



Vom Gemeindevorstand beschlossen | 5. Juli 2023

Kommunales räumliches Leitbild – Gemeinde Sils i. E.



Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Sils im Engadin

Kontaktperson

Barbara Aeschbacher, Gemeindepräsidentin

Bearbeitung

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

Erstellung

Juli 2023

Bearbeitungsstand

5. Juli 2023

Bildnachweise / Datenquellen

Siehe Dokumentende

Inhalt

| | |
|--|----|
| Einleitung..... | 1 |
| Analyse | |
| Porträt | 2 |
| Demografie..... | 4 |
| Wirtschaft und Mobilität..... | 5 |
| Siedlung, soziale Infrastruktur und Versorgung | 6 |
| Bauzonenreserven und Bedarf | 7 |
| Bauzonen-Bedarf | 8 |
| Wichtige Zeitschnitte der Siedlungsentwicklung..... | 9 |
| Gesamträumlicher Kontext..... | 11 |
| Räumliche Analyse | 13 |
| Analyse von Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken | 16 |
| Strategie und Konzept | |
| Übergeordnete räumliche Strategie | 18 |
| Räumliches Konzept..... | 19 |
| Räumliche Entwicklung weitere Ortsteile | 21 |
| Anreize zur Förderung von Wohnraum für Ortsansässige | 22 |
| Massnahmenübersicht | 23 |



Um 1930

Einleitung

Anlass

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

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

Ziele des räumlichen Leitbilds

Die Gemeinde Sils im Engadin 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 langfristigen 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 unter Beizug einer vom Vorstand eingesetzten Planungskommission. In der Kommission vertreten waren Mitglieder des Gemeindevorstands sowie zwei Vertretungen aus Bevölkerung resp. Gewerbe und Tourismus. Es fanden insgesamt fünf Sitzungen statt.

Der Einbezug der Gemeindebevölkerung fand über eine öffentliche Orientierungsveranstaltung am 23. März 2022 und eine Mitwirkungsaufgabe vom 23. März 2023 bis am 22. April 2023 statt.

Das Kommunale räumliche Leitbild wurde vom Gemeindevorstand an seiner Sitzung vom 5. Juli 2023 verabschiedet.

Porträt

Sils im Engadin – früher und heute

Sils war lange Zeit ein landwirtschaftlich und von der Fischerei geprägtes Dorf. Eine gewisse Bedeutung hatte Sils als Suste (Güterumschlagplatz) an der Maloja-Julier-Route.

Wie fast alle Dörfer des Engadins wurde Sils im 19. Jahrhundert von einer Auswanderungswelle erfasst. Jedoch profitierte Sils auch vom Reichtum der Rückkehrer. Die Gebäude aus dieser Zeit zeugen davon und prägen das Ortsbild bis heute.

Ab Mitte des 19. Jahrhunderts nahm Sils regen Anteil am aufstrebenden Tourismus im Engadin. Die Eröffnung des Hotels Alpenrose 1865 markierte den Beginn dieser Ära. Mit dem Bau weiterer Hotels, wie z.B. des Hotels Waldhaus 1908, erlangte Sils eine grössere touristische Bedeutung. In der Folge entstanden zahlreiche weitere Hotels.

Mit der Eröffnung der Furtschellas-Luftseilbahn 1972 und der späteren Anbindung an das Ski-gebiet Corvatsch wurde der Ort auch zur Winterdestination, was eine starke bauliche Entwicklung v. a. bei den Zweitwohnungen auslöste. Die Bevölkerung wuchs im Zuge dessen bis auf circa 750 Einwohner an. Dabei wurde auch die Silser Schwemmebene immer stärker überbaut.

Räumliche Ausgangslage

Die Gemeinde Sils liegt an der Nord-Süd-Verkehrsachse Julierpass-Malojapass zwischen dem Silser- und dem Silvaplannersee. Die Gemeinde grenzt östlich an die Gemeinde Silvaplana und westlich an die Gemeinde Bregaglia respektive die Ortschaft Maloja.

Im Talboden gliedert sich Sils in die beiden Siedlungen Sils Maria (von Maioria, «Meierei») am Hangfuss sowie Sils Baselgia («Kirche») in der Schwemmebene. An der Kantonsstrasse liegt das Gewerbegebiet Föglias. Das Gemeindegebiet umfasst zudem die Streu- und Haufensiedlungen im Fextal, den Weiler Plaun da Lej am Silsersee und die oberhalb des Silsersees liegenden Maiensässsiedlungen Grevasalvas, Blaunca und Buaira.

Die Siedlungsentwicklung hat in den letzten Jahrzehnten vor allem in der Talebene im Bereich Sils Maria und Föglias stattgefunden.

Mittels Busverbindungen Richtung St. Moritz bzw. Maloja und Chiavenna ist Sils gut an den öffentlichen Verkehr angeschlossen.

Positionierung

Sils positioniert sich als eigenständige Gemeinde, welche die Zusammenarbeit mit den Nachbargemeinden pflegt. Sils legt einen grossen Wert auf den Ort, die Kultur und die umgebende Landschaft und Natur.

Der Wohn-, Ferien- und Arbeitsort Sils soll in einem bevorzugten landschaftlichen und kulturellen Umfeld optimale Möglichkeiten für eine unverwechselbare, hochstehende wettbewerbsfähige Tourismuswirtschaft bieten.

Das Leitbild der Gemeinde definiert Leitsätze, welche als Grundlage für das Planen und Handeln der Gemeinde und aller in Sils tätigen Personen und Unternehmungen dienen.

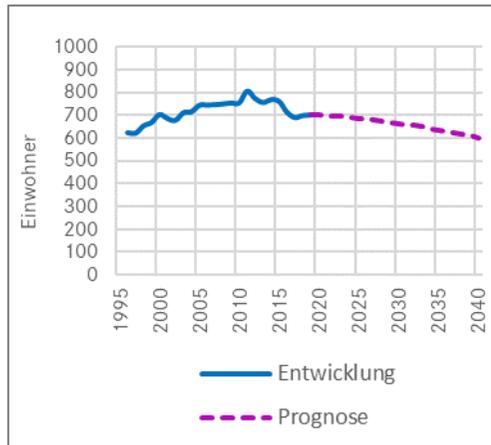
In den Leitsätzen wird zu wichtigen raumplanerischen Themen Position bezogen. So werden unter anderem der Schutz der Landschaft und des Ortsbilds, die qualitätsvolle bauliche Entwicklung und die Verkehrsberuhigung als Ziele festgelegt. Der attraktive Wohnraum für Ortsansässige und die Infrastruktur sollen gezielt gefördert werden. Sils positioniert sich ausserdem als Ort für einen Qualitätstourismus mit einem breiten und ganzjährigen Angebot.

Sils ist gemäss kantonalem Richtplan eine touristische Gemeinde (TT).



Demografie

Bevölkerungsentwicklung



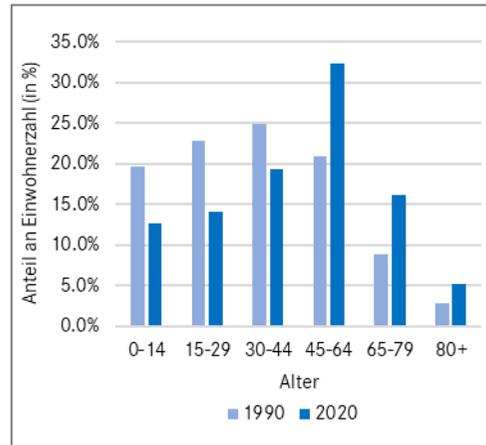
Entwicklung und aktuelle Situation

- Nach einer Zunahme zwischen 1995 und 2011 um fast 200 EW auf 805 EW nahm die ständige Bevölkerung in den folgenden Jahren bis 2017 wieder auf 691 EW ab.
- Zwischen 2017 und 2019 gab es eine Stagnation. Im Jahr 2019 wohnten 691 EW in Sils.

Ausblick

- Gemäss der Prognose des Kantons (Szenario hoch) ist zukünftig ein Bevölkerungsrückgang von ca. 0.7% pro Jahr zu erwarten.
- Im Jahr 2030 werden gemäss der Prognose 664 EW in Sils i.E. wohnen (- 38 EW gegenüber 2019) und im Jahr 2040 601 EW (- 101 EW gegenüber 2019).

