

Kommunales räumliches Leitbild der Gemeinde Avers

Beschluss



Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Avers

Kontaktperson

Kurt Patzen, Gemeindepräsident

Bearbeitung

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

Erstellung

2020 – 2021

Bearbeitungsstand

5. November 2021

Bildnachweise / Datenquellen

Siehe Dokumentende

Inhalt

Einleitung.....	1
Analyse	
Porträt	2
Demografie.....	3
Wirtschaft und Mobilität.....	4
Siedlung – Gebäude- und Wohnungsbestand.....	5
Siedlung – soziale Infrastruktur und Versorgung	6
Bauzonenreserven und Prognose.....	7
Bauzonenbedarf	8
Grossräumliche Strukturen	9
Wichtige Zeitschnitte der Siedlungsentwicklung.....	10
Wichtige Zeitschnitte der Siedlungsentwicklung.....	13
Fazit Siedlungsentwicklung.....	14
Auslegeordnung Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken	15
Konzept: Ziele, Strategien und Massnahmen	
Strategie und Ziele Siedlungsentwicklung.....	16
A) Strategie Campsut, Hohenhaus, Cröt	17
B) Strategie Cresta, Pürt	19
C) Strategie Am Bach, Juppa, Loretzhaus, Podestatenhaus & Vorder Bergalga	21
D) Strategie Juf.....	23

Einleitung

Anlass

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

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

Ziele Leitbild

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

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

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

Erarbeitung

Das Leitbild wurde vom Gemeindevorstand erarbeitet. Eine Stellungnahme des Amtes für Raumentwicklung zum KRL-Entwurf erfolgte am 27. Oktober 2020. Zusammenfassend wurde festgehalten, dass das KRL positiv zur Kenntnis genommen wird und lediglich Zielwerte- oder -bilder an Mindestdichten, Mobilisierungsinstrumente zur Sicherstellung der Verfügbarkeit und Aussagen zur überregionalen Koordination ergänzt werden sollen. Dies ist, sofern zweckmässig, erfolgt.

Weiter wurde festgehalten, dass die vorgesehenen Einzonungen zu überprüfen seien da der Bedarf für Neueinzonungen fraglich sei. Die Gemeinde hält diesbezüglich am vorgesehenen Konzept fest, da in jeder Fraktion Bauplätze zur Verfügung stehen sollen.

Der Einbezug der Gemeindebevölkerung erfolgt über eine Orientierungsveranstaltung am 20. Mai 2021 und eine Mitwirkungsaufgabe (3. Mai bis 1. Juni 2021) zum KRL.

Es gingen 15 Stellungnahmen ein, welche durch den Vorstand behandelt und schriftlich beantwortet wurden. Am KRL erfolgten diverse Anpassungen und gewisse Eingaben werden gegebenenfalls stufengerecht in der nachfolgenden Ortsplanung aufgenommen.

Konzeptionell wesentlich sind die folgenden Änderungen nach der Mitwirkungsaufgabe:

- Cröt: Verzicht Baustandort Indercröt, neu zusätzlicher Baustandort Cröter Boda.
- Loretzhaus: Bezeichnung private Parkierungsfläche entlang Strasse.
- Verlauf Langlaufloipe, Winterwanderweg, Murmeltierpfad, Wintersportgebiete aktualisiert und korrigiert.

Die Beschlussfassung erfolgt durch den Gemeindevorstand anlässlich der Vorstandssitzung vom 10. November 2021.

Zusammenspiel KRL mit anderen Planungsinstrumenten /Grundlagen

Das KRL bildet auf kommunaler Ebene die konzeptionelle Grundlage für die Erarbeitung der grundeigentümerverbindlichen Instrumente und für Entscheide im Bereich der räumlichen Entwicklung der Gemeinde.

Das KRL wird auf das regionale Raumkonzept Viamala abgestimmt und beachtet das kantonale Raumkonzept und den kantonalen Richtplan Siedlung.

Porträt

Avers – früher und heute

Im 10. Jahrhundert war der untere Talabschnitt (Campsut, Campsur, Cröt und Platta) von Romanen besiedelt, während der obere Teil des Tals zwischen Cresta und Juf nur als extensives Alpengebiet genutzt wurde.

Nach 1280 siedelten sich aus Italien stammende, deutschsprachige Walser im oberen Teil des Hochtals Avers an. Bis Anfang des 14. Jahrhunderts breiteten sich die Walser über das ganze Tal aus und verdrängten die ansässige rätoromanische Bevölkerung und deren Sprache zunehmend.

Die wirtschaftliche Basis der Bevölkerung des Avers-Tals bestand vor allem aus der Vieh- und Alpwirtschaft im Rahmen von Einzelsennereien oder Korporationssystemen. Bis Mitte des 19. Jahrhunderts orientierte sich der Viehhandel gegen Oberitalien über die Pässe Forcellina und Septimer. Auf den oberitalienischen Märkten verkauften die Bauern aus Avers ihr Vieh.

Bevor die Kantonsstrasse in den Jahren 1890–1895 von der Abzweigung der Splügenstrasse in der Rofla bei Andeer nach Avers-Cresta gebaut wurde, bestand zwischen dem Schams und Avers nur ein mangelhafter Saumweg.

Von 1958 bis 1962 erfolgte dann der Bau der Staumauer und der Kraftwerkanlagen im Valle di Lei. In diesem Zusammenhang wurde die Kantonsstrasse bis nach Avers-Juf zu einer

wintersicheren Verbindung ausgebaut. Durch diese verbesserte Erschliessung blühte auch der Tourismus auf, welcher jedoch bereits vor dem ersten Weltkrieg eingesetzt hatte.

Neben der Landwirtschaft bildet der Tourismus noch heute einen bedeutenden Wirtschaftszweig. Weiter bestehen auch noch einige wenige Gewerbebetriebe.

Räumliche Ausgangslage

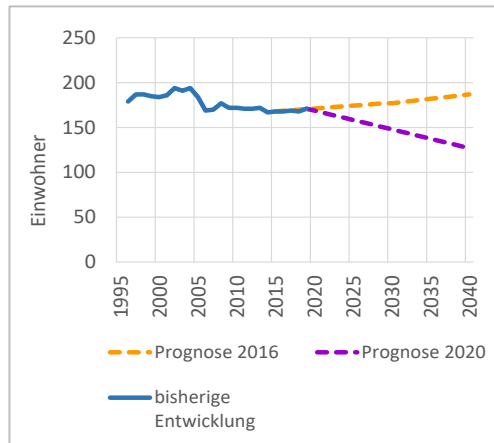
Die Gemeinde Avers erstreckt sich über das gesamte gleichnamige Hochtal. Zudem zweigt bei der Fraktion Cröt das Seitental Madris ab. Die Gemeinde besteht aus acht Fraktionen, wobei die Fraktion Juf als höchstgelegene ganzjährig bewohnte Siedlung Europas gilt.

Die zentrale Siedlung mit Kirche, Schule, Gemeindehaus, Tankstelle und Lebensmittelgeschäft ist die Fraktion Cresta. Mit der Kantonsstrasse besteht eine gute und wintersichere Anbindung Richtung Norden.



Demografie

Bevölkerungsentwicklung



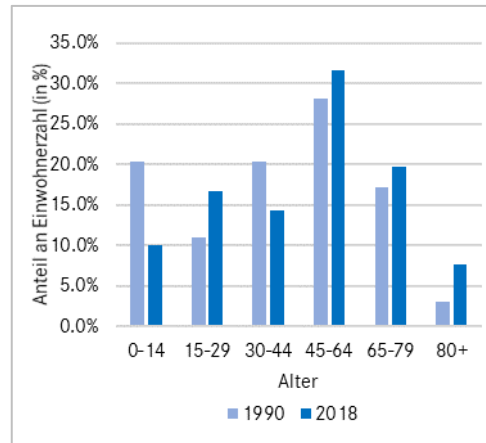
Entwicklung und aktuelle Situation

- Die Bevölkerungszahl bewegt sich zwischen 168 und 172 Einwohnern. Im Jahr 2019 wohnten 171 Personen in der Gemeinde.

Ausblick

- Die Prognose des Kantons aus dem Jahr 2016 geht bis 2040 von einem leichten Anstieg der Einwohnerzahl auf rund 190 Einwohner aus. Gemäss der Prognose aus dem Jahr 2020 ist ein Rückgang auf knapp 130 Einwohner zu erwarten.
- Massgebend für die weitere Bevölkerungsentwicklung ist die Weiterentwicklung der lokalen aber auch regionalen Wirtschaft.
- [Aktuell verzeichnet die Gemeinde ein leichtes Wachstum, welches in den Zahlen noch nicht berücksichtigt ist.](#)

Altersstruktur



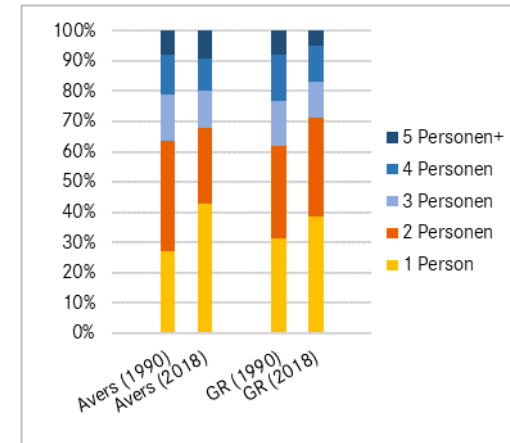
Entwicklung und aktuelle Situation

- Der Anteil der Kinder und Jugendlichen bis 14 Jahre ist seit 1990 stark zurückgegangen und liegt mit 10% unter dem kantonalen Durchschnitt (GR: 13%).
- Etwas unter dem kantonalen Mittel liegt der Anteil Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter.
- Bei den Kategorien über 60 Jahre deutet sich eine zunehmende Überalterung an.
- [Aktuell verzeichnet die Gemeinde junge Familienzuzüge und überdurchschnittlich viele Geburten, welche in den Zahlen noch nicht berücksichtigt sind.](#)

Ausblick

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

Haushaltgrösse



Entwicklung und aktuelle Situation

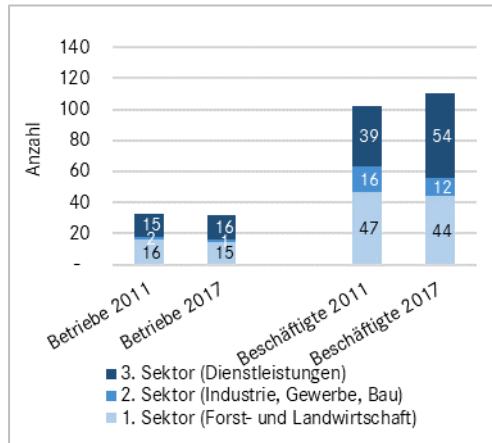
- In Avers leben durchschnittlich 2.24 Personen in einem Haushalt (GR: 2.14). Die Anzahl 1-Personenhaushalte hat zwischen 1990 und 2018 stark zugenommen, während die Anzahl 2-Personenhaushalte sank (übrige vergleichsmässig stabil).
- Der Anteil der 1- und 2-Personenhaushalte beträgt 68% und liegt damit unter dem kantonalen Mittel.

