

Strategieplan Thusis 2040

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Beschluss Gemeinderat

R+K

Die Raumplaner.

**R+K Büro für
Raumplanung AG**

Poststrasse 4
8808 Pfäffikon SZ
T 055 415 00 15

Im Aeuli 3
7304 Maienfeld GR
T 081 302 75 80

Oberalpstrasse 81
6490 Andermatt UR
T 041 887 00 27

info@rkplaner.ch
www.rkplaner.ch

483-08
1. März 2022



Impressum

Auftrag	Strategieplan Thusis 2040		
Auftraggeber	Gemeinde Thusis Untere Gasse 1 7430 Thusis		
Auftragnehmer	R+K Büro für Raumplanung AG Poststrasse 4 8808 Pfäffikon SZ T 055 415 00 15	R+K Büro für Raumplanung AG Im Aeuli 3 7304 Maienfeld GR T 081 302 75 80	R+K Büro für Raumplanung AG Oberalpstrasse 81 6490 Andermatt UR T 041 887 00 27
Bearbeitung	Michael Ruffner, Moritz Baumgartner		
Titelbild	Eigene Fotos		
Qualitätsmanagement	SQS ISO 9001		

Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung	5
1. Einleitung	6
1.1 Ausgangslage	6
1.2 Siedlungsentwicklung und Wachstum nach Innen	7
1.3 Aufgabe und Aufbau Strategieplan Thusis 2040	9
1.4 Arbeitsorganisation und Verfahren	11
2. Vision Thusis 2040	12
3. Gebietssteckbriefe	16
3.1 Visitenkarte Neudorf	17
3.2 Entwicklungsschwerpunkt Compogna	19
3.3 Strategische Entwicklung Bahnhof Thusis	21
3.4 Historischer Ortskern Altdorf	23
3.5 Schnittstelle Im Feld zwischen Altdorf und Neudorf	24
3.6 Arbeitsgebiet Cazner Wiesen - Löser	25
3.7 Freizeit- und Naherholungsgebiet Rheinau / Pantun	27
3.8 Öffentliche Nutzungen und Siedlungserweiterung Compogna / Löser	29
3.9 Hanglagige Quartiere Oberfeld Süd und Oberfeld Nord	31
4. Massnahmenübersicht und Zeitplan	33
4.1 Massnahmentabelle	34
4.2 Zeitplan	36

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Bevölkerungsentwicklung Thusis (eigene Darstellung, bisherige Entwicklung basierend auf Daten des Bundesamtes für Statistik mit den Datenreihen ESPOP und STATPOP, Prognose gemäss Bevölkerungsperspektive GR 2020 - 2050, Szenario hoch).	8
Abb. 2: Synthesepan (eigene Darstellung, Plangrundlagen: Digitale Vermessungsdaten und Daten der digitalen Nutzungsplanung vom 11. Mai 2022)	14
Abb. 3: Plan Entwicklungsschwerpunkt Compogna (eigene Darstellung, Plangrundlagen: Digitale Vermessungsdaten und Daten der digitalen Nutzungsplanung vom 11. Mai 2022)	15

Zusammenfassung

Die Gemeinde Thusis steht vor der Gesamtrevision ihrer Ortsplanung. Hierfür sind strategische Grundlagen notwendig, wie sich die Gemeinde in Zukunft räumlich entwickeln soll. Insbesondere ist zu klären, wie eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach Innen sowie die Stärkung der Qualitäten und Alleinstellungsmerkmale von Thusis umgesetzt werden sollen.

Der vorliegende Strategieplan Thusis 2040 definiert räumliche Ziele und Strategien, wie sich die Ortschaft Thusis zukünftig entwickeln soll. Er stellt damit eine Ergänzung und Präzisierung zum bestehenden Kommunalen Räumlichen Leitbild (KRL) dar.

Der Strategieplan besteht aus einer Vision Thusis 2040, zwei Strategiekarten sowie verschiedenen Gebietssteckbriefen. Die Vision fasst übergeordnete Ziele und räumliche Entwicklungsabsichten für die Ortschaft Thusis zusammen. Die Strategiekarten verorten die angestrebten Entwicklungen und Strategiebestandteile. In den Karten werden verschiedene Gebiete definiert, für welche spezifische Handlungsschwerpunkte und planerische Massnahmen notwendig sind. Die Gebietssteckbriefe dienen dem ausführlicheren Beschrieb dieser Gebiete und geben Handlungsanweisungen für die Revision der Ortsplanung sowie weitere Folgeplanungen. Damit verfügt die Gemeinde über eine breite und fundierte Basis für die anstehende Gesamtrevision der Ortsplanung.

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage

Anstehende Revision Ortsplanung	Die Gemeinde Thusis steht vor der Revision ihrer Ortsplanung. Mit der Revision werden die räumliche Entwicklung und die baurechtlichen Vorgaben auf die neuen übergeordneten Vorgaben abgestimmt und aktualisiert. Neue Rahmenbedingungen ergeben sich insbesondere durch den Erlass des revidierten eidgenössischen Raumplanungsgesetzes im Jahr 2014. Bund, Kantone und Gemeinden haben die Siedlungsentwicklung nach Innen und eine haushälterische Nutzung des Bodens anzustreben. Die Kantone müssen demnach ihre Richtpläne auf die neuen Rahmenbedingungen abstimmen. Die Gemeinden haben ihre Ortsplanung zu revidieren und die Vorgaben von Bund und Kanton grundeigentümerverbindlich und parzellenscharf umzusetzen.
Revidierter KRIP und kantonale Vorgaben	Der Kanton Graubünden hat die bundesrechtlichen Vorgaben in der Überarbeitung des kantonalen Richtplans (KRIP) umgesetzt. Der KRIP Teil Siedlung wurde vom Bundesrat am 10. April 2019 genehmigt. Im KRIP wurde festgesetzt, dass die Gemeinden als Grundlage für die Gesamtrevision der Nutzungsplanung strategische Grundlagen in Form eines kommunalen räumlichen Leitbildes (KRL) erarbeiten müssen. Das KRL ist ein kommunales Entwicklungs-, Führungs- und Strategieinstrument, welches die gesamträumlichen Fragen der nächsten rund 20 bis 25 Jahre koordinieren soll. Die Umsetzung in der kommunalen Nutzungsplanung hat innerhalb von 5 Jahren nach Erlass des KRIP zu erfolgen (bis spätestens April 2023).
Notwendigkeit zur Revision der Ortsplanung	Die letzte Totalrevision der Ortsplanung (Nutzungsplanung) der Gemeinde Thusis wurde am 31. August 1993 genehmigt. Seit dieser Totalrevision wurden verschiedene kleinere Teilrevisionen durchgeführt. Allerdings fanden die neuen Vorgaben von Bund und Kanton noch keinen Einzug in die Nutzungsplanung der Gemeinde. Mit der Fusion von Mutten und Thusis im Jahr 2018 ergeben sich zudem neue Rahmenbedingungen. Aus diesen Gründen ist eine Totalrevision der Nutzungsplanung notwendig.
Bestehendes KRL Thusis	Die Gemeinde Thusis verfügt seit Frühjahr 2020 über ein rechtskräftiges KRL. Mit dem aktiven Einbezug der Bevölkerung im Rahmen von zwei Bevölkerungskonferenzen in Thusis (2018) und Mutten (2019) konnten hierbei die Anliegen der Bevölkerung miteinbezogen werden. Zentrale Erkenntnisse und Bestandteile des KRL sind, dass Thusis als wichtiger Zentrumsort der Region Viamala weiterhin moderat wachsen und an Bedeutung gewinnen soll. In Mutten / Obermutten soll insbesondere der sanfte Tourismus gefördert werden.
Zusätzlicher Klärungsbedarf für Revision der Ortsplanung	Für die anstehende Ortsplanungsrevision sind einzelne Quartiere als Vertiefung zum bestehenden KRL zu präzisieren. Auch für einzelne Infrastrukturen sind

aufgrund neuer Erkenntnisse noch vertiefte strategische Überlegungen notwendig. So kann sich die Gemeinde eine breite und fundierte Basis für die anstehende Totalrevision der Nutzungsplanung erarbeiten. Eine weitere, gesamtheitliche Aufarbeitung aller raumrelevanten Grundlagen der Gemeinde ist allerdings nicht notwendig, da dies bereits im KRL erfolgte.

1.2 Siedlungsentwicklung und Wachstum nach Innen

Das revidierte eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG) verlangt im Kern, dass die künftige Siedlungsentwicklung in erster Linie in den bestehenden Bauzonen und des bestehenden Siedlungsgebiets erfolgt. Auch in Thusis wird die Siedlungsentwicklung nach Innen zunehmend in den Fokus geraten. Das zukünftige Wachstum der Bevölkerung und der Beschäftigten ist prioritär auf die bestehenden Bauzonen zu lenken. Dementsprechend wichtig ist, dass der aufkommende bauliche Druck in den einzelnen Quartieren gut gesteuert und gelenkt werden kann.

Bisher überdurchschnittliches
Wachstum in der Region

Die Gemeinde Thusis verzeichnete in den letzten rund 15 Jahren ein relativ konstantes und vergleichsweise starkes Bevölkerungswachstum von ca. 1,4 % pro Jahr. Gesamthaft ist die Bevölkerung um 585 Einwohner und Einwohnerinnen gewachsen (rund 20 %). Die stärkste Zunahme erfolgte ab 2010 mit durchschnittlich 1,8 % Wachstum pro Jahr bis 2019. Der Vergleich mit der Region Viamala zeigt, dass Thusis damit ein überdurchschnittliches Wachstum aufweist. So wuchs die Bevölkerung in Thusis von 2010 bis 2019 prozentual doppelt so stark wie in der Region Viamala (regionaler Durchschnitt + 0,9 % pro Jahr)¹.

Thusis wird weiterwachsen

Gemäss dem Szenario hoch der Bevölkerungsperspektive des Kantons 2019 - 2050, wird Thusis auch bis 2040 weiterwachsen. Von 2020 bis 2040 werden 670 zusätzliche Einwohner und Einwohnerinnen erwartet (entspricht jährlich + 1 %).

¹ Amt für Wirtschaft und Tourismus Graubünden: Ständige Wohnbevölkerung nach Eckwerten, Gemeinden 2010-2019, gemäss Bundesamt für Statistik, Statistik der Bevölkerung und der Haushalte (STATPOP)

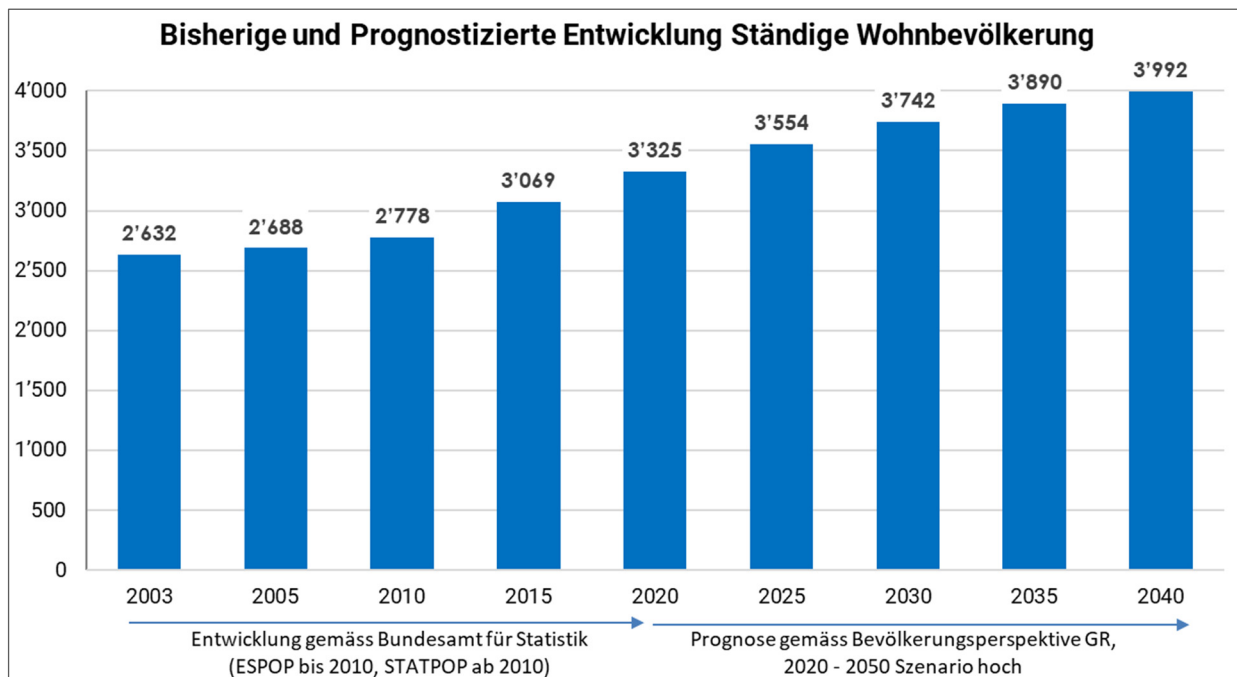


Abb. 1: Bevölkerungsentwicklung Thuis (eigene Darstellung, bisherige Entwicklung basierend auf Daten des Bundesamtes für Statistik mit den Datenreihen ESPOP und STATPOP, Prognose gemäss Bevölkerungsperspektive GR 2020 - 2050, Szenario hoch).

