Bedeutung des Handelswegs.

Mit dem Rathaus von 1570, der Richtstätte, Markt und Sust war Zillis früher der Hauptort des Tales. Eine erste Kirchenanlage wurde in Zillis um etwa 500 errichtet. Die wirtschaftliche Basis der Einwohner von Zillis und Reischen bestand aus Viehzucht, Ackerbau und Bergbau.

Der Transitverkehr Richtung Splügenpass und San Bernardino erfuhr eine Verbesserung, nachdem 1473 der Viamala-Weg ausgebaut wurde. Einen weiteren Aufschwung erlebte der Transitverkehr mit dem Bau einer breiten Fahrstrasse (1818–1823).

Mit der Eröffnung des Gotthard-Eisenbahntunnels 1882 und der endgültigen Aufgabe des Bergbaus erlebten Zillis und Reischen eine Wirtschaftskrise und eine Auswanderungswelle. Ab 1901 wurden dann die Fahrstrassen auf den Schamserberg gebaut. Seit dem Bau der A13 im Jahr 1973 wird das Dorf Zillis umfahren.

Bereits 1875 schlossen sich die beiden eigenständigen politischen Gemeinden Zillis und Reischen zur heutigen politischen Gemeinde Zillis-Reischen zusammen.

Die Haupteinwerbsbasis vieler Bewohner liegt heute nicht mehr im ersten Sektor (Landwirtschaft), sondern im zweiten Sektor (Industrie, Gewerbe, Bau). Auch einige Dienstleistungsbetriebe sind in Zillis-Reischen ansässig.

Räumliche Ausgangslage

Die beiden Dörfer Zillis und Reischen liegen am Nordwesthang des Piz Neaza. Zillis befindet sich in leichter Hanglage im Talgrund, während Reischen oberhalb von Zillis am Hang liegt.

Das Tal wird durch den Hinterrhein durchflossen, ein weiteres markantes Element im Talboden bildet die Transitachse A13, mit welcher die Gemeinde insbesondere Richtung Norden gut erschlossen ist.

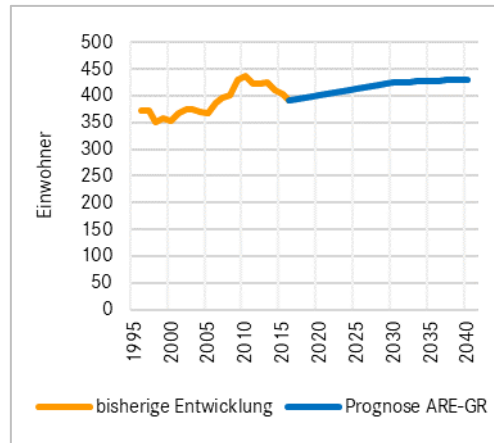
Positionierung Gemeinde

Zillis-Reischen will seine Attraktivität als Wohngemeinde und als Standort für KMU und Landwirtschaft erhalten und stärken. Die Gemeinde strebt eine bauliche Entwicklung an, die einem jährlichen Bevölkerungs- und Arbeitsplatzwachstum von 0.5 – 1 % entspricht.



Demografie

Bevölkerungsentwicklung



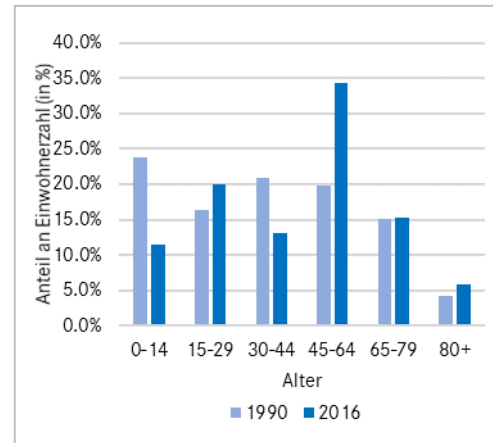
Entwicklung und aktuelle Situation

- Von 1996 bis 2010 nahm die Bevölkerungszahl zu. Anschliessend erfolgte ein Rückgang der Bevölkerungszahl.
- Im Jahr 2017 wohnten rund 390 Personen in Zillis-Reischen.

Ausblick

- Die Prognose des Kantons (gemäss ARE-GR) geht von einer stabilen Einwohnerzahl mit leichtem Wachstumstrend für Zillis-Reischen bis 2030 aus.
- Massgebend für die weitere Bevölkerungsentwicklung ist die Weiterentwicklung der wichtigen Unternehmen in der Gemeinde und der Region.

Altersstruktur



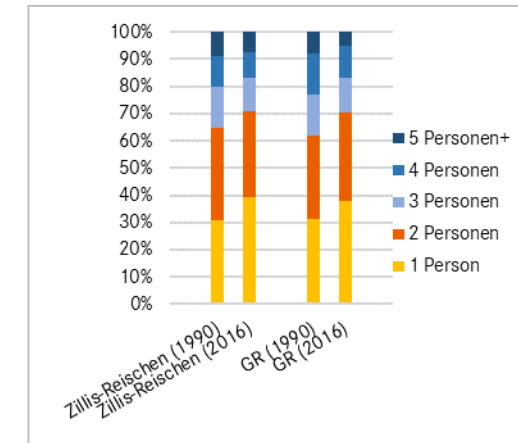
Entwicklung und aktuelle Situation

- Beim Anteil der Kinder und Jugendlichen ist zwischen 1990 und 2016 ein starker Rückgang auf 11% zu verzeichnen (GR: 13%). Auch bei der Alterskategorie der 30- bis 44-Jährigen ist ein starker Rückgang festzustellen.
- Ein sehr starker Anstieg auf 35% erfolgte beim Anteil der 45- bis 64-Jährigen.

Ausblick

- Mit der zunehmenden Überalterung wird die Nachfrage nach altersgerechten Wohnformen und Pflegeleistungen künftig steigen.

Haushaltsgrösse



Entwicklung und aktuelle Situation

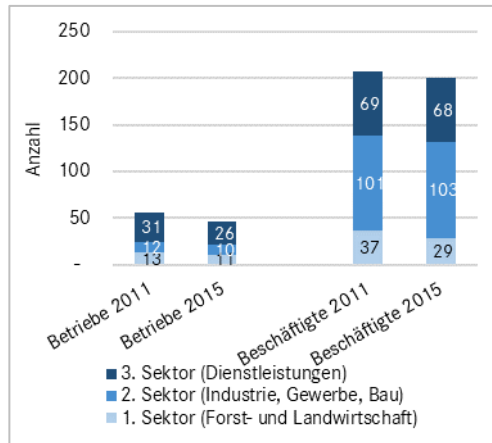
- In Zillis-Reischen leben durchschnittlich rund 2.2 Personen in einem Haushalt, dies entspricht dem kantonalen Mittel. Die durchschnittliche Haushaltsgrösse hat seit 1990 wie das kantonale Mittel abgenommen.
- In zwei Dritteln aller Haushalte leben heute ein bis zwei Personen.