Ausblick

- Setzt sich die zunehmende Alterung der Bevölkerung fort, wird der Anteil der 1- und 2-Personenhaushalte weiter steigen.

Wirtschaft und Mobilität

Betriebe / Beschäftigte



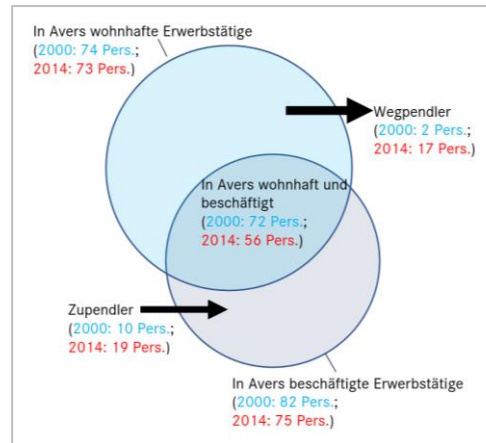
Entwicklung und aktuelle Situation

- 110 Beschäftigte gehen einer Arbeit in der Gemeinde Avers nach. Zwischen 2011 und 2017 ist die Anzahl Betriebe stabil geblieben, die Anzahl Beschäftigten hat zugenommen.
- Die Beschäftigung ist in der Landwirtschaft sowie im Dienstleistungsbereich (v.a. Tourismus) am grössten.

Fazit

- Avers bietet ein Arbeitsangebot in allen Sektoren. Klein- und Kleinstbetriebe insbesondere im ersten und dritten Sektor bleiben das wirtschaftliche Rückgrat der Wirtschaft von Avers.

Pendlerverhalten



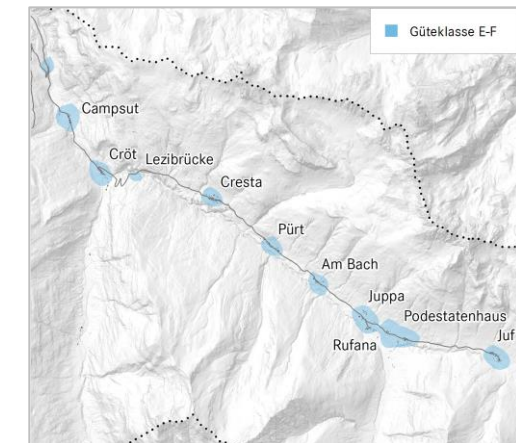
Entwicklung und aktuelle Situation

- Zwischen 2000 und 2014 erfolgte eine generelle Zunahme des Pendleraufkommens, stets mehr Zu- als Wegpendler.
- Die Pendlerströme (Weg- und Zupendler) bestehen vor allem zwischen Avers und den Gemeinden der Region.
- Von den 73 in Avers wohnhaften Erwerbstätigen arbeiten 56 in der Gemeinde.

Fazit

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

Verkehr



Öffentlicher Verkehr (ÖV)

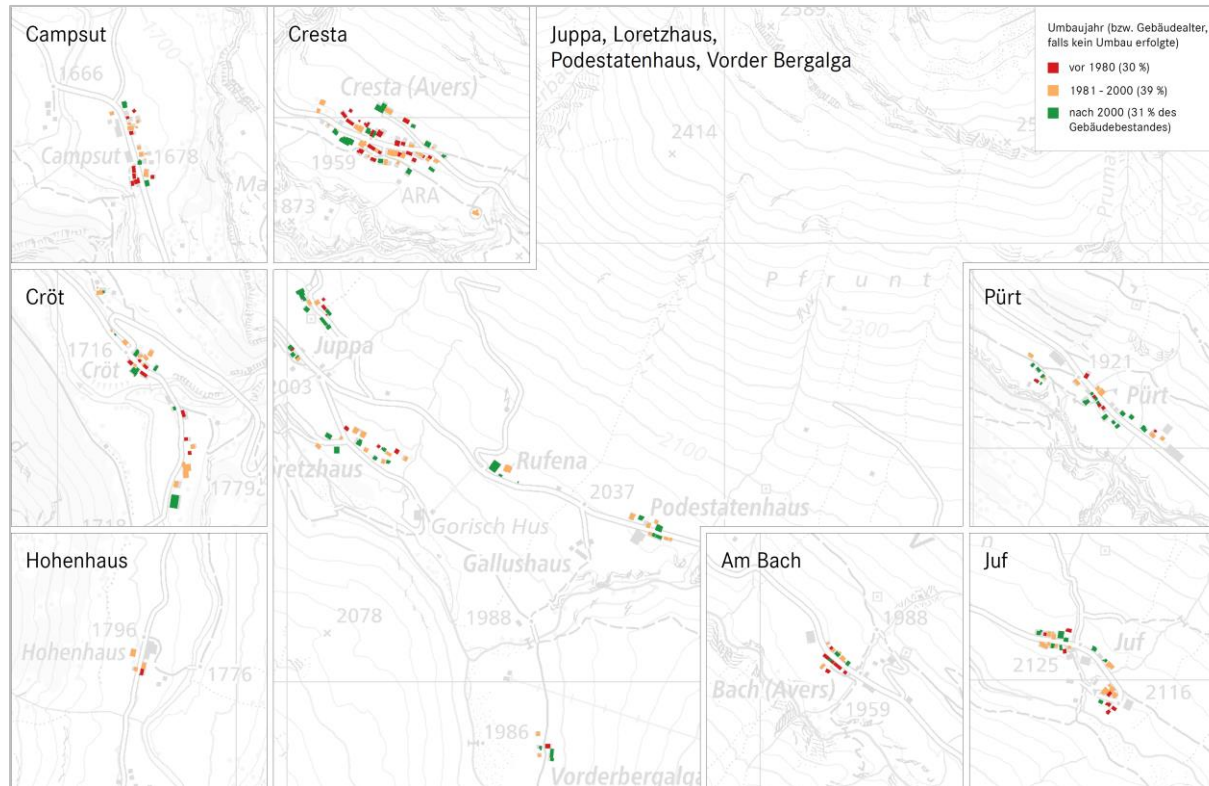
- Zwischen Avers und Andeer verkehren werktags neun Postauto-Kurse. Am Wochenende gibt es weniger Verbindungen.
- Je nach Fahrtrichtung bestehen zwischen 7 Uhr und 18, bzw. 19 Uhr Verbindungen mit dem öffentlichen Verkehr, ausserhalb dieser Zeiten bestehen keine Verbindungen.

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

- Avers ist über die breite und wintersichere Kantonsstrasse erreichbar. Der gesamte Personen- und Gütertransport findet auf der Kantonsstrasse statt.

Siedlung – Gebäude- und Wohnungsbestand

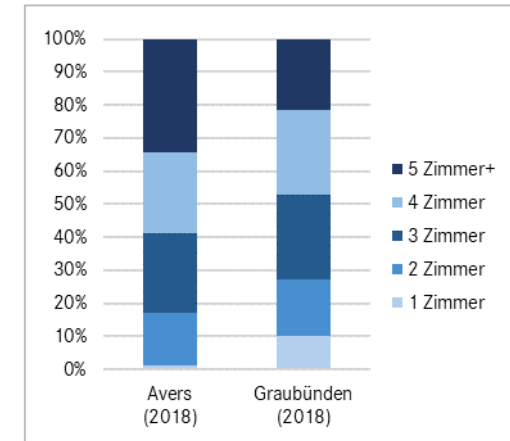
Sanierungsbedarf Gebäudebestand



Erneuerungs-/Sanierungsbedarf des Gebäudebestandes (Stand 2019)

- Der Grossteil des Gebäudebestandes wurde nach 1980 gebaut oder umgebaut (70%).
- Viele Gebäude aus den 80er und 90er Jahren werden in den nächsten Jahren im Rahmen des üblichen Sanierungszyklus zu ersetzen oder zu erneuern sein.

Wohnungsangebot nach Zimmerzahl



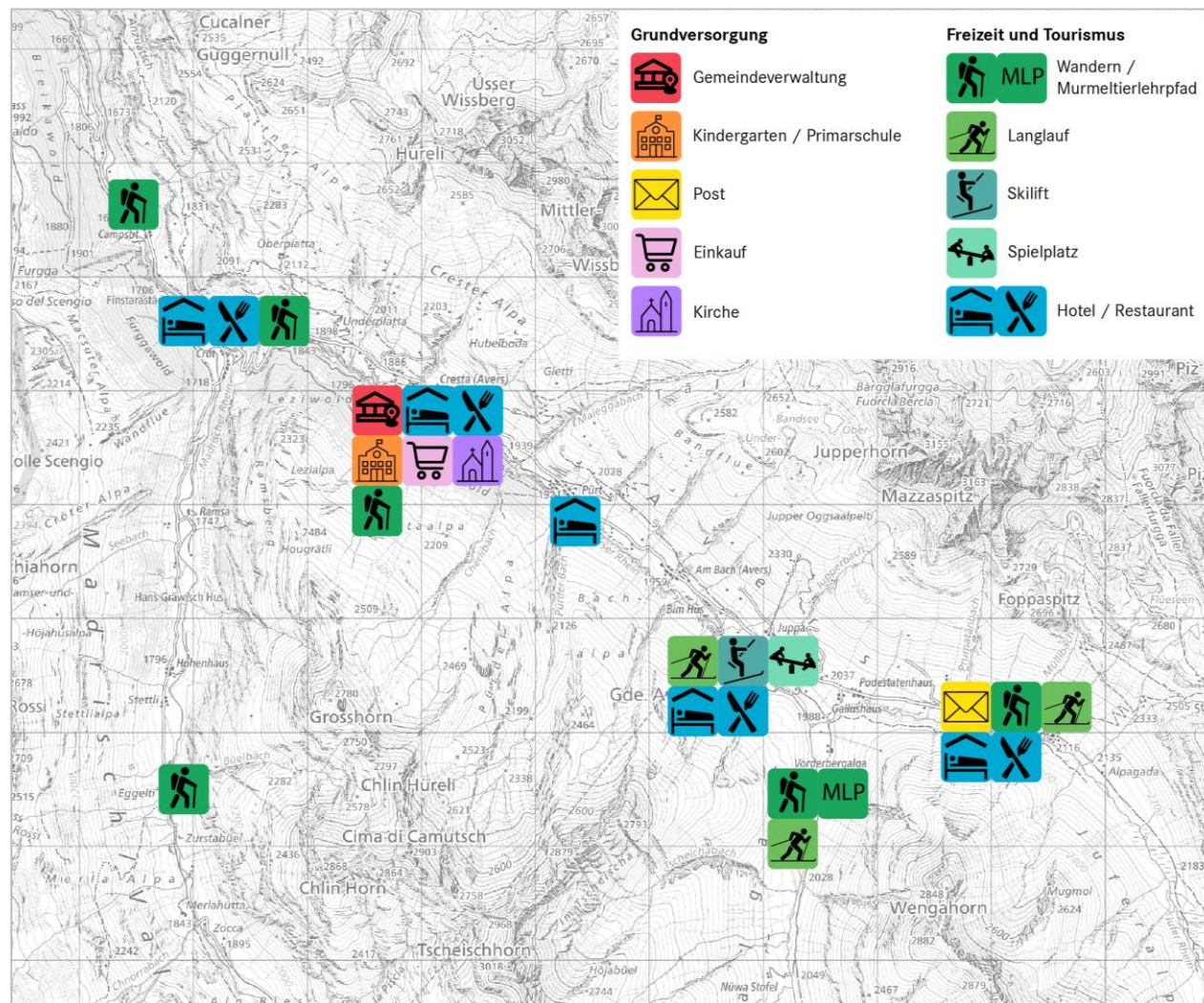
Wohnungsangebot

- Der Gesamtwohnungsbestand umfasst 215 Wohnungen. Mit zwei Wohnungen ist der Leerwohnungsstand sehr tief.
- Der Anteil an 5-Zimmer-Wohnungen liegt mit 34% deutlich über dem kantonalen Mittel (GR: 21%). Dagegen ist der Anteil an 1-Zimmerwohnungen mit 1% sehr tief (GR: 10%).