In Anbetracht des erwarteten Wachstums und dem damit verbundenen Siedlungsdruck muss die Gemeinde Strategien definieren, wie sie damit umgehen wird und wo die Entwicklung in der Gemeinde verortet werden soll. Mit der Innenentwicklung werden höhere Dichten in bestehenden Siedlungsgebieten angestrebt. Diese Entwicklung darf allerdings nicht zulasten der Siedlungsqualität gehen. Bestehende Qualitäten und Alleinstellungsmerkmale von Thuis sollen bewahrt und gestärkt werden. Eine hohe ortsbauliche Qualität, gut erreichbare Naherholungsgebiete als auch attraktive Frei- und Aufenthaltsräume innerhalb der Siedlung werden angestrebt.

Die höhere Bevölkerungs- und Beschäftigtendichte führt auch zu einem höheren Verkehrsaufkommen und einer zusätzlichen Belastung von Verkehrsinfrastrukturen. Die Siedlungsentwicklung ist damit Hand in Hand mit der Verkehrs- sowie der Freiraum- und Landschaftsentwicklung zu lenken. Eine gesamtheitliche Planung ist damit auch eine Möglichkeit, Massnahmen zur Steigerung der Siedlungsqualität in der Gemeinde umzusetzen. Der Strategieplan bietet die Chance, eine solche gesamtheitliche Planung und Entwicklung aufzuzeigen.

1.3 Aufgabe und Aufbau Strategieplan Thusis 2040

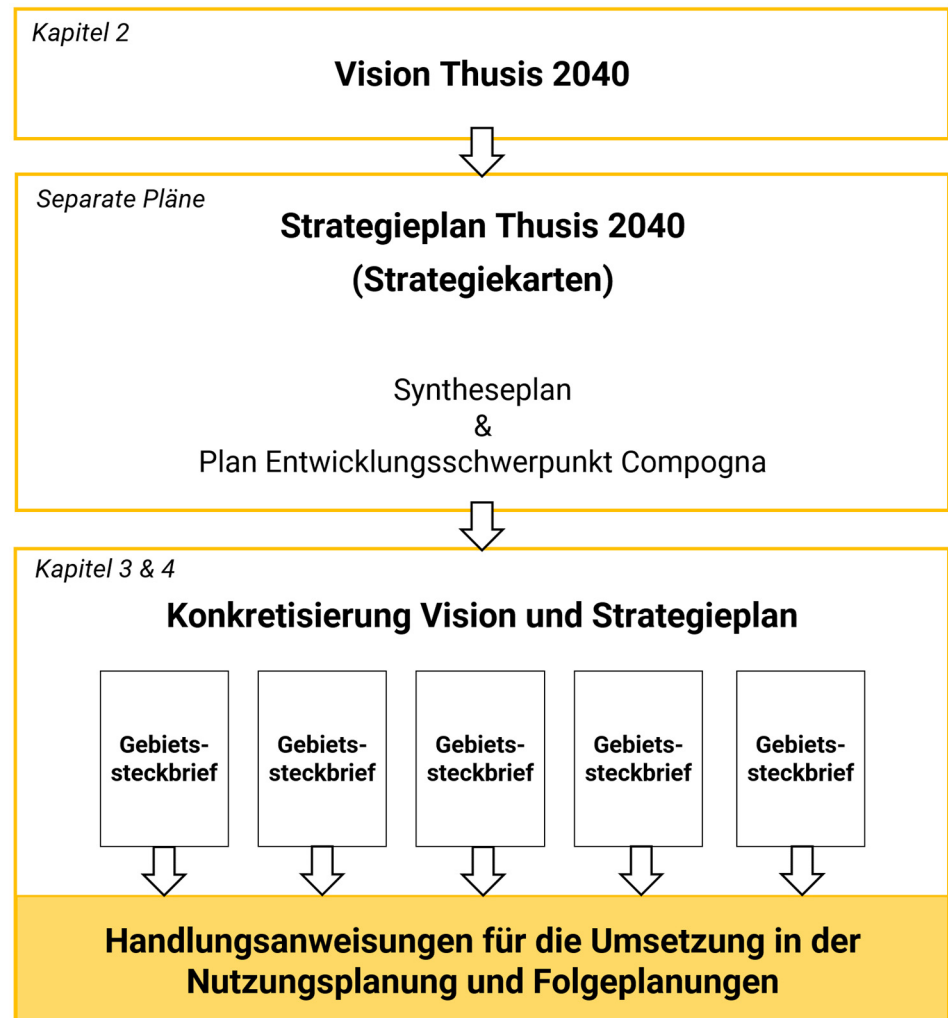
Punktuelle Vertiefung KRL und
 Klärung offener Themen

Mit dem Strategieplan Thusis 2040 sollen räumliche Ziele und Strategien dort definiert werden, wo dies notwendig ist. Einerseits werden bestehende Inhalte des KRL konkretisiert und optimiert. Andererseits werden offenen Themenbereiche und Fragestellungen geklärt. Der Strategieplan 2040 beschränkt sich räumlich auf die Fraktion Thusis und insbesondere auf das Siedlungsgebiet mit seinem Umfeld. Die Fraktion Mutten sowie die Bereiche ausserhalb des Siedlungsgebiets sind nicht Bestandteil des Strategieplans, da die zentralen Punkte bereits im KRL aufgearbeitet wurden.

Basis für eine koordinierte
 Entwicklung

Zusammen mit dem bestehenden KRL bildet der vorliegende Strategieplan Thusis 2040 somit das strategische Instrument für eine gesamtheitliche und koordinierte Raumentwicklung in Thusis. KRL und Strategieplan bilden damit auch die notwendige Basis für die anstehende Totalrevision der Ortsplanung.

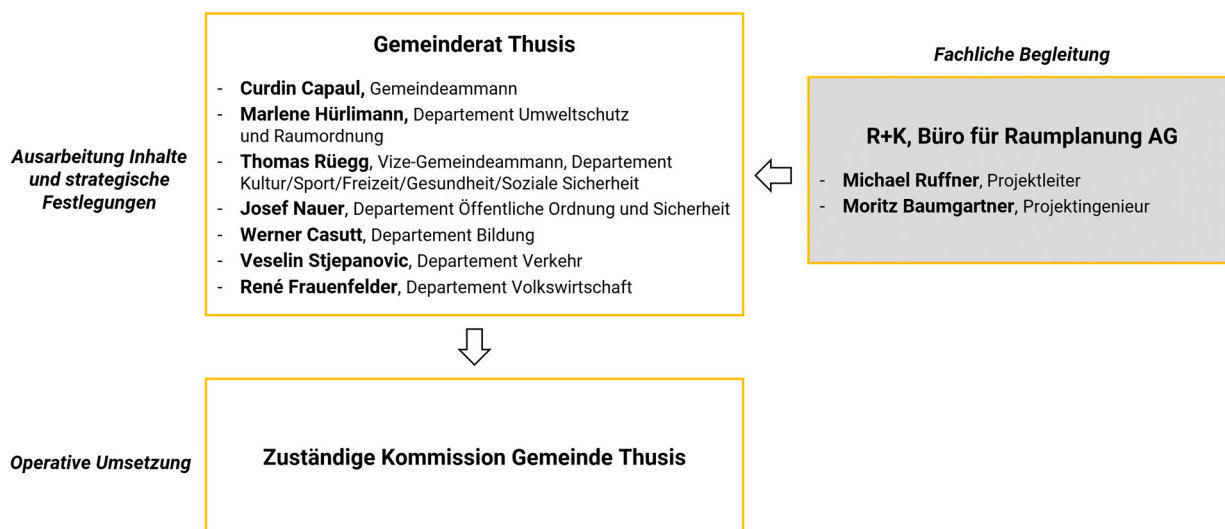
Schematischer Aufbau



Vision Thusis 2040 als Grundlage	Als Grundlage wird in Kapitel 2 die Vision Thusis 2040 aufgezeigt. Die Vision fasst übergeordnete Ziele und räumliche Entwicklungsabsichten für die Ortschaft Thusis zusammen. Die Vision dient der Gemeinde als Basis und strategische Leitplanke für die konkreten Strategiebestandteile und Massnahmen.
Strategiekarten als Kernbestandteil	Die Strategiekarten verorten die angestrebten Entwicklungen auf dem Gemeindegebiet von Thusis: ■ Der Syntheseplan gibt einen Gesamtüberblick zu den einzelnen gebietsspezifischen Strategien und Handlungsschwerpunkten in Thusis. ■ Die Strategiekarte zum Entwicklungsschwerpunkt Compogna vertieft die Entwicklungsabsichten der Gemeinde. In diesem Gebiet laufen bereits heute wichtige Entwicklungen und auch in Zukunft ist von einem Entwicklungsschwerpunkt auszugehen, in dem verschiedene Themen zusammenkommen.
Gebietssteckbriefe: Konkretisierung und Handlungsanweisungen	In Kapitel 3 werden die Inhalte der Vision und der Strategiekarten weiter konkretisiert. Dies erfolgt mittels Gebietssteckbriefen. Die Steckbriefe geben Auskunft über den Bestand, vorhandene Potenziale, beabsichtigte Entwicklungen und Abhängigkeiten von anderen Entwicklungen. Zudem werden Handlungsanweisungen für nachfolgende Planungsschritte zuhanden der Gemeinde zusammengestellt. Die Gebietssteckbriefe beschränken sich auf die in der Synthesekarte bezeichneten Gebiete 3.1 bis 3.9, für welche die Gemeinde prioritär und aktiv Planungsmassnahmen ergreifen soll und wo die Aussagen des bestehenden KRL zu ergänzen und zu präzisieren sind. Gebiete, welche vor allem eine stabile Fortführung ihrer bisherigen Entwicklungen erfahren sollen, werden nicht weiter thematisiert (Planbezeichnung «Stabile Gebiete»).
Tabellarische Übersicht Massnahmen und Folgeplanungen	Kapitel 4 enthält eine zusammenfassende Tabelle der definierten Handlungsanweisungen bzw. Massnahmen und Folgeplanungen pro Gebietssteckbrief. Zudem erfolgt eine Bewertung von Aufwand der jeweiligen Gebietsentwicklung sowie deren positive Wirkung auf die Gesamtentwicklung der Gemeinde. Weiter wird ein Zeitplan skizziert, der als Orientierung zur möglichen zeitlichen Umsetzung der Massnahmen dient.

1.4 Arbeitsorganisation und Verfahren

Die nachfolgende Abbildung zeigt schematisch die Arbeitsorganisation für die Erarbeitung des Strategieplans Thuis 2040 auf.



Der Strategieplan stellt ein räumlich-strategisches Entwicklungsinstrument der Gemeinde Thuis dar und ist behördenverbindlich. Die Ausarbeitung der Inhalte erfolgt durch den Gemeinderat Thuis. Die operative Umsetzung der Inhalte und Massnahmen erfolgt durch die zuständige Kommission und die Verwaltung der Gemeinde. Die fachliche Begleitung erfolgte durch R+K, Büro für Raumplanung AG, Aeuli 3, 7304 Maienfeld.

Verfahren Der Strategieplan Thuis ist wie das bestehende KRL ein behördenverbindliches Instrument und wird direkt durch den Gemeinderat beschlossen. Da der Strategieplan eine Ergänzung zum bestehenden KRL darstellt, kommt grundsätzlich das gleiche Verfahren in vereinfachter Form zur Anwendung:

Zeitraum	Schritt
April - August 2021	Erarbeitung Entwurf Strategieplan
August 2021	Verabschiedung zuhanden der kantonalen Prüfung und der Mitwirkung (Gemeinderat)
August - Oktober 2021	Prüfung durch das kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE GR)
November - Dezember 2021	Öffentliche Mitwirkung (30-tägige öffentliche Auflage und Sprechstunden)
Dezember 2022 - Februar 2022	Behandlung der Vorprüfung und der Mitwirkungseingaben, Bereinigung Strategieplan
März 2022	Beschluss durch den Gemeinderat und Veröffentlichung

2. Vision Thusis 2040

Das Wachstum der vergangenen Jahre spricht für Thusis als Wohn- und Arbeitsplatz in der Region. Die Gemeinde will auch in Zukunft diese Rolle als Regionalzentrum übernehmen und zusätzliches Wachstum aufnehmen können. Gleichzeitig soll die Lebensqualität für die Bevölkerung erhöht und die Gemeinde als attraktiver Wohn- und Arbeitsstandort gestärkt werden. Thusis strebt hierzu folgende Vision der Gemeinde an:

Regionalzentrum und attraktive Wohngemeinde

Thusis nimmt seine Rolle als Regionalzentrum mit starken Zentrumsangeboten und -funktionen innerhalb der Region Viamala wahr. Gleichzeitig soll sich Thusis als attraktive Wohngemeinde profilieren.