Altersstruktur



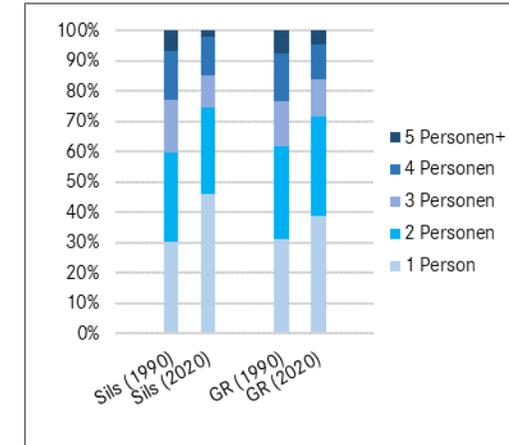
Entwicklung und aktuelle Situation

- Der Anteil der Kinder und Jugendlichen (0 – 14 Jahre) und der jungen Erwachsenen (15 – 29 Jahre) ist seit 1990 stark zurückgegangen. Bei den Personen in der Familiengründungsphase (30 – 44 Jahre) ist der Rückgang geringer.
- Ein deutlicher Anstieg ist in den Alterskategorien 45-64 und 65-79 festzustellen. Der Anstieg bei den über 80-Jährigen fällt geringer aus als im Vergleich mit anderen Gemeinden.

Ausblick

- Die Alterung der Bevölkerung wird weiter zunehmen (Überalterung). Damit steigt die Nachfrage nach altersgerechten Wohnformen.
- Die Abnahme bei der jüngeren Bevölkerung stellt die Aufrechterhaltung der öffentlichen Infrastruktur in Frage (Kindergarten, Schule usw.)

Haushaltsgrösse



Entwicklung und aktuelle Situation

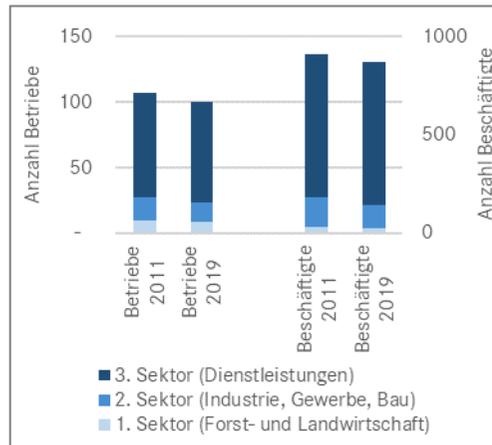
- Die durchschnittliche Haushaltsgrösse in Sils hat in den Jahren 1990-2020 stark abgenommen, konkret von 2.24 auf 1.96 Personen pro Haushalt (Kt. GR: von 2.42 auf 2.11 Personen).
- Dementsprechend nahm auch der Anteil der 1- und 2-Personen-Haushalte zu (von 60% auf 75%; Kt. GR Zunahme von 62% auf 72%). Der Anteil der grösseren Haushalte ging hingegen zurück.
- Auffällig ist der hohe Anteil an 1-Personenhaushalten (46%), vermutlich unter anderem bewohnt von Angestellten und älteren Personen.

Ausblick

- Bei zunehmender Alterung und Individualisierung wird der Anteil der 1- und 2- Personen-Haushalte weiter steigen.

Wirtschaft und Mobilität

Betriebe / Beschäftigte



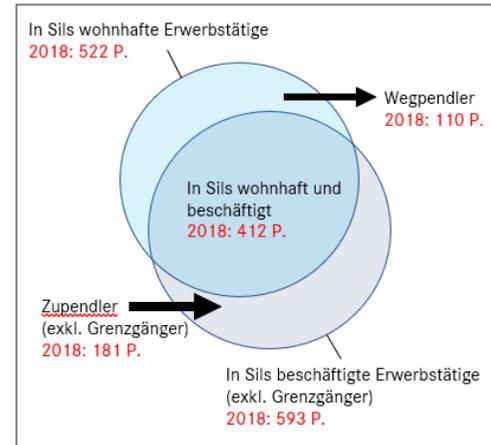
Entwicklung und aktuelle Situation

- Im Jahr 2019 zählte Sils 100 Betriebe und 872 Beschäftigte, und damit mehr Beschäftigte als Einwohner.
- Zwischen 2011 und 2019 ist die Anzahl der Betriebe und Beschäftigten leicht gesunken.
- Wegen der stark touristischen Ausrichtung der Gemeinde ist der Anteil an Beschäftigten im 3. Sektor sehr hoch 84% (GR: 74%), wohingegen der Anteil der Beschäftigten im 1. Sektor (3%) und in 2. Sektor (13%) tiefer als der kantonale Durchschnitt liegt (GR: 5% bzw. 20%).

Ausblick

- Aufgrund der bisherigen Daten ist von einer stabilen Wirtschaft auszugehen. Der Tourismus bildet weiterhin mit Abstand das wichtigste wirtschaftliche Standbein für Sils.

Pendlerverhalten und Grenzgänger



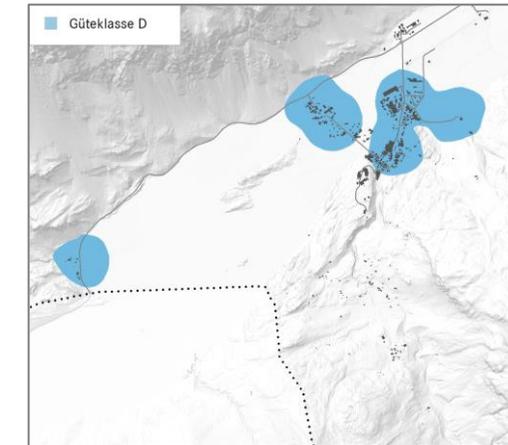
Einschätzung aktuelle Situation

- Ein vergleichsweise sehr hoher Anteil der Erwerbstätigen wohnt und arbeitet gleichzeitig in Sils (412 P. oder 70% der im Ort beschäftigten Erwerbstätigen).
- Der Anteil der Zupendler (181 P.) ist grösser als derjenige der Wegpendler (110 P.). Der grösste Teil der Zupendler stammt aus der Region Maloja (158 P.).
- Die Grenzgänger bilden mit 323 Personen (2018) eine deutlich grössere Gruppe als die inländischen Zupendler und nehmen weiter zu.

Ausblick

- Ob die Pendlerströme zu- oder abnehmen, wird vor allem davon abhängig sein, ob die Attraktivität als Wohnstandort erhalten und gesteigert werden kann – vor allem für Angestellte.

Verkehr



Öffentlicher Verkehr (ÖV)

- Sils ist mit drei Buslinien Richtung St. Moritz und zwei Richtung Maloja angeschlossen.
- Insgesamt weist der Ort eine mittlere ÖV-Erschliessungsgüte auf (Güteklasse D).

Motorisierter Individualverkehr

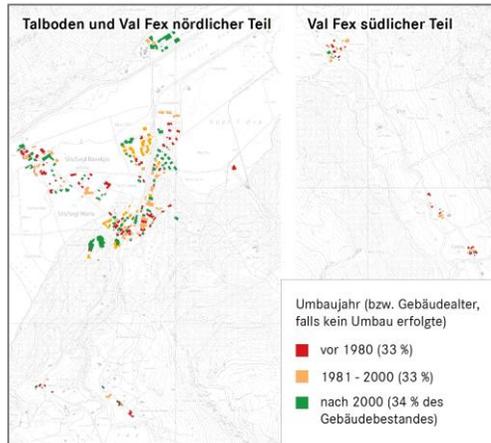
- Die Kantonsstrassen entlang der Seen weisen Sicherheitsmängel auf. Die Wintersicherung der Strasse nach Maloja ist ungenügend.

Fuss- und Veloverkehr

- Die Kantonsstrasse Richtung Silvaplana und Maloja ist gemäss dem kantonalen Sachplan Velo als lineare Schwachstelle definiert. Es fehlt ein separater, sicherer Veloweg.
- Die direkte Langsamverkehrsverbindung nach Isola ist nur für Fussgänger ausgebaut.

Siedlung, soziale Infrastruktur und Versorgung

Gebäudestruktur und Sanierungsbedarf



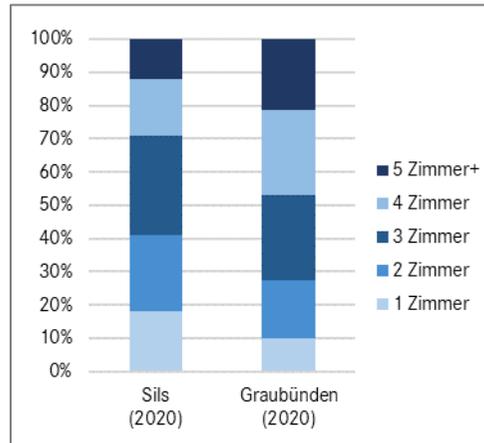
Entwicklung und aktuelle Situation

- Zwei Drittel des Gebäudebestands (66%) wurde vor dem Jahr 2000 erbaut oder umgebaut. Ein Drittel wurde in den letzten 20 Jahren erstellt oder umgebaut (34%).
- Bezogen auf die Ortsteile und die einzelnen Quartiere ist die Altersstruktur der Gebäude insgesamt sehr heterogen. Nur in den Quartieren Seglias und Pas-chs gibt es Bereiche mit Bauten aus ähnlichen Zeitperioden.