Fazit

- Mit der zunehmenden Alterung der Bevölkerung wird der Bedarf an Wohnungen mit 2 bis 3 Zimmern zunehmen.

Siedlung – soziale Infrastruktur und Versorgung



Grundversorgung

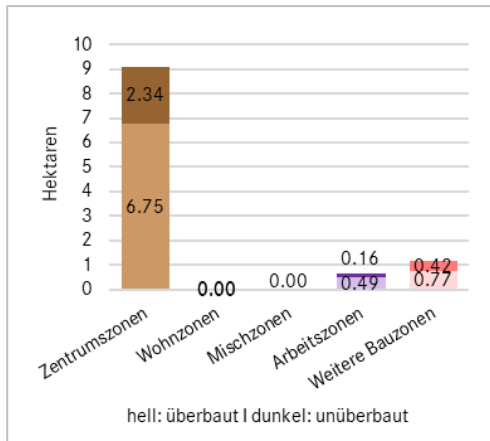
- Mit Gemeindeverwaltung, Schule und Einkaufsladen (Volg) bildet Cresta die zentrale Siedlung.
- Die Schule und der Kindergarten des Avers liegen in Cresta. Für die Oberstufe pendeln die Schüler und Schülerinnen nach Zillis.
- Die Post bietet für das Avers-Tal einen Hausservice an, in Juf gibt es eine Postagentur beim Kiosk.

Freizeit und Tourismus

- Avers verfügt über ein vielfältiges Angebot an Übernachtungsmöglichkeiten und Gastronomie über das ganze Tal verteilt.
- In Juppa befinden sich die Skilifte «Tsch-eischa» und «Cavetta» sowie ein Ponylift.
- Von Juppa aus wird auch ein Langlaufloipen-Rundkurs angeboten, während ab Juf ebenfalls eine Langlaufloipe präpariert wird.
- Zahlreiche Wanderwege, der Murmeltier-Lehrpfad mit [Spielplatz](#) in Avers-Bergalga sowie [Winterwanderwege](#) machen Natur und Landschaft des Tals erlebbar.

Bauzonenreserven und Prognose

Überbauungsstand 2020



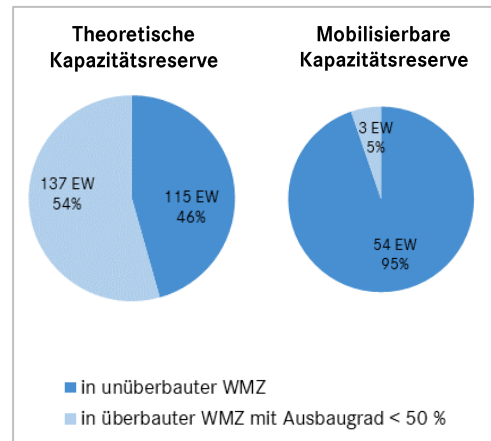
Überbauungsstand

- Die Zentrumszonen umfassen gesamthaft 9.1 ha. Davon sind 2.3 ha nicht überbaut. Der Überbauungsgrad (Verhältnis überbaute Bauzone zu Gesamtbauzone) liegt bei 74%. In Avers existieren keine eigentliche Wohn- oder Mischzonen.
- Die Arbeitszone umfasst insgesamt 0.65 ha, davon sind 0.16 ha nicht überbaut.

Fazit

- Die Reserven für Wohnen bestehen je nach Fraktion in Form von Baulücken oder grösseren zusammenhängenden Flächen.
- Die Reserve an unüberbauter Arbeitszone ist gering.

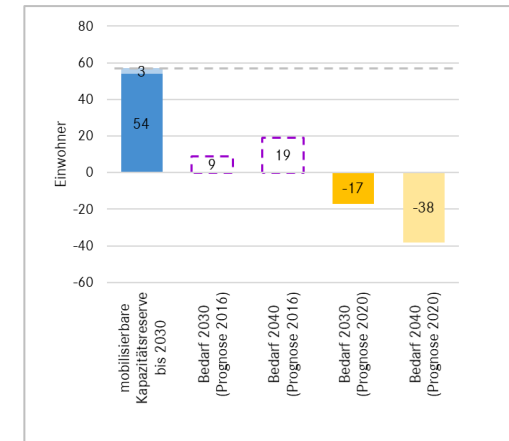
Kapazitätsreserven (WMZ) bis 2030



Kapazitätsreserven bis 2030

- Die theoretischen Reserven (bei voller Ausnutzung der Bauzonen) innerhalb der bestehenden Bauzone reichen für gesamthaft rund zusätzliche 250 Einwohner (EW).
- Unter Berücksichtigung einer bis 2030 realistischen Mobilisierung (50% der Reserven in der nicht überbauten Bauzone und 2% in der überbauten Bauzone mit einem Ausbaugrad unter 50%) besteht eine Reserve für 57 zusätzliche EW, davon 54 EW in der unüberbauten Bauzone und 3 EW in der bereits überbauten Bauzone.

Bauzonenreserven und Prognose



Prognose 2016

- Die bisherige Bevölkerungsprognose sah eine moderat positive Entwicklung der Einwohnerzahl voraus. Sowohl in Bezug auf den Horizont 2030, als auch den Horizont 2040 war die Bauzonenreserve zu gross dimensioniert.

Prognose 2020

- Die neueste und im Rahmen der anstehenden Revision der Ortsplanung zu berücksichtigende neue Prognose postuliert eine rückläufige Entwicklung. In der Folge sind die Bauzonenreserven sowohl für den Horizont 2030, als auch den Horizont 2040 **rechnerisch** deutlich zu gross bemessen.

Bauzonenbedarf

Kantonale Vorgaben

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

- Bauzonen ausserhalb des Siedlungskörpers sind grundsätzlich auszuzonen.
- Kleinen Gemeinden mit weniger als 500 Einwohnern wird eine angemessene Reserve von bis zu vier Bauplätzen zugestanden. Diese Regelung trifft auch für das Avers mit gut 170 Einwohner zu.
- Bei plausibler Begründung kann dieser Grundbedarf erhöht werden.

Begründung erhöhter Grundbedarf

Folgende besondere Verhältnisse rechtfertigen einen erhöhten Grundbedarf in der Gemeinde:

- Angestrebte Einwohnerzahl: Die Gemeinde verfolgt das Ziel, die Einwohnerzahl stabil zu halten und nach Möglichkeit leicht zu erhöhen. Die Entwicklung der Einwohnerzahlen in den vergangenen Jahren hat gezeigt, dass die Einwohnerzahl sich auf einem stabilen Niveau eingependelt hat.
- Fraktionierung: Die Fraktionierung im Avers ist historisch gewachsen. Die Einwohner identifizieren sich sehr stark mit ihrer

jeweiligen Fraktion, daher soll jede Fraktion über gewisse Entwicklungsperspektiven verfügen, um längerfristig eine kritische Grösse, auch über das gesamte Gemeindegebiet betrachtet, halten zu können.

- Neue Arbeitsformen: Die Corona-Pandemie hat der Digitalisierung Vorschub geleistet. Der Trend zu ortsunabhängigem Arbeiten (Homeoffice) wurde verstärkt. Die Erfahrungen zeigen, dass Leute zunehmend bereit sind, ihren Wohnsitz (zumindest temporär) in eine alpine, gut mit dem öffentlichen Verkehr (öV) erschlossene Umgebung zu verlegen. Dies erhöht den Bedarf an Erstwohnungen.
- Verdrängungseffekt: Altrechtliche Wohnungen werden verstärkt als Zweitwohnsitze nachgefragt. Dies verdrängt Bewohner oder Mieter und führt zu einem gewissen Bedarf an Ersatz-Erstwohnungen.
- Struktur der Besiedlung: Das Siedlungsgebiet ist zu grossen Teilen weitgehend erschlossen und überbaut. Die Auszonung von Baulücken innerhalb des Siedlungskörpers wäre nicht zielführend. Allfällige Bereinigungen erfolgen im Rahmen der Nutzungsplanung.

Angemessener Bedarf und Vorgehen

Aus vorliegenden Gründen ist es notwendig, in den einzelnen Fraktionen den Grundbedarf aufgrund der historisch gewachsenen Gegebenheiten angemessen zu erhöhen und ein entsprechendes Angebot an Bauplätzen bereitzustellen. Pro Fraktion sind grundsätzlich zwei bis drei Bauplätze vorgesehen, was zu einem Bedarf von mindestens 20 Bauplätzen führt. Der detaillierte Bedarfsnachweis erfolgt im Rahmen der Nutzungsplanung.