Ausblick

- Insbesondere die zunehmende Alterung der Bevölkerung wird den Anteil an Ein- und Zwei-Personenhaushalten weiter steigen lassen.

Wirtschaft und Mobilität

Betriebe / Beschäftigte



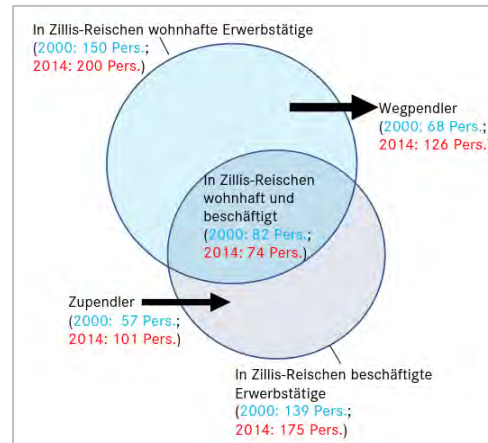
Entwicklung und aktuelle Situation

- Rund 200 Beschäftigte gehen einer Arbeit in Zillis-Reischen nach. Zwischen 2011 und 2015 erfolgte eine Abnahme bei den Beschäftigten wie auch der Anzahl Betriebe. Zillis-Reischen verzeichnet gesamthaft seit 2000 dennoch ein Wirtschaftswachstum.
- Der zweite Sektor (Industrie und Gewerbe) ist mit rund 60% Anteil der stärkste und gleichzeitig auch vergleichsweise stabilste Wirtschaftssektor.

Ausblick

- Klein- und Kleinstbetriebe sowie die Bauwirtschaft bleiben das Rückgrat der Wirtschaft von Zillis-Reischen.

Pendlerverhalten



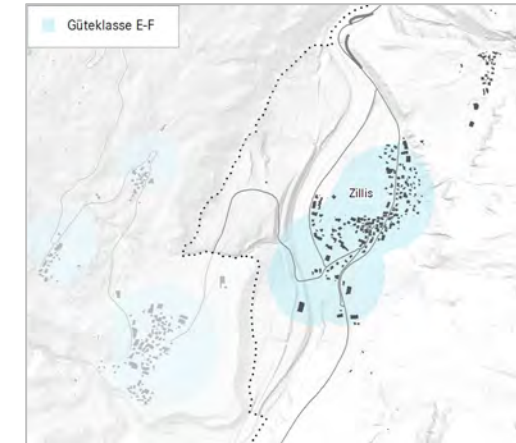
Entwicklung und aktuelle Situation

- Zwischen 2000 und 2014 erfolgte eine generelle Zunahme des Pendleraufkommens. Zu beiden Zeitpunkten gab es mehr Weg- als Zupendler.
- Die Wegpendler gehen vor allem nach Thusis, Chur sowie in Nachbargemeinden der Region.
- Die Zupendler kommen v.a. aus Thusis, Andeer, Donat und der weiteren Umgebung.

Ausblick

- Mit zunehmender Arbeitsmobilität wird das Pendleraufkommen weiter steigen. Die Nachfrage nach guten Verbindungen wird zunehmen.

Verkehr



Öffentlicher Verkehr (ÖV)

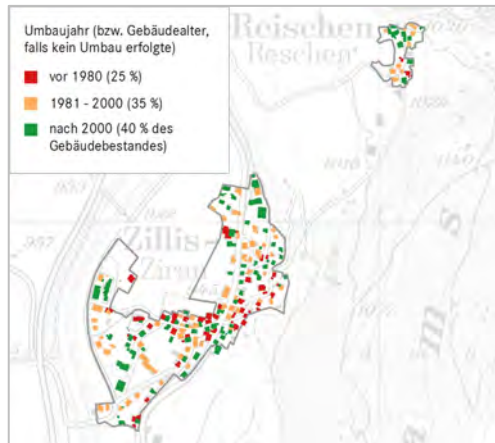
- Die Haltestellen in Zillis werden von drei Buslinien bedient: Thusis – San Bernardino mit einem 1- bis 2h-Takt, Andeer – Wengen mit einem 2h-Takt und Chur – Bellinzona mit einem 2h-Takt.
- In den Randzeiten fährt ein Bustaxi mit Voranmeldungsfrist. Die Siedlung Reischen ist nicht mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen.

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

- Mit der Nationalstrasse A13 besteht eine gute Anbindung, der Anschluss besteht jedoch nur Richtung Norden, der Anschluss Richtung Süden befindet sich in Andeer.

Siedlung, soziale Infrastruktur und Versorgung

Sanierungsbedarf Gebäudebestand



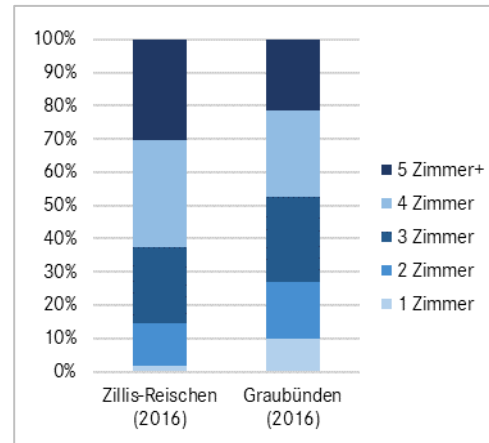
Erneuerungs-/Sanierungsbedarf des Gebäudebestandes (2016)

- Drei Viertel des Gebäudebestandes wurde nach 1980 gebaut oder umgebaut.
- Der Gebäudebestand ist gesamthaft wenig überaltert. Der Erneuerungs- und Sanierungsbedarf beschränkt sich auf Einzelbauten.

Fazit

- Die Erneuerung des Gebäudebestandes wird punktuell und nicht gebietsweise anfallen. Viele Bauten sind in den nächsten 20–30 Jahren im Rahmen des Sanierungszyklus zu ersetzen oder zu erneuern.

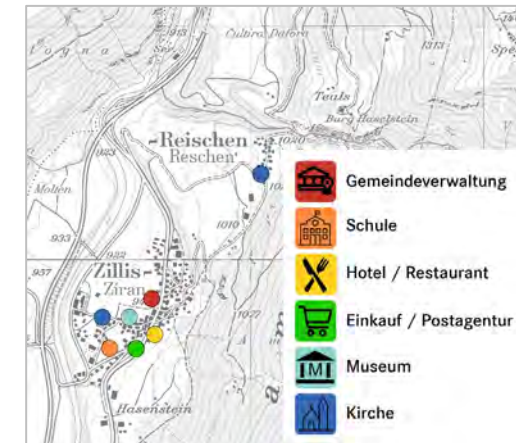
Wohnungsangebot nach Zimmerzahl



Wohnungsangebot

- Der Gesamtwohnungsbestand umfasst 220 Wohnungen; mit insgesamt 6 Wohnungen geringer Leerwohnungsbestand bei Miet- und Eigentumswohnungen.
- Rund zwei Drittel der Wohnungen sind grösser als 4 Zimmer. Dies ist über dem kantonalen Durchschnitt. Der Anteil an Wohnungen bis 2 Zimmer ist dagegen verhältnismässig gering.