Ausblick

- Es ist davon auszugehen, dass bei einem grösseren Anteil des Gebäudebestands in den nächsten 15 Jahren Erneuerungen anstehen.
- Die Erneuerungen bieten Potenzial für eine qualitätsvolle Innenentwicklung.

Wohnungsbestand und -grösse



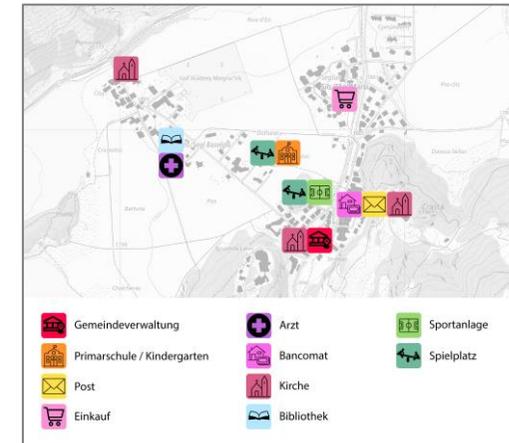
Entwicklung und aktuelle Situation

- Der Gesamtwohnungsbestand umfasst 1175 Wohnungen. Davon werden 822 als Zweitwohnungen genutzt (Zweitwohnungsanteil 71%).
- Der Anteil an 1- und 2-Zimmerwohnungen ist mit 41% sehr hoch und deutlich höher als der kantonale Durchschnitt (GR: 27%).
- Der Anteil an grösseren Wohnungen (4-Zimmer-Whg. und mehr; 29%) hingegen ist im Vergleich zum kantonalen Schnitt (47%) sehr tief.
- Das Preisniveau in Sils ist im Vergleich sehr hoch. (siehe Immo-Monitoring Wüest Partner, Q2 2022)

Ausblick

- Das hohe Preisniveau schmälert die Attraktivität als Wohnstandort.
- Der tiefe Anteil an grösseren Wohnungen deutet darauf hin, dass vor allem für Familien das Wohnangebot gering ist.

Soziale Infrastruktur und Versorgung



Entwicklung und aktuelle Situation

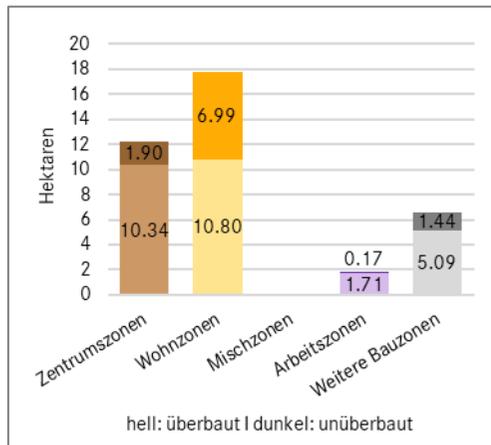
- Sils weist im Verhältnis zu seiner Gemeindegrösse ein gutes Grundversorgungsangebot auf (Dorfladen, Post, Arztpraxis, Bancomat).
- Die schulische Infrastruktur sowie die Sportanlagen sind sehr gut.
- Sils verfügt über ein hochwertiges Kultur- und Veranstaltungsangebot (Museen, Bibliothek, Konzerte, Lesungen, etc.).

Ausblick

- Die Grundversorgung ist teilweise bereits unter Druck (Post) oder von Einzelpersonen abhängig und nicht langfristig gesichert (Arzt).
- Die Schule weist geringe Klassengrössen auf.
- Aufgrund der Abnahme der jungen Bevölkerung wird die Aufrechterhaltung des heutigen Grundversorgungsangebots zunehmend schwieriger.

Bauzonenreserven und Bedarf

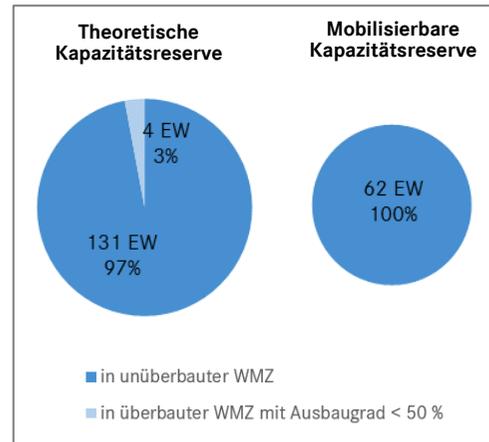
Bauzonenstatistik / Stand der Überbauung



Entwicklung und aktuelle Situation

- Die Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) umfassen insgesamt rund 30 ha, davon sind 8.7 ha nicht überbaut. Der Überbauungsgrad (Verhältnis überbaute Bauzone zu Gesamtbauzone) liegt bei 71%.
- Der Grossteil der Reserven (knapp 7 ha) befindet sich in der Wohnzone, die mit 40% einen sehr geringen Überbauungsgrad aufweist.
- In den Arbeitszonen (v.a. regionale Arbeitszone Föglis) sind die Reserven hingegen sehr gering (0.17 ha).

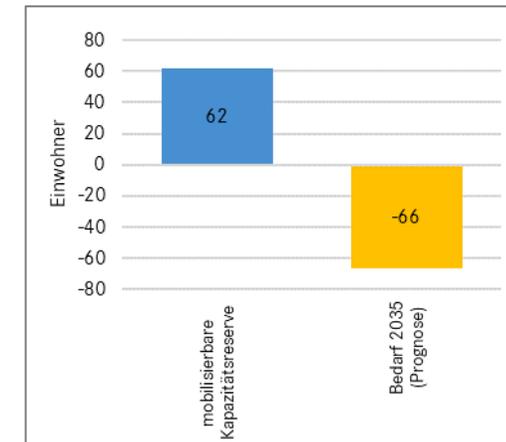
Kapazitätsreserven in WMZ



Entwicklung und aktuelle Situation

- Die theoretische Kapazitätsreserve in den Wohn-, Misch und Zentrumszonen beträgt 135 Einwohner.
- Nur 3% der Reserven liegen in bereits überbauten Zonen. Alle weiteren Reserven liegen in nicht überbauten Zonen.
- Unter Berücksichtigung einer realistischen Mobilisierung der Kapazitätsreserven besteht gemäss der kantonalen Berechnungsmethode eine mobilisierbare Reserve für zusätzliche 62 Einwohner (46% der theoretischen Reserve).

Bauzonenreserven und Bedarf



Bedarf bis 2035 (Zeithorizont 15 Jahre)

- Die kantonale Bevölkerungsprognose geht für Sils von einer Abnahme um 66 Einwohner in den nächsten 15 Jahren aus (636 EW im Jahr 2035, gegenüber 702 EW im Jahr 2019).
- Dem gegenüber steht eine mobilisierbare Bauzonenreserve von 62 EW.
- Sils hat demzufolge überdimensionierte Bauzonen. Die Bauzonen sind im Rahmen der Ortsplanung auf den tatsächlichen Bedarf zu reduzieren.

Bauzonen-Bedarf

Kantonale Vorgaben

Der kantonale Richtplan Siedlung (KRIP-S) gesteht jeder Gemeinde eine angemessene Bauzonenreserve (Grundbedarf) zu, dies auch bei negativer Bevölkerungsprognose. In der kantonalen Wegleitung «Ermittlung Bauzonenbedarf» wird die die «angemessene Reserve» wie folgt konkretisiert:

- Bauzonen ausserhalb des Siedlungskörpers sind grundsätzlich auszuzonen.
- Als Grundbedarf wird pro 100 Einwohner 1 Bauplatz zugestanden. Für Sils mit 700 Einwohnern sind dies 7 Bauplätze.
Hinweis: Ein Bauplatz entspricht nicht einem Schlüsselgebiet gemäss Konzeptplan, sondern nur ca. einem Mehrfamilienhaus.
- Bei plausibler Begründung kann dieser Grundbedarf erhöht werden.

Begründung erhöhter Grundbedarf

Folgende besonderen Verhältnisse rechtfertigen einen erhöhten Grundbedarf:

- Angestrebte Einwohnerzahl: Die Gemeinde Sils verfolgt das Ziel, die Einwohnerzahl zu halten und moderat zu erhöhen, respektive dem Bevölkerungsrückgang aktiv entgegenzutreten. Die Entwicklung der Einwohnerzahlen der Jahre 2003 bis 2012 sowie der letzten Jahre (2017 – 2019) zeigen auf, dass dieses Ziel realistisch ist. Wird diese angestrebte Entwicklung nicht erreicht, droht der Verlust von wichtigen

Infrastrukturen (z. B. Schule, Laden) mit der Folge, dass die Attraktivität von Sils für die Ansiedlung von Ortsansässigen schwindet und eine gefährliche Negativspirale einsetzt.