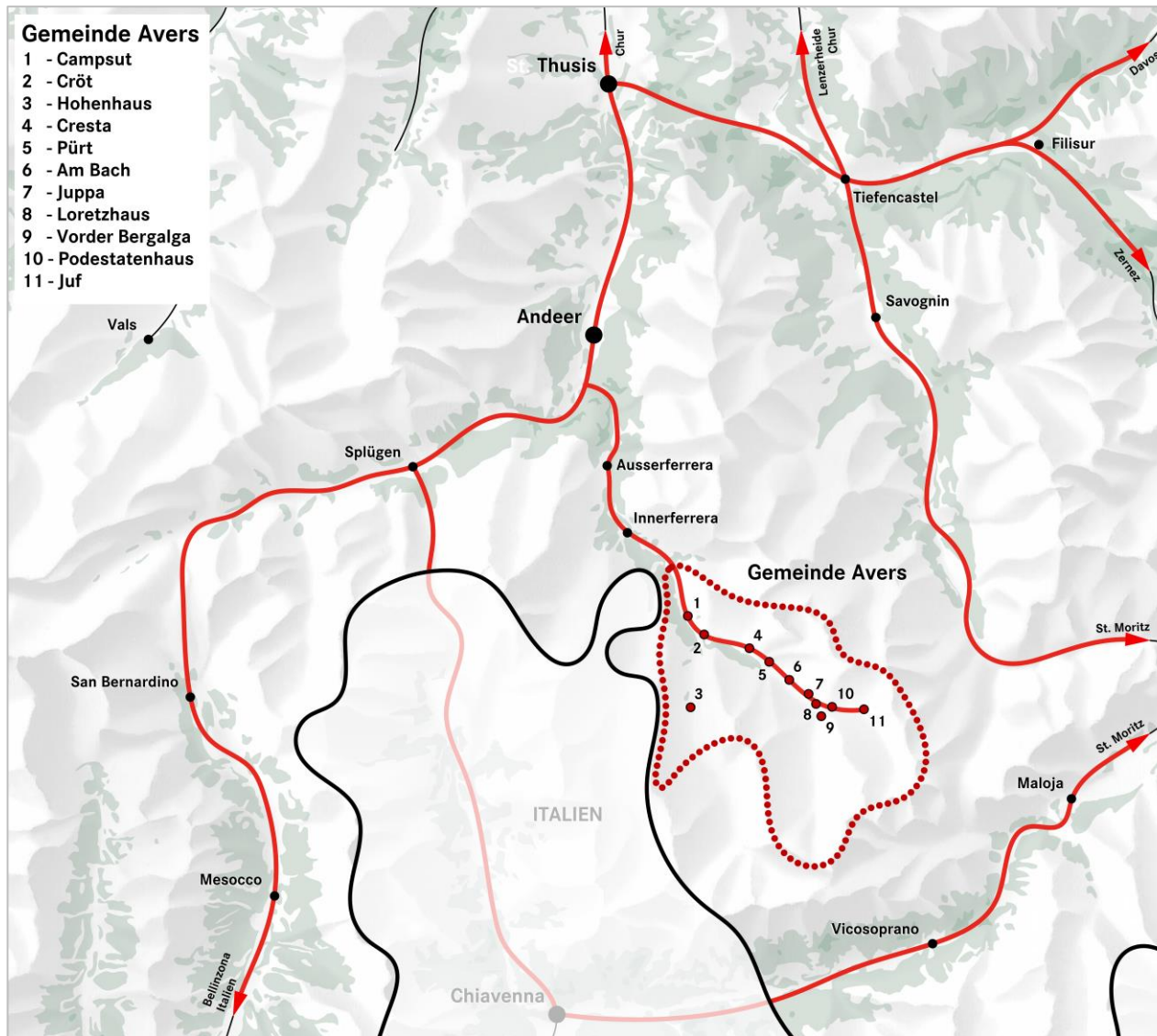
Die Verteilung der Bauplätze auf die einzelnen Fraktionen orientiert sich an der Nutzung von Baulücken / inneren Reserven, der Einwohnerzahl, Erschliessung sowie Lageattraktivität.

WMZ-Reduktionen sind an folgenden Lagen zu prüfen (vgl. übergeordnete Strategien):

- Randlagen
- Nicht oder nur teilweise erschlossene oder wenig geeignete Gebiete (z.B. steile, exponierte Lagen)
- Für das Ortsbild wichtige Grün- und Freiräume.

Von weitergehenden WMZ-Reduktionen innerhalb des Siedlungskörpers soll abgesehen werden, da sie aus raumplanerischer Sicht weder sinnvoll noch eine zersiedelungshemmende Wirkung haben. Als Grundsatz sollen die kompakten Siedlungsstrukturen der einzelnen Fraktionen berücksichtigt und beibehalten werden.

Grossräumliche Strukturen



Siedlung und Landschaft

Das Gemeindegebiet von Avers ist stark durch die alpine Landschaft geprägt. Gletscher sowie der Averser, Jufer und Madrischer Rhein formten im Laufe der Zeit die einzelnen Täler. Das Avers ist in seiner Struktur mit den unterschiedlichen topographischen Gegebenheiten sehr vielfältig: Von der Talebene mit den Weilersiedlungen Campsut, Cröt und Hohenhaus bis hin zur alpinen Hochebene mit den Weilersiedlungen Cresta, Pürt, Am Bach, Juppa, Loretzhaus, Vorder Bergalga, Podestatenhaus sowie Juf. Der Averser Rhein fliesst in einer Schlucht, was zu der typischen langgezogenen Terrasse in der Hochebene führt. Die Landschaft ist geprägt durch die karge alpine Vegetation und Fels, in den tieferen Lagen säumen auch ausgedehnte Waldflächen die Berghänge.

Erschliessung und Infrastruktur

Das Avers ist über die Averserstrasse (Kantonsstrasse) Richtung Norden an das Nationalstrassennetz angeschlossen. Die Averserstrasse durchquert dabei die nördliche Nachbargemeinde Ferrera und stellt die einzige Strassenverbindung aus dem Tal dar. Über die Nationalstrasse A13 gelangt man Richtung Norden zu den Regionalzentren Andeer und Thusis sowie weiter nach Chur. Richtung Süden über den San Bernardino gelangt man ins Misox, Tessin und weiter nach Italien.

Markante Bauwerke auf dem Averser Gemeindegebiet bilden das Kraftwerk bei Juppa / Loretzhaus sowie die Staumauer Preda im Val Madris.

Wichtige Zeitschnitte der Siedlungsentwicklung

1900

2020

Campsut



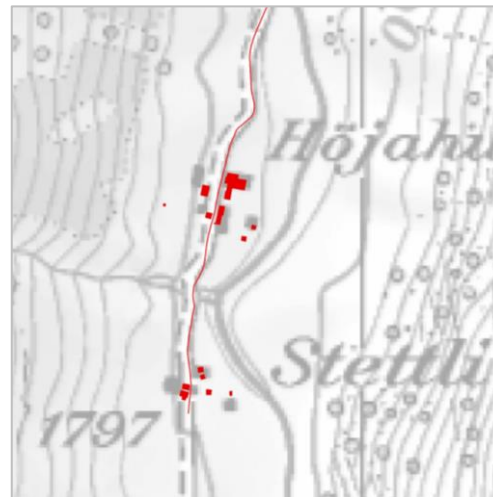
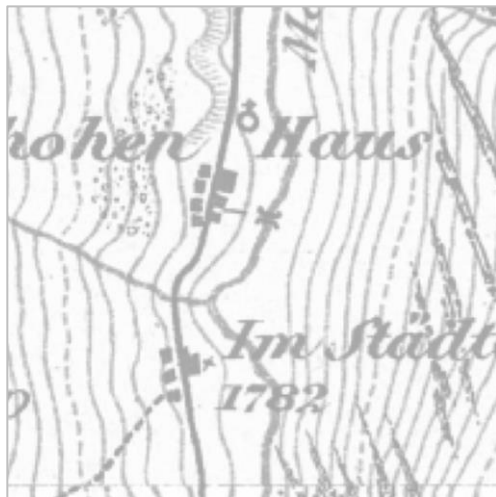
Siedlung

Kompakte Strassensiedlung mit zwei historischen Kernen, welche im Laufe der Zeit zusammengewachsen sind. Der Grossteil der Wohnbauten befindet sich östlich der Strasse, während die Ökonomiebauten mehrheitlich westlich der Strasse errichtet wurden.

Landschaft

Der Talboden ist geprägt durch die Kulturlandschaft (Wiesen für Viehwirtschaft). Ausgedehnte Waldflächen sind charakteristisch für die Osthangseite, während die Westhangseite des Tals durch felsige Strukturen geprägt ist.

Hohenhaus



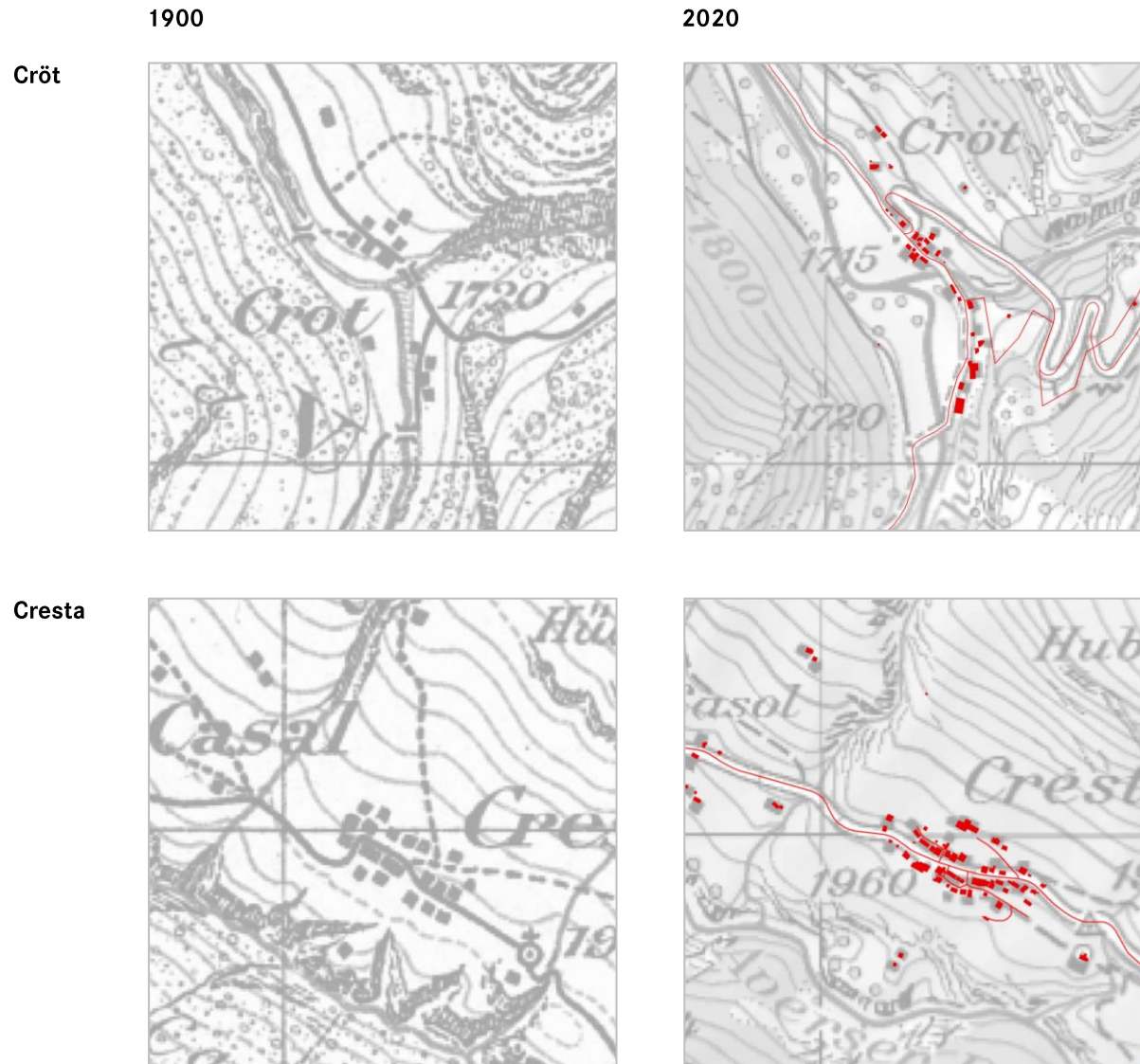
Siedlung

Kleine Weilersiedlung bestehend aus Wohn- und landwirtschaftlich genutzten Bauten. Punkt-Siedlung «Stettli» mit Ökonomiebauten.