Soziale Infrastruktur und Versorgung

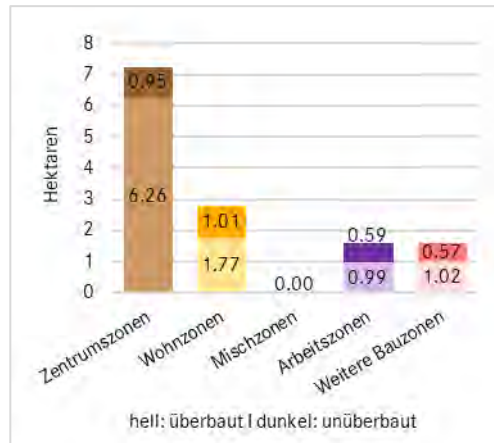


Grundversorgungsangebot

- Die Grundversorgung für Güter des täglichen Bedarfs wird über den Volg-Laden in Zillis gewährleistet. Im Volg ist auch eine Postagentur integriert.
- Eine ärztliche Versorgung befindet sich in Thusis oder Andeer, Spitex-Dienstleistungen werden von der Spitex Viamala erbracht.
- Die Schule ist über den Schulverband Schams organisiert. Die Primarschule befindet sich in Andeer, der Kindergarten sowie die Oberstufe in Zillis.
- Die Kirche St. Martin in Zillis mit ihrer Kirchendecke gehört zum regionalen Kulturerbe und wird jährlich von mehreren tausend Touristen besucht.

Bauzonenreserven und Bedarf (Stand November 2019)

Überbauungsstand 2019



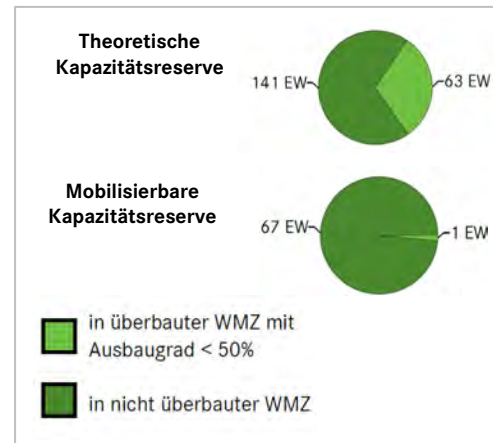
Überbauungsstand

- Die Zentrums- und Wohnzone umfasst 9.99 ha, davon sind 1.96 ha nicht überbaut. Der Überbauungsgrad (Verhältnis überbaute Bauzone zu Gesamtbauzone) liegt bei 80%.
- Die Arbeitszone umfasst 1.58 ha, davon sind 0.59 ha nicht überbaut.

Fazit

- Die Reserven in den Zentrumszonen umfassen vor allem Baulücken. Die Reserven in den Wohnzonen bildet das 2017 umgesetzte Quartierplangebiet Zarnos.
- Die Reserve an Arbeitszone ist klein bemessen, grössere Reserven stehen im Rahmen der regionalen Arbeitsgebiete in Andeer zur Verfügung.

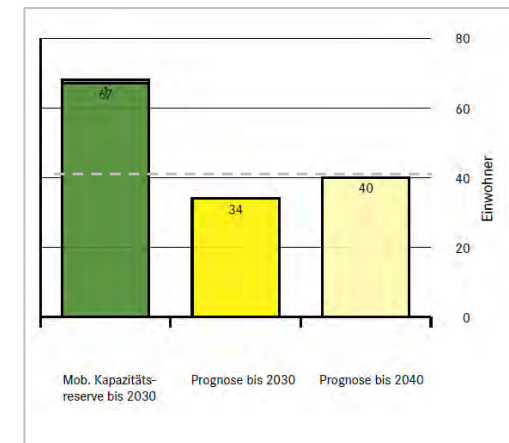
Kapazitätsreserven (WMZ) bis 2030



Kapazitätsreserven bis 2030

- Die sog. «theoretische Kapazitätsreserve» innerhalb der bestehenden Bauzone reicht für zusätzliche 204 Einwohner (EW).
- Unter Berücksichtigung einer realistischen Mobilisierung dieser theoretischen Kapazitätsreserve besteht bis 2030 eine Reserve für 68 zusätzliche EW.

Bauzonenreserven und Bedarf



Bedarf 2030

- Den Reserven von 68 EW steht bis 2030 ein Bedarf von +34 EW gegenüber. Damit übersteigen die Reserven den Bedarf klar.
- Die Gemeinde verfügt damit über überdimensionierte WMZ, was gemäss kantonalem Richtplan verschiedene Massnahmen nach sich zieht.
- Die WMZ ist gemäss kantonalen Vorgaben im erforderlichen Umfang zu reduzieren. Weiter sind die Reserven in der unüberbauten wie der überbauten WMZ zu mobilisieren.

Bedarf 2040

- Berücksichtigt man den prognostizierten Bedarf bis 2040 von +40 EW, sind die mobilisierbaren Reserven nach wie vor zu gross.

Wichtige Zeitschnitte der Siedlungsentwicklung

Vor 1890



Siedlung

- Am Talgrund befindet sich das Dorf Zillis, am Hang oberhalb von Zillis das Dorf Reischen.
- Beide Siedlungen zeichnen sich durch ihre kompakte Bauweise aus.

Landschaft und Infrastruktur

- Der das Schams durchfliessende Hinterrhein ist ein charakteristisches Landschaftselement.
- Der Talboden ist durch die Landwirtschaft geprägt, ansonsten dominiert der Wald die Landschaft.
- Die Burgen bzw. deren Ruinen sind typisch für Zillis-Reischen wie auch die ganze Region.
- Zillis bildet einen kleinen Verkehrsknotenpunkt; über die Hauptstrasse wird Reischen als auch die Nachbargemeinde Donat und der Schamserberg erschlossen.

1890 - 1940



Siedlung

- Die Siedlung wird am nördlichen Rand entlang der Strasse erweitert, weitere Gebäude werden in Baulücken errichtet.

Landschaft und Infrastruktur

- Zwischen Zillis und Reischen wird eine neue Verbindungsstrasse gebaut.
- Eine neue Verbindungsstrasse wird von Zillis auf die andere Rhein-Seite zur Nachbargemeinde Donat erstellt.

1941 - 1960



Siedlung

- Die Siedlung wächst nur langsam. Neubauten entstehen im Dorf Zillis sowie einzeln in Reischen.

Landschaft und Infrastruktur

- Die Ortsdurchfahrt in Zillis wird mit einer neuen Strasse am östlichen Ortsrand begradigt, damit entfällt der «Knick» in der bisherigen Strassenführung der Hauptstrasse.

Wichtige Zeitschnitte der Siedlungsentwicklung

1961 - 1980



Siedlung

- Die Siedlung von Zillis dehnt sich weiter Richtung Norden und Süden aus, Reischen bleibt unverändert kompakt.
- Landwirtschaftliche Bauten werden zunehmend ausserhalb der Siedlung errichtet.