- Fehlendes Wohnraumangebot: Sils verfügt über zu wenig geeignete bezahlbare Wohnungen für Familien und für ältere Personen. Um den Verbleib bzw. den Zuzug dieser für die langfristige Gemeindeentwicklung wichtigen Personengruppen zu ermöglichen, müssen passende und bezahlbare neue Wohnangebote realisiert werden.
- Vermehrte Wohnsitznahme von Zupendlern und Grenzgängern: Sils verfügt im Vergleich zur Gemeindegrösse über eine sehr hohe Anzahl von Zupendlern und Grenzgängern (ca. 500 Personen). Die Erfahrungen der letzten Jahre in Sils zeigen, dass sich diese Personen vermehrt langfristig im Ort niederlassen möchten (z.B. bisherige saisonal Arbeitende im Gast- und im Baugewerbe). Das neue Steuerabkommen zwischen der Schweiz und Italien wird diesen Trend weiter verstärken. Für diese potenziellen Zuzüger ist es entscheidend, dass geeigneter Wohnraum zur Verfügung steht.
- Hotel Furtschellas: Mit dem geplanten Bau des Hotels Furtschellas bei der Talstation der Bahn wird der Bedarf für Wohnraum für Angestellte im Ort weiter steigen.
- Neue Arbeitsformen: Die Corona-Pandemie hat der Digitalisierung Schub verliehen, der Trend zu ortsunabhängigem Arbeiten

(Homeoffice) wurde verstärkt. Die Erfahrungen zeigen, dass Leute zunehmend bereit sind, ihren Wohnsitz (ganz oder temporär) in eine alpine Umgebung mit einem hoch attraktiven Freizeitangebot und einer sehr guten Infrastruktur (Glasfasernetz) wie in Sils zu verlegen. Dieser Trend erhöht den Bedarf an Erstwohnungen bzw. an touristisch bewirtschafteten Wohnungen.

- Verdrängungseffekte durch Zweitwohnungsnachfrage: Altrechtliche Wohnungen sind gemäss Zweitwohnungsgesetz in der Nutzung frei. Durch die hohe Nachfrage werden solche Wohnungen vermehrt zu Zweitwohnungen umgenutzt. Die Ortsansässigen werden aus dem Wohnungsmarkt verdrängt und finden keine bezahlbaren Wohnungen. Obwohl die Gemeinde Sils dieses Problem erkannt hat, ist der Einflussbereich der öffentlichen Hand beschränkt. Die Gemeinde hat zwar eine Planungszone erlassen und wird Massnahmen prüfen. Der Verdrängungseffekt und der dadurch resultierende erhöhte Bedarf nach Bauland für die Erstellung von neuen Erstwohnungen wird jedoch nicht zu verhindern sein.

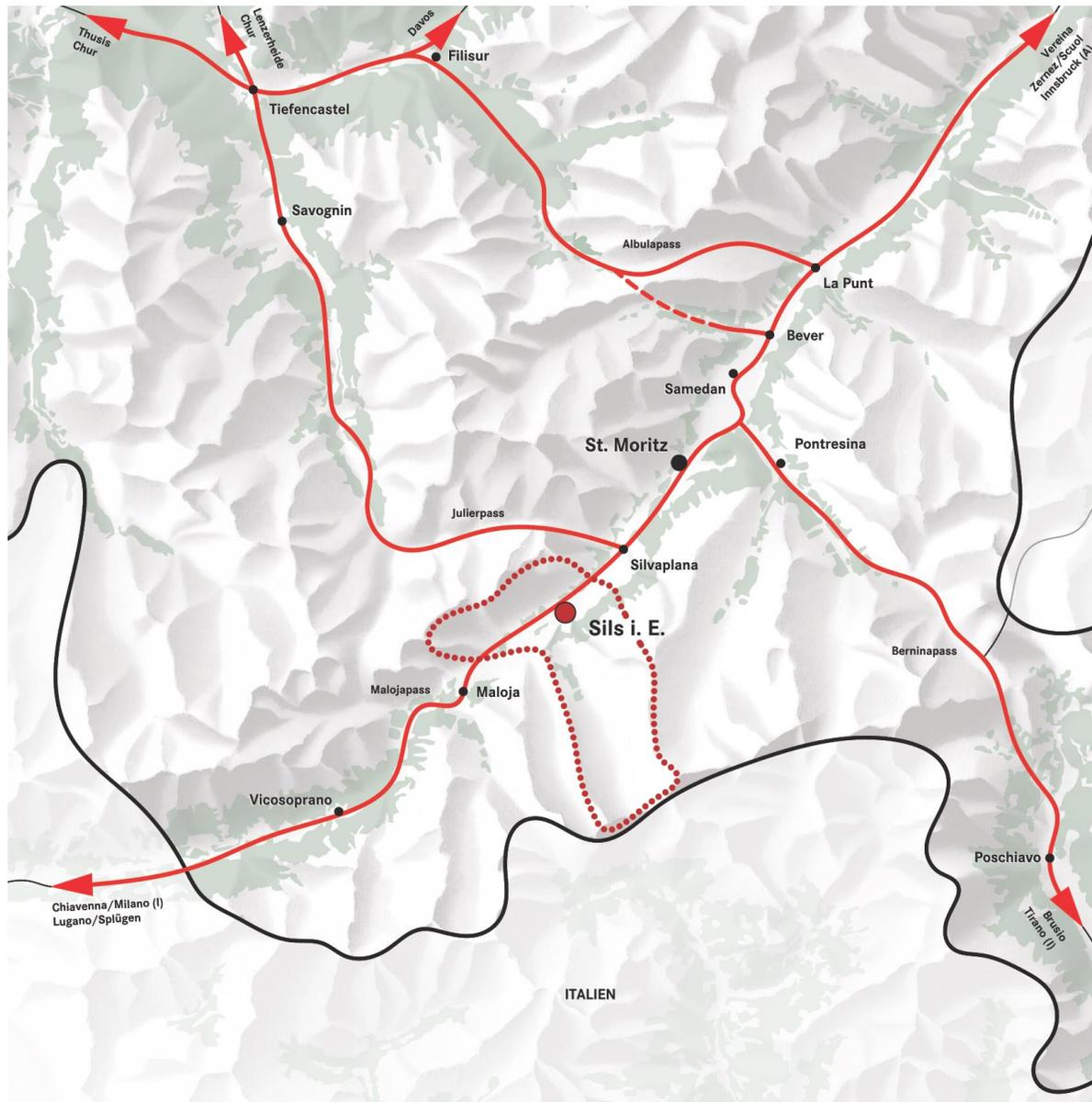
Fazit Bedarf

Aufgrund obiger Gründe ist eine Erhöhung des Grundbedarfs auf mind. ca. 20 Bauplätze notwendig, um die im folgenden dargestellte Strategie der räumlichen Entwicklung umzusetzen und ein genügendes Angebot an bezahlbarem Wohnraum für Ortsansässige zu gewährleisten.



Val Fex und Sils 1934

Gesamträumlicher Kontext



Erschliessung und regionale Einbindung

Die Gemeinde Sils liegt im oberen Teil des Oberengadins, zwischen dem Silser- und dem Silvaplannersee. Im Gegensatz zu den Orten weiter unten im Tal, welche mit der Albula- und der Bernina-Bahnlinie erschlossen sind, ist Sils nur über die Hauptstrasse und seitens ÖV mit dem Bus angebunden. Sils profitiert jedoch von einer guten strassenseitigen Anbindung in die grösseren Ortschaften St. Moritz und Samedan (via Kantonsstrasse), Richtung Thuisis und Chur (via Julierpassstrasse) sowie Richtung Bergell / Chiavenna (via Malojastrasse).