Qualitätsvoll Innenentwicklung und Bewahrung von Eigenheiten

Die Gemeinde verfolgt eine qualitative Siedlungsentwicklung nach Innen. Sie nutzt bestehende Potenziale im Siedlungsgebiet und lenkt das erwartete Wachstum im Gebiet Compogna, sodass Bauzonenreserven effizient genutzt und hohe Siedlungsqualitäten geschaffen werden. Gleichzeitig bewahrt Thusis seine bestehenden Qualitäten und Alleinstellungsmerkmale. Eine hohe ortsbauliche und gestalterische Qualität insbesondere in den Dorfkernen, gut erreichbare Nah- und Intensiverholungsangebote im Bereich Rheinau / Pantun als auch attraktive Frei- und Aufenthaltsräume innerhalb der Siedlung zeichnen Thusis aus und sind weiter anzustreben.

Dorfkerne: Stärkung als gesellschaftliche Zentren und Aufwertung Strassenraum Neudorf

Das Neudorf und das Altdorf sind als Dorfkerne und gesellschaftliche Zentren der Gemeinde zu stärken und verkehrlich zu entlasten. Die bestehende hochwertige Baukultur soll bewahrt und weiter gestärkt werden. Der Strassenraum der Neudorfstrasse ist gestalterisch und qualitativ aufzuwerten und die Aufenthaltsqualität ist zu steigern. Damit sollen attraktive Gewerbeflächen im Erdgeschoss entstehen können und optimale Voraussetzungen für Betriebe, Geschäfte und Läden geschaffen werden.

Compogna als neues Quartier integral und koordiniert planen

Das Gebiet Compogna soll als gemischt genutztes Gebiet an zentraler, gut erschlossener Lage entwickelt werden und einen massgeblichen Anteil des prognostizierten Wachstums aufnehmen. Siedlung, Mobilität und Freiraum sind integral zu planen und es ist auf eine hohe ortsbauliche Qualität hinzuwirken. Die Compognastrasse ist als starkes Rückgrat für das Quartier zu entwickeln. Sie soll sowohl eine auf die Nutzung abgestimmte Verkehrsinfrastruktur als auch ein attraktiver Aufenthaltsraum und ein verbindendes Element darstellen.

Strategische Entwicklung Bahnhof Thusis verfolgen

Die Gemeinde verfolgt eine strategische Entwicklung und Aufwertung des Bahnhofs und seines Umfelds. Der Bahnhof soll als verbindendes Scharnier in der Gemeinde, als Verkehrsknotenpunkt der Region und als Visitenkarte von Thusis mit Ausstrahlungskraft über die Gemeinde- und Regionsgrenze hinaus entwickelt werden.

Siedlung, Mobilität und Freiraum integral planen	<i>Thusis strebt eine integrale Planung und Entwicklung von Siedlung, Mobilität und Freiraum an. Die bestehenden verkehrlichen Infrastrukturen sind zu optimieren. Wichtige Zentralitäten wie die Dorfkerne, das Spital, Schul- und Freizeitanlagen und weitere Anziehungspunkte sollen mit attraktiven Verbindungen näher zueinander rücken und gut an die umgebenden Quartiere angeschlossen sein. Hierzu sind auch für den Fuss- und Veloverkehr sichere, attraktive und direkte Verbindungen vorzusehen.</i>
Bewahrung und Stärkung von charakteristischen Grün- & Freiräumen	<i>Die Gemeinde sichert und stärkt bestehende Grün- und Freiraumqualitäten. Die charakteristischen und ortsbildprägenden Grün- und Freiräume sowie die Baustrukturen im Gebiet Im Feld (Schlösschen) sind zu bewahren und zu stärken.</i>
Optimierung und Ausbau Parkierung Rheinaue / Pantun	<i>Die Gemeinde verfolgt die Optimierung und den Ausbau der Parkierungsanlagen im Bereich Rheinaue / Pantun. Eine verkehrliche Überlastung ist zu verhindern und der Pantunweg ist von Fahrzeugen freizuhalten. Entlang des Pantunwegs ist der Fuss- und Veloverkehr zu fördern. Eine Weiterentwicklung des Freizeit- und Naherholungsgebiets ist im Rahmen eines Gesamtkonzepts auf die verkehrlichen Infrastrukturen abzustimmen.</i>
Haushälterische und effiziente Nutzung Arbeitsgebiet	<i>Thusis verfolgt eine haushälterische Bodennutzung im kantonalen Arbeitsgebiet Cazner Wiesen – Löser. Bauliche Potenziale und Brachflächen sind zu aktivieren und sollen für die Ansiedlung von geeigneten Unternehmen in flächeneffizienter Bau- und Nutzungsweise genutzt werden.</i>
Hochwertige Baukultur in hanglagigen Quartieren	<i>Die Gemeinde strebt in den hanglagigen Wohnquartieren mit grossem Einfluss auf das Orts- und Landschaftsbild eine hochwertige Baukultur an.</i>
Qualitätsvolle Siedlungserweiterung im Gebiet Compogna / Löser	<i>Im Gebiet Gebiet Compogna / Löser wird eine gemischt genutzte und bedarfsgerechte Siedlungserweiterung angestrebt. Sowohl Wohn- und Mischnutzungen als auch öffentlichen Infrastrukturen sollen hier Platz finden können. Dabei fordert die Gemeinde eine hohe Siedlungsqualität ein. Die Verfügbarkeit von neuem Bauland soll mit geeigneten planerischen Massnahmen sichergestellt werden.</i>

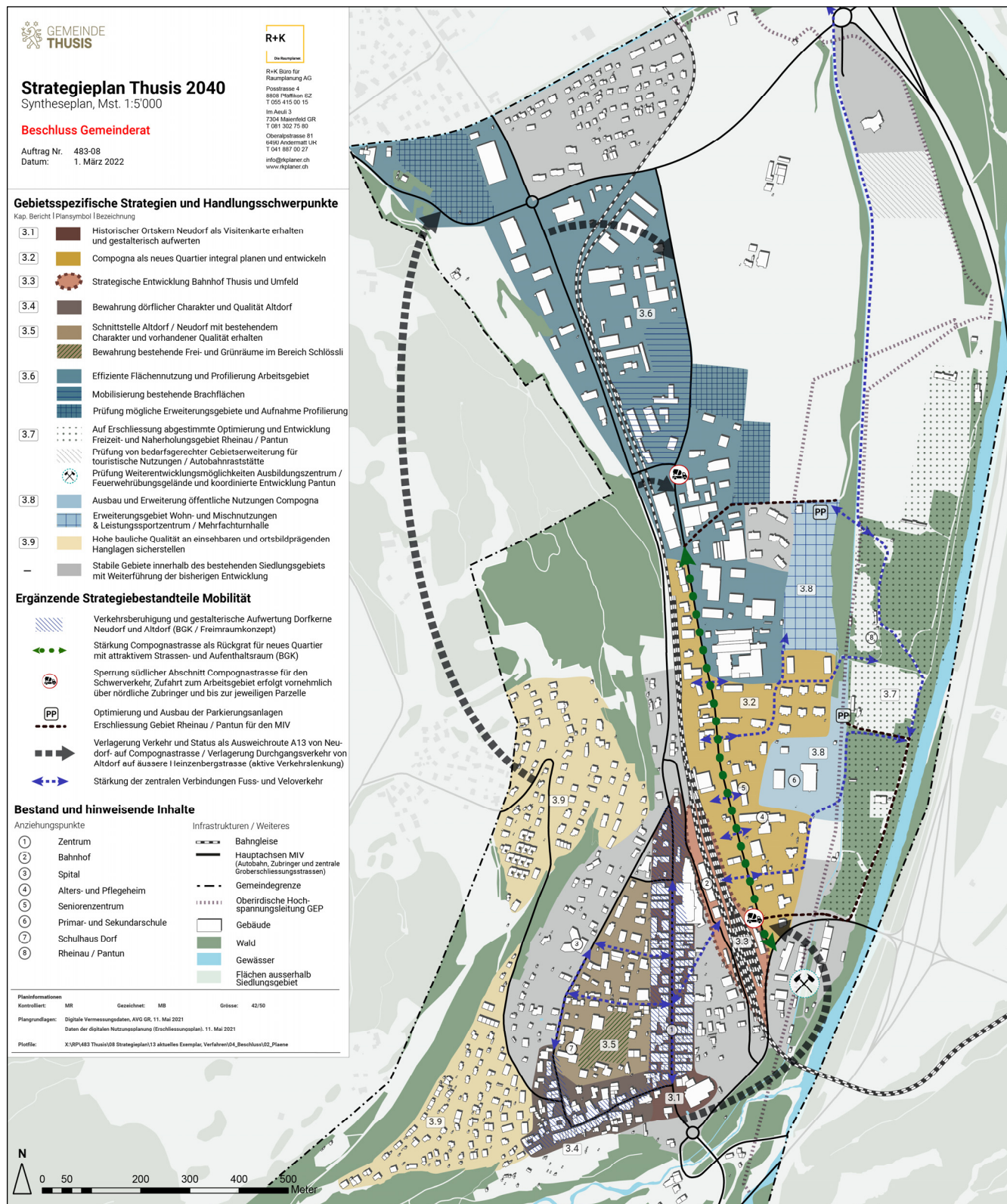


Abb. 2: Synthesepan (eigene Darstellung, Plangrundlagen: Digitale Vermessungsdaten und Daten der digitalen Nutzungsplanung vom 11. Mai 2022)



Strategieplan Thuisis 2040

Entwicklungsschwerpunkt Compogna,
Mst. 1:2'500

Beschluss Gemeinderat

Auftrag Nr. 483-08
Datum: 1. März 2022

R+K

Die Raumplaner

R+K Büro für
Raumplanung AG

Posstrasse 4

8809 Pfäfers SZ

T 055 415 00 15

Im Auel 3

7304 Maienfeld GR

T 081 302 75 80

Oberalpstrasse 81

6490 Andermatt UR

T 041 887 00 27

info@rkplaner.ch

www.rkplaner.ch

Strategiebestandteile Entwicklung Compogna

Nutzungsverteilung



Fokus Arbeiten



Fokus Wohnen



Zentrale Grün- und Freiräume entlang der
wichtigen Verbindung Fussverkehr



Überprüfung und allenfalls Anpassung
rechtskräftiger Quartierplan Compogna



Mehrheitlich stabile Gebiete



Stärkung der zentralen Verbindungen
und Strassenquerungen für den Fussverkehr



Aufwertung, Begrünung und Gestaltung
Strassenraum Compognastrasse (BGK)



Sperrung Abschnitt Compognastrasse für den
Schwerverkehr, Zufahrt zum Arbeitsgebiet erfolgt
über nördliche Zubringer bis jeweilige Parzelle



Prüfung möglicher Standort Sammelparkierung

Hinweise zu umliegenden Entwicklungen



Optimierung und Ausbau Parkierung
Erschliessung Gebiet Rhinau / Pantun für MIV



Strategische Entwicklung Bahnhof als
Visitenkarte von Thuisis, Verkehrsknotenpunkt
der Region und Scharnier in der Gemeinde



Möglicher Standort Leistungssportzentrum
Thuisis mit Mehrfachturnhalle

Bestand und hinweisende Inhalte

Anziehungspunkte

①

Jugendzentrum

②

Alters- und Pflegeheim

③

Seniorenzentrum

④

Primarschule

⑤

Sekundarschule

Infrastrukturen / Weiteres



Bahngleise



Hauptachsen MIV
(Autobahn, Zubringer und zentrale Grober-
schliessungsstrassen)



Feinerschliessungsstrassen GEP



Verbindung Langsamverkehr GEP



Oberirdische Hochspannungsleitung GEP



Parzellierung



Gebäude

Wald

Gewässer

Planinformationen

Kontrolliert: MR Gezeichnet: MB Grösse: 30/42

Plangrundlagen: Digitale Vermessungsdaten, AVG GR, 11. Mai 2021

Daten der digitalen Nutzungsplanung (Erschliessungsplan), 11. Mai 2021

Plotfile: X:\RP\483 Thuisis\08 Strategieplan\13 aktuelles Exemplar, Verfahren\04_Beschluss\02_Plane