Landschaft und Infrastruktur

- Die neue Nord-Süd-Transitachse A13 wird gebaut und prägt künftig das Landschaftsbild des Tals.
- Mit dem Neubau der A13 wird auch eine neue Umfahrungsstrasse im Westen vom Dorf Zillis errichtet. Mit der A13 erhält Zillis-Reischen einen Halb-Anschluss Richtung Norden. Der Anschluss an die A13 Richtung Süden befindet sich in Andeer.
- Gleichzeitig mit dem Bau der Infrastrukturanlagen wird der Hinterrhein eingeeengt.

1981 - 2000



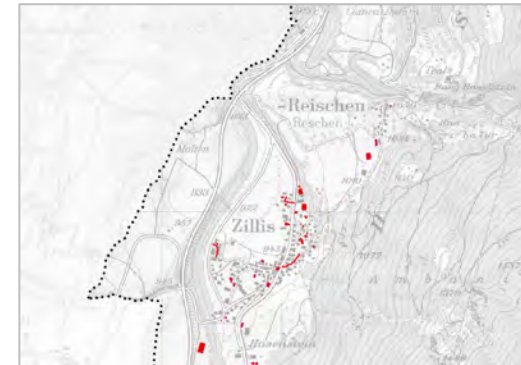
Siedlung

- Zillis wird im Nordosten, im Westen sowie im Süden erweitert. In dieser Periode werden viele neue Ställe gebaut.

Landschaft und Infrastruktur

- In Zillis entstehen mehrere neue Erschliessungsstrassen. Weiter entsteht eine zusätzliche Verbindungsstrasse nach Reischen nördlich von Zillis.
- Die Verbindungsstrasse nach Donat erhält einen grosszügigeren Kurvenradius, was den Komfort erhöht.

2000 - heute



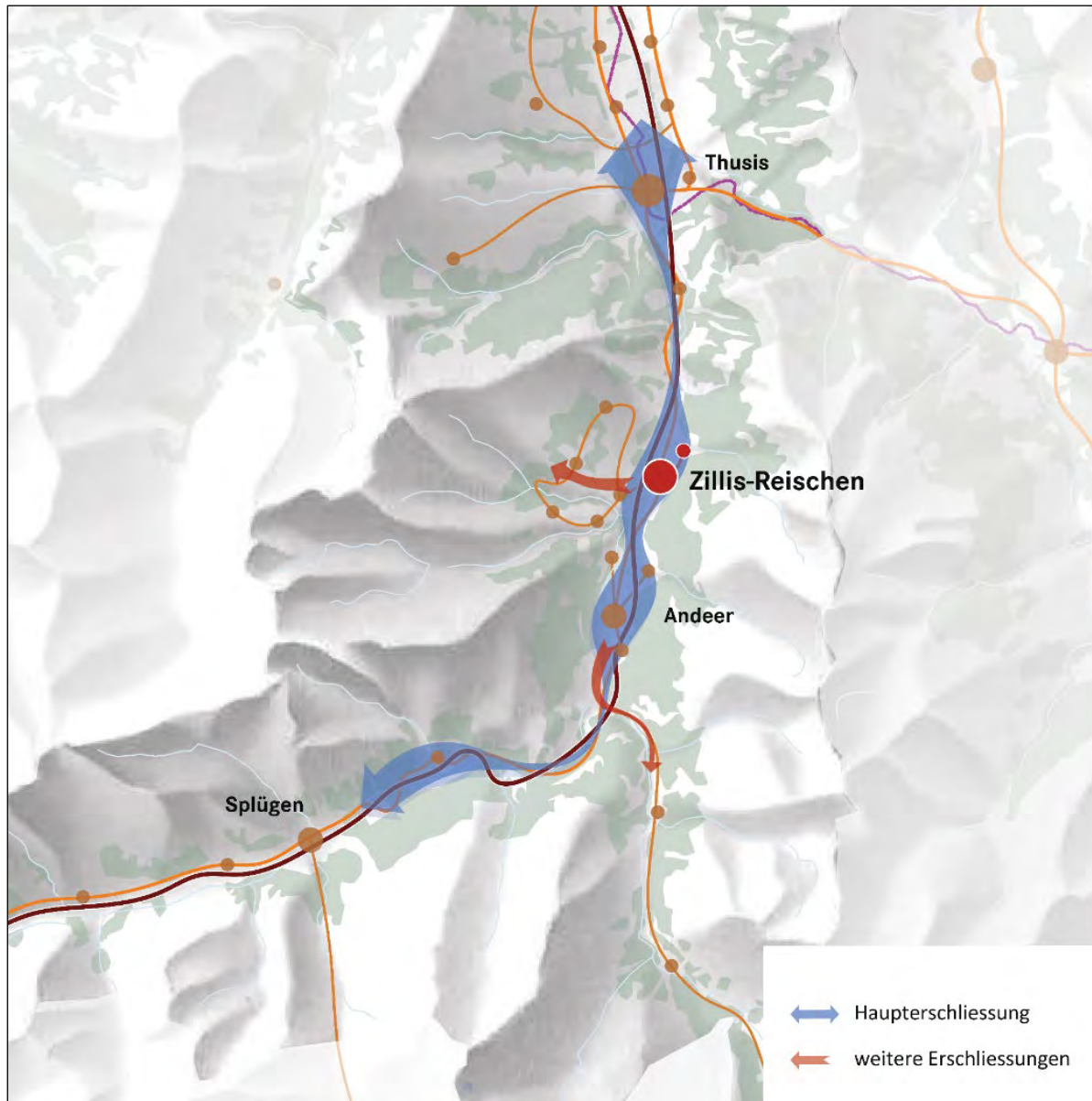
Siedlung

- Die Neubautätigkeit bei Wohnhäusern beschränkt sich vor allem auf Baulücken. Weitere Neubauten sind wiederum Ställe sowie Gewerbebauten.

Landschaft und Infrastruktur

- Im Bereich Strassen werden nur noch kleine Erschliessungsstrassen gebaut.

Grossräumliche Strukturen



Lage / Erschliessung

Räumlich und funktional ist Zillis-Reischen einerseits auf Andeer (Ort mit Stützfunktion) und andererseits auf das Regionalzentrum Thusis ausgerichtet, hat aufgrund seiner Verkehrslage aber eine entsprechend wichtige Funktion für den Schamserberg.

Zillis verfügt über einen Halbanschluss an die Autobahn A13, ist über die italienische Strasse (Kantonsstrasse) weiter erschlossen und zudem sehr gut in das Postautonetz eingebunden.