Siedlung

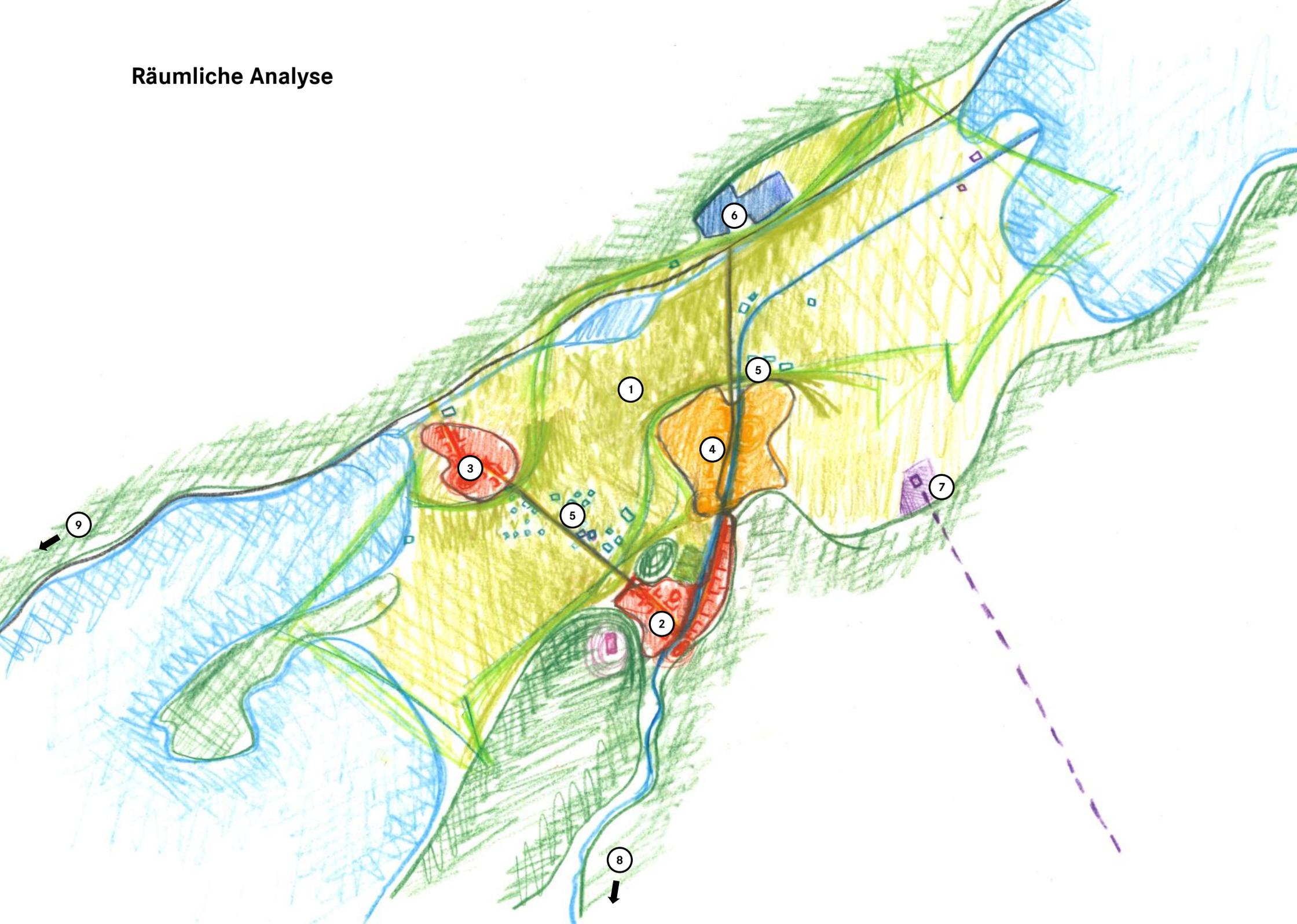
Das Gemeindegebiet umfasst den Talboden mit Maria und Baselgia, das Fextal, Plaun da Lej am Silsersee sowie die oberhalb davon liegenden Mairassiedlungen Grevasalvas, Blaunca und Buaira.

Landschaft

Sils liegt im Bereich der landschaftlich charakteristischen Oberengadiner Seenplatte. Das ganze Gemeindegebiet liegt im BLN-Gebiet «Oberengadiner Seenlandschaft und Berninagruppe» (Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler). Oberhalb der Talebene geht das Gelände in eine Waldlandschaft respektive in das Val Fex und die anschließende Alplandschaft über. Das Gemeindegebiet erstreckt sich von knapp unter 1800 Meter über Meer (Sils Maria, Sils Baselgia, Plaun da Lej) bis zum Piz Corvatsch auf 3451 m.ü.M..



Räumliche Analyse



1 Landschaft Silser Ebene

Die Silser Ebene zwischen den beiden Seen ist das prägende Element der Landschaft. Trotz Melioration und ausgedehnter Siedlungstätigkeit ist die eindruckliche Weite der Ebene noch weitgehend erlebbar. Die verbleibende Durchlässigkeit und die Ausblicke sind zu erhalten.

2 Sils Maria

Sils Maria liegt am Eingang des Val Fex. Die ursprüngliche Strassenbebauung entlang der Via da Marias ist durch typische, strassensäumende Engadinerhäuser mit dahinterliegenden Höfen charakterisiert. Die noch vorhandenen Hof- und Gartenstrukturen sind ortsbildprägend (z.B. Garten beim Nietzsche-Haus). Ebenfalls strukturprägend ist der Hügel Muot Marias und der Flussraum der Fedacla mit seinem stark durchgrünten Charakter und angrenzenden Freiräumen. Die Via da Marias verläuft teilweise als Promenade parallel zur Fedacla und bildet das funktionale Zentrum der Gemeinde (Gemeindehaus, Post, Hotels, Restaurants). Auf der bewaldeten Erhöhung oberhalb des Dorfs liegt das Ensemble des Hotels Waldhaus.

3 Sils Baselgia

Sils Baselgia liegt in der Silser Ebene nahe dem Ufer des Silser Sees. In der Struktur handelt es sich wie bei Sils Maria um ein Strassendorf. Die dominierende Struktur innerhalb des Ortes ist das Parkhotel Margna mit dem historischen Park. Vorgelagert an der Sela liegt die Kirche.

4 Seglias und Pas-chs

In der Silser Ebene lassen sich die zwei dichter bebauten Quartiere Seglias und Pas-chs klar von den weiteren Siedlungsstrukturen unterscheiden. Beide entstanden aufgrund von Bauzonenkonzentrationen. Seglias ist von einer dorfähnlichen «Haufen-Struktur» mit einem zentralen Grünraum charakterisiert. Pas-chs weist ein rasterartiges Siedlungsmuster auf.

Die Fedacla und die Strasse haben eine strukturierende aber auch trennende Wirkung.

5 «Landhausquartiere» in der Ebene

Zwischen Maria und Baselgia sowie im Bereich von Cumünevels ist die Silser Ebene in Form von «Landhaus- und Wohnquartieren» bebaut, die sich durch eine sehr lockere und wenig verdichtete Bauweise auszeichnen. Die Aussenräume sind durchlässig und landschaftlich gestaltet. Die durchfliessende Landschaft ist trotz der Bebauung und einzelner grösseren Bauten wie der Schule weiterhin deutlich erlebbar und erkennbar und prägt die Gebiete.

6 Gewerbegebiet Föglias

Das Gewerbegebiet Föglias ist durch einen älteren und einen neueren Teil gekennzeichnet. Ein Reservebereich ist noch ungebaut.

7 Talstation Furtschellas

Die Talstation der Furtschellas-Bahn (erbaut 1972) liegt östlich von Pas-chs am Hangfuss. Neben der Talstation ist ein Hotel geplant.

8 Val Fex

Das durch Streusiedlungen und Einzelhöfe geprägte Val Fex weist trotz einzelner neuerer landwirtschaftlicher Bauten weiterhin einen sehr ursprünglichen Charakter auf. Die einheitliche Gestaltung der Bauten ist prägend und zu erhalten, dies in Kombination mit den teilweise geschützten Gärten.

9 Grevasalvas, Blaunca, Buaira und Plaun da Lej

Die Maiensässsiedlungen Grevasalvas, Blaunca und Buaira sind noch weitgehend in ihrer ursprünglichen ortsbaulichen Struktur erhalten und von entsprechendem kulturellen und historischem Wert. Plaun da Lej hat mit den Gasthäusern eine wichtige touristische Bedeutung.



