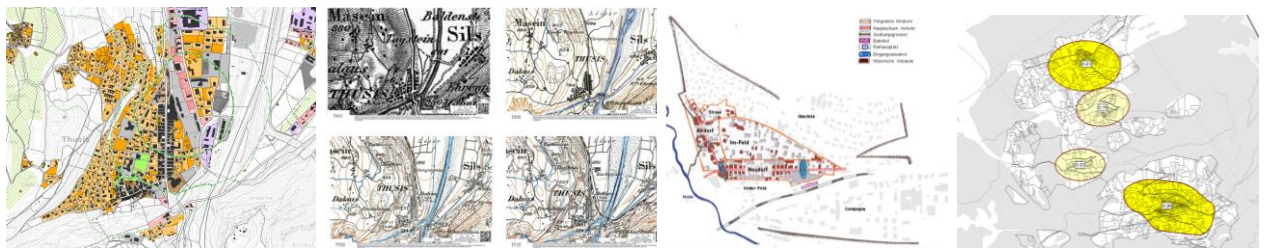




GEMEINDE
THUSIS

Kommunales räumliches Leitbild



Vorprüfung

Vom Gemeinderat beschlossen am:

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeganzlist:

Impressum

Projekt

Thusis, Kommunales räumliches Leitbild

Projektnummer: 28051

Dokument: Bericht

Auftraggeber

Gemeinde Thusis

Bearbeitungsstand

Stand: Vorprüfung, ergänzt mit Schwerpunktthema Mutten

Bearbeitungsdatum: 15. August 2019

Bearbeitung

STW AG für Raumplanung, Chur (Christoph Zindel, Ralf Petter, Silke Altena)

z:\gemeinde\thusis\28051_krl\01_rap\02_resultate\03_bericht\20190813_krl_bericht.doc



Inhaltsverzeichnis

1.	Kurzfassung	5
1.1	Ausgangslage und Vorgehen	5
1.2	Schwerpunkte des kommunalen räumlichen Leitbildes	5
1.3	Aufbau und Vorgehensweise	6
2.	Bevölkerungskonferenz	7
3.	Zielformulierung – Räumliches Leitbild	9
3.1	Einführung	9
3.2	Siedlung	11
A.	Ausgangslage	11
B.	Ziele / Leitüberlegungen	11
3.3	Freiraum	13
A.	Ausgangslage	13
B.	Ziele / Leitüberlegungen	13
3.4	Freizeit/Tourismus	14
A.	Ausgangslage	14
B.	Ziele / Leitüberlegungen	14
3.5	Verkehr	15
A.	Ausgangslage	15
B.	Ziele / Leitüberlegungen	15
4.	Entwicklungsschwerpunkte – Räumliches Leitbild	17
4.1	Einführung	17
4.2	Entwicklungsschwerpunkt Ortskern	17
4.2.1	Einführung	17
4.2.2	Neudorf als zukunftssträchtigster Teil des Kerngebietes	17
4.2.3	Ergebnisse Projekt Kernentwicklung	18
4.2.4	Leitüberlegungen und Handlungsanweisungen Kernentwicklung	26
4.3	Entwicklungsschwerpunkt Rheinsand	27
4.3.1	Einführung	27
4.3.2	Leitüberlegungen und Handlungsanweisungen	28
4.4	Entwicklungsschwerpunkt Mutten	29
4.4.1	Einführung	29
4.4.2	Stärken / (Schwächen)	29
4.4.3	Chancen / Risiken	29



4.4.4	Entwicklungspotenzial	30
4.4.5	Leitideen	30
4.4.6	Handlungsanweisungen	31
5.	Schwerpunktthema – Siedlungsentwicklung nach innen	32
5.1	Einführung	32
5.2	Leitüberlegungen und Handlungsanweisungen Wohn-, Misch- und Zentrumszonen	32
5.2.1	Verdichtung und Mobilisierung im Dorfkern	32
5.2.2	Verdichtung und Mobilisierung ausserhalb des Dorfkerns	32
5.3	Leitüberlegungen und Handlungsanweisungen Arbeitszonen	34



1. Kurzfassung

1.1 Ausgangslage und Vorgehen

Die letzte Totalrevision der Ortsplanung wurde per Urnenabstimmung am 05. März 1989 beschlossen und von der Regierung des Kantons Graubünden am 15. Januar 1990 mit Beschluss Nr. 82 genehmigt. In der Zwischenzeit wurden verschiedene Teilrevisionen der Ortsplanung durchgeführt resp. sind derzeit in Bearbeitung. Aufgrund der geänderten übergeordneten Rahmenbedingungen ist eine gesamthafte Überarbeitung der Ortsplanung notwendig. Die Überarbeitung erfolgt grundsätzlich in zwei Phasen:

- Kommunales Räumliches Leitbild: Das KRL stellt eine Grundlage für die Revision der Ortsplanung dar. Auch werden die Inhalte des KRL stufengerecht mit dem jetzt parallel in Erarbeitung stehenden Regionalen Raumkonzept Viamala abgestimmt. Der Planungshorizont des KRL erstreckt sich über die nächsten 20 – 25 Jahre.
- Gesamtrevision der Ortsplanung: Die Gesamtrevision der Ortsplanung wird anhand der kommunalen Grundlage des KRL erarbeitet sowie mit dem regionalen Raumkonzept und dem regionalen Richtplan abgestimmt. Der Planungshorizont von Revisionen der Ortsplanung erstreckt sich über die nächsten 10 – 15 Jahre.

Der Gemeinderat hat ab Juli 2018 eine Kommission für die Begleitung und Erarbeitung des KRL eingesetzt.

Nach einer umfassenden Analyse wurden generelle Zielsetzungen für die gesamträumliche Entwicklung der Gemeinde formuliert. Im November 2018 wurden an einer Bevölkerungskonferenz die wichtigsten Themenbereiche der Ortsplanung mit den Einwohnerinnen und Einwohnern von Thusis diskutiert.

1.2 Schwerpunkte des kommunalen räumlichen Leitbildes

An der Bevölkerungskonferenz wurde festgelegt, dass die Gemeinde Thusis weiterhin moderat wachsen will. Dabei sollen vorhandene Wohngebiete unter Beachtung der Ortsbildqualität stärker verdichtet werden.



Potenzielle Siedlungserweiterungen Wohnen werden insbesondere am Standort Compogna / Löser gesehen.

Im Ortskern soll eine bauliche Verdichtung erfolgen. Das Ortszentrum soll belebt und gestärkt werden. Dabei werden wichtige Frei- und Grünflächen im Sinne der Wohn- und Lebensqualität erhalten resp. erweitert.

Die bestehenden Arbeitszonen sollen optimiert und besser ausgenutzt werden.

Die Verbindung Ortskern – Bahnhof – Compogna, eine Verkehrsberuhigung der Neudorfstrasse, der Güterumschlag im Ortskern, eine Optimierung der ÖV-Anbindung, eine Optimierung des Langsamverkehrsnetzes sowie eine Verbesserung der Parkierungssituation (insbesondere im Ortskern sowie in Mutten / Obermutten) sind zentrale Themen der Verkehrsentwicklung.

Die Sport-, Freizeit- und Erholungsanlagen im Gebiet Rheinsand werden optimiert und weiterentwickelt.

1.3 Aufbau und Vorgehensweise

Das KRL der Gemeinde Thusis gliedert sich wie folgt:

Einleitung/Grundlagen/Analyse (separater Bericht)

1. Einleitung: Anlass, Aufgabenstellung, Anforderungen, Organisation und Vorgehensweise werden erläutert.
2. Grundlagen/Analyse: Dieser Teil behandelt die übergeordneten Rahmenbedingungen sowie eine Analyse der ortsbaulichen, verkehrlichen und demografischen Strukturen und Entwicklungen der Gemeinde. Ebenfalls beinhaltet dieser Teil eine Stärken/Schwächen-Analyse der Gesamtgemeinde.

Kommunales räumliches Leitbild (Bericht und separater Plan)

3. Zielformulierung: Für die vier Kernthemen Siedlung, Freiraum, Freizeit/Tourismus und Verkehr werden auf der Basis der Ergebnisse der Bevölkerungskonferenz für die Gesamtgemeinde generelle Leitziele formuliert.
4. Räumliches Leitbild: Die Zielsetzungen werden in Plänen verortet und dargestellt.



Die Inhalte des Leitbildtextes, welche grau hinterlegt sind, haben einen behördenverbindlichen Charakter und sind als verbindliche Leitvorstellungen zu verstehen, nach welchen sich die Massnahmen in der Ortsplanung in den nächsten 20-25 Jahren zu richten haben. Der Leitbildplan besitzt ebenfalls Behördenverbindlichkeit. Das KRL wird vom Gemeinderat beschlossen und ist somit für die kommunale Behörde verbindlich.

Die restlichen Inhalte haben erläuternden Charakter.

2. Bevölkerungskonferenz

Die Ergebnisse der Bevölkerungskonferenz vom 10.11.2018 werden nachfolgend zusammengefasst, um einen Überblick der Resultate zu gewährleisten. Für die Herleitung und die detaillierte Auswertung der Ergebnisse wird auf den ausführlichen Auswertungsbericht verwiesen.