Landschaft

Der Talboden wird landwirtschaftlich genutzt (Wiesen für Viehwirtschaft). Die Landschaft ist von der kargen Alpinvegetation geprägt, westlich der Siedlung befinden sich am Osthang teilweise Waldflächen.

Wichtige Zeitschnitte der Siedlungsentwicklung



Siedlung

Kompakte Weilersiedlung, die Wohnbauten sind mehrheitlich oberhalb der Strasse errichtet, die Ökonomiebauten liegen unterhalb der Strasse (mit einzelnen Ausnahmen). Gewerbeansiedlung in Inder-Cröt. Cröt liegt am Scheidepunkt Val Madris / Hochebene Aversstal.

Landschaft

Landwirtschaftlich genutzter Talboden, die Berghänge sind bewaldet (bis Waldgrenze). Charakteristisch bei Cröt ist der Übergang zur Hochebene (Richtung Cresta), mit der markanten Schlucht des Averser Rheins. Mit der Kantonsstrasse entstand hier ein prägendes Bauwerk.

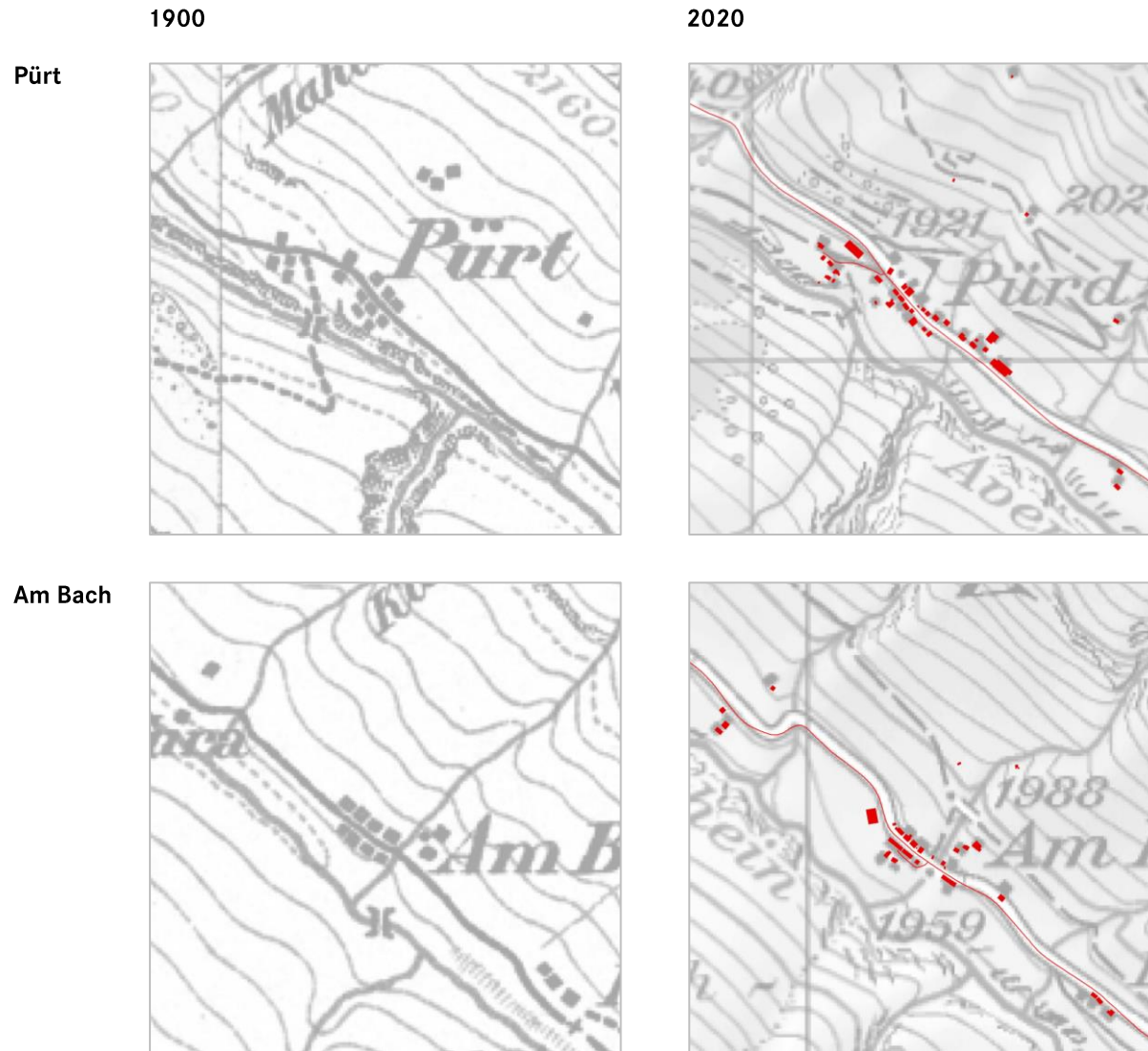
Siedlung

Kompakt gebaute Strassensiedlung mit Zentrumsfunktion (Primarschule, Tankstelle, Dorfladen) in Südhang-Lage. Noch vorhandene historische Wegstrukturen.

Landschaft

Kulturlandschaft auf der Südhangseite während auf der Nordhangseite des Tals ausgedehnte Waldflächen bestehen. In den höheren Lagen ausgeprägte Alp-Vegetation. Unterhalb von Avers Cresta fliesst in einer Schlucht der Averser Rhein.

Wichtige Zeitschnitte der Siedlungsentwicklung



Siedlung

Entlang der Hauptachse gewachsene Weilersiedlung, mit zwei historischen Siedlungskernen (Pürt / Unter Pürt) an Südhanglage. Teilweise noch vorhandene historische Wegstrukturen.

Landschaft

Landwirtschaftliche Nutzung der geeigneten, flacheren Hangflächen am Südhang. Ausläufer des Waldes auf der gegenüberliegenden Talseite (Nordhang Richtung Cresta).

Siedlung

Kleine Weilersiedlung entlang der Strasse in Südhanglage. Charakteristisch für die Siedlung im historischen Kern ist die klare Trennung von Wohnbauten (oberhalb der Strasse) und der Ökonomiebaute (unterhalb der Strasse) in Form einer Zeile.

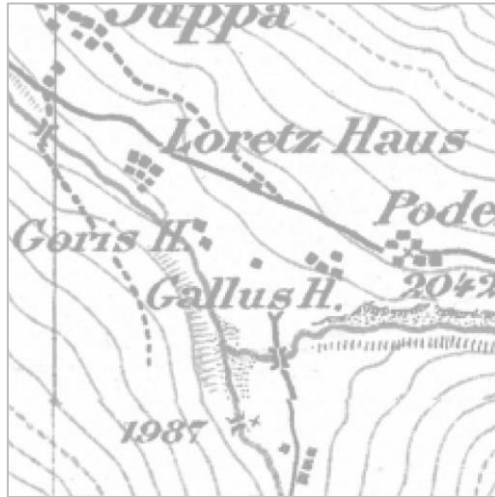
Landschaft

Im Bereich der Siedlung sowie der näheren Umgebung durch die Landwirtschaft genutzte Wiesen, in den höheren Lagen sowie auf der gegenüberliegenden Talseite karge Alpenvegetation.

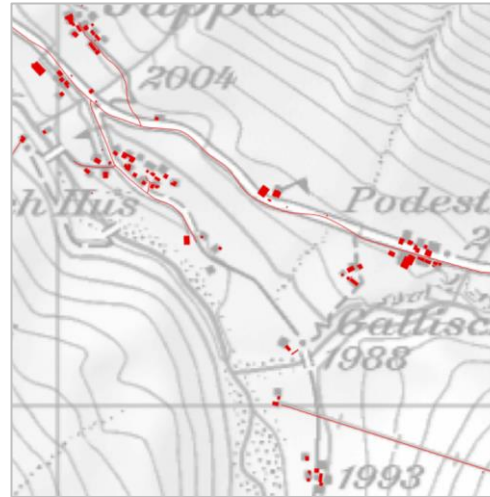
Wichtige Zeitschnitte der Siedlungsentwicklung

Juppa,
Loretzhaus, Po-
destatenhaus,
Vorder Bergalga

1900



2020



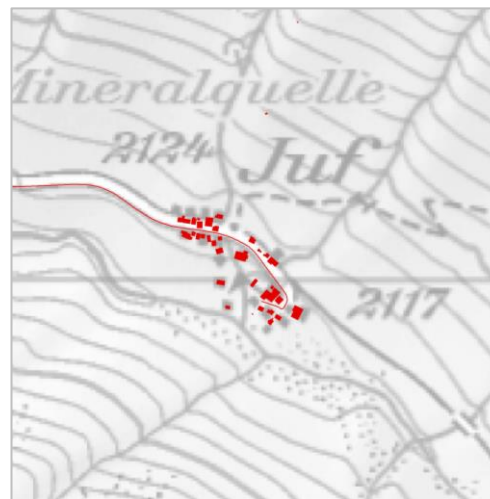
Siedlung

Drei einzelne, jeweils relativ kompakte Weilersiedlungen in Südhanglage. Loretzhaus aufgrund der touristischen Entwicklung (Skilifte, Langlauf) deutlich gewachsen.

Landschaft

Die einzelnen Siedlungen sind umgeben von der Kulturlandschaft, in den höheren Lagen sowie auf der gegenüberliegenden Hangseite karge Alpenvegetation. Landschaftsprägend für diesen Talabschnitt sind die Auengebiete des Averser, bzw. Jufur Rheins.

Juf



Siedlung

Ursprünglich zwei Weilersiedlungen am Südhang, im Laufe der Zeit zusammengewachsen.

Landschaft

Die die Siedlung umgebende Landschaft ist in den tiefen Hanglagen landwirtschaftlich genutzt. Die höheren Lagen sind von karger Alpenvegetation geprägt.

Fazit Siedlungsentwicklung

Siedlung

Charakteristisch für die Gemeinde Avers ist die Siedlungsstruktur mit weit auseinander liegenden Weilern, welche sich bis heute erhalten hat. Oftmals sind die Bauten klar auf die Durchgangsstrasse ausgerichtet, wodurch besondere räumliche Qualitäten entstehen. Diese extensive Siedlungsstruktur begründet sich auch aufgrund der knappen Erträge des landwirtschaftlichen Bodens auf dieser Höhe.

Die einzelnen Weiler sind durch die Wohn- und landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Grössere Gewerbebauten konzentrieren sich auf den Standort Cröt. Touristische Bauten sind in Cröt, Cresta, Loretzhaus und Juf vorhanden.

Die Ortsbilder sind von der Walser-Architektur geprägt mit kompakten, in der Regel 2.5-geschossigen Wohnbauten in Mischbauweise sowie Ökonomiebauten in Holzbauweise.

Die historischen Kerne sind gut erhalten, die Ränder teilweise verwischt und unklar ausgebildet. Für die erwartete Bevölkerungsentwicklung sind aktuell zu viele Bauplätze in den Weilern vorhanden.

