

## GRUSSWORT

Liebe Thusnerinnen und Thusner  
Was macht Thusis lebenswert? Natürlich vieles: Das aktive Leben, ein soziales Miteinander, gewerbliche Vielfalt, der städtische Charakter mit hoher Lebensqualität – um nur einige Beispiele zu nennen, die sich aufführen lassen.  
Einen Rahmen hierfür bietet unser Dorf durch seine städtebauliche Architektur: Sie ist klar, übersichtlich und gut erschlossen. Wer für den Alltag einkauft, findet viele Angebote, Fachgeschäfte und Dienstleistungen in kurzer Distanz. Gleichzeitig ist unsere Neudorfstrasse ein Ort, an dem man sich trifft und zusammenfindet. Ich bin der Meinung, dass dies eine wichtige Voraussetzung für die hohe Lebensqualität einer Gemeinde ist. Die Revision des Baugesetzes leistet deshalb einen sehr konsequenten Beitrag zur Entwicklung von Thusis: Seitens der Gemeinde setzen wir uns in den kommenden Monaten dafür ein, dass entsprechende Rahmenbedingungen erstellt werden, um Freiraum für die Ideen der Bevölkerung zu schaffen. Dabei wollen wir Bewährtes schützen und erhalten und Neues ermöglichen. Insbesondere im Dorfkern rund um die Neudorfstrasse hat Thusis ein grosses Entwicklungspotenzial. Aber auch im restlichen Bereich der definierten Planungszone ist vieles möglich. Bauamt, Raumplanung und Verkehrsplanung arbeiten hierbei Hand in Hand und sind für Ihre Ideen offen. Gehen wir die Zukunft der Zentrumsentwicklung also gemeinsam an – darauf freue ich mich.

*Gemeinderätin Marlene Hürlimann,  
Departement Umweltschutz  
und Raumordnung*



*Die Gesamtstruktur von Thusis geht auf die städtebauliche Konzeption des 19. Jahrhunderts zurück. Sie hat historischen Wert und weist eine schützenswerte Substanz auf.*

# AUFWERTUNG DES DORFKERNS

Thusis besitzt eine schützenswerte Kernzone. Dies wurde bereits 2015 von einer unabhängigen Kommission festgestellt und im kommunalen räumlichen Leitbild (KRL) der Gemeinde konsequent berücksichtigt. Das KRL entstand 2019 in Zusammenarbeit mit der Bevölkerung, wurde Anfang des Jahres vom Kanton zustimmend zur Kenntnis genommen und im März vom Gemeinderat verabschiedet. Die Entwicklung der Kernzone ist der erste Schwerpunkt des KRL, welcher nun in die Umsetzung gelangt.

Die Kernzone von Thusis umfasst die Bereiche Altdorf, Neudorf, Im Feld und das Bahnhofsareal. Aus städtebaulicher Sicht handelt es sich hierbei um eine architektonisch einmalige Ausgangslage: Das Gesamtbild der Kernzone, so sind sich Raumplanungsexperten und Gemeinderat einig, ist ein facettenreiches Gefüge aus Gewer-

be, sozialem Miteinander und Identität: Hier trifft man sich, hier wird gelebt und eingekauft, hier schlägt das Herz von Thusis.

Das Anliegen des Gemeinderates ist es, diese Ausgangslage durch entsprechende Rahmenbedingungen zu fördern. Der erste

### Einmalige Bausubstanz aus dem 19. Jahrhundert

Schritt ist deshalb die Revision des Baugesetzes. «Tendenziell werden wir unsere städtebaulichen Richtlinien zukunftsweisend ausrichten. Das neue Baugesetz wird definieren, was in der Kernzone unserer Gemeinde baulich erwünscht und deshalb erlaubt sein wird», fasst Marlene Hürlimann, Departement Raumplanung, das Projekt zusammen. Dabei gehe es ihr nicht darum, Verbote zu erlassen und Vorhaben abzublocken – im Gegenteil: «Wir wollen Gebäudeeigentümerinnen und -eigentümer unterstützen, die bereit sind, bestehen-

*Die Planungszone umfasst die Bereiche Neudorf, Altdorf, Im Feld und den Übergang zum Bahnhofsareal. Sie ist notwendig, um eine gezielte Weiterentwicklung des Dorfkerns zu ermöglichen.*



de Gebäude zu erhalten, aufzuwerten oder weiterzuentwickeln. Wir beraten bei der Planung und Umsetzung und möchten unseren Beitrag dazu leisten, dass gute Ideen Rückenwind bekommen.»

Spielraum erhalte man beispielsweise durch Verdichtung in Form einer massvollen Aufstockung der Gebäude. Strassen- und Freiräume zwischen den Gebäuden der Kernzone, welche die Struktur bilden, sollten hingegen erhalten werden.