Bevölkerungsentwicklung / Wachstumsfrage

Die Gemeinde Thusis soll zukünftig wachsen, jedoch nur moderat.

Um die Lebensqualität hoch zu halten, wird ein qualitativ gutes Wachstum gewünscht. Dies bedeutet unter anderem, dass das Bevölkerungswachstum mit dem Infrastruktur-, dem Wohnraum- sowie dem Arbeitsplatzangebot zu koordinieren ist.

Zudem soll ein durchmisches Bevölkerungswachstum stattfinden, das heisst, die neuen Einwohner sollen unterschiedlichen Alters sein und eine gesunde soziale Durchmischung ist wünschenswert. Die Integration muss Schritt halten mit der Bevölkerungsentwicklung.

Das Ortszentrum sollte belebt und gestärkt werden.

Entwicklungsgebiete Wohnen

Vorhandene Wohngebiete (insbesondere im Ortskern) sollen stärker verdichtet werden.

Bei einer potentiellen Erweiterung der Siedlungsgebiete Wohnen wird insbesondere Compogna / Löser als möglicher Standort beurteilt.

Neue Wohngebiete sollen an das vorhandene Ortsbild angepasst werden.



Es sind Anreize zu schaffen für Verdichtung bei gleichzeitiger Sicherung der Ortsbildqualität.

Kernentwicklung

Im Ortskern von Thusis soll eine bauliche Verdichtung erfolgen. Bestehende Gebäude sollen besser genutzt werden. Eine Verdichtung durch grössere Gebäudehöhen ist denkbar.

Für einen lebendigen Dorfkern soll die gemischte Nutzung erhalten bleiben.

Eine Verkehrsberuhigung im Bereich Neudorfstrasse erscheint unbedingt erforderlich.

Frei- und Grünflächen sollten im Sinne der Wohn- und Lebensqualität erhalten resp. erweitert werden.

Handel und Gewerbe, Wirtschaft

Es bedarf neuer Arbeitsplätze insbesondere im Bereich Gewerbe, Produktion und Dienstleistungen.

Die bestehenden Arbeitszonen sollen optimiert und besser ausgenutzt werden, bevor neue Arbeitsplatzgebiete erschlossen werden.

Wichtig ist ein aktives Standortmarketing.

Verkehr

Die Verbindung Ortskern – Bahnhof – Compogna soll verbessert werden.

Die Neudorfstrasse soll durch Verkehrsberuhigung aufgewertet werden.

Der Güterumschlag im Ortskern ist zu regeln.

Die Parkierungssituation (insbesondere im Ortskern sowie in Mutten / Obermutten) sollte verbessert werden.

Die ÖV-Anbindung sollte verbessert werden (1/2h-Takt).

Die Einrichtung eines Ortsbusses wird gewünscht.

Es wird eine Optimierung des Langsamverkehrsnetzes gewünscht.



Die Beschilderung/Verkehrslenkung im Ort (insbesondere am Bahnhof) sollte verbessert werden.

Sport / Freizeit / Erholung / Tourismus

Der Bau einer Sport- und Eventhalle wird gewünscht.

Das Freizeitangebot soll verbessert werden.

Der sanfte Tourismus soll gefördert werden.

3. Zielformulierung – Räumliches Leitbild

3.1 Einführung

Für die vier Kernthemen werden für die Gesamtgemeinde generelle Leitziele formuliert. Die Erkenntnisse aus der Grundlagenanalyse werden gebündelt und daraus generelle Leitsätze formuliert.

Diese generellen Leitsätze wurden wo möglich planerisch dargestellt und verortet sowie nach den vier Kernthemen gegliedert.

Eine erste Ideenskizze (Stand 30.04.2019) für die Plandarstellung des kommunalen räumlichen Leitbilds befindet sich auf der nächsten Seite.



3.2 Siedlung

A. Ausgangslage

Thusis ist ein regionales Zentrum. In den letzten Jahrzehnten erfolgte ein mit leichten Schwankungen versehenes Bevölkerungswachstum, welches im kantonalen und nationalen Vergleich als überdurchschnittlich einzustufen ist. Die Gemeinde hat sich als attraktive Wohngemeinde mit einer hohen Standortqualität, guter Schulinfrastruktur und einem zeitgemässen Angebot für das Wohnen im Alter etabliert.

Als Gemeinde mit zu knapp dimensionierter Wohn-, Misch- und Zentrumszone kann die fusionierte Gemeinde Thusis neue Wohnbauzonen schaffen. Die Möglichkeiten, neue Wohngebiete zu entwickeln, sind jedoch beschränkt. Die Verdichtung bestehender Wohngebiete ist zu priorisieren.

Der Siedlungskern von Thusis weist eine unverwechselbare ortsbauliche Qualität auf. Identitätsstiftende Grün- und Freiräume tragen zur Qualität des Wohnumfeldes bei. Eine Belebung und Attraktivitätssteigerung des Ortskerns wäre wünschenswert.

Die Baulandreserven bzgl. Arbeitsplatzzonen sind praktisch ausgeschöpft und es bestehen keine Möglichkeiten für Gewerbe- und Industriebetriebe, sich in Thusis anzusiedeln. Es bestünde allenfalls die Möglichkeit, die vorhandenen Arbeitsplatzgebiete zu erweitern.

B. Ziele / Leitüberlegungen

Die nachfolgenden Ziele und Leitüberlegungen sind als Richtschnur für die Aktivitäten der Gemeinde im Bereich Siedlung gedacht.

Leitsätze Bevölkerungsentwicklung

B.1_Die Gemeinde Thusis will auch weiterhin moderat wachsen. Dabei ist das Bevölkerungswachstum mit dem Infrastruktur-, dem Wohnraum- sowie dem Arbeitsplatzangebot zu koordinieren.

B.2_Die Gemeinde Thusis will einerseits weiterhin junge Familien anziehen und andererseits ist das bereits gute Angebot für ältere Menschen noch weiter auszubauen. Eine gesunde soziale Durchmischung wird angestrebt.



Leitsätze Wohnen

- W.1_Bestehende Wohngebiete (insbesondere im Ortskern) sind stärker zu verdichten.
- W.2_Eine gute Ortsbild- und Wohnqualität ist bei einer Verdichtung zu gewährleisten.
- W.3_Insbesondere das Gebiet Compogna / Löser wird als mögliches Entwicklungsgebiet Wohnen beurteilt.

Leitsätze Kernentwicklung

- K.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.
- K.2_Die wertvolle historische Bau- und Aussenraums substanz ist zu sichern und dem Erhalt des Ortsbildes besondere Beachtung zu schenken.
- K.3_Für einen lebendigen Ortskern ist die gemischte Nutzung zu erhalten. Vielfältige Gewerbenutzungen sind zu sichern und zu fördern.
- K.4_Die Neudorfstrasse ist als städtische Geschäftsstrasse mit Aufenthaltsqualität zu entwickeln.
- K.5_Der nördliche und südliche Eingang des Neudorfs sind ortsbaulich aufzuwerten.

Leitsätze Arbeiten

- A.1_Das Arbeitsplatzangebot ist insbesondere in den Bereichen Gewerbe, Produktion und Dienstleistungen weiter auszubauen.
- A.2_Für die bestehenden Arbeitsgebiete sind optimale Rahmenbedingungen zu schaffen.
- A.3_Die Optimierung und bessere Ausnutzung bestehender Arbeitszonen hat Vorrang vor der Erschliessung neuer Arbeitsplatzgebiete.
- A.4_Die Bereiche Ober Caznerwiesen, Palaweg und Rheinau sind für die zukünftige Arbeitsplatzzonenentwicklung vorzusehen.
- A.5_Mit einem aktiven Standortmarketing ist die Ansiedlung neuer Betriebe zu unterstützen.



3.3 Freiraum

A. Ausgangslage

Thusis zeichnet sich durch die landschaftlich attraktive Lage am nördlichen Eingang zur Viamala-Schlucht aus. Umliegende Naherholungsgebiete innerhalb und ausserhalb der Gemeindegrenzen, insbesondere die bergseitige Reihung der Crestis, der Nollasand und der Rheinsand, stellen eine natürliche Umrahmung der Siedlung dar. Der angrenzende Naturpark Beverin mit seiner einzigartigen Natur- und Kulturlandschaft bildet eine beeindruckende Kulisse.

In den Kerngebieten gibt es eine Vielzahl an kleineren Grün- und Freiräumen, welche einen wesentlichen Einfluss auf die Wohn- und Siedlungsqualität im Ort haben. Allerdings gibt es wenig öffentlich nutzbare Freiräume inkl. Begrünung und Spielplätze innerhalb des Dorfes. Die Grün- und Freiflächen in der Kernzone sind in Zusammenhang mit Erneuerungs- und Verdichtungstendenzen unter Druck.

Das gesamte Bahnhofsgelände mit den Anschlussseiten Ost und West bietet Potenzial, als öffentlicher Raum zu einer Schaltstelle des gesellschaftlichen Lebens entwickelt zu werden.

B. Ziele / Leitüberlegungen

Die nachfolgenden Ziele und Leitüberlegungen sind als Richtschnur für die Aktivitäten der Gemeinde im Bereich Freiraum / öffentlicher Raum gedacht.