Sils Maria und Baselgia 1919



Analyse von Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken

Stärken

- Einzigartige **Landschaft** und Lage der Orte (Talebene mit Engadiner Seen, Val Fex, Maiensäss-Siedlungen)
- Starke **Hotellerie** und bekannte Marke Sils
- Starkes lokales **Gewerbe** (u.a. Bau-, Handwerks-, Transportgewerbe)
- Bewirtschaftete Kulturlandschaft, sechs Vollerwerbs-Landwirtschaftsbetriebe
- Historisch wertvolle und touristisch wichtige **Dorfkerne und Bauten** in Sils Maria und Sils Baselgia (u.a. Engadinerhäuser, historische Hotelbauten)
- Attraktive öffentliche **Strassen- und Platzräume** in den Dorfkernen, Zentren weitgehend verkehrsberuhigt, Parkierung zentral
- Gutes **Grundangebot** im Bereich Bildung, Sport und Versorgung (Primar-schule, Sportzentrum, Volg, Arzt)
- Zeitgemässe digitale Infrastruktur (Glasfasernetz)
- Breites Angebot im **Tourismus** (Wandern, Bike, Wassersport, Wintersport) und direkte Anbindung an schneesicheres Skigebiet Corvatsch
- Breites **kulturelles Angebot** (Veranstaltungen, Museen)
- Gute **ÖV-Erschliessung tagsüber** (3 Buslinien) und Ortsbus-Angebot

Chancen

- Innenentwicklung zur Schaffung **bezahlbarer und geeigneter Wohnungen** für Familien und jüngere Personen sowie Angestellte nutzen (zwecks langfristiger Steuerung der demographischen Entwicklung)
- Attraktive Angebote für **Wohnformen im Alter** schaffen, freiwerdende Häuser und grössere Wohnungen für jüngere Personen bereitstellen
- Voraussetzungen für eine weitere Erhöhung des Anteils an **nachhaltigen Mobilitätsformen** verbessern (Fussgänger, Velos, E-Bikes, Ortsbus)
- Anteil an **qualifizierten Arbeitsplätzen** im Bereich Tourismus, Dienstleistungen und Gewerbe erhöhen, Potenzial von Home Office nutzen
- Entwicklung zu ganzjährigem Tourismus
- Ökologische und landschaftliche Aufwertung der Gewässer
- Zweitwohnungsbesitzer, Einbezug in nachhaltige Gemeindeentwicklung

Schwächen

- Ungenügendes **Angebot an bezahlbaren Wohnungen** v. a. für Familien und Angestellte
- Wenig Grundstücke und Wohnungen in Gemeindeeigentum
- **Überalterung** der Gesellschaft und gleichzeitig zu wenig bezahlbare altersgerechte Wohnungen
- Wenig hochqualifizierte **Arbeitsplätze** (Arbeitsplätze grösstenteils im Tourismus sowie im Bau- sowie Transportgewerbe)
- Sehr hoher **Zweitwohnungsanteil**
- **Zersiedelung** als Folge von grossflächigen Bauzonen bei tiefer Ausnutzung
- **ÖV-Angebot** in der Zwischensaison reduziert

Risiken

- Weitere starke **Umnutzung altrechtlicher Erstwohnungen** zu Zweitwohnungen induziert durch hohe Nachfrage, Verdrängung von Einheimischen in die Randbereiche (Neubauten), insgesamt **Zunahme des Flächenverbrauchs**
- **Abwanderung junger Familien / Personen** (respektive kein Zuzug) wegen fehlenden bezahlbaren Wohnungen und qualifizierten Arbeitsplätzen
- Anhaltende **Überalterung** mit entsprechenden infrastrukturellen Herausforderungen und steigendem Bedarf an geeigneten altersgerechten Wohnformen
- Wegfall von **Grundversorgungsangeboten** (Post, Arzt, Laden, Schule)
- Konkurrenz im Tourismus durch neue Märkte und Angebote, Rückgang im Bereich des alpinen Ski- und Wintertourismus



1954

Übergeordnete räumliche Strategie



Grundlage für die nachhaltige Entwicklung der Gemeinde Sils i. E.

1 Die Landschaft, die Naturwerte und die Ortsbilder werden erhalten und gepflegt.

- Die Silser Schwemmebene wird erhalten und die Gewässer werden wo möglich revitalisiert. Der Charakter der Kulturlandschaft Val Fex sowie der Mair- und Grevasalvas, Buaira und Blaunca wird erhalten. Eine nachhaltige Landwirtschaft bildet die Basis für die Erhaltung der Landschaft.
- Die Freiraum- und Aufenthaltsqualität entlang der Fedacla wird langfristig und im Zuge des Hochwasserprojekts erhalten und wenn möglich gesteigert.
- Die Dorfkerne von Sils Maria und Sils Baselgia mit ihren ortsprägenden Bauten und Freiräumen werden erhalten und qualitativ weiterentwickelt.
- Die Landhaus-/Wohnquartiere in der Ebene (Doturas, Muttals, Cumünevels) werden nicht verdichtet; der landschaftliche Charakter bleibt erhalten.

2 Mittels Innenentwicklung und einer Regulierung der Zweitwohnungen wird das bezahlbare Wohnangebot verbessert.

- Die Schlüsselgebiete an zentrumsnahen Lagen mit guter ÖV-Erreichbarkeit werden mobilisiert und dadurch mehr bezahlbarer Wohnraum geschaffen.

- Der Fokus liegt auf der Erstellung geeigneter Angebote im Mietbereich (Mehrfamilienhäuser) für Familien, Angestellte sowie ältere Personen.
- Qualitätssichernde Verfahren (z.B. Wettbewerbe) tragen zu einer effizienten, bodensparenden und ortsbaulich hochwertigen Bebauung bei.
- Die Umnutzung von altrechtlichen Wohnungen in Zweitwohnungen soll möglichst minimiert werden, wodurch die negativen Auswirkungen der hohen Zweitwohnungsnachfrage reduziert werden sollen.
- Die Gemeinde übernimmt eine aktive Rolle im Markt und erhöht ihren Handlungsspielraum und nutzt die gemeindeeigenen Parzellen zur Schaffung von wirtschaftlich tragbarem Wohnraum.
- Die Gemeinde sensibilisiert die Immobilieneigentümer mit einer aktiven Informationspolitik.

3 Die Rahmenbedingungen für eine starke Hotellerie und ein gesundes Gewerbe werden geschaffen.

- Die Gemeinde schafft die raumplanerischen Voraussetzungen für Entwicklungen und Erneuerungen der Hotelinfrastruktur.

- Die raumplanerischen Voraussetzungen, damit das Gewerbe erhalten bleibt und sich entwickeln kann, werden geschaffen.
- Es wird ein ausreichendes bezahlbares Wohnangebot für Hotel- und Gewerbeangestellte geschaffen.
- Die touristische Infrastruktur wird unterhalten und bei Bedarf an die veränderten Ansprüche angepasst (v.a. Sport- und Freizeitinfrastruktur).

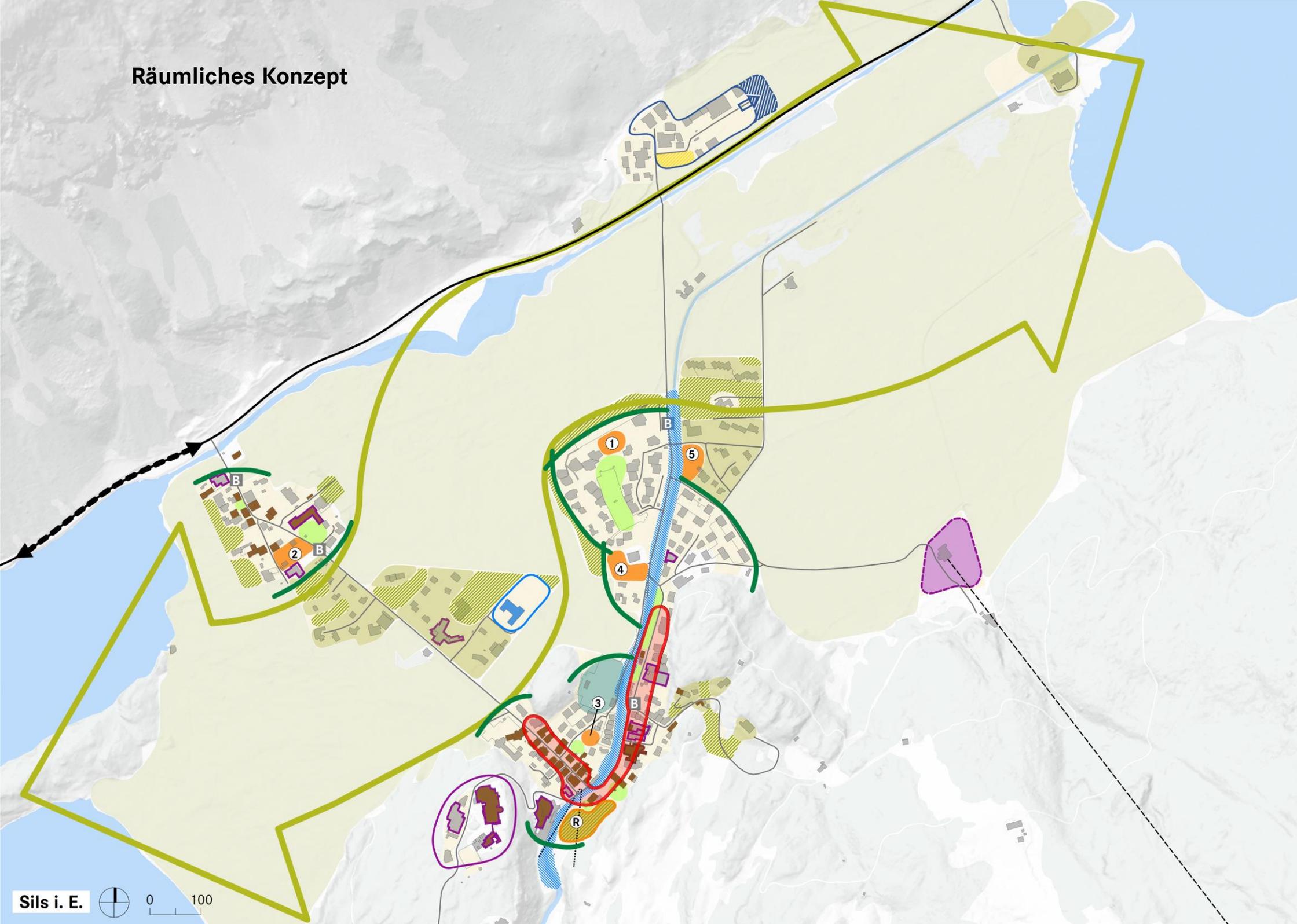
4 Die Grundversorgung sowie das Freizeit- und Kulturangebot werden gehalten.