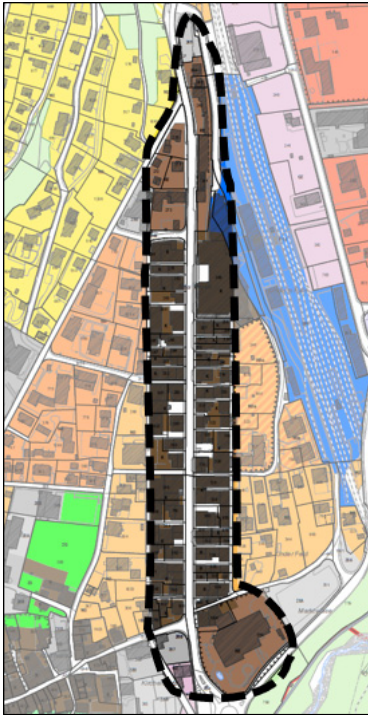
Abb. 3: Plan Entwicklungsschwerpunkt Compogna (eigene Darstellung, Plangrundlagen: Digitale Vermessungsdaten und Daten der digitalen Nutzungsplanung vom 11. Mai 2022)

3. Gebietssteckbriefe

Die verschiedenen Quartiere mit ihren jeweiligen Merkmalen und Charakteristiken prägen den Ort Thusis. Einzelne Quartiere haben dabei eine besondere Relevanz für die zukünftige Entwicklung von Thusis. Dies aufgrund von besonderen ortsbaulichen oder landschaftlichen Qualitäten oder aufgrund von laufenden, absehbaren oder beabsichtigten Planungsvorhaben. Für diese Gebiete bzw. Quartierschwerpunkte sollen spezifische Entwicklungsabsichten und -strategien definiert werden, um eine qualitätsvolle und koordinierte Entwicklung sicherzustellen.

Im Syntheseplan sind diese Gebiete bzw. Quartiere mit Nummern 3.1 bis 3.9 bezeichnet. Die Steckbriefe geben Auskunft über den Bestand, vorhandene Potenziale, beabsichtigte Entwicklungen und Abhängigkeiten von anderen Entwicklungen. Zudem werden spezifische Zielsetzungen sowie Handlungsanweisungen für nachfolgende Planungsschritte zuhanden der Gemeinde formuliert.

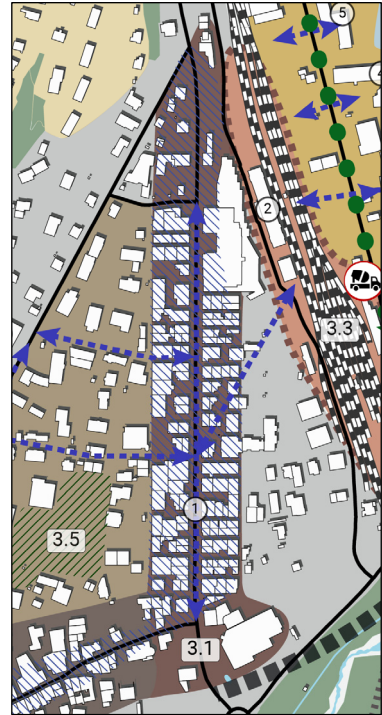
3.1 Visitenkarte Neudorf



Rechtskräftiger Zonenplan



Orthofoto (map.geo.admin.ch)



Synthesepan Strategie

Ausgangslage und Charakterisierung

Das Neudorf bildet zusammen mit dem Altdorf das historische und gesellschaftliche Zentrum von Thusis. Beide Dorfkerne verfügen über hohe ortsbauliche Qualitäten und eine Vielzahl attraktiver Nutzungen. Die vom Bündner Ingenieur La Nicca geplante Siedlung Neudorf mit der linearen und dichten Baustruktur prägt das Erscheinungsbild des Ortes und ist dessen Visitenkarte nach aussen. Allerdings sind beide Ortsteile derzeit vom motorisierten Individualverkehr (MIV) belastet. Insbesondere die Neudorfstrasse, wird stark befahren. Sie dient als Ausweichroute für die A13 im Störfall, weshalb ein minimaler Querschnitt gewährleistet werden muss. Dem Fuss- und Veloverkehr sowie den ansässigen Nutzungen (Geschäften und Restaurants) wird ein verhältnismässig kleiner Strassenraum zur Verfügung gestellt. Die Ausrichtung auf den MIV schränkt die Wohn- und Aufenthaltsqualität stark ein.

Im Neudorf bestehen nebst Wohnungen diverse anziehende Nutzungen wie Läden und Geschäfte, ein Kino, Gastrobetriebe und Hotels. Die historische und qualitätsvolle Bausubstanz ist meist gut erhalten. Einzelne Bauten werden jedoch knapp unterhalten. Vereinzelt wurden unvorteilhafte Neubauten (in der zweiten Reihe) eingeführt. Die bestehende Strassenstrukturen und Gassen lassen aufgrund eingeschränkter Sichtfelder und massgebenden Begegnungsfällen kaum eine weitere Verdichtung zu.

Potenzial und beabsichtigte Entwicklung

Die Entwicklung in diesem Bereich zielt primär auf eine Sicherung und Steigerung der bestehenden Qualitäten ab (Ortsbild, Baustruktur und -substanz, einzelne Grün- und Freiräume). Eine zweckmässige und ortsverträgliche, bauliche Weiterentwicklung soll unter Wahrung der Qualitätsmerkmale ermöglicht werden. Insbesondere soll die Möglichkeit zur Umsetzung einer zeitgemässen Bauweise geschaffen werden (bspw. Optimierung Raumhöhen und Nutzung Dachgeschosse).

Die Gemeinde strebt eine verkehrliche Entlastung und eine qualitative Aufwertung des Strassenraums und der Dorfkerne Neudorf und Altdorf an. Die

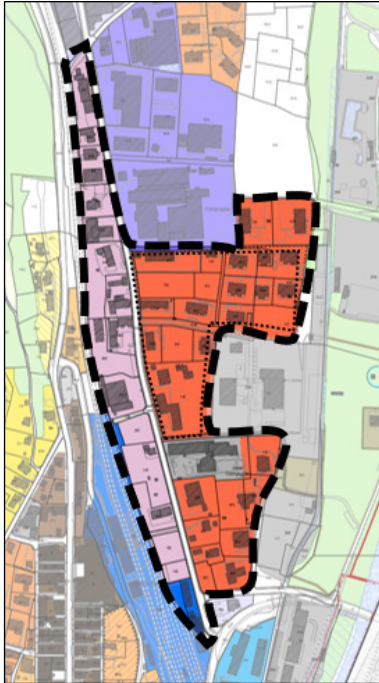
Gemeinde prüft hierzu betriebliche und strassenraumgestalterische Massnahmen an der Neudorfstrasse sowie an den Zugängen und Rändern. Zudem soll mehr Platz für den Fuss- und Veloverkehr sowie für die ansässigen Betriebe und Nutzungen geschaffen werden. Zur Vertiefung ist ein Betriebs- und Gestaltungskonzept (BGK) zu erarbeiten. Damit soll auch ein attraktives Umfeld für das Kleingewerbe und Anwohnende entstehen können.

Der Durchgangsverkehr soll alternativ auf die A13 und die Compognastrasse gelenkt werden. Die Neudorfstrasse und die italienische Strasse (bis zum Kreisel auf Höhe der äusseren Heinzenbergstrasse) sollen verkehrsberuhigt werden. Zukünftig soll stattdessen die Compognastrasse als Ausweichroute für die A13 dienen, um das Neudorf vom Durchgangsverkehr zu entlasten. Die Gemeinde erarbeitet hierzu ein Betriebs- und Gestaltungskonzept.

Gleichzeitig kann die Gemeinde mit Vorinvestitionen in Bauten und Infrastrukturen eine Stärkung und Aufwertung der bestehenden Qualitäten im Neudorf fördern. Zur Vertiefung ist ein Betriebs- und Gestaltungskonzept (BGK) zu erarbeiten. Zusätzlich bzw. darin integriert soll ein Freiraumkonzept für die Dorfkerne erarbeitet werden. Darin sollen Ansätze und Massnahmen zur Aufwertung der Aufenthalts- und Freiräume aufgezeigt werden.

Zielsetzung	- Die Gemeinde strebt eine verkehrliche Entlastung und eine gestalterische Aufwertung der Dorfkerne Neudorf und Altdorf und deren Strassenräume an. - Die vorhandenen Siedlungs- und Baustrukturen und die ortsbaulichen Qualitäten sind zu bewahren. Die bestehenden Qualitäten von Frei- und Aufenthaltsräumen sind zu sichern. Eine zeitgemässe Bauweise und zweckmässig bauliche Weiterentwicklung soll unter Wahrung der Qualitätsmerkmale ermöglicht werden. - Der Dorfkern ist als gesellschaftliches Zentrum und Visitenkarte von Thuis zu stärken. - Die heutige Mischung aus Wohnen und Gewerbe ist zu erhalten und fördern.
Handlungsanweisungen	
Generell	Die Gemeinde erarbeitete ein Betriebs- und Gestaltungskonzept und ein Freiraumkonzept. Darin sind die Betriebsführung, die Strassenraumgestaltung und die Gestaltung der Frei- und Aufenthaltsräume zu klären. Die Gemeinde definiert entsprechende Massnahmen.
Behandlung in OP-Revision	- Überprüfung rechtskräftiges Baugesetz und Festlegungen Zonenplan / Genereller Gestaltungsplan - Umsetzung der Erkenntnisse aus dem Betriebs- und Gestaltungskonzept und dem Freiraumkonzept - Überprüfung bestehender Genereller Erschliessungsplan
Abhängigkeiten / Hinweise	- Koordination kantonales Tiefbauamt bezüglich Betriebs- und Gestaltungskonzept und neue Ausweichroute Compognastrasse (Neudorfstrasse und italienische Strasse sind Kantonsstrassen) - Bestehende Schutzobjekte und Inventare - BGK und Freiraumkonzept sind als Grundlage für die Umsetzung in der Nutzungsplanung notwendig. Der Bereich Altdorf ist in die Konzepte mit einzubeziehen.

3.2 Entwicklungsschwerpunkt Compogna



Rechtskräftiger Zonenplan



Orthofoto (map.geo.admin.ch)



Strategieplan Entwicklungsschwerpunkt Compogna

Ausgangslage und Charakterisierung

Compogna umfasst ein sehr locker bebautes Gebiet mit Wohnbauten und gewerblichen Betrieben sowie weiteren Nutzungen. Diverse Parzellen sind noch unbebaut oder stark unternutzt. Das Gebiet verfügt über eine sehr zentrale Lage und verbindet den historischen Dorfkern, den Bahnhof, das Arbeitsplatzgebiet, die öffentlichen Nutzungen sowie die Freizeitanlagen und das Naherholungsgebiet Rheinau. Die ÖV-Gütekategorie beträgt überwiegend B und C, teilweise D und ist somit als sehr gut einzustufen. Zudem stellt die Compognastrasse das verkehrliche und verbindende Element dar für die umgebenden Nutzungen in diesem Gebiet. Ein Grossteil der bestehenden Bauten wurde vor 1970 erstellt und die Bausubstanz ist in die Jahre gekommen. Einige Neubauten wurden bereits realisiert. Auf einem Teilgebiet besteht ein Quartierplan («Compogna») mit Richtprojekt von 2008, welcher nebst einem bereits realisierten Seniorenzentrum diverse Wohnbauten vorsieht (totale Bruttogeschossfläche von ca. 36'400 m² auf einer Fläche von ca. 39'600 m²).

Potenzial und beabsichtigte Entwicklung

Aufgrund der guten Standortqualitäten, der Bauzonenreserven und der teilweise alten Bausubstanz wird der Druck für eine bauliche Entwicklung stark zunehmen. Insgesamt ist ein grosses Entwicklungspotenzial festzustellen. Mit einer qualitätsvollen und koordinierten Gebietsentwicklung kann ein Grossteil des erwarteten Bevölkerungs- und Beschäftigtenwachstums der Gemeinde Thuisis in diesem Gebiet aufgenommen werden. Der bestehende Quartierplan ist zu überprüfen und in eine gesamtheitliche Entwicklung mit einzubeziehen. Die nutzungsplanerische Umsetzung soll mittels Arealplänen erfolgen.