F.1_Die den Ort umgebenden Naherholungsgebiete sind mit der Siedlung zu vernetzen und als Ganzes zusammenhängend zu entwickeln.

F.2_Attraktive Grün- und Freiräume innerhalb der Siedlung tragen zur Wohnqualität bei. Bei der angestrebten qualitativen Verdichtung ist auf den Erhalt vorhandener sowie die Schaffung neuer Grün- und Freiräume zu achten.

F.3_Die Brunnenplätze sind zu stärken und wiederherzustellen.

F.4_Das Schössli mit angrenzendem Baumgarten ist als Einheit zu erhalten und als bedeutender öffentlich wirksamer Aussenraum zu entwickeln.



F.5_Das gesamte Bahnhofsgebiet mit den Anschlusseiten Ost und West ist als öffentlicher Raum zu attraktivieren und zu einer Schaltstelle des gesellschaftlichen Lebens zu entwickeln.

F.6_Ortsbau und Freiraumgestaltung haben die vorhandenen Identitäten des Ortes zu stärken und wo es angebracht ist, neue zu schaffen.

3.4 Freizeit/Tourismus

A. Ausgangslage

Die Gemeinde Thusis weist durch die Nähe zur Viamala, zum Rhein sowie zum Naturpark Beverin eine sehr gute Naherholungsqualität auf. Im Gebiet Rheinsand finden sich mit Campingplatz, Waldschwimmbad, Vitaparcours und Finnenbahn vielfältige Freizeit- und Erholungseinrichtungen in unmittelbarer Nähe zum Rhein. Fussball- und Tennisplätze ergänzen das Erholungs- und Freizeitangebot.

Die einzigartige Natur- und Kulturlandschaft auf dem Gebiet der ehemaligen Gemeinde Mutten dient gemäss regionalem und kantonalem Richtplan als Intensiverholungsgebiet von regionaler Bedeutung.

B. Ziele / Leitüberlegungen

Die nachfolgenden Ziele und Leitüberlegungen sind als Richtschnur für die Aktivitäten der Gemeinde im Bereich Freizeit / Tourismus gedacht.

F+T.1_Die Sport-, Freizeit- und Erholungsanlagen im Gebiet Rheinau sind als wichtige Anlagen der Erholungsinfrastruktur zu optimieren und entsprechend zu entwickeln.

F+T.2_Der sanfte Tourismus ist zu fördern. Mutten / Obermutten ist touristisch extensiv zu entwickeln. Das Intensiverholungsgebiet bleibt bestehen, damit die vorhandenen Sportangebote ihre Basis erhalten.

F+T.3_Das Freizeitangebot ist zu verbessern.

F+T.4_ Der Bau von Sport- und Eventanlagen ist zu prüfen.



3.5 Verkehr

A. Ausgangslage

Die Verkehrserschliessung mit öffentlichem Verkehr (ÖV) zeigt insbesondere in den Randquartieren sowie auf dem Gebiet der ehemaligen Gemeinde Mutten Verbesserungsbedarf.

Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) kann als relativ gut bezeichnet werden. Die verkehrsorientierten Strassen innerhalb des Ortskernes stellen jedoch Konfliktherde dar.

Für den Langsamverkehr (LV) stehen nur wenige gesonderte Verbindungen zur Verfügung. In vielen Fällen wird der Langsamverkehr im Mischprinzip mit dem motorisierten Individualverkehr (MIV) geführt. Vor allem in den Bereichen 'Im-Feld' und 'Under-Feld' ist die fussläufige Durchlässigkeit mangelhaft. Die LV-Verbindung zwischen Neudorf und Bahnhof ist in jeder Hinsicht ungenügend.

Wo möglich soll Verkehr vermieden oder vom MIV auf ÖV und LV verlagert werden. Der verbleibende Verkehr des MIV ist verträglich zu machen. Viele Massnahmen wie z.B. die Verkehrsberuhigung in den Quartieren (Tempo 30) wurden bereits umgesetzt und haben sich bewährt. Punktuell sind Massnahmen zu treffen, um die Attraktivität für den LV zu erhöhen. In Zusammenhang mit einer Entwicklung des Ortskerns wird die Erschliessung und Parkierung vertieft zu prüfen sein. Eine weitere Herausforderung stellt die ÖV-Erschliessung der Gebiete am Siedlungsrand dar.

B. Ziele / Leitüberlegungen

Die nachfolgenden Ziele und Leitüberlegungen sind als Richtschnur für die Aktivitäten der Gemeinde im Bereich Verkehr gedacht.

V.1_Die Verbindung Ortskern – Bahnhof – Compogna ist gestalterisch und funktional zu verbessern.

V.2_Der ÖV innerhalb des Siedlungsgebietes sowie in den Randquartieren ist zu optimieren.

V.3_Der Verkehr innerhalb des Kerngebietes ist zu beruhigen.

V.4_Die Gemeinde hat auf eine Verbesserung der ÖV-Verbindung (1/2h-Takt) in Fahrtrichtung Chur hinzuwirken.



V.5_Der Güterumschlag im Ortskern ist im Sinne einer Optimierung des Verkehrsflusses zu verbessern.

V.6_Die Parkierungssituation (insbesondere im Ortskern sowie in Mutten / Obermutten) ist zu verbessern.

V.7_Für den Langsamverkehr sind attraktive und direkte Verbindungen zu fördern.

V.8_Die Einführung eines Ortsbusses ist zu prüfen.

V.9_Die Beschilderung / Verkehrslenkung im Ort ist bedarfsgerecht zu optimieren.



4. Entwicklungsschwerpunkte – Räumliches Leitbild

4.1 Einführung

Aus den Leitsätzen und deren Verortung im Kommunalen Leitbildplan ergeben sich drei Hauptthemenfelder resp. Entwicklungsschwerpunkte:

- a) Ortskern – Innenentwicklung
- b) Rheinsand – Sport / Freizeit / Erholung / Event
- c) Mutten – Tourismus

Diese drei Entwicklungsschwerpunkte werden vertieft betrachtet und auf den nachfolgenden Seiten genauer beschrieben.

4.2 Entwicklungsschwerpunkt Ortskern

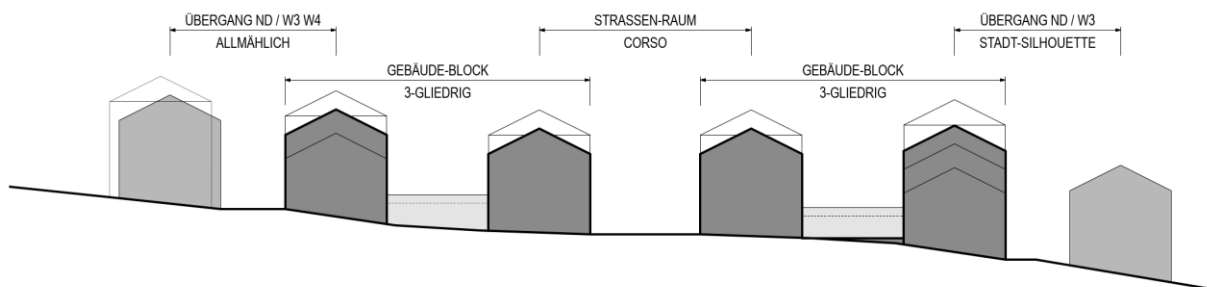
4.2.1 Einführung

Die Gemeinde Thusis befindet sich in einer grundlegenden Umbruchphase, welche sich nicht zuletzt in einer schleichenden Entwertung des Kerngebietes äussert. Gleichzeitig weist der Ortskern von Thusis jedoch eine unverwechselbare ortsbauliche Qualität auf, die es zu erhalten und zu stärken gilt. Durch eine qualitative bauliche Verdichtung des Kerns soll das Ortszentrum belebt und gestärkt werden. Dabei soll die wertvolle historische Bau- und Aussenraumbsubstanz gesichert und dem Erhalt des Ortsbildes besondere Beachtung geschenkt werden. Eine gemischte Nutzung mit vielfältigen Gewerbenutzungen entlang der Neudorfstrasse sorgt für eine zusätzliche Belegung und Aufwertung des Ortskerns. Dem nördlichen und südlichen Eingang des Neudorfs kommt im Sinne der Adressbildung eine besondere Bedeutung zu – hier sollte eine ortsbauliche Aufwertung erfolgen. Im Bahnhofsgelände als Schaltstelle des öffentlichen Lebens und als Vernetzungselement zum Gebiet Compogna besteht grosser Optimierungsbedarf.

4.2.2 Neudorf als zukunftssträchtigster Teil des Kerngebietes

Das Neudorf ist seit seiner Entstehung das gesellschaftliche Rückgrat des Kerngebietes. Das ursprüngliche Grundschema der Bebauungs-

struktur nach Ingenieur LaNicca war geprägt durch eine funktionale Drei-Gliederung innerhalb der einzelnen Strassen-Gevierte in Form von Baukörper – Zwischenraum – Baukörper. Das Strassen-Geviert (Bau-Block) stellt auch heute noch den primären städtebaulichen Baustein dar. Er ist bzgl. Nutzung, Erschliessung und Raum im Grundsatz über die gesamte Tiefe von ca. 36 m organisiert und weist eine offene oder nur sehr reduziert bebaute Mitte auf. Variantenreiche Nutzungsdipositionen, individuelle Erschliessungen und halböffentliche / halbprivate Kleinräumlichkeiten mit optimaler Belichtung und Aussenraumbezug werden möglich.