Siedlung

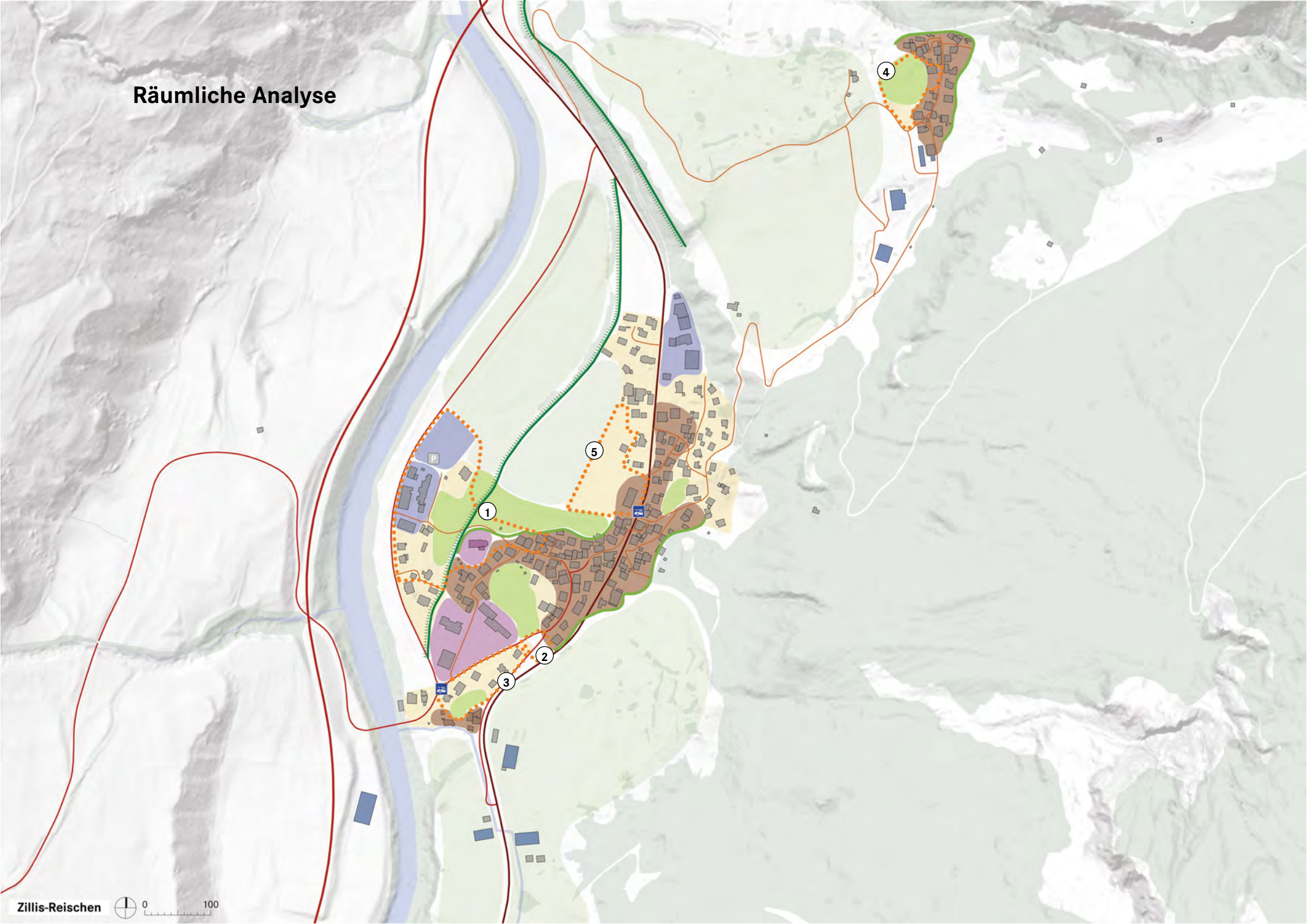
Das Hauptsiedlungsgebiet von Zillis-Reischen liegt einerseits entlang der italienischen Strasse (Zillis) und andererseits an erhöhter Lage über dem Talboden (Reischen). Das Dorf ist eingebettet in einer Schwemmebene zwischen den Ausläufern des Piz Neaza bzw. Piz Berverin. Zillis-Reischen ist als Ortsbild von nationaler Bedeutung (ISOS) eingestuft, mit der Kirche St. Martin und weiteren wertvollen Einzelbauten sowohl in Zillis wie auch in Reischen.

Landschaft

Die Landschaft verfügt in der Talebene über Wiesenflächen. Die Strassen folgen im Wesentlichen der Topographie. Nördlich von Zillis wird der Raum stark durch die Viamala und westlich durch den Hinterrhein sowie Verkehrsinfrastrukturanlagen geprägt. Oberhalb von Reischen geht das Gelände in eine steile Wald- und anschliessende Alp- und Gebirgslandschaft über.



Räumliche Analyse



Räumliche Analyse

Ausgangslage

-  Historische Dorfkerne
-  Intakter historischer Siedlungsrand
-  Wichtiger Grün- und Freiraum / Landschaft
 - Grün-/Freiräume in Umgebung der historischen Dorfkerne bzw. Trenngürtel zwischen historischen und Neubaugebieten
 - Siedlungsumgebende Talandschaft
 - Böschungskante zum Hinterrhein
-  Wohngebiet
 - Wohnzonen mit Ausnutzungsziffern zwischen 0.35 bis 0.5
 - Im regionalen Vergleich mässige bauliche Dichte
-  Arbeitsgebiet
-  Öffentliche Infrastruktur (Schulhaus, Kirche)
-  Kirche St. Martin mit der ältesten mit Feldern bemalten Decke Europas
-  Landwirtschaftsbauten

Anmerkung: Zillis und Reischen sind laut Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) von nationaler Bedeutung.

Gebiete mit besonderen Erkenntnissen

-  ① Nislas
 - Kirche mit wertvollem Aussenraum und angrenzendem Talmuseum mit Erweiterungspotential
 - Ortsbaulich sensibler Freiraum am Fuss der Kirche
 - Wohnquartier Nislas mit Potential für dichtere, effizientere Bebauung
 - Bebautes Arbeitsgebiet mit teils tiefer baulicher Dichte und ineffizienter Erschliessung; Potential für Verdichtung
 - Nördlich angrenzendes Arbeitsgebiet mit Parkieranlage und unbebauter Restfläche; Potential für a) verbesserte Anordnung und Gestaltung der Parkplätze und b) effiziente Nutzung mit Bauten mit touristischem Bezug
-  ② Vischnanca Sut (östlich Schulanlagen)
 - Strassenkreuzung mit Potential zur besseren Gestaltung
 - Baulücke innerhalb des weitgehend bebauten Siedlungsgebietes
-  ③ Bot da Mulegn
 - Gute Wohnlage (Erreichbarkeit MIV, vorteilhafte Exposition)
 - Wichtiger siedlungsgliedernder Grünraum
 - Lockere Bebauung mit mässiger baulicher Dichte, Verdichtungspotential
-  ④ Reischen
 - Erschlossenes, teilweise bebautes Gebiet mit rechtskräftigem Quartierplan (2016)
 - Freihaltung Grün-/Freiraum und Nutzungskonzentration an guter Wohnlage bzw. Nutzungstransport zu Gunsten Gebiet Quartierplan Zarnos
-  ⑤ Zarnos
 - Gute Wohnlage (angrenzend an Ortszentrum, vorteilhafte Exposition)
 - Voll erschlossenes Gebiet mit rechtskräftigem Quartierplan (2016)
 - Gebiet bereitgestellt für eine qualitätsvolle Überbauung