Der Plan zum Entwicklungsschwerpunkt Compogna dient als richtungsweisende Grundlage für die anzustrebende Entwicklung. Es ist eine hohe Nutzungsdichte anzustreben. Die Nutzungsschwerpunkte sollen auf die umliegenden Quartiere abgestimmt werden. Schwerpunkte für Arbeiten sind insbesondere im nördlichen Bereich (Nähe kantonales Arbeitsplatzgebiet) und im südlichen Teil (Nähe Bahnhof und Arbeitszone) vorzusehen. Östlich der

Compognastrasse sind überwiegend Wohnnutzungen vorzusehen. Im Umfeld des Bahnhofs westlich der Compognastrasse ist auf eine dichte und nutzungsdurchmischte Bebauung hinzuwirken. Gleichzeitig sind zentrale und attraktive Grün- und Freiräume vorzusehen, welche sich an den wichtigen Verbindungen des Fussverkehrs orientieren.

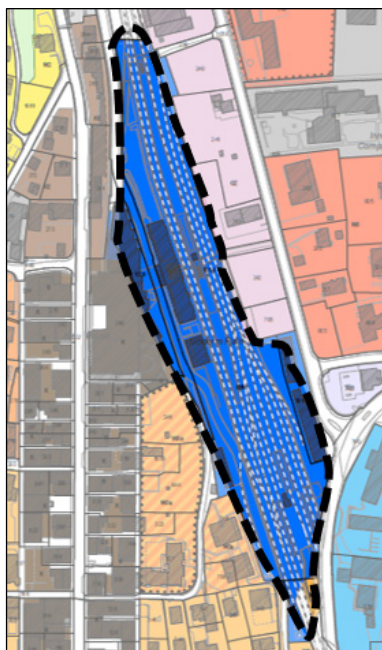
Die Compognastrasse ist als starkes Rückgrat des Quartiers zu entwickeln und auszugestalten. Anwohnende und Verkehrsteilnehmende, Schulkinder und Senioren, Beschäftigte und Freizeitsuchende haben unterschiedliche Ansprüche an den Strassenraum. Deshalb sind die folgenden Ziele und Entwicklungen anzustreben:

- Die Compognastrasse hat als zweckmässig ausgebaute Verbindung für den motorisierten Verkehr zu funktionieren. Im Störfall soll sie anstelle der Neudorfstrasse als Ausweichroute für die A13 dienen können.
- Gleichzeitig soll ein attraktiver und begrünter Strassenraum mit hoher Aufenthaltsqualität entstehen. Der Schwerverkehr von und zum Arbeitsgebiet soll vorwiegend über die nördliche Zufahrt erfolgen. Die bestehenden Zentralitäten im Umfeld (Bahnhof, öffentliche Nutzungen um Schule und Seniorenzentrum) sind gut an das Quartier anzubinden. Hierfür sollen mit gestalterischen Massnahmen und diversen Querungen für den Fussverkehr direkte und sichere Verbindungen geschaffen werden. Eine temporeduzierte Verkehrsführung im Mischverkehr auf der Compognastrasse ist vertieft zu prüfen und anzustreben.

Eine vertiefte Abklärung und die Definition von konkreten verkehrlichen Massnahmen erfolgt in einem separaten Betriebs- und Gestaltungskonzept. Zudem sollen qualitätssichernde Verfahren (bspw. Testplanung als Grundlage für Arealpläne) für die weitere Entwicklung des Gebiets durchgeführt werden.

Zielsetzung	• Die Gemeinde strebt eine gesamthafte und koordinierte Entwicklung im Quartier an, welche auf angrenzende Bereiche, Nutzungen und Zentralitäten abgestimmt ist. • Die Compognastrasse soll sowohl eine auf die Nutzung abgestimmte Verkehrsinfrastruktur als auch ein attraktiver Strassen- und Aufenthaltsraum darstellen. • Die Gemeinde fördert eine qualitätsvolle und dichte Bebauung, welche attraktive Frei- und Aufenthaltsräume in das Quartier einbindet.
Handlungsanweisungen	
Generell	• Die Festlegungen in den Strategiekarten (Synthesepplan und Plan Entwicklungsschwerpunkt Compogna) sind als richtungsweisend Grundlagen für die weitere Entwicklung zu verstehen. Es ist ein qualitätssicherndes Verfahren (Studienauftrag / Testplanung) durchzuführen, welches als Basis für die Festlegung von Folgeplanungen (Arealplan) in der Nutzungsplanung dient. • Die Gemeinde erarbeitet ein Betriebs- und Gestaltungskonzept, in dem konkrete Massnahmen zur Betriebsführung und zur Strassenraumgestaltung enthalten sind.
Behandlung in OP-Revision	• Der bestehende Quartierplan ist zu überprüfen, auf eine gesamtheitliche Entwicklung abzustimmen und gegebenenfalls zu überarbeiten. • Es ist eine Folgeplanpflicht (Arealplanpflicht) zu erlassen, welche für einzelne Teilgebiete umgesetzt werden kann.
Abhängigkeiten / Hinweise	• Koordination mit Entwicklung: - Arbeitsplatzgebiet (Emissionen und Zufahrt Schwerverkehr) - Bahnhofsgebiet (Zugang, Abgrenzung qualitätssicherndes Verfahren)

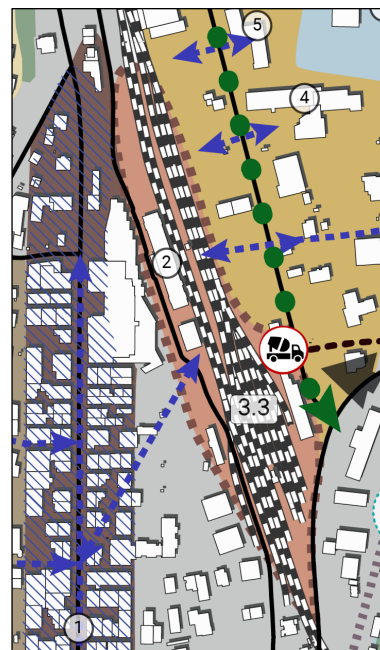
3.3 Strategische Entwicklung Bahnhof Thuisis



Rechtskräftiger Zonenplan



Orthofoto (map.geo.admin.ch)



Syntheseplan Strategie

Ausgangslage und Charakterisierung

Der Bahnhof von Thuisis ist der Hauptverkehrsknotenpunkt des öffentlichen Verkehrs in der Gemeinde Thuisis und in der ganzen Region Viamala. Er dient als Startpunkt der als UNESCO Welterbe aufgenommenen RhB Bahnstrecke Albula – Bernina. Zusammen mit dem Busbahnhof (diverse Linien in die umliegenden Gemeinden am Heinzenberg und im Domleschg) funktioniert er als regionaler Ausgangspunkt. Damit hat er einen grossen Einfluss auf die äussere Wahrnehmung von Thuisis. Aber auch innerhalb der Gemeinde dient er als räumliches Scharnier zwischen den westlichen und den nord-östlichen Ortsteilen.

Allerdings weisen der Bahnhof und sein Umfeld ein mangelhaftes Erscheinungsbild auf und es liegt eine unkoordinierte Linienführung der Busse vor (fehlende Abstimmung der Fahrzeiten). Zudem genügen die Haltestellen nicht den Anforderungen des Behindertengleichstellungsgesetzes (BehiG). Die fehlenden Verbindungen für den Fuss- und Veloverkehr verhindern, dass der Bahnhof als zufriedenstellendes Bindeglied zwischen den umliegenden Quartieren funktionieren kann.

Potenzial und beabsichtigte Entwicklung

Für den Bahnhof ist eine gesamtheitliche und koordinierte Entwicklung anzustreben. Zusammen mit den baulich notwendigen Massnahmen (BehiG, Umbau Busbahnhof) bietet sich die Chance, sowohl eine verkehrliche Optimierung als auch eine bessere Einbindung in die Siedlungsstrukturen zu verfolgen. Bestehende Linienführungen sind zu optimieren und die Umsteigebeziehungen zwischen den Verkehrsmitteln sind zu verbessern (multimodale Drehscheibe). Wegbeziehungen zwischen den umliegenden Quartieren sollen verbessert und das Gesamterscheinungsbild aufgewertet werden.

Zielsetzung

- Der Bahnhof und sein Umfeld sind als Visitenkarte von Thuisis mit Ausstrahlungskraft über die Gemeinde und Regionsgrenze zu entwickeln.
- Es ist eine Optimierung der Linienführung und Umsteigebeziehungen anzustreben (multimodale Drehscheibe).
- Die Gemeinde stärkt die Rolle des Bahnhofs als Scharnier und Bindeglied zwischen den umliegenden Quartieren und verbessert die Fusswegverbindungen (Höhenüberwindung).

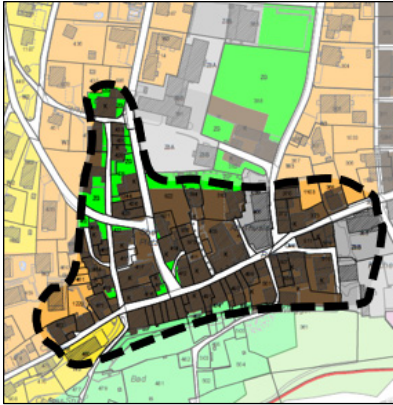
Handlungsanweisungen

- | | |
|---------------------------|---|
| Generell | <ul style="list-style-type: none"> Die Gemeinde erarbeitet ein gesamtheitliches Entwicklungskonzept in Form eines qualitativen Verfahrens unter Einbezug der massgebenden Interessensgruppen (Kanton, RhB, PostAuto AG, Private etc.). |
| Behandlung in OP-Revision | <ul style="list-style-type: none"> Die Erkenntnisse aus der separaten Planung Bahnhofentwicklung Thuis sind umzusetzen. |

Abhängigkeiten / Hinweise

- Separate Planung Bahnhofentwicklung Thuis als Grundlage für die Umsetzung in der Nutzungsplanung

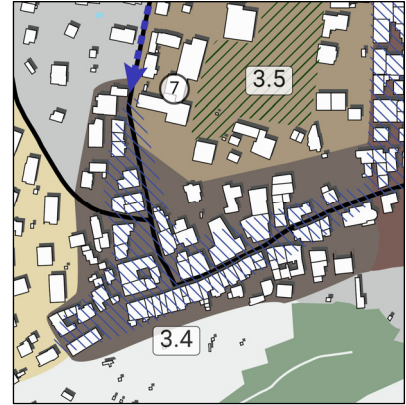
3.4 Historischer Ortskern Altdorf



Rechtskräftiger Zonenplan



Orthofoto (map.geo.admin.ch)



Syntheseplan Strategie

Ausgangslage und Charakterisierung

Das Altdorf und der angrenzende Ortsteil Straja bilden den ursprünglichen, historischen Dorfkern von Thusis. Es ist eine wertvolle und meist gut erhaltene Bausubstanz vorhanden. Einzelnen Bauten sind jedoch knapp unterhalten. Der Bereich verfügt über eine dichte Baustruktur ohne nennenswertes bauliches Verdichtungspotenzial. Die hindurchführende Altdorfstrasse und die Alte Strasse dienen als Verbindungselemente zwischen der Neudorfstrasse und der Heinzenbergstrasse. Die beiden Strassen nehmen deshalb einen Grossteil des Durchgangsverkehrs zum Heinzenberg auf. Die bestehenden engen Strassenstrukturen und Gassen sowie die eingeschränkten Sichtfelder sind auf keine grösseren Verkehrsflüsse ausgelegt.

Potenzial und beabsichtigte Entwicklung

Die Entwicklung in diesem Bereich soll primär auf eine Erhaltung und Aufwertung der bestehenden Baustrukturen und Qualitäten fokussieren. Der Strassenraum soll vom motorisierten Individualverkehr entlastet und gestalterisch aufgewertet werden. Das Altdorf ist in das Betriebs- und Gestaltungskonzept (BGK) bzw. das Freiraumkonzept zum Bereich Neudorf zu integrieren (vgl. Kapitel 3.1).

Zielsetzung

- Erhalt und Aufwertung der vorhandenen Baustrukturen und Ortsbildqualitäten.
- Sicherung und Aufwertung der bestehenden Qualitäten von Frei- und Aufenthaltsräumen und Aufwertung des Strassenraums.

Handlungsanweisungen

Generell

- Die Gemeinde erarbeitete ein Betriebs- und Gestaltungskonzept und ein Freiraumkonzept. Darin sind die Betriebsführung, die Strassenraumgestaltung und die Gestaltung der Frei- und Aufenthaltsräume zu klären. Die Gemeinde definiert entsprechende Massnahmen.