4.2.3 Ergebnisse Projekt Kernentwicklung

Im Rahmen des durch die Gemeinde beauftragten und durchgeführten Projektes „Kernentwicklung Thusis“ wurden auf der Grundlage einer umfassenden Analyse sowie städtebaulicher Studien Konzeptansätze für den Ortskern erarbeitet, welche im Folgenden zusammenfassend dargestellt werden:

Qualitative Innenverdichtung

Der Erhaltung, Wiederherstellung oder Ausprägung der Regelbebauung und der zugehörigen Blockgliederung und Strassenhierarchie entlang der Neudorfstrasse ist im Sinne der Identitätsstiftung höchste Beachtung zu schenken.

Ausgehend von dem typischen symmetrischen Querprofil ist eine zukunftsfähige Verdichtung vor allem in der Vertikalen denkbar. Dabei sollten sich eine differenzierte bauliche Entwicklung in der Vertikalen und eine Optimierung der zugehörigen Aussenräume in Anlehnung an die Erstbebauung zum Vorteil des Gesamttraumes ergänzen.

Eine neu zu etablierende Regelbauweise bildet eine sichere Bau-rechtsgrundlage. Sie ist abgeleitet von der ursprünglichen Bebauung mit einer vorherrschenden Gebäudehöhe entsprechend W3. Der mittlere Baubereich (Hofbereich) ist geometrisch definiert und mit einer Baumassenziffer (BMZ = 3) in der Ausnutzung beschränkt. Diese Baumasse kann nach Bedarf den Hauptbauten zugeordnet werden. Dadurch wird es vorteilhaft, die Hofbereiche teilweise oder ganz frei zu halten. Es werden variantenreiche volumetrische Umsetzungen möglich. Mit einer Freihaltung der Hofbereiche und anderen überdurchschnittlichen ortsbaulichen Projektqualitäten können entlang der Stallstrassen Zusatzgeschosse als Bonus erwirkt und damit eine erhöhte Ausnützung erreicht werden. Anreizsysteme, worin Quantität und Qualität zu Win-Win-Situationen zusammenfinden, können die anstehenden Veränderungen positiv unterstützen.

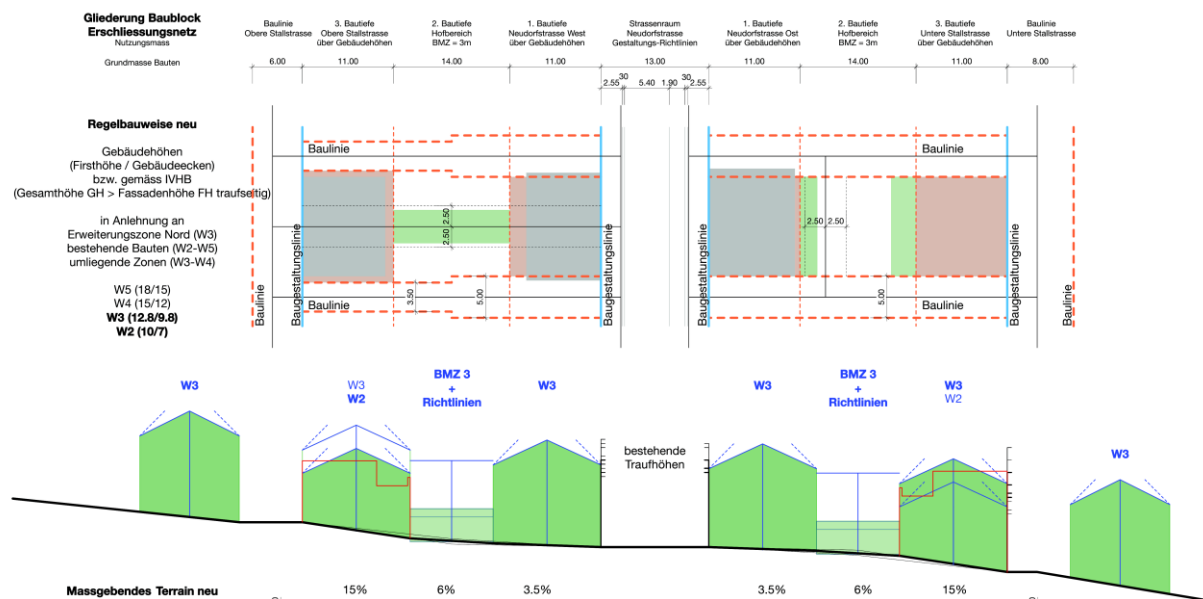


Abb.: Leitbild Neudorf Regelbauweise

Zur Regelbauweise ist ein massgebendes Terrain definiert, welches in etwa dem mutmasslichen idealtypischen Längenprofil der Seitengassen entspricht und in Kombination mit der Neudorfstrasse und den Stallstrassen eine hohe Plausibilität aufweist. Dies berücksichtigt u.a. den Erhalt der historischen Gassenräume

sowie die Zugänglichkeit des Mittelbereichs für OG-Nutzungen und es sichert eine Gleichbehandlung aller Baublöcke.

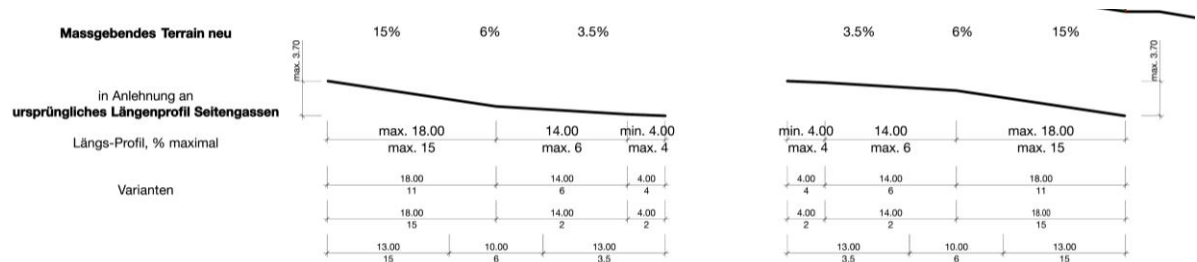


Abb.: Massgebendes Terrain

Prinzipiell erlaubt diese Regelung verschiedene Umsetzungen. Von einer minimalen, dem Bestand ähnlichen Ausbildung des Querprofils (s. nachfolgende Abbildung, unten) zu einer moderaten (Mitte) oder maximalen, dem Konzept des Städtischen nachgelebten Figur (oben).

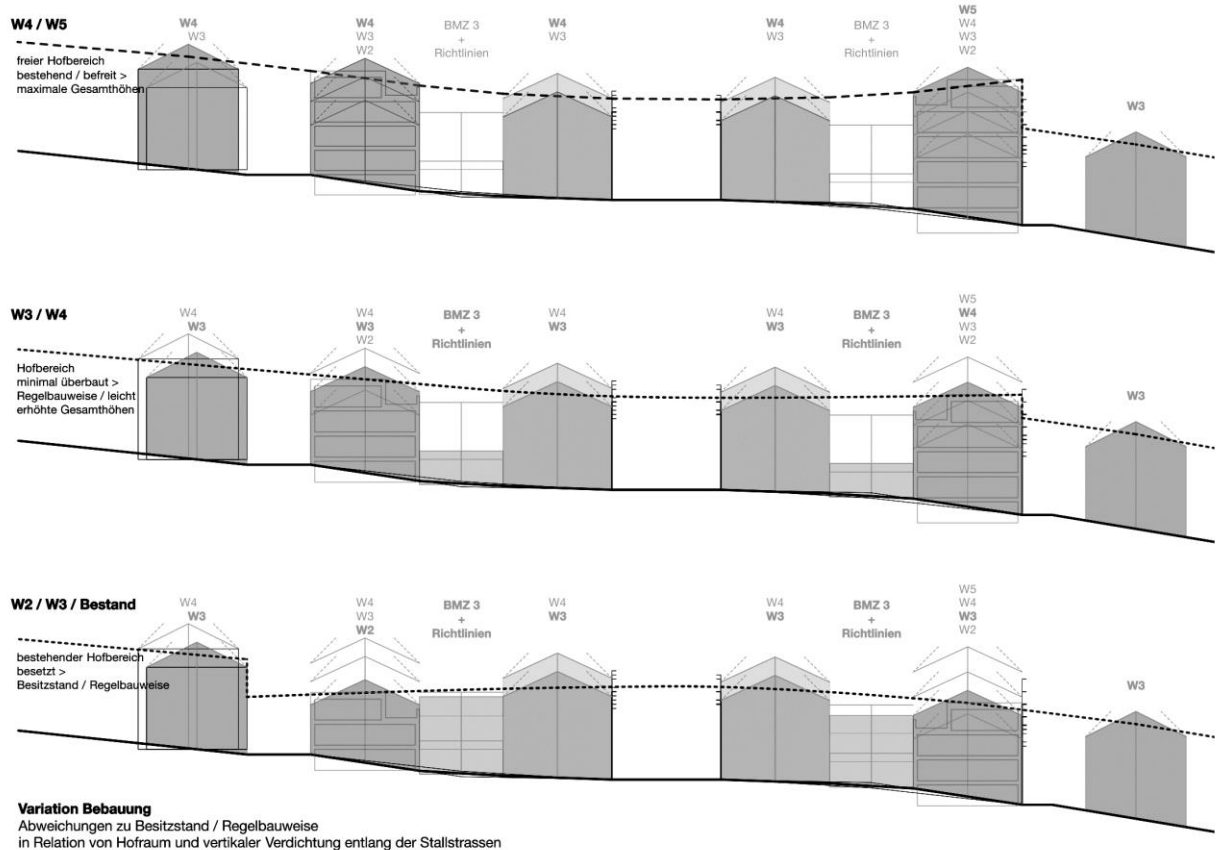


Abb.: Leitbild Neudorf, Variation Bebauung

Geschossflächen (ohne Sockelgeschoss Untere Stallstrasse)