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

	Stärken - Versorgungsangebot (Basisdienstleistungen, alltägliche Versorgung) - Gute Verkehrserschliessung mit öffentlichem Verkehr - Freizeit- und Tourismusangebot (Bike-, Wandermöglichkeiten) - Internationale Bekanntheit (Kirche St. Martin) - Intakter Dorfkern, laufende Aufwertung - Günstige Energie und tiefer Steuerfuss	Schwächen - Sanierungs- / Erneuerungsbedarf in Teilen des Gebäudebestandes, leerstehende Altliegenschaften - Fehlender Vollanschluss an A13 - Emissionen Nationalstrasse A13 - Dezentrale Schulorganisation - Ortsteile mit fehlendem Hochleistungsinternet - Fehlender Treffpunkt im Dorf - Teils abnehmendes Verständnis gegenüber der Landwirtschaft
Chancen - Erneuerung Altliegenschaften durch gute Rahmenbedingungen, evtl. Anreize - Preisgünstiges Bauland - Erhalt Grünräume - Vollanschluss A13 - Zusammenhalt der Bevölkerung - Überregionale Zusammenarbeit (Avers, Rheinwald, Chiavenna)	Entwicklungsziele (Stärken-Chancen) - Der attraktive Ortskern mit Freiflächen trägt zur Siedlungs-, Wohn- und Erholungsqualität bei. - Das touristische und das Freizeit-Angebot gewinnen an Attraktivität, werden gestärkt und vernetzt.	Entwicklungsziele (Schwächen-Chancen/Risiken) - Die Entwicklung der Altliegenschaften wird durch optimierte Rahmenbedingungen unterstützt und durch die Gemeinde gefördert. - Die Nähe zur A13 wird in Wert gesetzt (Anbindung) bei gleichzeitiger Minderung der negativen Effekte. - Gegenüber zukünftigen touristischen Nutzungen besteht eine Offenheit, diese wie auch die ansässigen Betriebe werden in ihrer Entwicklung unterstützt. - Lokal verankertes Gewerbe, angebotene Dienstleistungen und die Schule ermöglichen ein Wohnen und Arbeiten in Zillis.
Risiken - Entvölkerung Dorfkern, Überalterung, Musealisierung - Gefahr Abwanderung aufgrund Arbeitsplatzmangel - Schliessung Laden/Post, Gasthäuser - Tiefere Wasserzinsen, höhere Steuern - Fehlende Sorge für die Landschaft	Entwicklungsziele (Stärken-Risiken) - Mit attraktiven Wohnangeboten für unterschiedliche Zielgruppen wird der Anteil der jüngeren Einwohner erhöht und der Überalterung entgegengewirkt.	



Strategien

Zillis-Reischen wird als attraktiver Wohn- und Arbeitsort erhalten und weiterentwickelt.

Einwohnerzahl längerfristig erhöhen

- Die Raumplanung schafft Rahmenbedingungen für eine nachhaltige Entwicklung in den Bereichen Wohnen und Arbeiten und für die prognostizierte langfristig steigende Einwohnerzahl.

Historische Dorfkern- gesamt-heitlich erhalten

- Ortsbauliche Struktur, historische Bausubstanz, innere/äussere Grün- und Freiräume werden erhalten und qualitativ weiterentwickelt.
- Die Gemeinde verfügt über ein Inventar der bedeutenden Einzelbauten (1992) sowie ein Siedlungsinventar für die Fraktion Reischen (2008). Diese Grundlagen wie auch das ISOS sind im Rahmen der Nutzungsplanung in die Interessenabwägung einzubeziehen.

Wertvolle Grün- und Freiräume erhalten

- Siedlungsgliedernde und ortsbildprägende Grün- und Freiräume werden konsequent freigehalten und dank einer angepassten landwirtschaftlichen Nutzung unterhalten und gepflegt.
- Für die Umgebungszonen gemäss ISOS sind grösstenteils Landschaftsschutzzonen bzw. freizuhaltende innere Freiräume festgelegt. Die ISOS-Ziele sind so weitgehend erfüllt.
- Insbesondere die wertvolle Westansicht der Kirche St. Martin wird freigehalten.

Gebiet Nislas / Kirche St. Martin gesamt-heitlich entwickeln und attraktiv gestalten

- Das Gebiet Nislas / Kirche St. Martin wird unter Berücksichtigung der ortsbaulichen und naturräumlichen Stärken zu einem attraktiven Quartier für Wohnen, Arbeiten und Tourismus weiterentwickelt.
- Eine effiziente Erschliessung, optimierte Parkierungsmöglichkeiten und Langsamverkehrsverbindungen stärken das Gebiet.

Siedlungsentwicklung nach innen lenken und kompakte Siedlung schaffen

- Die Bevölkerungsentwicklung bis 2030 wird innerhalb der rechtskräftigen Bauzone aufgefangen. Geringfügige Bereinigungen der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) werden geprüft.
- Qualitätssichernde Verfahren tragen zu einer effizienten, bodensparenden und ortsbaulich qualitativen Bebauung bei optimierter baulicher Dichte bei.
- Nicht überbautes und unternutztes Bauland wird mobilisiert und effizient genutzt.
- Bei langfristig zusätzlichem Bedarf an Wohnbauzonen wird das Siedlungsgebiet gezielt erweitert. Berücksichtigt werden vor allem zentrale Lagen mit guter öV-Erschliessung und Erreichbarkeit von Versorgungs- und öffentlichen Infrastrukturen.

Arbeits- und Tourismusstandort wettbe- werbsfähig halten und stärken

- Entwicklungsmöglichkeiten von bestehenden Gewerbe-, Landwirtschafts-, Dienstleistungs- und Tourismusbetrieben werden gewährleistet.
- Gewerbliche Nutzungen sind in der Dorf- kern- bzw. Dorfzone in geeigneter Weise (weiterhin) möglich und tragen zu einem belebten Dorfkern bei.