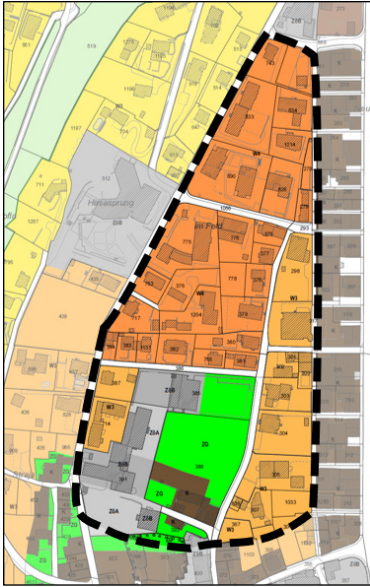
Behandlung in OP-Revision

- Umsetzung der Erkenntnisse aus dem Betriebs- und Gestaltungskonzept und dem Freiraumkonzept.
- Überprüfung bestehender Genereller Gestaltungsplan.
- Überprüfung bestehender Genereller Erschliessungsplan.

Abhängigkeiten / Hinweise

- BGK und Freiraumkonzept sind als Grundlage für die Umsetzung in der Nutzungsplanung notwendig. Die Bereiche Neudorf und Altdorf sind gemeinsam in den Konzepten zu betrachten.
- Bestehende Schutzobjekte und Inventare (v.a. ISOS)

3.5 Schnittstelle Im Feld zwischen Altdorf und Neudorf



Rechtskräftiger Zonenplan



Orthofoto (map.geo.admin.ch)



Syntheseplan Strategie

Ausgangslage und Charakterisierung

Das Gebiet umfasst ein fast vollständig überbautes Wohnquartier zwischen dem Neudorf, dem Spital und dem Altdorf. Die bestehenden Bauzonen weisen praktisch kein bauliches Verdichtungspotenzial im Rahmen der bestehenden Zonierung auf. Im Quartier sind hohe bauliche und gestalterische Qualitäten vorhanden. Zudem sind mit der Schulhausanlage und dem bestehenden Grünraum «Schlössligarten» sensible und gesellschaftlich wichtige Infrastrukturen vorhanden. Aufgrund der zentralen und verbindenden Lage zwischen Neudorf und Altdorf übernimmt das Quartier eine wichtige Funktion innerhalb des Siedlungsgefüges. Eine Verdichtung ist nur sehr beschränkt möglich, da die Erschliessungssituation limitierend wirkt. Dies aufgrund der massgebenden verkehrlichen Begegnungsfälle und der bestehenden Strassenstrukturen mit teils engen Gassen.

Potenzial und beabsichtigte Entwicklung

Die bestehenden Siedlungsstrukturen sollen weitgehend bewahrt werden. Erneuerungen der baulichen Strukturen sowie qualitätsvolle Neubauprojekte mit hochwertiger Gestaltung sollen möglich sein. Eine massgebliche Verdichtung ist nicht anzustreben. Zusätzliches Verkehrsaufkommen gilt es zu vermeiden. Bestehende Frei- und Grünräume (insbesondere der «Schlössligarten») sollen bewahrt und nach Möglichkeit aufgewertet werden.

Zielsetzung

- Die Gemeinde strebt den Erhalt und die Stärkung des bestehenden Quartiercharakters an.
- Bestehende Frei- und Grünräume sind weitgehend zu bewahren.

Handlungsanweisungen

Generell

- Bei Neubauprojekten und Erneuerungsprozessen ist eine hochwertige Gestaltung sicherzustellen.
- Die Gemeinde informiert und sensibilisiert entwicklungswillige Grundeigentümerschaften.

Behandlung in OP-Revision

- Die Gemeinde nimmt allfällige Aufzonungen nur punktuell vor und bewahrt die bestehenden Grün- und Freiräume.
- Erkenntnisse aus dem Betriebs- und Gestaltungskonzept und dem Freiraumkonzept der angrenzenden Dorfkerne sind einzubeziehen (allenfalls Anpassung Genereller Gestaltungsplan / Erschliessungsplan).

Abhängigkeiten / Hinweise

- Bestehende Schutzobjekte und Inventare (v.a. ISOS)
- Beachtung allfällige Resultate BGK und Freiraumkonzept Dorfkerne

3.6 Arbeitsgebiet Cazner Wiesen - Löser



Überbauungsstand (ARE GR: Profilierung Arbeitsgebiete / Flächenerhebung 2020)



Orthofoto (map.geo.admin.ch)



Syntheseplan Strategie

Ausgangslage und Charakterisierung²

Das Arbeitsgebiet Cazner Wiesen - Löser ist das grösste kantonale Arbeitsplatzgebiet (urbaner und suburbaner Raum) in der Region Viamala. Vorhanden ist eine sehr heterogene Nutzungsmischung von Gewerbe- und Industriebetrieben bis hin zu Einzelhandel, einer Grossgärtnerei und einem Fitnesscenter. Ein Einzelhandelsschwerpunkt befindet sich an der Kreuzung Italienische Strasse / Äussere Heinzenbergstrasse. Diverse grössere Flächen sind als Lagerplätze, Umschlagplätze und dergleichen genutzt. Mit der umgesetzten Teilrevision "Arbeitszonen" vom Oktober 2020 soll zukünftig mehr Wertschöpfung erreicht werden. Grössere Lagerplätze und Umschlagplätze sind mit der neuen Zonenordnung nicht mehr möglich und werden nur noch übergangsmässig geduldet. Das Gebiet ist fast vollständig überbaut und es sind praktisch keine Flächen zum Kauf verfügbar. Nur noch 0,5 ha von total 19,44 ha sind nicht bebaut (grüne Restflächen in linker Grafik). Viele Flächen können nur gemietet werden. Eine Entwicklungschance bietet das Areal der ehemaligen Bauunternehmung Andrea Pitsch AG (Parzelle Nr. 37, rote Fläche in linker Grafik). Die Parzelle umfasst eine Fläche von rund 2,9 ha und ist derzeit eine Brache, welche zum Verkauf steht. Aufgrund der umfangreichen Fruchtfolgeflächen ist eine Erweiterung ausserhalb des bestehenden Siedlungsgebiets nur beschränkt möglich.

Potenzial und beabsichtigte Entwicklung

Die Gemeinde strebt eine haushälterische und effiziente Nutzung der Flächen im Arbeitsgebiet an. Mit aktiven Planungsmassnahmen fördert die Gemeinde eine bauliche Entwicklung und die Mobilisierung der bestehenden Brache. Damit unterstützt sie die Ansiedlung von geeigneten Unternehmen. Für die Brache ist eine gesamtheitliche Planung vorzunehmen. Darin sollen eine geordnete Erschliessung, eine zweckmässige Nutzungsprofilierung und der Ausschluss ungeeigneter Nutzungen sowie insgesamt eine haushälterische Bodennutzung gesichert werden.

Langfristig ist die Profilierung des Arbeitsgebiets verstärkt auf wertschöpfungsintensivere, industrielle und gewerbliche Betriebe auszurichten. Bisherige Bemühungen zur effizienten Nutzung der Flächen sollen weitergeführt werden. Bei künftigen Bauprojekten sind effiziente Bauweisen anzustreben und einzufordern. Einrichtungen mit hohem Personenaufkommen und

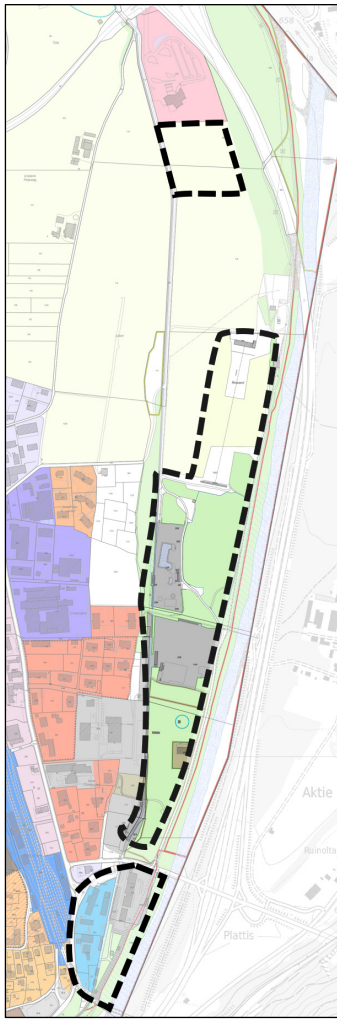
² Gemäss ARE GR: Profilierung Arbeitsgebiete / Flächenerhebung 2020

geringem Konfliktpotenzial hinsichtlich Lärm und Verkehr sind hauptsächlich auf zentrale und gut erschlossene Lagen zu lenken (wenn möglich in Mischzonen, bspw. Compogna). Damit soll Raum für klassische gewerbliche Betriebe im Arbeitsgebiet gesichert werden. Bei gegebenem Bedarf sind mögliche Erweiterungsgebiete zu prüfen und in die Profilierung aufzunehmen, wobei eine effiziente Bebauung mit planerischen Mitteln sicherzustellen ist. Im Grenzbereich zu den Wohn-, Misch- und Zentrumszonen sind Konflikte mit stark störenden Betrieben zu verhindern.

Im Weiteren soll die Zufahrt für den Schwerverkehr vorwiegend über die nördliche Zufahrt (Äussere Heinzenbergstrasse / Italienische Strasse) erfolgen. Dadurch wird das angrenzende Gebiet Compogna verkehrlich entlastet. In diesem Zusammenhang ist auch eine optimierte Beschilderung der Autobahnausfahrten zu prüfen (bspw. «Thusis Industrie» für die nördliche und «Thusis Zentrum» für die südliche Autobahnausfahrt).

Zielsetzung	Eine effiziente Nutzung der bestehenden Flächen sowie eine Mobilisierung bestehender Brachflächen und die Ansiedlung von geeigneten Unternehmen ist anzustreben.
Handlungsanweisungen	
Generell	- Die Gemeinde unterstützt die Ansiedlung von Unternehmen mit geeigneten Planungsmassnahmen und einem aktiven Standortmarketing. Grössere brachliegende Flächen sind für die Ansiedlung von geeigneten Unternehmen zu nutzen und in eine gesamtheitliche, koordinierte Planung einzubetten. - Mögliche Erweiterungsgebiete sind zu prüfen und in die Profilierung aufzunehmen.
Behandlung in OP-Revision	Festsetzung Folgeplanpflicht zur Umsetzung einer gesamtheitlichen Planung für die grössere brachliegende Fläche im Arbeitsgebiet (bspw. Arealplanpflicht).
Abhängigkeiten / Hinweise	- Abstimmung mit regionaler und kantonaler Richtplanung (Erweiterung und Profilierung) - Berücksichtigung von Naturgefahren bei möglichen Erweiterungsbereichen - Vermeiden von potenziellen Konflikten zwischen den angrenzenden Wohnzonen und allfälligen Erweiterungen - Verkehrliche Massnahmen betreffend Signalisierung aufgrund des Betriebs- und Gestaltungskonzept für das Gebiet Compogna. Die Zufahrt für den Schwerverkehr soll überwiegend von Norden erfolgen.

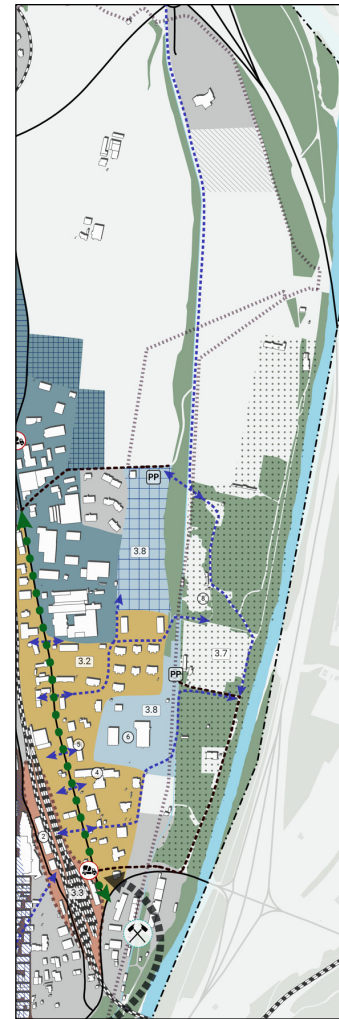
3.7 Freizeit- und Naherholungsgebiet Rheinau / Pantun



Rechtskräftiger Zonenplan



Orthofoto (map.geo.admin.ch)



Syntheseplan Strategie

Ausgangslage und Charakterisierung

Im Gebiet entlang des Rheinufer konzentrieren sich fast sämtliche Sport-, Freizeit- und Intensiverholungsanlagen in Thuis. Mit dem 2020 eröffneten Trailcenter Thuis (Mountainbike- und Veloübungsgelände) wurde dieses umfassende Angebot weiter ausgebaut. Fruchfolgeflächen im Umfeld lassen wenig Spielraum zu für eine zusätzliche flächige Erweiterung. Erschlossen wird das Gebiet durch den Pantunweg. Die Vielzahl und Diversität an Aktivitäten führt zu einem grossen Personenaufkommen. Dadurch kommen die bestehenden Verkehrsinfrastrukturen am Pantunweg derzeit an ihre Grenzen. Insbesondere fehlen entsprechend dimensionierte Parkierungsanlagen. Für Blaulichtorganisationen ist die Zugänglichkeit aufgrund von Wildparkierenden teilweise erschwert. Die ungeordnete Parkierungssituation führt zudem zu einem Attraktivitätsverlust des Naherholungsgebiets.