Infrastruktur

Die prägendste Infrastruktur im Averstal bildet die Durchgangsstrasse. Im Vergleich zu anderen Gemeinden ist das Erschliessungsnetz kompakt geblieben, was sich positiv auf das landschaftliche Erscheinungsbild auswirkt.

Weitere Infrastrukturbauten bilden die Skilifte. Mit der Entwicklung des Tourismus entstand so auch eine verhältnismässig grosse Beherbergungs- und Gastronomieinfrastruktur:

- Gasthaus Walserstuba, Avers-Cröt
- Hotel Capetta, Avers-Cresta
- Gasthaus Pürterhof, Pürt
- Skihütte Cavetta, Avers-Juppa
- Hotel Avers, Avers-Juppa
- Hotel-Restaurant Bergalga, Avers-Juppa
- Gasthaus Alpenrose, Avers-Juf
- Pension Edelweiss, Avers-Juf
- div. Ferienhäuser

Landschaft

Die Landschaft über das gesamte Gemeindegebiet hat ihren ursprünglichen Charakter weitgehend bewahrt. Prägende Elemente sind der Averser Rhein mit seiner Schlucht aber auch seinen Aufweitungen (Kiesbänke), karge Alpenvegetation, Fels und teilweise Wälder bis zur Baumgrenze. Die Talböden, bzw. Terrassen im Siedlungsbereich sind intensiv bewirtschaftet, die Hänge werden extensiv oder nicht bewirtschaftet.

Die kompakten und kleinteiligen Siedlungen und Infrastrukturen fügen sich harmonisch in die Landschaft ein. Einzelne neue, grossmassstäbliche Bauten stören die kleinteilige Siedlungsstruktur im Landschaftskontext.



Auslegeordnung Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken

Stärken

- Weitgehend unberührte, intakte Landschaft und Ruhe
- Wertvolle historische Siedlungen mit typischen Walser-Bauten. Die Stiftung Averser Ställe sorgt für die Erhaltung von Ställen als wichtiger Beitrag zur Erhaltung der Kulturlandschaft
- Gute Anbindung mit dem öffentlichen Verkehr (Postauto / ausreichend für bestehenden Bedarf)
- Eigene Primarschule (Oberstufe in Zillis, funktioniert mit Schulbus gut)
- Dorfladen in Cresta (von Gemeinde finanziell unterstützt)
- Tankstelle in Cresta (von Gemeinde betrieben)
- Relativ hohes Angebot an Beherbergungs- und Gastronomieinfrastruktur
- Zweitwohnnutzende mit starker Bindung zum Tal
- Attraktives Skigebiet mit drei Skiliften und Langlaufloipen. Beliebte Skitourengebiete
- «Juf als höchste, ganzjährig bewohnte Siedlung Europas» als wichtiger Slogan
- Einnahmen aus Wasserzinsen tragen zur stabilen Finanzlage der Gemeinde bei

Schwächen

- Relative Abgelegenheit, beschränkte Erreichbarkeit der Zentren
- Beschränktes Angebot an Arbeitsplätzen. Schwierigkeit Arbeitnehmer zu finden, die sich in der Gemeinde niederlassen möchten
- Starke Fraktionierung der Siedlungen erfordert hohe Infrastrukturkosten
- Relativ hoher Steuerfuss

Chancen

- Sanfter Tourismus (Trends: Entschleunigung, zurück zur Natur usw.)
- Skitouren- und Langlauf-Tourismus
- Umnutzung von Ställen zu Zweitwohnungen (Wertschöpfung für Baubranche, Restaurants, Skilifte, Dorfladen etc. → gewisse Belebung der Dörfer)

Risiken

- Wegfall der Wasserzinsen
- Schliessung des Dorfladens
- Schliessung der Primarschule bei Abnahme der Schülerzahlen
- Grosser finanzieller Aufwand für Infrastruktur (Unterhalt oder Neubau von Infrastrukturen fallen finanziell besonders ins Gewicht)
- Naturgefahren

Strategie und Ziele Siedlungsentwicklung

Avers schafft die räumlichen Voraussetzungen, um sich als landwirtschaftlich geprägte Wohn- und Tourismusgemeinde weiterzuentwickeln. Die einzelnen Fraktionen werden in der Substanz gestärkt.

Bevölkerungszahl halten

- Eine angemessene Anzahl verfügbare und erschlossene Bauplätze in allen Fraktionen ermöglichen mindestens das Halten der heutigen Bevölkerungszahl.
- Die vorhandene Infrastruktur (v.a. Schule und Laden) wird gesichert.

Siedlungsentwicklung nach innen lenken sowie kompakte Siedlungen (Fraktionen) schaffen und erhalten

- Die Siedlungsentwicklung erfolgt vor allem an gut erschlossenen Lagen und mit guter Erreichbarkeit der öffentlichen Infrastrukturen (v.a. Durchgangsstrasse, Postautohaltestellen).
- Die Wohnbauzonenreserven werden auf den effektiven Bedarf angepasst. Auszonungen werden an den Siedlungsrändern geprüft. In jeder Fraktion sollen verfügbare Bauplätze für eine moderate bauliche Entwicklung bereitstehen.
- In erster Linie werden Baulücken sowie grössere, zusammenhängende und gut gelegene Reserven mobilisiert und genutzt.

- Die Verfügbarkeit bestehender Bauzonen wird mittels geeigneten Massnahmen nach raumplanerischen Kriterien etappiert sichergestellt.
- Bei Bauvorhaben wird eine haushälterische Bodennutzung angestrebt und konsequent eingefordert.
- Für Arbeitsnutzungen reichen die vorhandenen Reserven. Brachen werden nach Bedarf für Arbeitsnutzungen reaktiviert.

Wertvolle Ortsbilder und Landschaften erhalten und weiterentwickeln

- Die vorhandenen Nutzungen Wohnen, Tourismus, Landwirtschaft und Gewerbe werden erhalten und weiterentwickelt.
- Die wertvollen historischen Siedlungen (Gebäude, Wege, Freiräume, Siedlungsränder, Averser Ställe) werden in ihrer Substanz und Struktur erhalten und qualitativ voll erneuert.
- Zur Erhaltung von nicht mehr genutzten ortsbildprägenden historischen Ökonomiebauten im Siedlungsbereich werden die Voraussetzungen für die Umnutzung zu (verfügbaren) Zweitwohnungen geschaffen.

Tourismus- und Beherbergungsinfrastruktur halten und weiterentwickeln

- Der Weiterbestand sowie die Weiterentwicklung der touristischen Infrastruktur wird gesichert.
- Die klassische Hotellerie wird nach Möglichkeit gefördert. Bei Bedarf werden die Möglichkeiten des Zweitwohnungsgesetzes zur Querfinanzierung genutzt.

Grundversorgung und öffentlicher Verkehr halten

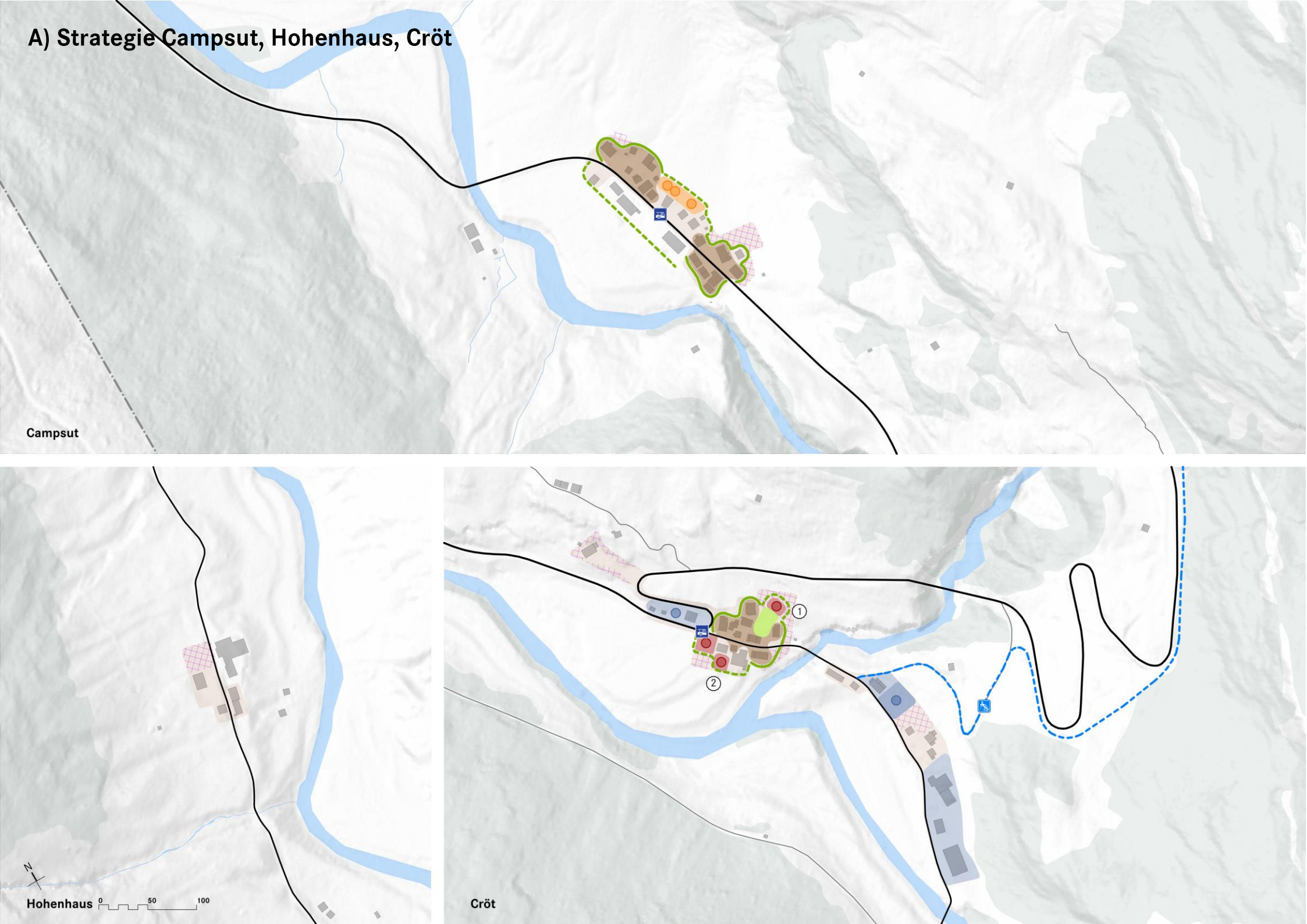
- Die Zentrumsfunktion mit Grundversorgung der Fraktion Cresta wird erhalten und gestärkt.
- Die nachfragegerechte gute Anbindung mit dem öffentlichen Verkehr zwischen den einzelnen Fraktionen sowie als Schulbus wird sichergestellt.