	Bestand	Regelbebauung	1 Bonusgeschoss	2 Bonusgeschosse
1. Bautiefe	435	435	435	435
2. Bautiefe	390	184	107	0
3. Bautiefe	165	435	600	765
Total	990	1'054	1'142	1'200
Mehrfläche	0	64	152	210

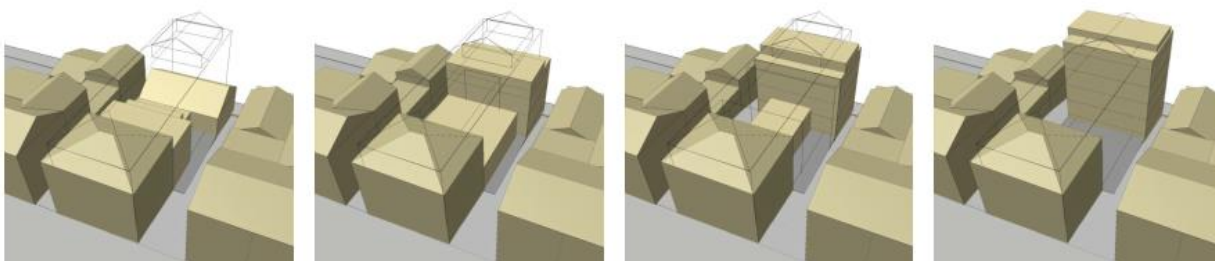


Abb.: Entwicklungsszenarien Bereich Neudorfstrasse – Untere Stallstrasse, Tabelle Flächenvergleich

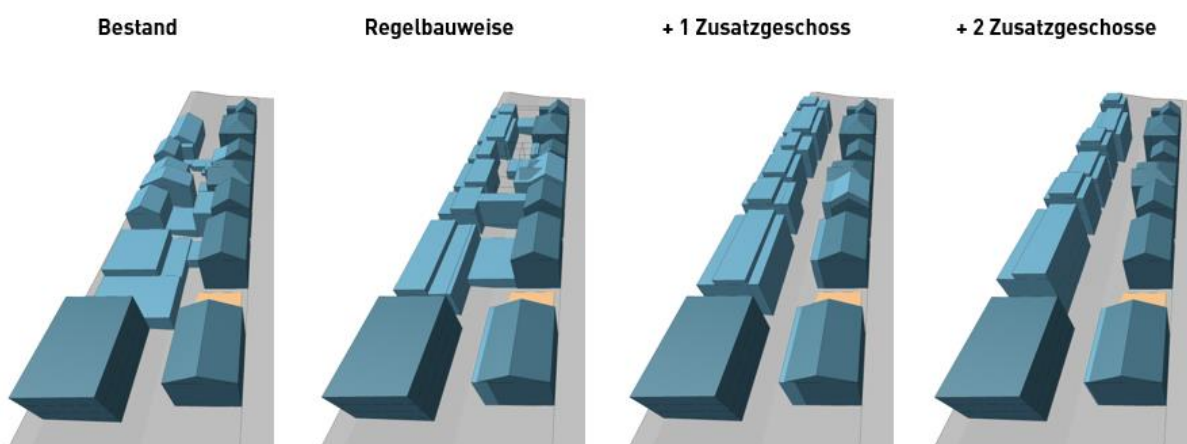


Abb.: Entwicklungsszenarien Bereich Neudorfstrasse – Obere Stallstrasse



Historische Bausubstanz

Das Kerngebiet weist einen hohen Anteil an herausragender historischer Bausubstanz auf. Der Schutz und Erhalt von wertvoller historischer Substanz in Bau und Aussenraum ist Basis für qualitätsvolle Erneuerungen und Ergänzungen. Auf der Grundlage umfassender Datengrundlagen gilt es, die historisch bedeutsame Bau- und Aussenraumschubstanz im Rahmen der Nutzungsplanung zu sichern.

Nutzung

Eine Vielfalt gewerblicher Nutzungen, wie sie sich seit der Erstbebauung immer wieder neu etablieren musste, ist von zentraler Bedeutung. Das Wohnen im Zentrum muss wieder vermehrt zu einer Grundauslastung des Gewerbes beitragen. Ein qualitativ besseres Wohnungsangebot muss gefördert und gefordert werden.

Im gesamten Kerngebiet ist eine gemischte Nutzung möglich und sinnvoll. Konkrete Nutzungs-Potenziale variieren je nach Kernbereich, spezifische Zielsetzungen müssen deshalb den Möglichkeiten angepasst werden. Grossverteiler und verkehrshensive Nutzungen sollen allerdings an den Rand oder in entsprechende Zonen verlagert werden. Kleine und mittlere Betriebe für den Alltagsbedarf sowie soziale und kulturelle Institutionen bildeten vor allem an der Neudorfstrasse schon immer ein attraktives und qualitätsvolles Gesamtangebot. Dies ist zu sichern und zu fördern. Das Erdgeschoss soll den gewerblichen Nutzungen vorbehalten bleiben.

Dem vielfältigen und zeitgemässen Wohnungsangebot im städtischen Kontext muss vermehrt Beachtung geschenkt werden. Das Wohnen bildet eine wichtige Voraussetzung für die Existenz des Gewerbes und die Lebendigkeit des Kerns.

Erschliessung

Ein feinmaschiges Verkehrsnetz mit flachen Hierarchien im Verkehrsregime eröffnet breite Nutzungsoptionen. Das Kerngebiet sollte flächendeckend als 30er-Zone deklariert werden. Als A13-Ausweichroute könnte eine andere Linienführung gesucht werden (z.B. Compognastrasse).



Altdorfstrasse und Neudorfstrasse sind vom Durchfahrtsverkehr möglichst zu entlasten.

Die engen Gassen als Verbindungen von der Neudorfstrasse zu den Stallstrassen bilden wichtige städtebauliche Sichtbezüge mit Charakter und Funktion aus. Sie sollten auf keinen Fall überbaut werden und strukturell erhalten bleiben.

Aussenräume

Die Aussenräume sind in ihrer Vielfalt und Integration im Ortsbild von grosser Bedeutung. Das „Schlössli“ mit dem historischen Baumgarten stellt innerhalb des Kerngebietes den städtebaulichen Gegenpol zum Bahnhofsgebiet dar. Sein identitätsstiftender Aspekt soll mittels Umzonung / Ersatzmassnahmen als Ensemble und zentrale, freiräumliche Mitte gesichert werden.

Bahnhofsgebiet

Das Bahnhofsgebiet besetzt den unteren Rand des Kerngebiets auf sehr nachteilige Weise. Die Äussere Bahnhofstrasse lässt einen ihr angemessenen Ausdruck vermissen. Unkoordinierte Linienführung, unterschiedlichste Querprofile ohne gestalterische Qualität sowie funktional und ästhetisch ungenügende Wegeführungen für Fussgänger zu den angrenzenden Bereichen Neudorf und Compogna missachten diesen städtebaulich bedeutenden Übergangs- und Ankunftsbereich. Eine ganzheitliche Aufwertung der Sicht- und Wegebeziehungen zum Neudorf mit lokalen und begleitenden Grünräumen ist notwendig. Eine ostseitige Verdichtung mit bahnhofkompatiblen Nutzungen wie Dienstleistungsangeboten, zentrale Parkierung und Postautostation etc. sowie eine generelle Aufwertung der Strassen- und Wegräume zu Compogna sind zu entwickeln.

Folgeplanungen

Die Chancen und Probleme der Entwicklung des Kerngebietes konzentrieren sich im Neudorf, in den angrenzenden Erweiterungszonen sowie im Bahnhof-Areal. Im Altdorf erfordert der Bereich um das Haus ‚Krone‘ eine ganzheitliche Planung, um die komplexen privaten und öffentlichen Ansprüche einer optimalen Lösung zuzuführen.

Die Erweiterungszonen stellen Schlüsselbereiche dar und werden deshalb mit einer Folgeplanpflicht überlagert.