Öffentliche Infrastruktur erhalten und öf- fentliche Räume weiterentwickeln

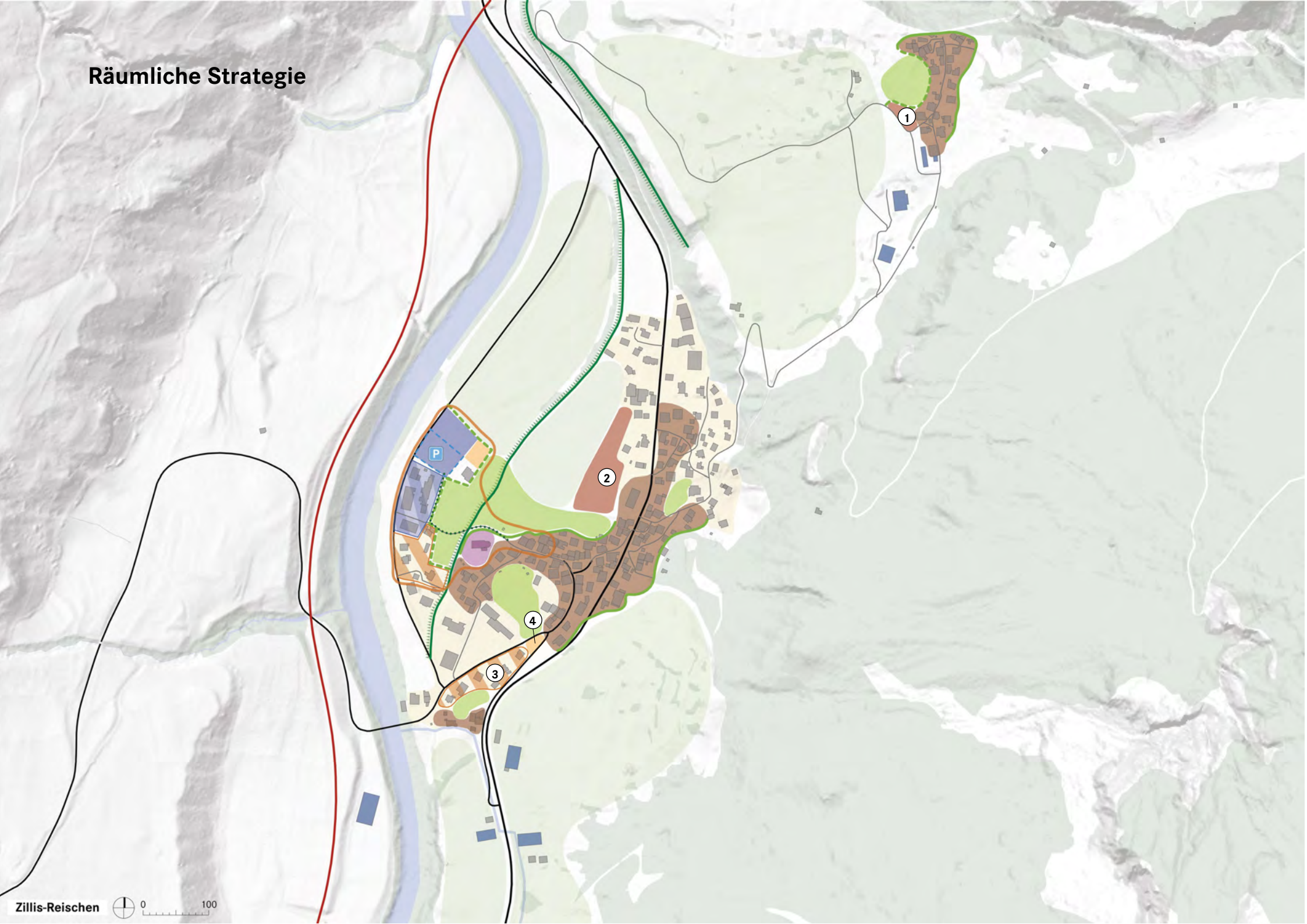
- Die bestehenden Standorte für Schule und Sportinfrastruktur werden gestärkt und Er- weiterungs- bzw. Entwicklungsmöglichkei- ten werden sichergestellt.
- Touristische Angebote (Kirche, Museum) werden erhalten bzw. weiterentwickelt und sind für Besucher gut erschlossen.
- Dorfplätze werden nach einem Gesamtkon- zept aufgewertet und in ihrer Aufenthalts- qualität gestärkt.

Verkehrsinfrastruktur optimieren

- Die Gemeinde setzt sich ein für einen Voll- anschluss an die A13 und eine gleichzeitige Minderung der Emissionen (v.a. Lärm).
- Die Parkierungsanlage Nislas wird opti- miert, effizient organisiert und gestaltet.
- Die Langsamverkehrsverbindung zwischen Parkierungsanlage Nislas und Kirche St. Martin / Museum wird unter Wahrung der ortsbaulichen Qualitäten (Freihaltung Westansicht Kirche) attraktiv gestaltet.



Räumliche Strategie



Räumliche Strategie

Historischer Dorfkern

-  Struktur und Bausubstanz erhalten und bei baulicher Weiterentwicklung berücksichtigen
-  Historischen Siedlungsrand erhalten/freihalten

Grün- und Freiraum

-  Grün-/Freiräume in Umgebung der historischen Dorfkerns bzw. Trenngürtel zwischen historischen und Neubaugebieten erhalten

Entwicklungsgebiet Nislas

-  Gebiet auf Grundlage langfristiger Gesamtkonzeption entwickeln
-  Öffentlichen Aussenraum um Kirche St. Martin freihalten
-  Freiraum unterhalb Kirche St. Martin freihalten
-  Wohngebiet Nislas umstrukturieren, mit Nutzungskonzentrationen effizienter nutzen
-  Bestehendes Arbeitsgebiet bei hoher Dichte effizient nutzen und gute Erschliessung sicherstellen
-  Arbeitsgebiet für Nutzungen mit Bezug zu Tourismus bereitstellen und effizient nutzen
-  Parkierungsanlage optimiert, effizient organisieren und gestalten, Wegverbindung Langsamverkehr zur Kirche / Museum sicherstellen
-  Entwicklungsgebiet (Nutzung zu klären)
-  Neuen Siedlungsrand ausbilden

Besondere Entwicklungsgebiete (Wohnen)

-  Gebiet gemäss rechtskräftigem Quartierplan bebauen und dichte Nutzung sicherstellen
 - ① Reischen
 - ② Zarnos
-  ③ Gebiet Bot da Mulegn auf Grundlage Quartierplan umstrukturieren und höhere bauliche Ausnützung anstreben (unter Freihaltung Grün-/Freiraum)
-  Entwicklungsgebiet Wohnen (langfristig)
 - ④ Vischnanca Sut (östlich Schulanlagen): Weitgehend bebautes Siedlungsgebiet bei optimierter Neugestaltung der Verkehrskreuzung ergänzen