- Sils setzt sich ein für eine Stabilisierung und Erhöhung der Einwohner- und Hotelgästekzahl, für die langfristige Sicherung der Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs (Einkaufsläden) sowie mit öffentlichen Dienstleistungen (Gesundheitsversorgung, Post, Schule) (siehe auch 1 und 2).
- Die Betreuungsangebote für Kinder und ältere Personen werden erhalten und bei Bedarf ausgebaut.
- Durch eine geeignete und bezahlbare Infrastruktur wird ein gutes Freizeit- und Kulturangebot erhalten.

5 Eine nachhaltige Mobilität und Energieversorgung wird gefördert.

- Die Verkehrsinfrastruktur wird mit dem Fokus auf nachhaltige Mobilitätsformen (öffentlicher Verkehr, Fussgänger, Velos, E-Bikes) weiterentwickelt.
- Die regionale Anbindung nach Maloja wird auch im Winter gewährleistet (Wintersicherung Strasse).
- Es wird eine zentrale Energieproduktion und -versorgung mit erneuerbaren Energien angestrebt (z.B. Holzschnitzel, Fern-/Seewärme, Wasserkraft).

Räumliches Konzept



Siedlung

-  Die **Schlüsselgebiete Wohnen (1 – 5)** zur Schaffung von Wohnraum für Ortsansässige mit einem angemessenen Anteil an preisgünstigem Mietwohnraum mobilisieren und in hoher ortsbaulicher Qualität umsetzen
-  Das Gebiet «Islas» als **langfristige Reserve für Wohnen** sichern, den Aussichtsbereich freihalten
-  Das **funktionale Zentrum der Gemeinde an der Via da Marias** erhalten und stärken:
 - die **Erdgeschoss**e entlang der Via da Marias für publikumsorientierte oder öffentliche Nutzungen vorbehalten
 - die Qualität der **Via da Marias** als Promenade mit Bezug zur Fedacla erhalten und die noch vorhandenen **Freiräume zwischen Strasse und Fedacla** sichern
 - die wichtigen **öffentlichen Räume** (Dorfplatz, etc.) aufwerten
-  Die Rahmenbedingungen für den Erhalt und die Entwicklung der **Hotels** im Bestand respektive unter Wahrung der ortsbaulichen Qualitäten schaffen
-  Das **Hotel Furtschellas** bei der Talstation Furtschellas umsetzen
-  Das regionale **Gewerbegebiet Föglias** optimal ausnutzen
-  Eine moderate **Erweiterung** des Gewerbegebiets Föglias prüfen (langfristige Reserve)

-  Eine massvolle **Erhöhung des Wohnanteils** für Angestellte in Föglias prüfen
-  Die **Landhaus- und Wohnquartiere in der Ebene** sowie die Wohnzonen im Wald mit Rücksicht auf die Landschaft nicht weiter verdichten und geeignete Vorgaben für die Umgebungsgestaltung definieren (z.B. keine Einfriedungen, keine topographischen Veränderungen, Vorgaben für Bepflanzung)
-  Die **schützenswerten Gebäude und Siedlungsstrukturen** erhalten
-  Die Bauzonen auf den Bedarf abstimmen und eine Auszonung geeigneter Flächen prüfen
-  Den Bereich der **Schule** für verschiedene Zwecke im öffentlichen Interesse nutzen
-  **Muot Marias** als Standort für kommunale Sportinfrastrukturen weiternutzen und neue Einrichtungen hier anordnen (z.B. Eisanlage)

Landschaft, Freiraum und Tourismus

-  Die **Silser Schwemmebene** als Landschaft von nationaler Bedeutung erhalten, die Gewässer wo möglich revitalisieren und die bauliche Entwicklung, die Erholungsnutzung und Bewirtschaftung darauf abstimmen
-  Die Siedlung nicht ausweiten und die **Abgrenzung zur Landschaft** sichern

-  Die **ortsbildprägenden Grün- und Freiräume** erhalten (Gärten, Parkanlagen, alte Obstwiesen, Sportplatz)
-  Die Freiraum- und Aufenthaltsqualitäten des Bachraums **Fedacla** im Zuge der anstehenden Bauprojekte wie z.B. Hochwasserschutzprojekt erhalten und wo möglich steigern (landschaftlicher Uferbereich, angrenzende Grünräume, Baumbestand)
- Die Funktionalität und Attraktivität der **Langlauf-, Winterwander- und Bikewege** halten und die Infrastruktur darauf ausrichten (*nicht verortet*)

Mobilität und Energie

-  Eine **sichere Verbindung nach Maloja und Silvaplana** für den öffentlichen Verkehr, den MIV und für den Veloverkehr gewährleisten und die Wintersicherheit der Strasse nach Maloja erhöhen
- Die **Mobilitätsinfrastruktur** im Fall von Erneuerungen mit Fokus auf den öffentlichen Verkehr und den Langsamverkehr weiterentwickeln (*nicht verortet*)
- Geeignete Standorte für eine **zentrale Energieproduktion und -versorgung** mit erneuerbaren Energien festlegen, z.B. mit Holzschnitzeln, Wasserkraft, Fernwärme oder Seewärme (*nicht verortet*)

Räumliche Entwicklung weitere Ortsteile

Val Fex

Die einzigartige Kulturlandschaft und der Streusiedlungscharakter des Val Fex wird erhalten. Insbesondere die Weiler (Kernzonen Vaüglia, Platta, Crasta, Muot, Curtins) aber auch die weiteren typischen Bebauungsformen der Streusiedlung (ausserhalb der Bauzone) sollen unter Wahrung der ortsbaulichen und landschaftlichen Erscheinung bestehen bleiben.

Die nachhaltige, ortstypische Landwirtschaft bildet weiterhin die wichtigste Grundlage für den Erhalt und die Erscheinung der Kulturlandschaft. Die Erholungsnutzung wird mit diesen Zielen abgestimmt.

Grevasalvas, Buaira und Blaunca

Die Maiensässgebiete Grevasalvas, Buaira und Blaunca oberhalb des Silsersees werden in ihrem ortstypischen Charakter und in ihrer charakteristischen ortsbaulichen Erscheinung erhalten (Erhaltungszonen).

Die landwirtschaftliche Nutzung, die Nutzung der Gebäude sowie die Erholungsnutzung werden auf die Erhaltungsziele abgestimmt.

Plaun da Lej

Die heutige Nutzung von Plaun da Lej bleibt erhalten (u.a. Restauration, Erholungsnutzung) und Plaun da Lej wird in seinem Charakter erhalten.

Die Nutzungen und Bauten in Plaun da Lej liegen ausserhalb der Bauzone, wodurch alle Anpassungen einer entsprechenden Bewilligung unterliegen.



Anreize zur Förderung von Wohnraum für Ortsansässige

Die Förderung von Wohnraum für Ortsansässige ist ein wichtiges Element der räumlichen Entwicklung gemäss KRL. Ein ausreichendes Angebot an geeignetem und wirtschaftlich tragbarem Wohnraum* ist die Basis, damit auch künftig diejenigen Personen, die in Sils wohnen oder neu zuziehen möchten, genügend Wohnraum haben oder neu finden, und somit die Voraussetzung dafür dass die Bevölkerung nicht weiter zurückgeht und nicht eine kritische Grösse unterschreitet. Der Wohnraum ist auch ein wichtiger Faktor, damit für das lokale Gewerbe und die Hotellerie genügend Arbeitskräfte zur Verfügung stehen und die in Sils beschäftigten Personen auch vor Ort wohnen können.