Abb.: Ortskern Thuisis – Vorschläge Folgeplanperimeter

- Im Folgeplanperimeter **„Krone“** wird ein Konkurrenzverfahren mit dem minimalen Ziel eines Quartierplanes angestrebt, der die öffentlichen und privaten Ansprüche an die Bebauung (Qualität und Quantität) sichert und koordiniert. Der südlich angrenzende Grüngürtel soll als Teil des Naherholungsgebietes zum Siedlungsgebiet vermitteln. Private Erschliessung und Parkierung sollen eine Gemeinschaftsanlage mit beinhalten.
- Im Folgeplanperimeter **„Viamala“** wird ein Konkurrenzverfahren mit dem minimalen Ziel eines Quartierplanes angestrebt, der die öffentlichen und privaten Ansprüche an die Bebauung (Qualität und Quantität) sichert und koordiniert. Gebäude und Parkanlage wollen als Ensemble und als imageprägender Siedlungsrand wirken. Eine Koordination mit der östlich gelegenen Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ZöBA (Marktwiese) ist anzustreben. Der



Bezug zum Nollagebiet (Nolla-Kanal) ist für den Langsamverkehr herzustellen.

- Im **Folgeplanperimeter ‚Albula‘** wird ein Konkurrenzverfahren mit dem minimalen Ziel eines Quartierplanes angestrebt, der die öffentlichen und privaten Ansprüche an die Bebauung (Qualität und Quantität) sichert und koordiniert. Gebäude und Parkanlage wollen als Ensemble und als imageprägender Siedlungsrand wirken. Eine Koordination mit der östlich gelegenen Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ZöBA (Bahnhof) ist anzustreben. Der Bezug zwischen Neudorf und Bahnhof ist für den Langsamverkehr mittels einer attraktiven Fusswegverbindung herzustellen.
- Im **Folgeplanperimeter ‚Erweiterungszone Nord‘** wird mittels eines Quartierplanes eine adäquate Ergänzung des Neudorfes und eine stimmige Abgrenzung zur Kirche angestrebt.

Umsetzung - Beratermodell

- Die **Meldepflicht** bei der Baubehörde bildet den zentralen Punkt im Beratermodell. Alle Bauvorhaben innerhalb des ‚Kerngebietes‘ sind vor der Ausarbeitung des Bauprojektes bei der Gemeinde schriftlich (mit Beschreibung des Vorhabens) anzumelden und ggf. zu besprechen. Dies erlaubt der Gemeinde eine frühzeitige Koordination mit anderen Zielsetzungen und Vorhaben. Die Projektierenden werden dabei auf den aktuellsten Stand der Zielsetzungen gebracht und erhalten für die Projektentwicklung dienliche und wichtige Zusatzinformationen.
- Der Gemeinderat bestellt eine Fachperson für die **Bauberatung**. Die Bauberatung ist zuständig für eine unabhängige und vertiefte Beurteilung von Fragestellungen im Zusammenhang mit der Einordnung und Gestaltung von Bauten und Anlagen. Sie wird von der Baubehörde beigezogen. Innerhalb des ‚Kerngebietes‘ besteht für alle Bauvorhaben die Pflicht zum Beizug der Bauberatung. Die Kosten für die erste Beratung sind Teil des ordentlichen Bewilligungsverfahrens.
- Der Gemeinderat bestellt eine **Ortsbildkommission**. Diese ist zuständig für eine unabhängige und vertiefte Beurteilung und Begleitung bei Vorhaben mit erheblichen Auswirkungen auf das



ortsbauliche Gefüge sowie das Orts- und Landschaftsbild. Für alle ordentlichen Baubewilligungsverfahren innerhalb des ‚Kerngebiets‘ ist sie einzubeziehen. Bei Bauvorhaben im Meldeverfahren ist der Bezug optional.

4.2.4 Leitüberlegungen und Handlungsanweisungen Kernentwicklung

Die wesentlichen Leitüberlegungen resp. Handlungsanweisungen zur Kernentwicklung finden sich bereits in den Kapiteln 3.2 Siedlung (K.1-K.5), 3.3 Freiraum (F.2-F.6) sowie 3.5 Verkehr (V.1-V.7) Auf eine erneute Auflistung wird daher an dieser Stelle verzichtet.

4.3 Entwicklungsschwerpunkt Rheinsand

4.3.1 Einführung

Auf dem Gemeindegebiet von Thusis konzentrieren sich sämtliche Freizeitnutzungen im Raum Badi (langer Streifen entlang des Hinterrheins).

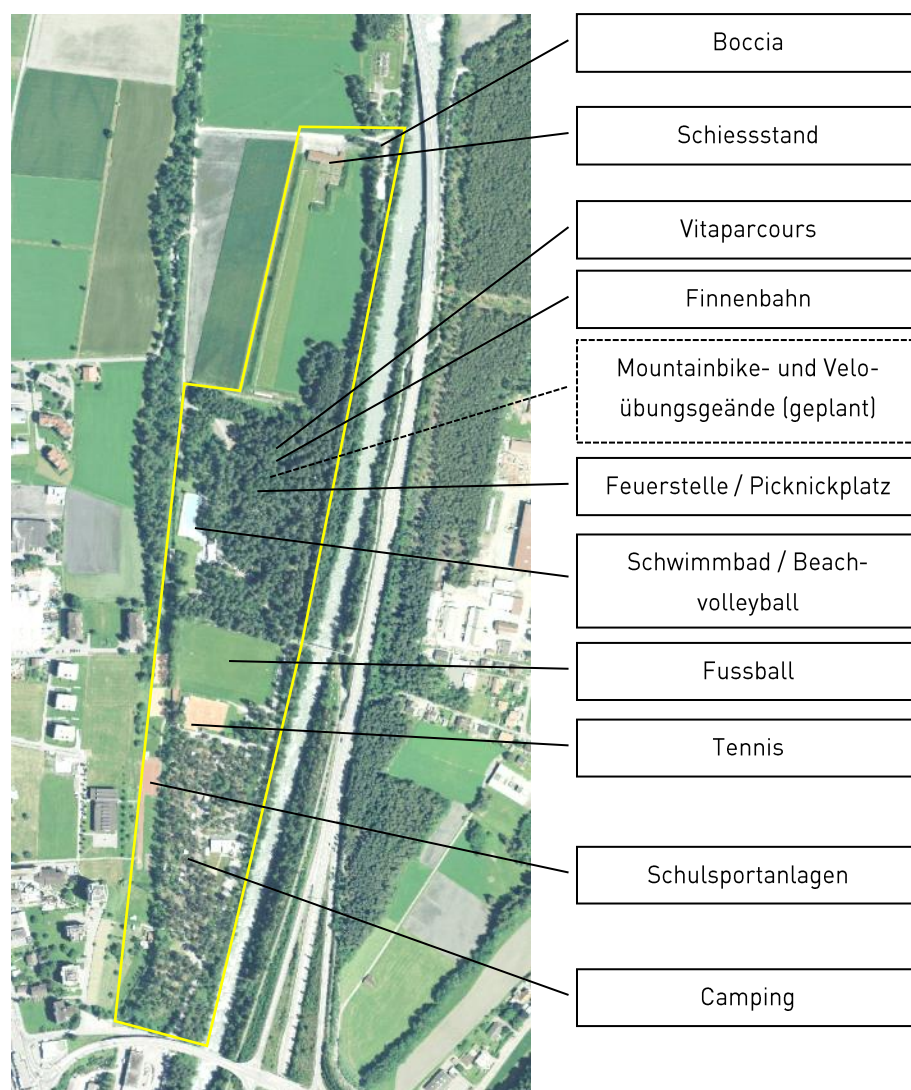


Abbildung: Sämtliche Freizeitnutzungen konzentrieren sich auf den Raum zwischen Camping und Schiesstand (gelbe Bandierung).

Ein konkreter und aktuell dringender Bedarf ist derzeit im Bereich des Bikesports vorhanden. Mit einer laufenden Teilrevision der Ortsplanung wurden die Voraussetzungen für ein Mountainbike – und Veloübungsgelände geschaffen. Die Teilrevision wurde im Mai 2019 zur Genehmigung beim Kanton eingereicht.

4.3.2 Leitüberlegungen und Handlungsanweisungen

Die Sport-, Freizeit- und Erholungsanlagen im Gebiet Rheinau sind als wichtige Anlagen der Erholungsinfrastruktur zu optimieren und entsprechend zu entwickeln. Die bestehenden Infrastrukturen sollen optimal genutzt und miteinander vernetzt werden.

Allfällige Synergien zwischen der Raststätte Viamala und den Sport-, Freizeit- und Erholungsanlagen im Gebiet Rheinau sollen erkannt, genutzt und weiterentwickelt werden. Dazu wird eine mögliche Erweiterungsfläche für Sport-, Freizeit- und Erholungsanlagen im KRL Plan bezeichnet. In diesem Gebiet wird der Bau von zusätzlichen Sport- und Eventanlagen geprüft.

Der Erschliessung der möglichen Anlagen sowie der Nutzungsanordnung und –optimierung wird besondere Beachtung geschenkt.