A) Strategie Campsut, Hohenhaus, Cröt

Campsut

Hohenhaus 0 50 100

Cröt



Historischer Dorfteil

-  - Historische Siedlungsstruktur und Bausubstanz erhalten und bei baulicher Weiterentwicklung berücksichtigen
- Leere, historische Ställe erhalten und Umnutzungen unter den Voraussetzungen der «ortsbildprägenden Bauten» auch als Zweitwohnungen zulassen
-  - Historischer Siedlungsrand erhalten / freihalten
-  - Neuen Siedlungsrand ausbilden
-  - Wichtige Grün- und Freiräume innerhalb und am Rand des Siedlungsgebiets erhalten

Besondere Entwicklungsgebiete / Entwicklungsansätze

Entwicklungsgebiete Wohnen

-  Campsut
 - Einzonung von zwei bis drei Bauplätzen für Eigenheime zweiter Bautiefe
 - Anstreben einer ortsüblichen Minstdichte (AZ ca. 0.7)
-  Cröt
 - Drei Bauplätze in bestehender Bauzone
 - Anstreben einer ortsüblichen Minstdichte (AZ ca. 0.7)
- ① - Aus Rücksicht auf das Orts- und Landschaftsbild Zufahrt mit Motorfahrzeugen ausschliessen
- ② - [Zufahrt für Motorfahrzeuge aus Gründen des Orts- und Landschaftsbilds am Siedlungsrand ausschliessen](#)
-  - Auszonung von Randgebieten prüfen

Entwicklungsgebiete Gewerbe (Standort Cröt)

-  - Gewerbenutzungen erhalten und nach Bedarf weiterentwickeln
-  - Möglicher Bauplatz in bestehender Gewerbezone
-  - Auf Sägereiareal nach Bedarf neue gewerbliche Nutzung ansiedeln

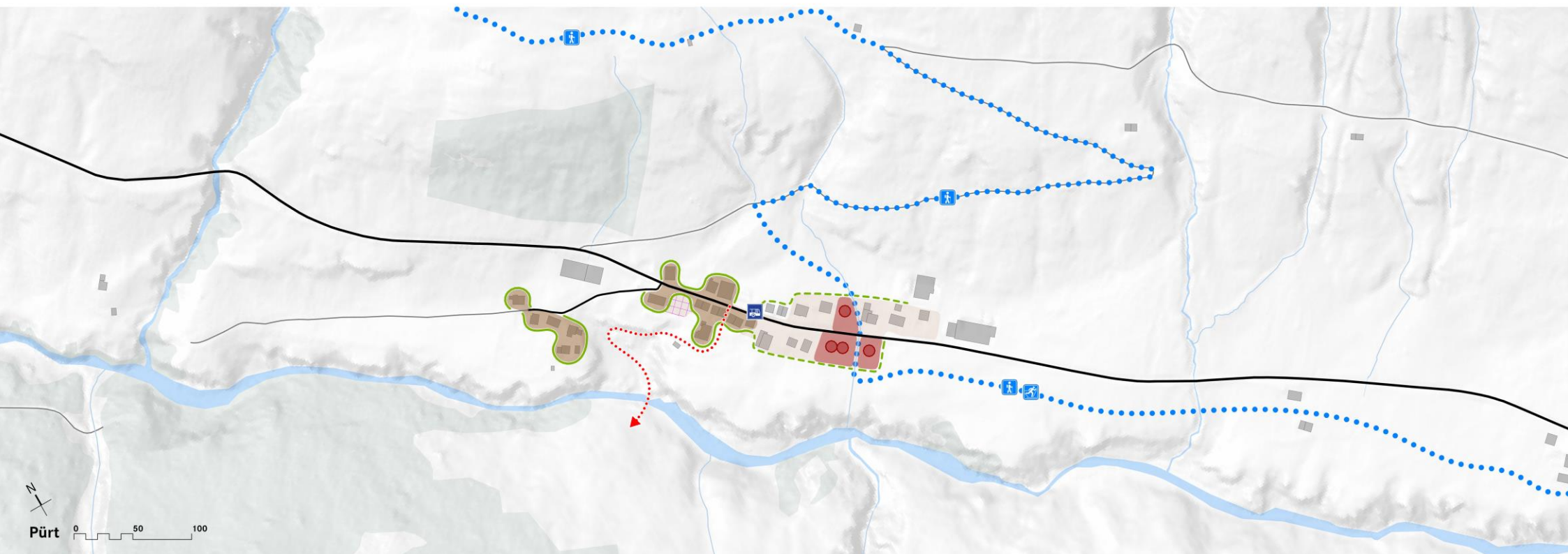
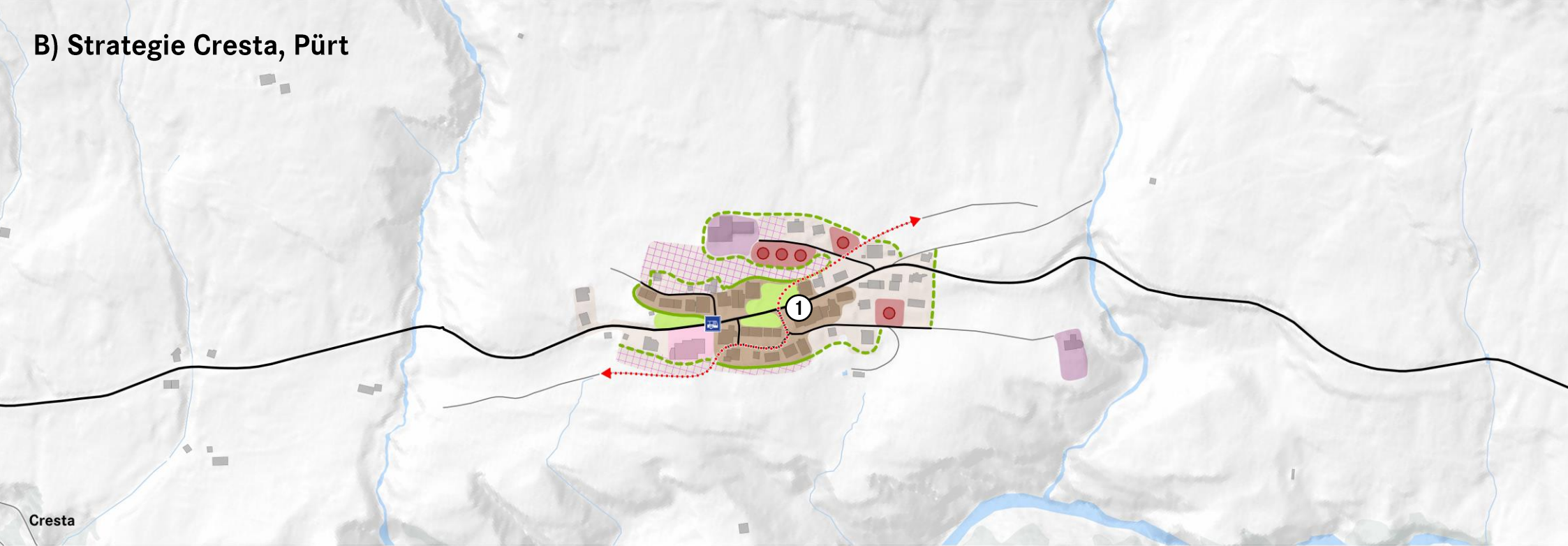
Tourismus und Freizeit

-  - Schlittelbahn erhalten

Öffentlicher Verkehr

-  - Bushaltestelle bestehend

B) Strategie Cresta, Pürt



Historischer Dorfteil

-  - Historische Siedlungsstruktur und Bausubstanz erhalten und bei baulicher Weiterentwicklung berücksichtigen
- Leere, historische Ställe erhalten und Umnutzungen unter den Voraussetzungen der «ortsbildprägenden Bauten» auch als Zweitwohnungen zulassen
-  - Historischer Siedlungsrand erhalten / freihalten
-  - Neuen Siedlungsrand ausbilden
-  - Wichtige Grün- und Freiräume innerhalb und am Rand des Siedlungsgebiets erhalten
-  - Dorfladen erhalten

Besondere Entwicklungsgebiete / Entwicklungsansätze

Entwicklungsgebiete Wohnen

-  Cresta
 - Fünf Bauplätze in bestehender Bauzone
 - Östlich vom Schulhaus Landumlegung für Realisierung von drei Bauplätzen
 - Anstreben einer ortsüblichen Minstdichte (AZ ca. 0.7)
- Pürt
 - Drei bis vier Bauplätze in bestehender Bauzone
 - Berücksichtigung des Gewässerraums beim Bächerbach, Landumlegung für Optimierung von Bauplätzen
 - Anstreben einer ortsüblichen Minstdichte (AZ ca. 0.7)
-  - Auszonung von Randgebieten prüfen

Tourismus und Freizeit

-  - Beherbergungsinfrastruktur erhalten und nach Bedarf stärken
-  - [Langlaufloipen und Winterwanderwege erhalten](#)

Öffentliche Infrastruktur

-  - Primarschulhaus erhalten
- Kirche Avers-Cresta als lokaler Identifikationsort nutzen und auch touristisch vermitteln

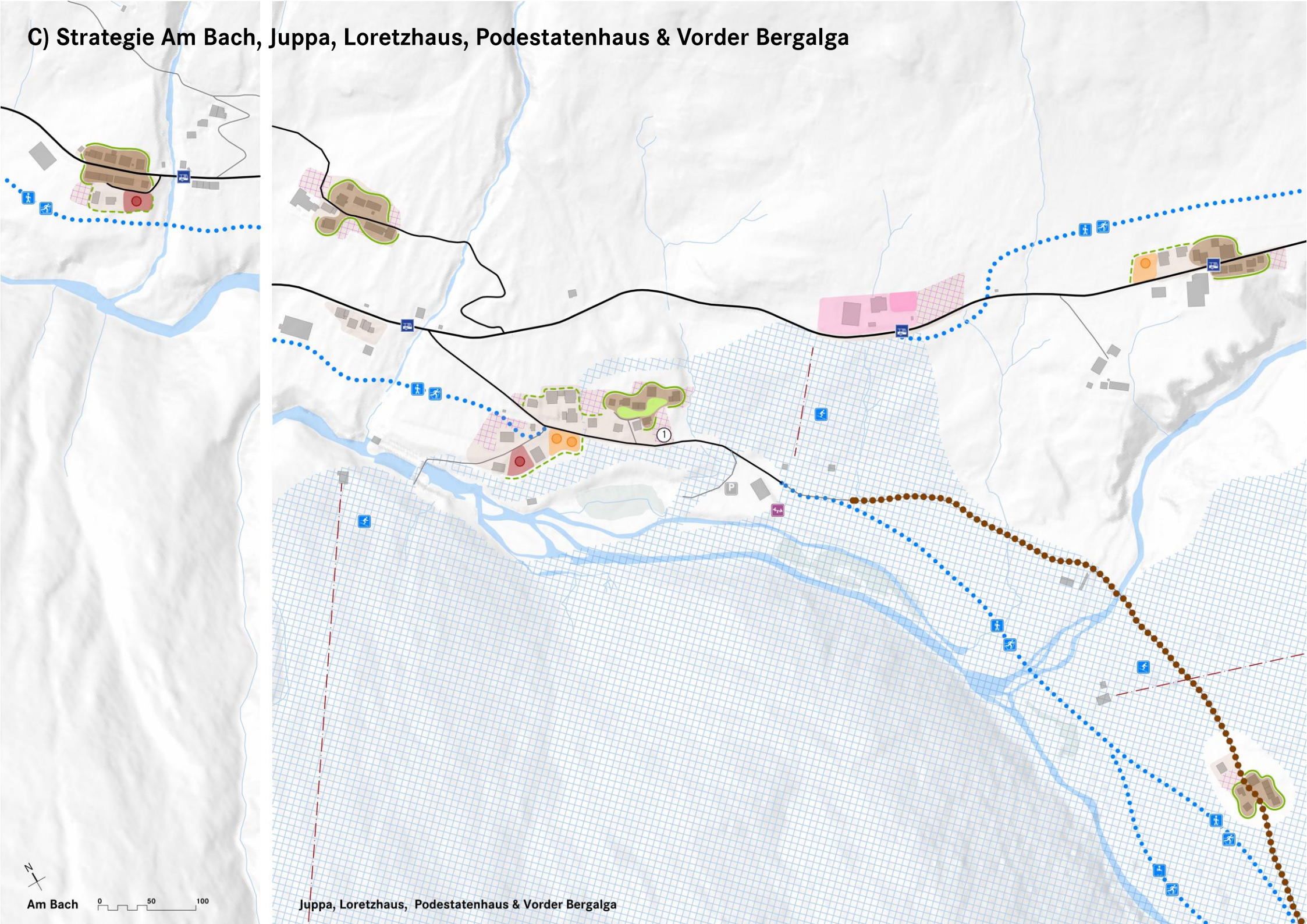
Verkehr (historisch)