Die Förderung von Wohnraum für Ortsansässige basiert auf dem Prinzip, mittels verschiedenen Anreizmechanismen Wohnraum zu erhalten und zu schaffen. Erreicht werden soll dies unter anderem über folgende vier Strategien:

Durch eine aktive Rolle am Markt den Spielraum der Gemeinde erhöhen

Die Gemeinde betreibt zur Vergrösserung ihres Handlungsspielraums eine aktive Bauland- und Immobilienpolitik und tritt aktiv am Markt auf. Sie prüft hierzu Massnahmen wie die Gründung einer Stiftung oder die Einrichtung eines zweckgebundenen Fonds für Land- und Immobilienerwerbe. Langfristig soll das Eigentum der Gemeinde vergrössert werden. Die gemeindeeigenen Grundstücke werden zur Schaffung von wirtschaftlich tragbarem Mietwohnraum genutzt, entweder durch Eigenentwicklung oder durch Abgabe von Bauland im Baurecht.

Mit Förderbeiträgen Anreize für preisgünstigen Wohnraum schaffen

Aufgrund des anspruchsvollen Marktumfelds (u.a. hohe Bauland- und Baukostenpreise) sollen weitere Anreize und Fördermittel geprüft werden, welche beispielsweise Deckungsbeiträge oder Darlehen ermöglichen, wenn Bauträger preisgünstigen** Mietwohnraum realisieren.

Anreize schaffen, um die Umnutzung von altrechtlichen Erstwohnungen zu Zweitwohnungen zu minimieren

Die Gemeinde strebt eine Minimierung der Umnutzung von altrechtlichen Erstwohnungen zu Zweitwohnungen an. Hierzu ist eine angemessene Erstwohnanteilsregelung vorgesehen, mit der Möglichkeit einer Ersatzabgabe. Das Ziel ist die Erhaltung von bestehendem Wohnraum für Ortsansässige und eine gewisse Dämpfung der Nachfrage nach Zweitwohnungen. Gleichzeitig sollen Anreize geschaffen werden, damit die bestehenden eingeschriebenen Erstwohnungen (kommunale Erstwohnungen) länger als Erstwohnraum erhalten bleiben.

Anreize zur Schaffung von wirtschaftlich tragbarem Wohnraum innerhalb der Bauzonenreserven oder bei Aufzonungen

Für die vorhandenen Baulandreserven und darunter insbesondere die im Konzeptplan bezeichneten fünf Schlüsselgebiete wird eine haushälterische Nutzung des Bodens – d.h. eine angemessene hohe Dichte – sowie gleichzeitig ein angemessener Anteil an preisgünstigem Mietwohnraum angestrebt. Entsprechend dem gesetzlichen Auftrag werden sämtliche Baulandreserven konsequent mobilisiert, d.h. einer Entwicklung durch die Eigentümer zugeführt.

** Der Begriff «wirtschaftlich tragbarer Wohnraum» bezieht sich auf die im Bank- und Immobilienwesen übliche Faustregel, dass die Wohnkosten 1/3 des Bruttoeinkommens nicht übersteigen sollten. Bei Haushalten mit niedrigeren Einkommen kann der Wert tiefer sein.*

*** Der Begriff «preisgünstiger Wohnraum» bezieht sich auf diejenigen Wohnungen, welche im Vergleich zum Durchschnitt einen günstigen Mietpreis aufweisen und auch für Haushalte mit niedrigeren Einkommen wirtschaftlich tragbar sind. Die genaue Definition ist auf Basis des bestehenden Wohnraumangebots und der Bevölkerungs- bzw. Einkommensstruktur in der Gemeinde festzulegen.*

Massnahmenübersicht

| | Massnahmen | Erläuterung / Hinweise | Zeithorizont | Umsetzungsinstrument | Federführung |
|---------------------------------|--|---|-------------------------------|--|----------------------------|
| Siedlung und Förderung Wohnraum | | | | | |
| 1 | Schlüsselgebiet Seglias (1) entwickeln | - Gebiet einer Bebauung zuführen durch Abgabe im Baurecht - Entwicklung durch Trägerschaft gemäss definierten Kriterien, mit angemessenen Anteilen an preisgünstigem Mietwohnraum | kurzfristig (läuft) | Baugesuch im Rahmen Quartierplan | Gemeinde |
| 2 | Erhöhung Wohnanteil in Föglias | - Massvolle Erhöhung des Wohnanteils für Betriebsangestellte im Gewerbegebiet Föglias prüfen - in Kombination mit Massnahme 6, neuer Werkhofstandort | kurzfristig (läuft) | Revision Nutzungsplanung | Gemeinde |
| 3 | Anreize zur Wohnraumschaffung | - Gründung Stiftung oder Fonds zur Förderung von Wohnraum | kurzfristig (läuft) | - | Gemeinde |
| 4 | Prüfung einer Minimierung von Umnutzung von Erstwohnraum | - Prüfung und Umsetzung von massvollen Massnahmen zur Minimierung der Umnutzung von altrechtlichen Erst- zu Zweitwohnungen, dadurch Erhalt von Erstwohnraum für Ortsansässige / Zuzüger | kurzfristig (läuft) | Kommunales Zweitwohnungsgesetz | Gemeinde |
| 5 | Schlüsselgebiete 2 - 5 entwickeln | - Vorgaben für Schlüsselgebiete definieren (u.a. angemessener Anteil preisgünstiger Wohnraum) - Grundeigentümern bei der Entwicklung der Gebiete unterstützen | mittelfristig | Private oder kooperative Arealentwicklung | Eigentümer / Gemeinde |
| 6 | Erhalt und Weiterentwicklung ortsbildprägende Bauten und Freiräume | - Überprüfung der Festlegungen der Nutzungsplanung im Hinblick auf die im KRL formulierten Ziele zu Ortsbild und Freiräumen | mittelfristig | Gesamtrevision / Genereller Gestaltungsplan | Gemeinde |
| Weitere Massnahmen | | | | | |
| 7 | Neuen Werkhofstandort umsetzen | - Werkhofstandort am Standort Föglias umsetzen - in Kombination mit Massnahme 2, Erhöhung Wohnanteil in Föglias | kurzfristig (läuft) | Standortentwicklung | Gemeinde / Kanton |
| 8 | Loipenbeschneigung und -anpassung | - Loipenbeschneigung und Aufstieg Davous Sellas prüfen | kurzfristig | Nutzungsplanung / GEP | Gemeinde |
| 9 | Gestaltungskonzept Fedacla | - Gestaltungskonzept für Fedacla und angrenzende Freiräume erarbeiten, in Abstimmung mit Hochwasserschutzprojekt - Umsetzung im Rahmen von Folgeprojekten | kurzfristig | Hochwasserschutzprojekt / weitere laufende Projekte / evtl. Gesamtrevision | Gemeinde / Kanton |
| 10 | Revitalisierung Silser Ebene | - Prüfung und Umsetzung von Massnahmen zur Revitalisierung der Silser Ebene | mittelfristig (Planung läuft) | Gewässerentwicklungskonzept GEK | Gemeinde / Pro Lej da Segl |
| 11 | Erneuerbare Energien / zentrale Energieversorgung | - Prüfung von neuen Energiegewinnungsmöglichkeiten (u.a. Drög, Fernwärme Seen) und einer zentralen Energieversorgung | mittelfristig (Planung läuft) | offen | Gemeinde |
| 12 | Weiterentwicklung Sportinfrastruktur Muot Marias | - Weiterentwicklung prüfen, u.a. Projekt Eisfeldnutzung | mittelfristig (Planung läuft) | offen | Gemeinde |
| 12 | Langsamverkehrsverbindung Isola | - Sicherstellung ganzjährige Langsamverkehrsverbindung | mittel-/langfristig | Richtplanung, GEP | Gmde. / Kanton |
| 13 | Erweiterung Gewerbegebiet Föglias | - Langfristige Erweiterung Gewerbegebiet Föglias prüfen - Richt- und nutzungsplanerische Umsetzung | langfristig | Richtplanung | Gemeinde / Kanton |

Realisierungshorizont: kurzfristig = innert 1 - 3 Jahren; mittelfristig = 4 - 10 Jahre; langfristig = 10 - 15 Jahre; - = noch zu definieren

Bildnachweise

Titelfoto © Amt für Raumentwicklung Graubünden, Comet Photoshopping GmbH

S. 1 © ETH Bibliothek Zürich, Bildarchiv, Jean Gaberell

S. 3 © Engadin St. Moritz Tourismus AG, Fabian Gattlen

S. 10 © ETH Bibliothek Zürich, Bildarchiv, Swissair Photo AG, Walter Mittelholzer

S. 12 © Sils Tourismus, Gian Giovanoli

S. 14 © ETH Bibliothek Zürich, Bildarchiv, Swissair Photo AG, Walter Mittelholzer

S. 15 © Luftbilder der Schweiz / Schweizer Luftwaffe

S. 21 © Sils Tourismus, Gian Giovanoli

S. 17 © ETH Bibliothek Zürich, Bildarchiv, Luftbild Schweiz, Werner Friedli

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
- Grenzgänger: Daten basierend auf Grenzgängerstatistik (GGS)
- Zweitwohnungen: Gebäude- und Wohnungsregister (GWR)