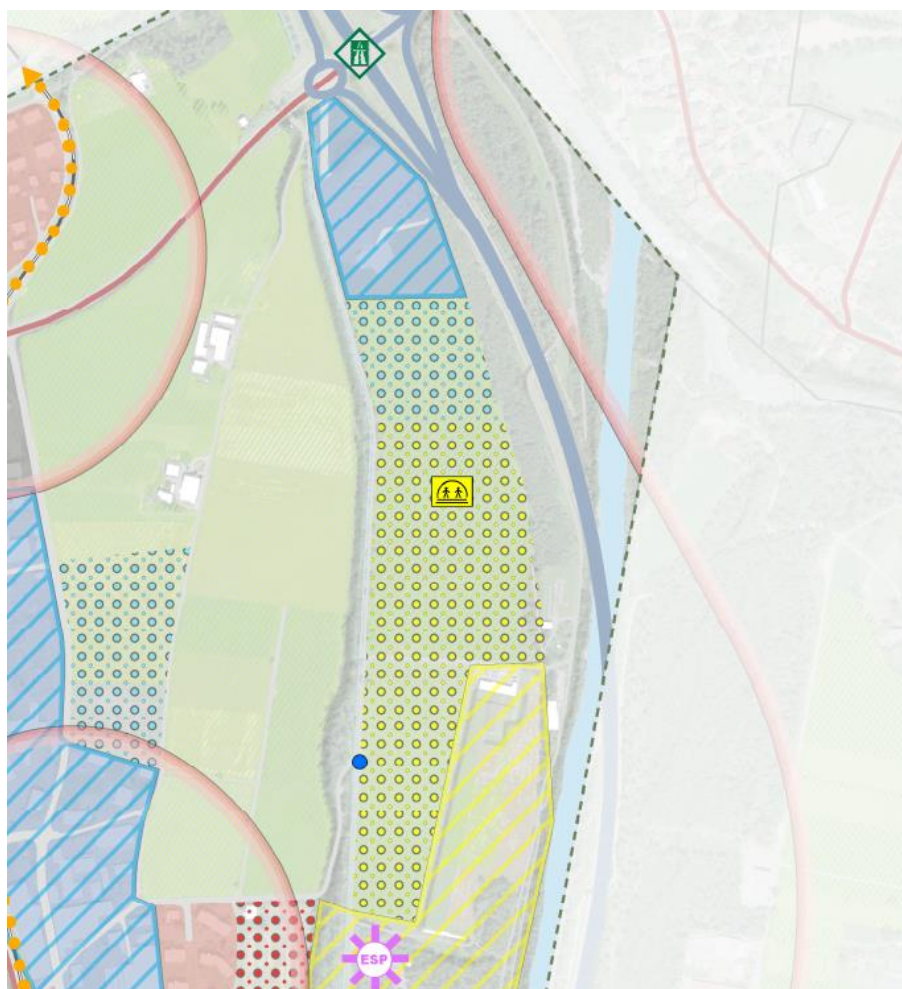


Abbildung: Ausschnitt KRL Plan – Mögliche Erweiterungsfläche für Sport-, Freizeit- und Erholungsanlagen mit möglichem Standort für grössere Sport- und Eventanlagen



4.4 Entwicklungsschwerpunkt Mutten

4.4.1 Einführung

Die räumlichen Entwicklungsvorstellungen und die damit verbundenen Zielsetzungen des Entwicklungsschwerpunkts Mutten sind an der Zukunftskonferenz vom 3. August 2019 mit der Bevölkerung und den Zweitwohnungsbesitzern diskutiert und erarbeitet worden.

4.4.2 Stärken / (Schwächen)¹

- Die Qualität der Siedlung, des Ortsbildes, der Bauweise, der Landschaft, der Natur und der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung.
- Die Ruhe und Abgeschiedenheit trotz Nähe und dementsprechend guter Erreichbarkeit zum Regionalzentrum Thusis mit allen Angeboten.
- Die kleinen aber feinen Angebote wie Skilift, Restaurant, familienfreundliche Umgebung, der Kulturraum (Kulturtenn) und nicht zuletzt die ortsbildprägende, in Holz gefertigte Kirche Obermutten.

4.4.3 Chancen / Risiken

Obwohl die vorhandenen Qualitäten der Siedlung, des Ortsbildes, der Natur, der Landschaft und des Lebensraums Mutten sehr hoch gewichtet werden, sieht eine Mehrheit der Beteiligten im ausschliesslich unveränderten, stillstehenden, musealen Erhalt dieser besonderen Qualitäten des Lebens- und Erholungsraums Mutten keine wirkliche Zukunftsperspektive auf lange Zeit. Eine gewisse Entwicklung wird also nicht nur gewünscht, sondern teilweise gar vorausgesetzt oder gefordert für einen dauerhaften Erhalt der vorhandenen Qualitäten und der heute geschätzten Angebote. So soll auf Bewährtem aufgebaut werden, sollen die vorhandenen Infrastrukturen unterhalten, ergänzt und besser genutzt werden, damit nicht der Effekt: „Stillstand gleich Rückschritt, schnelle(re) Überalterung, fehlende Attraktivität für Zuzüger und Gäste“ eintritt.

¹ Stärken / (beschreibt indirekt auch die Schwächen)



So werden in einem Szenario, welches auf einer sanften touristischen Entwicklung aufbaut, Chancen erkannt, aber umgekehrt bei zu schneller und unkontrollierter Entwicklung auch Risiken geortet. Als Chance sähe man den Erhalt der Infrastrukturen, die Belebung des Ortes, die Nutzung des vorhandenen Angebots, welches letztlich nur durch die künftige Nutzung erhalten und unterhalten werden kann, dann aber auch mögliche Entwicklungen in der Bevölkerungsstruktur und bei den Arbeitsplätzen vor Ort. Bedenken werden geäussert bei einem (zu) schnellen Wachstum, welches sich hin zu intensiverem Tourismus entwickelt und damit letztlich die herausragenden Grundwerte und Qualitäten der Ruhe, des erhaltenswerten Ortsbildes, der schützenswerten Natur und Landschaft zu stark verändern könnte.

4.4.4 Entwicklungspotenzial

Das Entwicklungspotenzial von Mutten basiert auf den heutigen Werten der Qualität von Ortsbild, Natur, Landschaft, Authentizität. Ein zukunftsträchtiges Entwicklungsszenario muss auf diesen Werten aufbauen oder zumindest so ausgerichtet sein, dass es diese Werte nicht beeinträchtigt. Eine (sanfte) touristische Entwicklung, mehr zum Erhalt des bestehenden Angebots, mit der Zielsetzung der punktuellen Verbesserung scheint diesem Ziel am nächsten zu kommen. Die Angebotsentwicklung für zusätzliche Gäste, seien dies Feriengäste im bisherigen Verständnis oder Leute, die zeitweilig oder mittelfristig den Ort Mutten als Lebensmittelpunkt setzen, scheint tragfähig. Damit diese Entwicklungsschritte nicht bloss einzelnen Eigentümern oder einzelnen Branchen kurzzeitig zum Erfolg gedeihen, sind gemeinschaftliche Lösungsansätze zu verfolgen. Neue, nicht dauernd bewohnte Unterkünfte müssen bewirtschaftet werden, dürfen also nicht einfach weitere Zweitwohnungssitze darstellen, welche die meiste Zeit im Jahr ungenutzt sind. Die Qualitäten des Ortsbildes, der Natur und der Landschaft müssen mittels geeigneten Regelungen erhalten und gepflegt werden. All dies sind dauerhaft zu erhaltende Werte.

4.4.5 Leitideen

Die Leitideen zielen, ausgehend von den heutigen Werten und unter Wahrung dieser Werte, nur auf wenige behutsame Entwicklungsschritte. Es kann also nicht von einem wirklich dynamischen Entwicklungs-

wunsch und grossartigen Bestrebungen zur Entwicklung im Sinne des offensiven Szenarios ausgegangen werden. Die Herangehensweise an jegliche Veränderung muss behutsam erfolgen und gut bedacht sein.

4.4.6 Handlungsanweisungen

- Die vorhandenen Qualitäten sind inventarartig zu erheben.
- Die definierten Qualitäten sind, soweit möglich, raumplanerisch zu sichern.
- Für die Parkierung sind adäquate Gemeinschaftslösungen zu suchen.
- Eine touristische Erschliessung ist behutsam und nachhaltig auszurichten; es soll kein Bauboom ausgelöst werden.
- Gästeunterkünfte sind im Sinne von warmen Betten zu bewirtschaften.
- Bestehende Angebote (z.B. Gasthaus, Dorfladen, Skilift, Postauto) sind zu erhalten.





5. Schwerpunktthema – Siedlungsentwicklung nach innen

5.1 Einführung

Das eidgenössische Raumplanungsgesetz und der kantonale Richtplan Siedlung beinhalten hohe Anforderungen an eine griffige Strategie zur Innenentwicklung. Die Gemeinde Thusis als Zentrums- und Wachstumsgemeinde und gemäss kantonalem Richtplan Siedlung als Gemeinde mit „effektiv knapp dimensionierter WMZ“ muss Massnahmen zur Verdichtung und Mobilisierung der rechtskräftigen Nutzungs- und Bauzonenreserve treffen, bevor neue WMZ-Einzonungen vorgenommen werden können.