Im Gebiet Pantun südlich des Autobahnzubringers befindet sich das Ausbildungszentrum Pantun. Dieses wird unter anderem für Feuerwehrrübungen und Schulungen der Gebäudeversicherung Graubünden (GVG) genutzt wird. Seitens der GVG besteht Erweiterungsbedarfs für das Ausbildungszentrums.

Potenzial und beabsichtigte Entwicklung

Das bestehende Angebot an Freizeitnutzungen soll erhalten bleiben. Die verkehrlichen Schwachstellen sind zu beheben, um Überlastungen zu verhindern. Der Fokus liegt auf der verkehrlichen Optimierung und dem Ausbau von Parkierungsanlagen sowie der Stärkung des Fuss- und Veloverkehrs, insbesondere entlang des Pantunwegs. Die Gemeinde erarbeitet hierzu in einem

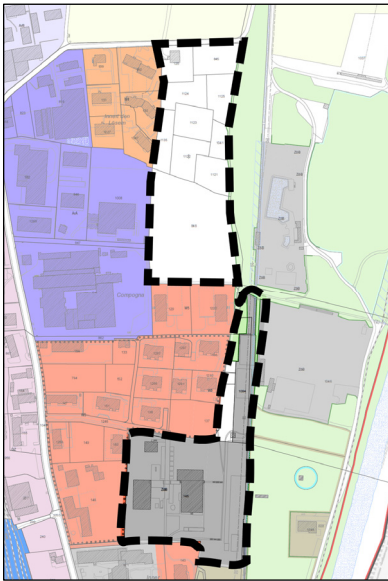
separaten Parkierungs- und Erschliessungskonzept konkrete Massnahmen und setzt diese anschliessend um. Eine Erweiterung der Nutzungen soll nur bei ausgewiesenem Bedarf und soweit zweckmässig geprüft werden und ist auf die Erschliessung und die Verkehrsinfrastrukturen abzustimmen. Ein Ausbau der Erschliessung für den MIV ist weitgehend zu vermeiden.

Erweiterungen für touristische Nutzungen und Nutzungen, welche an die Autobahnraststätte angelehnt sind, sollen im Bereich südlich der bestehenden Raststätte erfolgen.

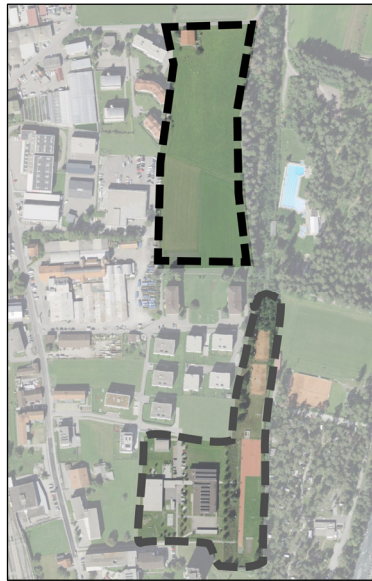
Der Standort Pantun südlich des heutigen Autobahnzubringers Thusis Süd soll koordiniert weiterentwickelt werden. Der Standort des Ausbildungszentrums Pantun ist zu erhalten und bedarfsgerecht zu erweitern.

Zielsetzung	• Verkehrliche Optimierung: Sicherstellung von ausreichend dimensionierten und geordneten Parkierungsmöglichkeiten sowie einer zweckmässigen Erschliessung für sämtliche Verkehrsteilnehmende. • Förderung des Fuss- und Veloverkehrs und Aufwertung des Pantunwegs. • Koordinierte Weiterentwicklung und Prüfung bedarfsgerechte Erweiterung Ausbildungszentrum Pantun.
Handlungsanweisungen	
Generell	• Die Gemeinde erarbeitet ein separates Erschliessungs- und Parkierungskonzept mit konkreten Massnahmen. Dieses berücksichtigt mögliche zukünftige Infrastrukturprojekte wie ein Leistungssportzentrum mit Mehrfachturnhalle im Bereich Compogna / Löser. • Die Gemeinde klärt Bedarf und Möglichkeiten zur Weiterentwicklung für das Ausbildungszentrum bzw. das Feuerwehrübungsgelände in Koordination mit den beteiligten Akteuren. • Zusätzliche Ausbauten und Nutzungsangebote im Freizeit- und Naherholungsgebiet sind nur bei ausgewiesenem Bedarf und soweit zweckmässig vorzusehen. Diese haben im Rahmen eines Gesamtkonzepts sowie in Abstimmung mit der Erschliessungssituation und den Verkehrsinfrastrukturen zu erfolgen. Ein Ausbau der Erschliessung für den MIV ist weitgehend zu vermeiden. Eine Erweiterung südlich der bestehenden Autobahnraststätte für daran angelehnte und touristische Nutzungen soll bei Bedarf erfolgen.
Behandlung in OP-Revision	• Umsetzung der Resultate des separaten Parkierungs- und Erschliessungskonzepts (Überprüfung Genereller Erschliessungsplan). • Eine Gebietserweiterung und eine Anpassung der Nutzungsplanung ist bei konkretem Bedarf vorzunehmen. • Die Gemeinde prüft die nutzungsplanerischen Voraussetzungen für Erweiterungen des Ausbildungszentrums / Feuerwehrübungsgeländes.
Abhängigkeiten / Hinweise	• Separates Parkierungs- und Erschliessungskonzept als Grundlage • Angestrebtes Leistungssportzentrum mit Mehrfachturnhalle im Bereich Compogna / Löser (vgl. Kapitel 3.8) • Konflikte bezüglich Fruchtfolgeflächen (Raststätte), Naturgefahren sowie Waldflächen bei allfälligen Erweiterungen. • Allenfalls Anpassung von entsprechenden Reglementen (z.B. Ordnungsbussenliste etc.)

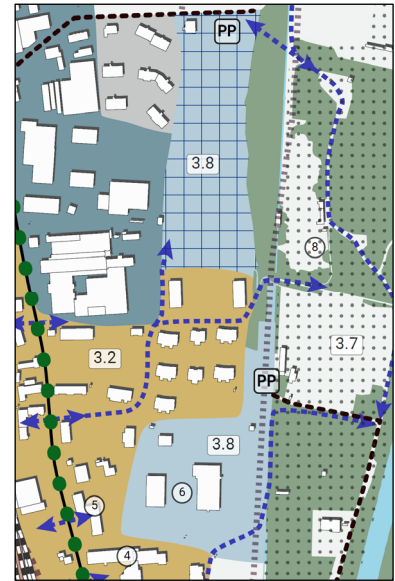
3.8 Öffentliche Nutzungen und Siedlungserweiterung Compogna / Löser



Rechtskräftiger Zonenplan



Orthofoto (map.geo.admin.ch)



Syntheseplan Strategie

Ausgangslage und Charakterisierung

Ein Grossteil der öffentlichen Nutzungen in Thusis konzentriert sich auf den Bereich zwischen den Wohn- und Arbeitsnutzungen im Bereich Compogna und den Freizeitanlagen Rheinau / Pantun. Hier liegen unter anderem die Schulanlagen der Primar- und Sekundarschule sowie die dazugehörigen Sport- und Aussenanlagen. Die bestehenden Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen weisen derzeit noch Reserven auf. Aufgrund des starken bisherigen Wachstums mussten die Schulanlagen bereits 2018 ausgebaut werden. Der Neubau wurde dabei so konzipiert, dass eine zukünftige Erweiterung mit verhältnismässigem Aufwand als Anbau realisiert werden kann. In Anbetracht der stark steigenden Anzahl Schülerinnen und Schüler sowie des erwarteten Wachstums, ist bereits in den nächsten Jahren eine solche Schulraumerweiterung notwendig. Aber auch die bestehende Turnhalle kommt derzeit an ihre Kapazitätsgrenzen. Nebst den Schülerinnen und Schülern sind auch ansässige Sportvereine von diesem Mangel betroffen. Das Teilgebiet Innert den Lösern stellt eine der verbleibenden Möglichkeiten für Erweiterungen des Siedlungsgebiets dar, welche für zusätzliches Bevölkerungswachstum zur Verfügung stehen (keine national geschützten Fruchtfolgeflächen vorhanden, kein Wald unmittelbar an Siedlungsgrenze).

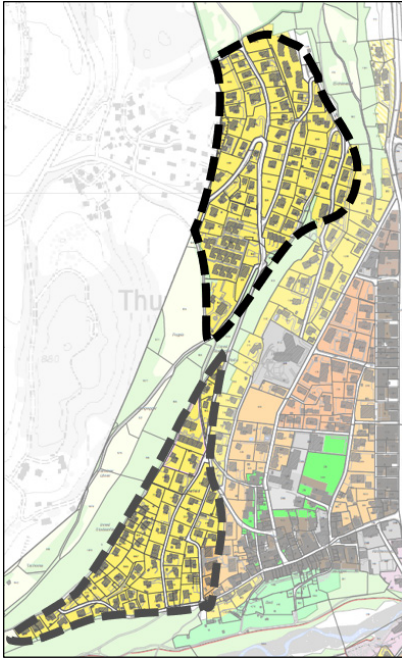
Potenzial und beabsichtigte Entwicklung

Ein Ausbau der Schulanlage mit zusätzlichen Klassenzimmern soll zeitnah erfolgen, um Kapazitätsengpässe zu vermeiden. Hierfür ist eine Schulraumerweiterung am bestehenden Standort zu realisieren. Für künftige Erweiterungen des Siedlungsgebiets wird der nördliche Standort (Innert den Lösern) angestrebt. Dabei soll das Gebiet sowohl für weitere öffentliche Nutzungen, als auch für Wohn- und Mischnutzungen zur Verfügung stehen:

- Die Gemeinde verfolgt einen Ausbau der bestehenden Sportanlagen. Mit einem Leistungssportzentrum sollen die notwendigen Infrastrukturen für Vereine und Clubs geschaffen werden. Damit nimmt Thusis seine Position als Regionalzentrum in der Region Viamala wahr und stärkt das bestehende Zentrumsangebot. Mit einer Mehrfachturnhalle soll zudem ausreichend Platz für den Sportunterricht zur Verfügung gestellt werden. Eine solche Infrastruktur weist einen umfassenden Raumbedarf auf. Gleichzeitig soll sie nahe der bestehenden Schulanlagen und der Freizeitangebote im Bereich Rheinau / Pantun realisiert werden. Damit

	können auch Synergien mit der Optimierung und dem Ausbau der Parkierung im Bereich Rheinau / Pantun geschaffen werden. • Im Hinblick auf das prognostizierte Wachstum sollen am Standort In-ner den Lösern Erweiterungen für Wohn- und Mischnutzungen angestrebt werden. Dabei soll eine hohe Siedlungsqualität und die Verfügbarkeit von neuem Bauland mit geeigneten planerischen Massnahmen sichergestellt werden.
Zielsetzung	• Die notwendigen Kapazitäten an Schulraum werden zeitnah realisiert, um Engpässe zu vermeiden. • Es wird eine gemischt genutzte und bedarfsgerechte Siedlungserweiterung angestrebt. Dies umfasst den Ausbau der bestehenden Sportanlagen (Turnhalle) und die Realisierung eines Leistungssportzentrums mit Mehrfachturnhalle sowie eine qualitätsvolle Siedlungserweiterung mit Wohn- und Mischnutzungen. Bezüglich Parkierung und Erschliessung sind Synergien mit bestehenden und geplanten Parkierungsanlagen zu prüfen.
Handlungsanweisungen	
Generell	• Die Schulraumerweiterung ist gemäss der Schulraumkonzeption umzusetzen. • Die Planung von zusätzlichen Sportanlagen ist mit der Optimierung der Erschliessung und der Parkierung Rheinau / Pantun abzustimmen. • Siedlungserweiterungen für Wohn- und Mischnutzungen sind auf die bestehenden umliegenden Nutzungen sowie auf die beabsichtigten öffentlichen Nutzungen abzustimmen.
Behandlung in OP-Revision	• Eine Erweiterung des Siedlungsgebiets mit Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen im Bereich Compogna / Löser ist auf ein Konzept für das Leistungssportzentrum mit Mehrfachturnhalle abzustimmen. • Die Gemeinde prüft eine Erweiterung für Wohn- und Mischnutzungen. Bei der Ausscheidung von zusätzlichen Wohn- und Mischzonen werden eine hohe Siedlungsqualität und die bauliche Verfügbarkeit mit geeigneten planerischen Massnahmen sichergestellt.
Abhängigkeiten / Hinweise	• Koordination mit regionalem Richtplan Viamala (Siedlungsgebietserweiterungen Wohn- und Mischnutzungen / öffentliche Nutzungen, Standortfestsetzung Leistungssportzentrum mit Mehrfachturnhalle). • Emissionskonflikte zwischen dem bestehenden Arbeitsgebiet und zusätzlichen Wohn- und Mischnutzungen sind soweit möglich zu vermeiden. • Parkierungs- und Erschliessungskonzept Rheinau / Pantun (Kapitel 3.7)