Denkbar sei auch, diese Zwischenräume gezielt zu befreien, um die ursprüngliche architektonische Idee wiederzubeleben.

Weiterhin strebt der Gemeinderat eine Verkehrsberuhigung im Bereich der Neudorfstrasse an. Freiflächen und Grünflächen sollen im Sinne der Wohn- und Lebensqualität unbedingt erhalten, teilweise auch erweitert werden. Insgesamt sind aus Sicht der Gemeinde und der Baubehörde weniger die einzelnen Gebäude, als vielmehr die Gesamtstruktur des Dorfbildes massgebend.

Ein Blick in die Vergangenheit ist dabei aufschlussreich: Thusis verdankt seine Entstehung und Entwicklung der geografischen Lage und infolgedessen vor allem dem Durchgangsverkehr über die Alpenpässe Splügen und San Bernardino. Die Bedeutung des Dorfes war in den vergangenen Jahrhunderten anhand zahlreicher Warenhäuser, Gaststätten und Saumtierställe sichtbar. Der grosse Dorfbrand 1845 vernichtete rund 80 Häuser und ebenso viele Ställe. Für den raschen Wiederaufbau erhielt Thusis Spenden aus den Han-

delszentren Europas – beispielsweise aus Zürich, Hamburg, Mailand und Venedig. Heute weist das Kerngebiet einen hohen Anteil an historischer Bausubstanz aus dieser Zeit auf. Ein besonderes Merkmal des Gesamtbildes ist die Rechtwinkligkeit des Aufbaus.

Die gerade verlaufende Zentrumsstrasse besitzt hinter den Gebäudeblöcken parallel verlaufende Gassen und Strassen, zwischen den Gebäuden bewahrte man – auch aus Brandschutzgründen – reichlich Platz. Einzelne Gebäude ebenso wie Gebäude-Ensembles sollen deshalb geschützt, gepflegt und erhalten bleiben. Gleichzeitig besteht punktuell ein grosser Erneuerungsbedarf. Das Gesamtbild

der Gemeinde trägt die individuelle Handschrift des Bündner Ingenieurs Richard La Nicca, welche eine besondere Atmosphäre schaffte: eine Struktur, die in dieser Form in Graubünden nur noch im Neudorf Felsberg anzutreffen ist.

Damit die zukünftigen Bauvorhaben die Substanz berücksichtigen und auch gezielt weiterentwickeln können, gilt es nun das aktuelle Baugesetz der Gemeinde Thusis zu überarbeiten. In dieser Übergangsphase spricht man von der Kernzone als Planungszone: Das alte Baugesetz gilt als überholt, die Gemeinde hat aber Zeit, um die Richtlinien neu zu definieren. Die Planungszone ist seit März aktiv und dauert zwei Jahre. Das neue Baugesetz soll der Bevölkerung bis Ende 2021 zur Abstimmung an der Urne vorgelegt werden. Zudem wird das neue Baugesetz Thusis und Mutten gleichermassen berücksichtigen.

Während dieser Zeit prüft das Bauamt Thusis eingehende Baugesuche und Anfragen bereits auch aus der Perspektive des angestrebten Baugesetzes. «Gerne beraten und unterstützen wir Bauherren sowie Eigentümerinnen und Eigentümer während dieser Zeit – und natürlich auch darüber hinaus. Wir helfen Ideen auszuarbeiten, Lösungen zu finden und stehen Frage und Antwort für alle Belange rund um die bauliche Gestaltung der Kernzone. Kurzum: Wir wollen Mut machen, aktiv zu werden», resümiert Marlene Hürlimann.

### **Erlass einer Planungszone**

### **LEITSÄTZE KERNENTWICKLUNG**

Die Leitsätze zur Kernentwicklung aus dem KRL der Gemeinde Thusis:

1. Das Ortszentrum ist zu beleben und zu stärken. Dabei hat der Ortskern eine bauliche Verdichtung zu erfahren, ohne an Wohn- und Lebensqualität zu verlieren. Bestehende Gebäude sind besser zu nutzen.
2. Die wertvolle historische Bau- und Aussenraumschubstanz ist zu sichern, und dem Erhalt des Ortsbildes ist besondere Beachtung zu schenken.
3. Für einen lebendigen Ortskern ist die gemischte Nutzung zu erhalten. Vielfältige Gewerbenutzungen sind zu sichern und zu fördern.
4. Die Neudorfstrasse ist als städtische Geschäftsstrasse mit Aufenthaltsqualität zu entwickeln.
5. Der nördliche und südliche Eingang des Neudorfs ist ortsbaulich aufzuwerten.