5.2 Leitüberlegungen und Handlungsanweisungen Wohn-, Misch- und Zentrumszonen

5.2.1 Verdichtung und Mobilisierung im Dorfkern

Die in Kapitel 4.2 dargestellten Massnahmen zur Kernentwicklung gewährleisten eine qualitative bauliche Verdichtung im Dorfkern.

Mit einer Freihaltung der Hofbereiche und anderen überdurchschnittlichen ortsbaulichen Projektqualitäten können entlang der Stallstrassen Zusatzgeschosse als Bonus erwirkt und damit eine erhöhte Ausnützung erreicht werden.

5.2.2 Verdichtung und Mobilisierung ausserhalb des Dorfkerns

Ausserhalb des Dorfkerns wird eine qualitative Verdichtung durch eine geringfügige Erhöhung des Nutzungsmasses angestrebt. Die heute rechtsgültigen maximalen Nutzungsziffern lassen schon heute eine angemessene hohe bauliche Dichte zu (W2/AZ: 0.5, W3/AZ: 0.7, W4/AZ: 0.9, W5/AZ: 0.9). Es wird eine geringfügige Erhöhung des Nutzungsmasses angestrebt. Eine detaillierte Überprüfung des Nutzungsmasses pro Zone sowie der entsprechenden Nutzungsziffer ist im Rahmen der nachfolgenden Nutzungsplanung sicherzustellen.

Gemäss dem aktuellen Stand der Überbauung, Erschliessung und Baureife verfügt Thusis über eine mobilisierbare Kapazitätsreserve von ca. 28'000 m² BGF.

Um zu gewährleisten, dass die bestehenden Baulandreserven auch tatsächlich überbaut werden, sind Massnahmen der Baulandmobilisierung erforderlich.

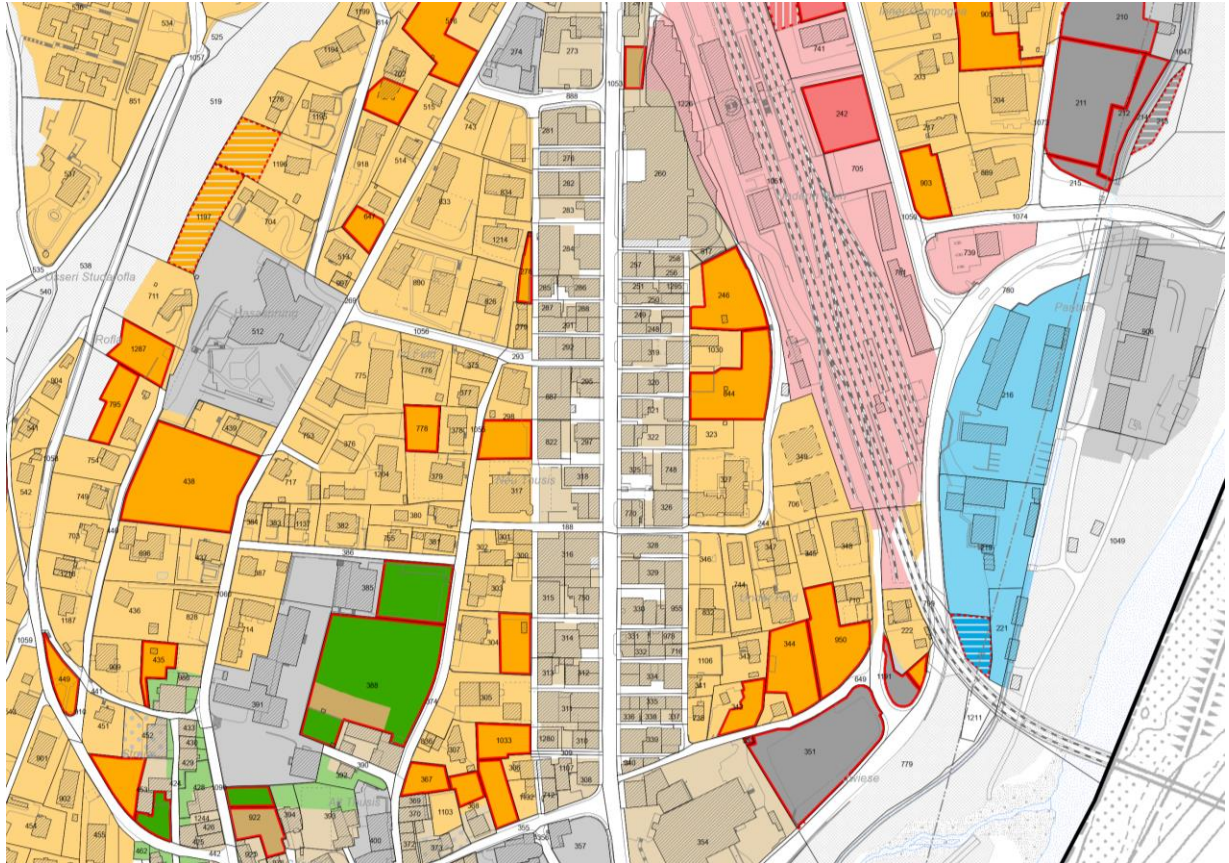


Abb.: Ausschnitt Stand der Überbauung, Erschliessung und Baureife, Mai 2019

Um die bauliche Verdichtung und die Baulandmobilisierung sicherzustellen, wird in den Wohnzonen W3, W4 und W5 zu der Erhöhung des Nutzungsmasses auch eine Minstdichte eingeführt. Die Einführung einer Minstdichte bei den Einfamilienhausquartieren in der Wohnzone W2 wird als unzweckmässig und nicht umsetzbar erachtet.

Zudem wird für eine effiziente Flächennutzung eine Gebäudeplatzierungsvorschrift bei Unterschreitung der zulässigen Nutzungsziffer, vgl. Art. 17 Abs. 4 des kant. Musterbaugesetzes eingeführt. *„Wird die zulässige Nutzungsziffer durch ein Bauvorhaben um mehr als [30 - 50%] unterschritten, muss das Gebäude so platziert werden, dass die verbleibende Nutzungsziffer auf der unbebauten Grundstücksfläche realisierbar ist. Die Bauherrschaft erbringt den Nachweis im Bauge-such.“*



Für die bestehenden Wohn-, Misch- und Zentrumsgebiete werden optimale Rahmenbedingungen geschaffen:

- I.W.1_Die Qualität der Siedlung und der Bebauung in der WMZ wird mit angemessenen Massnahmen sichergestellt.
- I.W.2_Das Nutzungsmass soll in allen WMZ-Zonen geringfügig erhöht werden. In den Wohnzonen W3, W4, W5 wird zu der Erhöhung des Nutzungsmasses auch eine Minstdichte eingeführt.
- I.W.3_Es wird eine Gebäudeplatzierungsvorschrift bei Unterschreitung der zulässigen Nutzungsziffer auf allen WMZ-Flächen eingeführt.

5.3 Leitüberlegungen und Handlungsanweisungen Arbeitszonen

Im Jahr 2016 wurde eine ortsplanerische Überprüfung der Arbeitszonen in der Gemeinde Thusis angegangen, um die Arbeitszonen entsprechend ihrem Zonenzweck besser zu nutzen, unzulässige Materialzwischenlager griffiger zu regeln sowie eine Harmonisierung und Vereinfachung der baugesetzlichen Regelungen zu erreichen. Die Zielsetzungen der laufenden Teilrevision der Ortsplanung können auch als Optimierung des Bestands und Mobilisierung bestehender Reserven betrachtet werden. Im Herbst 2019 soll die Teilrevision zur Abstimmung gebracht und zur Genehmigung eingereicht werden.

Folgende Leitüberlegungen werden im Rahmen Teilrevision Ortsplanung umgesetzt.

Für die bestehenden Arbeitsgebiete werden optimale Rahmenbedingungen geschaffen:

- I.A.1_Die Vereinheitlichung und Vereinfachung der bisherigen arbeitsgebietsbezogenen Nutzungsplanvorgaben und baugesetzlichen Regelungen wird angestrebt.
- I.A.2_Die Optimierung des Bestands durch Beseitigung ineffizienter oder unzulässiger Flächennutzungen soll zur verdichteten Bauweise der bestehenden Arbeitszonen führen.
- I.A.3_Griffige Regeln für unzulässige Zwischenlager sowie klare Differenzierung zu dauernden Lager dienen der verbesserten Umsetzung des Zonenzwecks und werten das Dorfbild beim Dorfeingang auf. Der Umgang mit Fahrzeuglager soll geregelt werden.



- I.A.4_Die Schnittstelle zwischen Arbeiten und Wohnen soll bzgl. Emissionen abgestimmt und klar geregelt werden.
- I.A.5_Förderung einer gesunden Durchmischung von Gewerbe- und Wohnanteil in der Gemischten Zone.
- I.A.6_Regeln für die Zulässigkeit von publikumsorientierten Nutzungen in den Arbeitszonen.
- I.A.7_Abgestufte Nutzungsmöglichkeiten für die Wohnnutzung in den Arbeitszonen.
- I.A.8_Erhöhung der Ausnützung sowie Sicherstellung der Mindestausnützung bei Neubauten und massvollen Erweiterungen in der Gemischten Zone.