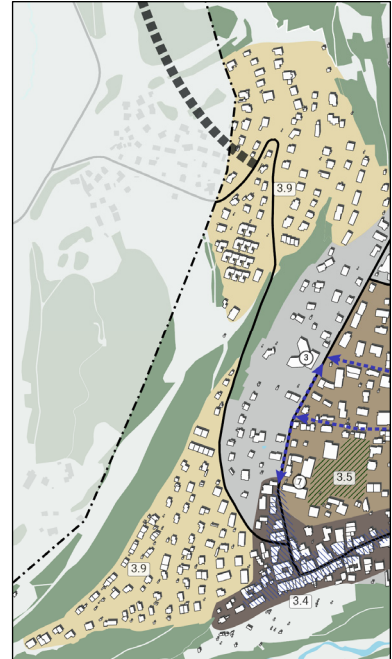
3.9 Hanglagige Quartiere Oberfeld Süd und Oberfeld Nord



Rechtskräftiger Zonenplan



Orthofoto (map.geo.admin.ch)



Syntheseplan Strategie

Ausgangslage und Charakterisierung

In den Gebieten liegen schöne Wohnquartiere mit hoher Wohnqualität und diversen qualitätsvollen Solitärbauten. Viele Wohnbauten sind aufgrund der Hanglage sehr gut einsehbar und haben einen grossen Einfluss auf das Ortsbild.

- Insbesondere das **südliche Gebiet** ist aufgrund der Lage prägend für das Orts- und Landschaftsbild von Thuis. Hier befinden sich nur noch vereinzelte unbebaute Parzellen, ansonsten ist das Gebiet weitgehend überbaut.
- Das **nördliche Gebiet** hat durch die Waldflächen (unter Rufria und Rofla) einen etwas geringeren Einfluss auf das Ortsbild. Im Bereich Foppisweg sind einzelne grössere, zusammenhängende Bauten vorhanden. Zudem sind einzelne unbebaute Parzellen vorhanden.

Ein Grossteil der Parzellen in Hanglage weist einen Ausbaugrad von 50 % oder weniger auf. Aufgrund des Gebäudealters ist zudem anzunehmen, dass in den nächsten Jahren Erneuerungen und Neubauprojekte anstehen werden.

Potenzial und beabsichtigte Entwicklung

Aufgrund des grossen Einflusses auf das örtliche Erscheinungsbild, ist der anstehende Erneuerungszyklus mit gestalterischen Vorgaben behutsam zu lenken. Die verschiedenen Topographien sind bei Bautätigkeiten zu berücksichtigen. Durch gestalterische Vorgaben soll bei Neubauprojekten eine hochwertige Gestaltung verfolgt und eine räumliche Einbettung in den Bestand sichergestellt werden. Abgrabungen, Aufschüttungen und Mauerbauwerke sind möglichst zu vermeiden bzw. auf das Minimum zu reduzieren und gut zu gestalten. Zusätzliche Terrassenhäuser sollen nicht zugelassen werden.

Zielsetzung

- Die Gemeinde strebt den Erhalt und die Stärkung des bestehenden Quartiercharakters an.
- Es eine hochwertige Baukultur anzustreben, welche sich in das Orts- und Landschaftsbild einbettet.

Handlungsanweisungen

- | | |
|---------------------------|--|
| Generell | <ul style="list-style-type: none"> • Bei Neubauprojekten und Erneuerungsprozessen ist eine hochwertige Gestaltung sicherzustellen. • Die Gemeinde informiert und sensibilisiert entwicklungswillige Grundeigentümerschaften. |
| Behandlung in OP-Revision | <ul style="list-style-type: none"> • Die Gemeinde erlässt gestalterische Vorgaben, damit die Einbettung von Bauten und Anlagen in den Bestand sowie eine hochwertige Gestaltung sichergestellt werden (Anpassung Zonenvorschriften und Baugesetz, allenfalls genereller Gestaltungsplan). |

**Abhängigkeiten /
Hinweise**

-

4. Massnahmenübersicht und Zeitplan

In Kapitel 3 wurden mit den Gebietssteckbriefen die konkreten Strategiebestandteile des Strategieplans Thuis 2040 aufgezeigt. Die nachfolgende Tabelle und der Zeitplan dienen als zusammenfassende Übersichten zu den festgelegten Handlungsanweisungen pro Gebietssteckbrief:

- Mit der **Massnahmentabelle** wird eine kompakte Übersicht zu den definierten Massnahmen und Folgeplanungen ermöglicht. Weiter wird schematisch der geschätzte Aufwand aber auch der Nutzen der Massnahmen dargestellt. In der letzten Spalte werden zudem Hinweise gegeben zu Abhängigkeiten bzw. zum Zusammenspiel mit anderen Bestandteilen des Strategieplans.
- Mit dem **Zeitplan** wird eine mögliche zeitliche Komponente des Strategieplans und der Massnahmen aufgezeigt. Dringliche Massnahmen, Massnahmen in Quartieren bei welchen ein erhöhter Baudruck erwartet wird oder Massnahmen mit verhältnismässig geringem planerischem Aufwand sollen zeitnah und wenn möglich in der anstehenden Gesamtrevision der Ortsplanung umgesetzt werden. Gleichzeitig sind einige Massnahmen als separate Projekte zu erarbeiten. Beispielsweise ist ein vorgängiges, vertieftes BGK zu erarbeiten, bevor weitere Massnahmen an der Neudorfstrasse umgesetzt werden können. Deshalb ist eine Umsetzung in der Nutzungsplanung in verschiedenen Fällen erst nach oder parallel zur anstehenden Gesamtrevision der Ortsplanung sinnvoll, was mit dem Zeitplan verdeutlicht wird. Der Zeitplan ist nicht als strikte Vorgabe für die Umsetzung der Massnahme zu verstehen. Vielmehr soll damit eine grobe Übersicht zu angestrebten Realisierungshorizonten erstellt sowie eine zweckmässige Priorisierung und Abfolge von Massnahmen aufgezeigt werden.

4.1 Massnahmenetabelle

Steckbrief / Gebiet	Massnahmen / Folgeplanung	Bewertung Aufwand und Wirkung der Gesamtentwicklung	Abhängigkeit / Zusammenspiel andere Massnahmen Strategieplan
3.1 Visitenkarte Neudorf	a. Betriebs- und Gestaltungskonzept (BGK) und Freiraumkonzept Neudorf und Altdorf b. Umsetzung von Erkenntnissen aus BGK und Freiraumkonzept in Nutzungsplanung, GEP, allenfalls GGP c. Massnahmen bez. Betriebsführung / Signalisierung und bauliche / gestalterische Massnahmen, Verkehrsverlagerung auf Compognastrasse	Aufwand  Wirkung 	- Entwicklung Gebiet Compogna und Stärkung der Compognastrasse - BGK und Freiraumkonzept gemeinsam für Neudorf und Altdorf entwickeln
3.2 Entwicklungsschwerpunkt Compogna	a. Qualitätssicherndes Verfahren (Studienauftrag / Testplanung) als Grundlage für Folgeplanungen, welche in der Nutzungsplanung festgelegt sind (Arealplanpflicht). a. Betriebs und Gestaltungskonzept (BGK) Compognastrasse b. Anpassung Nutzungsplanung (mit Festlegung Folgeplanpflicht sowie allfällige Anpassung / Aufhebung bestehender Quartierplan Compogna) und Umsetzung Massnahmen Compognastrasse	Aufwand  Wirkung 	- Verlagerung Alternativroute und Verkehr von Neudorfstrasse auf Compognastrasse (BGK Neudorf / Altdorf) - Bahnhofentwicklung Thusis - Optimierung Erschliessung und Parkierung Rheinau / Pantun
3.3 Strategische Entwicklung Bahnhof Thusis	a. Entwicklungskonzept Bahnhof und Bahnhofsumfeld Thusis mit Qualitätssicherndem Verfahren b. Umsetzung Erkenntnisse Entwicklungskonzept	Aufwand  Wirkung 	- Entwicklungsschwerpunkt Compogna - Einbindung in umliegende Quartiere und zentrale Verbindungen Fuss- und Veloverkehr
3.4 Historischer Ortskern Altdorf	a. Betriebs- und Gestaltungskonzept (BGK) und Freiraumkonzept sowie Umsetzung von Erkenntnissen in Nutzungsplanung, GEP und GGP siehe 3.1 Visitenkarte Neudorf b. Massnahmen bez. Betriebsführung / Signalisierung und bauliche / gestalterische Massnahmen, Verkehrsverlagerung auf äussere Heinzenbergstrasse	Aufwand  Wirkung 	- BGK und Freiraumkonzept gemeinsam für Neudorf und Altdorf entwickeln
3.5 Schnittstelle Im Feld	a. Sicherstellung hochwertige Baukultur und Sensibilisierung Grundeigentümerschaften b. Aufzonungen nur punktuell vornehmen und Grün- und Freiräume bewahren c. Umsetzung allfälliger Erkenntnisse aus BGK Neudorf / Altdorf	Aufwand  Wirkung 	- BGK und Freiraumkonzept Neudorf und Altdorf

Steckbrief / Gebiet	Massnahmen / Folgeplanung	Bewertung Aufwand und Wirkung der Gesamtentwicklung	Abhängigkeit / Zusammenspiel andere Massnahmen Strategieplan
3.6 Arbeitsgebiet Cazner Wiesen – Löser	a. Gesamtheitliche und koordinierte Planung für bestehende Brache Arbeitsgebiet und Standortmarketing b. Festlegung Folgeplanpflicht für die brachliegenden Flächen (Arealplanpflicht) in der Nutzungsplanung c. Prüfung mögliche Erweiterungsgebiete und Aufnahme in Profilierung (auch Abstimmung mit regionaler und kantonaler Richtplanung)	Aufwand  Wirkung 	- Vermeidung Lärmkonflikte im Zusammenhang mit der Entwicklung Compogna und weiteren Wohnnutzungen im Umfeld des Arbeitsgebiets
3.7 Freizeit- und Naherholungsgebiet Rheinau / Pantun	a. Erschliessungs- und Parkierungskonzept Rheinau / Pantun b. Umsetzung von Erkenntnissen mit allfälliger Anpassung GEP c. Massnahmen bez. Betriebsführung / Signalisierung und bauliche / gestalterische Massnahmen d. Koordinierter Ausbau von Nutzungen und Gebietserweiterung nur im Bedarfsfall	Aufwand  Wirkung 	- BGK Compognastrasse - Allfälliges Leistungssportzentrum mit Mehrfachturnhalle im Bereich Compogna / Löser und dazugehörige Erschliessung / Parkieranlagen
3.8 Öffentliche Nutzungen und Siedlungserweiterung Compogna / Löser	a. Schulraumerweiterung (bauliche Massnahmen gemäss Schulraumkonzeption) b. Planung von zusätzlichen Sportanlagen (Turnhalle / Leistungssportzentrum) im Rahmen eines Gesamtkonzepts und darauf abgestimmte Erweiterung Siedlungsgebiet (auch Abstimmung mit regionaler und kantonaler Richtplanung) c. Prüfung Siedlungserweiterungen für Wohn- und Mischnutzungen (Abstimmung mit regionaler und kantonaler Richtplanung)	Aufwand  Wirkung 	- Abstimmung auf Erschliessungs- und Parkierungskonzept Rheinau / Pantun
3.9 Hanglagige Quartiere Oberfeld Süd und Oberfeld Nord	a. Sicherstellung hochwertige Baukultur und Sensibilisierung Grundeigentümerschaften b. Anpassung Nutzungsplanung mit Anpassung Zonenvorschriften und Baugesetz (allenfalls Genereller Gestaltungsplan)	Aufwand  Wirkung 	-

4.2 Zeitplan