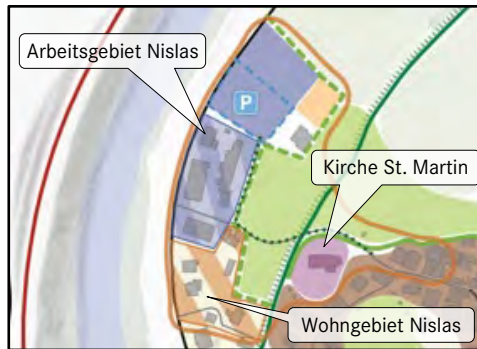
Massnahmenübersicht

	Massnahmen	Realisierungs-Horizont	Umsetzungsinstrument / Verfahren	Federführung
1	Erarbeitung Gesamtkonzept für Gebiet Nislas (Wohnen, Arbeiten und publikumsorientierte inkl. touristische Nutzungen sowie Berücksichtigung Landschaft, Natur und Ortsbild)	kurz- bis mittel- fristig	Qualitätssicherndes Verfahren	Gemeinde
2	Umstrukturierung und effiziente Nutzung des Wohngebietes Nislas mit Beibehaltung bisheriger Minstdichte von 0.8 (AZ)	mittel- bis lang- fristig	Nutzungsplanung, Folgeplanung	Gemeinde, Private
3	Effiziente Nutzung / Entwicklung Arbeitsgebiet Nislas, Koordination regionale Gewerbezone	kurz- bis mittel- fristig	Nutzungsplanung	Gemeinde, Regionale Gewerbezone Val Schons
4	Optimierung und effiziente Organisation der Parkierungsmöglichkeiten Gebiet Nislas	mittelfristig	Nutzungsplanung	Gemeinde, Regionale Gewerbezone Val Schons
5	Optimierung und Neugestaltung Langsamverkehrsverbindung Nislas – Kirche St. Martin	kurz- bis mittel- fristig	Nutzungsplanung	Gemeinde, Regionale Gewerbezone Val Schons
6	Bebauung Gebiete Reischen und Zarnos gemäss bestehenden Quartierplänen	kurz- bis lang- fristig	Nutzungsplanung, Baubewilligungsverfahren	Gemeinde, Private
7	Umstrukturierung und Verdichtung Quartier Bot da Mulegn mit Prüfung der Erhöhung der Minstdichte auf 0.5 (AZ)	mittel- bis lang- fristig	Nutzungsplanung, Folgeplanung	Gemeinde, Private
8	Prüfung der Bereinigung der Bauzonen (WMZ)	kurzfristig	Nutzungsplanung	Gemeinde
9	Sicherstellung der Baulandverfügbarkeit	kurz- bis mittel- fristig	Nutzungsplanung	Gemeinde
10	Entwicklung effiziente Nutzung des Gebiets Vischnanca Sut (östlich Schulanlagen)	langfristig	Nutzungsplanung, Folgeplanung	Gemeinde
11	Aufwertung Dorfplätze nach einem Gesamtkonzept	kurz- bis mittel- fristig	Projektbezogen	Gemeinde
12	Einforderung eines Vollanschlusses an die A13	kurz- bis mittel- fristig	Mitwirkung bei Strassenbauprogrammen des Kantons	Gemeinde, Region, Kanton, Bund

Für die grau hinterlegte Massnahme besteht auf der folgenden Seite ein detaillierter Beschrieb.

kurzfristig = innert 1 - 5 Jahren; mittelfristig = 6 - 15 Jahre; langfristig = 16 - 25 Jahre.

Massnahme 1 – Gebiet Nislas



Ausgangslage

- Kirche St. Martin mit wertvollem Aussenraum und angrenzendem Talmuseum mit Erweiterungspotential
- Ortsbaulich sensibler Freiraum am Fuss der Kirche (wertvolle Westansicht der Kirche)
- Arbeitsgebiet Nislas mit teils tiefer baulicher Dichte (Parz. Nr. 328), ineffizienter Erschliessung und Parkierung (Parz. Nrn. 75, 327, 328, 807)
- Wohngebiet Nislas mit teils tiefer baulicher Dichte
- Unklar ausgeprägter Siedlungsabschluss

Strategie

- Gesamtheitliche Entwicklung des Gebietes Nislas – Kirche St. Martin – Talmuseum
- Freihaltung Freiraum am Fuss der Kirche
- Langfristige Umstrukturierung Wohngebiet Nislas mit Nutzungskonzentrationen und Bebauung bei höherer baulicher Dichte
- Umstrukturierung und Erweiterung des Arbeitsgebiets Nislas unter Sicherstellung einer effizienten Nutzung und Erschliessung
- Erstellung einer effizient organisierten und qualitativ gestalteteten Parkierungsanlage
- Neugestaltung Langsamverkehrsverbindung zwischen Parkierungsanlage Nislas und Kirche St. Martin / Museum bei Freihaltung der Westansicht der Kirche St. Martin
- Themenbezogene Stelen für Besucherführung längs neuer Weganlage (entlang Veia da Baselgia)

- Einbezug Gewerbe und Landwirtschaft in lokale und regionale Tourismusstrategie

Massnahmen

- Qualitätssicherndes Verfahren: Erarbeitung ortsbauliches Gesamtkonzept für das Gebiet Nislas – Kirche St. Martin
- Nutzungsplanung: Umsetzung der Freihaltung Westansicht Kirche St. Martin sowie der Nutzungskonzentrationen und Siedlungsabschluss
- Folgeplanungen zur Sicherung einer optimalen baulichen Ausnützung des Wohn- und des Arbeitsgebietes Nislas mit effizienter Erschliessung

Umsetzungshorizont

- Kurz- bis langfristig (Konzeption bis hin zur nutzungsplanerischen Umsetzung und baulichen Realisierung)

Bildnachweise / Datenquellen

<i>Porträt (S. 2)</i>	Bundesamt für Kultur (1989/1990): Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS)
<i>Demografie (S. 3)</i>	Bundesamt für Statistik, BFS (2016): Statistik der Bevölkerung und der Haushalte (STATPOP) BFS (1990): Eidgenössische Volkszählung 1990
<i>Wirtschaft und Mobilität (S. 4)</i>	BFS (2011, 2015): Statistik der Unternehmensstruktur (STATENT) BFS (2000): Eidgenössische Volkszählung 2000 BFS (2014): Pendlermatrix (STATPOP, AHV, STATENT) ARE (2013): ÖV-Güteklassen 2025, Hauptsaison
<i>Siedlung, soziale Infrastruktur und Versorgung (S. 5)</i>	Amt für Immobilienbewertung, AIB (2016): Angabe Umbaujahr aus Mutationen der Gebäudenummer geschätzter Gebäude BFS (2016): Gebäude- und Wohnungsstatistik BFS (2017): Leerwohnungszählung
<i>Bauzonenreserven und Bedarf (S. 6)</i>	Gemeinde Zillis-Reischen (Juni 2019): Übersicht Bauzonenkapazität
<i>Grundlage Zeitschnitte (S. 7, 8)</i>	Bundesamt für Landestopografie swisstopo (1887 / 1933): Siegfriedkarte Bundesamt für Landestopografie swisstopo (1965 / 1979 / 2003 / 2016): Landeskarte 1:50 000
<i>Grundlage Räumliche Analyse (S. 11) und Strategien (S. 17)</i>	Amt für Landwirtschaft und Geoinformation (2018): Amtliche Vermessung Kanton Graubünden Bundesamt für Kultur (1989/90): Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS)
<i>Bilder (Titelblatt, S. 2, 10, 12, 16, 18)</i>	Eigene Aufnahmen Stauffer und Studach Raumentwicklung AG
<i>Bilder (S. 1, 14)</i>	ETH-Bibliothek Zürich, Bildarchiv/Stiftung Luftbild Schweiz
<i>Bild (S. 20)</i>	Bundesamt für Landestopografie swisstopo (2016): swissimage