-  - Historische Wegverbindungen als wichtige siedlungsprägende Elemente erhalten

Öffentlicher Verkehr

-  - Bushaltestelle bestehend

C) Strategie Am Bach, Juppa, Loretzhaus, Podestatenhaus & Vorder Bergalga



Historischer Dorfteil

-  - Historische Siedlungsstruktur und Bausubstanz erhalten und bei baulicher Weiterentwicklung berücksichtigen
- Leere, historische Ställe erhalten und Umnutzungen unter den Voraussetzungen der «ortsbildprägenden Bauten» auch als Zweitwohnungen zulassen
-  - Historischer Siedlungsrand erhalten / freihalten
-  - Neuen Siedlungsrand ausbilden
-  - Wichtige Grün- und Freiräume innerhalb und am Rand des Siedlungsgebiets erhalten

Besondere Entwicklungsgebiete / Entwicklungsansätze

Entwicklungsgebiete Wohnen

-  Loretzhaus
 - Einzonung von zwei Bauplätzen an optimaler Lage (Land der Gemeinde)
 - Anstreben einer ortsüblichen Minstdichte (AZ ca. 0.7)
- Podestatenhaus
 - Einzonung eines Bauplatzes
 - Anstreben einer ortsüblichen Minstdichte (AZ ca. 0.7)
-  Am Bach / Loretzhaus
 - Am Bach: Ein Bauplatz in bestehender Bauzone
 - Loretzhaus: Ein Bauplatz in bestehender Bauzone
 - Anstreben einer ortsüblichen Minstdichte (AZ ca. 0.7)
-  - [Parkierung für Wohnhäuser oberhalb Strasse](#)
-  - Auszonung von Randgebieten prüfen

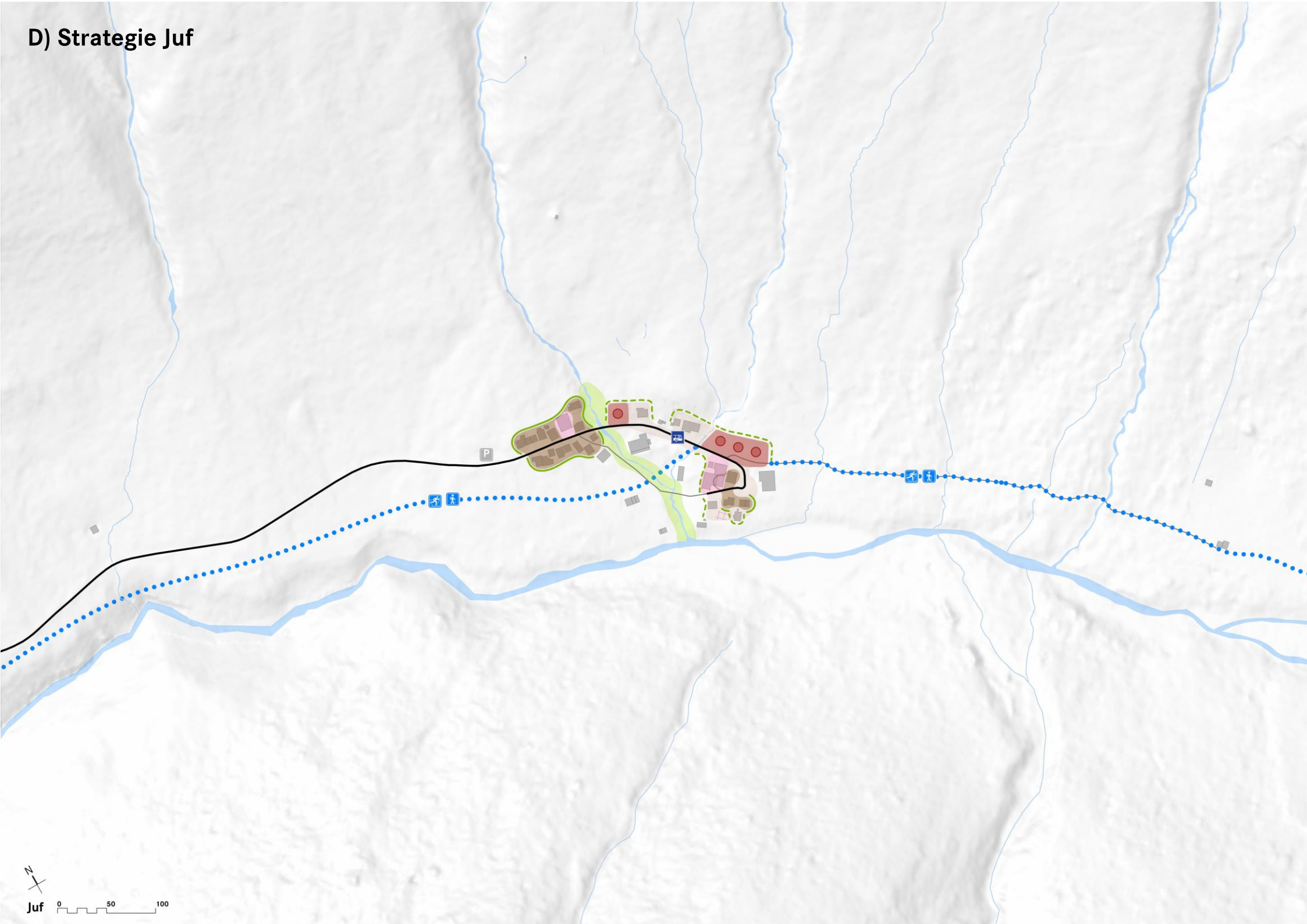
Tourismus [und Freizeit](#)

-  - Beherbergungsinfrastruktur erhalten und stärken
-  - Reserve für Erweiterung Beherbergungsinfrastruktur
-  - Auszonung Hotelzone Rufana prüfen
-  - Murmeltierlehrpfad
-  - Skigebiet erhalten und stärken
-  - Langlaufloipen [und Winterwanderwege](#) erhalten
-  - [Bestehenden Spielplatz aufwerten](#)

Öffentlicher Verkehr und Parkierung

-  - Bushaltestelle bestehend
-  - Parkierung bestehend

D) Strategie Juf



Historischer Dorfkern

- 
 - Historische Siedlungsstruktur und Bausubstanz erhalten und bei baulicher Weiterentwicklung berücksichtigen
 - Leere, historische Ställe erhalten und Umnutzungen unter den Voraussetzungen der «ortsbildprägenden Bauten» auch als Zweitwohnungen zulassen
- 
 - Historischer Siedlungsrand erhalten / freihalten
- 
 - Neuen Siedlungsrand ausbilden
- 
 - Wichtige Grün- und Freiräume innerhalb und am Rand des Siedlungsgebiets erhalten

Besondere Entwicklungsgebiete / Entwicklungsansätze

Entwicklungsgebiete Wohnen

- 
 - Vier Bauplätze in bestehender Bauzone
 - Anstrengung einer ortsüblichen Minstdichte (AZ ca. 0.7)
- 
 - Auszonung von Randgebieten prüfen

Tourismus

- 
 - Beherbergungsinfrastruktur erhalten und stärken
- 
 - [Langlaufloipen und Winterwanderwege erhalten](#)

Öffentlicher Verkehr und [Parkierung](#)

- 
 - Bushaltestelle bestehend
- 
 - Parkierung bestehend

Bildnachweise / Datenquellen

<i>Porträt (S. 2)</i>	Gemeinde Avers, www.gemeindeavers.ch (2019) Historisches Lexikon der Schweiz, HLS (2019): www.hls-dhs-dss.ch Bundesamt für Kultur (1983): Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS)
<i>Demografie (S. 3)</i>	Bundesamt für Statistik, BFS (2016): Statistik der Bevölkerung und der Haushalte (STATPOP) BFS (1990): Eidgenössische Volkszählung 1990
<i>Wirtschaft und Mobilität (S. 4)</i>	BFS (2011, 2017): Statistik der Unternehmensstruktur (STATENT) BFS (2000): Eidgenössische Volkszählung 2000 BFS (2014): Pendlermatrix (STATPOP, AHV, STATENT) ARE (2013): ÖV-Güteklassen 2013, Hauptsaison
<i>Siedlung, soziale Infrastruktur und Versorgung (S. 5-6)</i>	Amt für Immobilienbewertung, AIB (2016): Angabe Umbaujahr aus Mutationen der Gebäudenummer geschätzter Gebäude BFS (2016): Gebäude- und Wohnungsstatistik BFS (2019): Leerwohnungszählung
<i>Bauzonenreserven und Bedarf (S. 7)</i>	ARE (2018): Richtplananpassung in den Bereichen Raumordnungspolitik und Siedlung (KRIP-S), Gemeinde-Datenblatt, UEB/BZK
<i>Grundlage Grossräumliche Strukturen (S. 9) und Analyse/Strategien (S. 17, 19, 21, 23)</i>	Amt für Landwirtschaft und Geoinformation (2018): Amtliche Vermessung Kanton Graubünden Bundesamt für Kultur (1983): Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS)
<i>Grundlage Zeitschnitte (S. 10-13)</i>	Bundesamt für Landestopografie swisstopo (1882 / 1933): Siegfriedkarte Bundesamt für Landestopografie swisstopo (1958 / 1979 / 1997 / 2008): Landeskarte 1: 50 000
<i>Fotos</i>	Amt für Raumentwicklung des Kantons Graubünden (ARE), © Comet Photoshopping GmbH / Dieter Enz S. 2: Eigene Aufnahme