Kommunales räumliches Leitbild der Gemeinde Muntogna da Schons

Vom Gemeindevorstand beschlossen am 22. Februar 2022

Impressum

Auftraggeber
Gemeinde Muntogna da Schons

Kontaktperson
Marco Dolf, Gemeindepräsident

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

Erstellung
Juni - Oktober 2021

Bearbeitungsstand
22. Februar 2022

Bildnachweise / Datenquellen
Siehe Dokumentende

Inhalt

Einleitung 3

Analyse

Porträt 4
Porträt 5
Demografie 6
Wirtschaft und Mobilität 7
Siedlung, soziale Infrastruktur und Versorgung 8
Bauzonenreserven und Bedarf (Stand 2020) 9
Wichtige Zeitschnitte der Siedlungsentwicklung (vor 1890) 10
Wichtige Zeitschnitte der Siedlungsentwicklung (1890 – 1940) 11
Wichtige Zeitschnitte der Siedlungsentwicklung (1941 - 1960) 12
Wichtige Zeitschnitte der Siedlungsentwicklung (1961 - 1980) 13
Wichtige Zeitschnitte der Siedlungsentwicklung (1981 - 2000) 14
Wichtige Zeitschnitte der Siedlungsentwicklung (2000 - heute) 15
Stärken-, Schwächen-, Chancen- und Risiken-Analyse 16

Konzept: Ziele, Strategien und Massnahmen

Übergeordnete Ziele und Strategien der Siedlungsentwicklung 17
Räumliches Konzept 18
Strategie Siedlungsentwicklung Casti-Wergenstein 19
Strategie Siedlungsentwicklung Donat 20
Strategie Siedlungsentwicklung Lohn 22
Strategie Siedlungsentwicklung Mathon 23

Einleitung

Anlass

Mit der Revision des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) haben sich die raumplanerischen Rahmenbedingungen verändert: Das revidierte RPG verlangt eine haushälterische Bodennutzung, verbunden mit der Mobilisierung von Baulandreserven und der Entwicklung von kompakten Siedlungen. Im Vordergrund steht dabei die Siedlungsentwicklung nach innen, d.h. dem Schaffen von Siedlungen mit einer optimierten baulichen Dichte. Dies unter Beibehaltung der räumlichen Qualitäten.

Das vorliegende räumliche Leitbild soll zur Umsetzung dieser Vorgaben des RPG beitragen und ein Zukunftsbild mit den langfristigen planerischen Entwicklungsabsichten der Gemeinde Muntogna da Schons aufzeigen.

Ziele Leitbild

Die Gemeinde Muntogna da Schons bestimmt mit diesem räumlichen Leitbild die strategische Ausrichtung ihrer Siedlungsentwicklung mit einem Planungshorizont von 20 – 25 Jahren und legt die damit verbundenen zentralen Aufgaben fest.

Das Leitbild dient der Gemeinde als Orientierungsrahmen für raumbezogene Entscheidungen sowie als konzeptionelle Grundlage für die Revision der Nutzungsplanung.

Das Leitbild ermöglicht der Gemeinde Muntogna da Schons insbesondere, ihren Handlungsspielraum im Lichte der kantonalen und regionalen Rahmenbedingungen auszuloten und ihre Ziele und Vorstellungen der angestrebten langfristigen räumlichen Entwicklung aufzuzeigen.

Per 1. Januar 2021 fusionierten die ehemaligen politischen Gemeinden Donat, Mathon, Lohn und Casti-Wergenstein zur Fusionsgemeinde Muntogna da Schons.

Erarbeitung

Die Erarbeitung des Leitbildes erfolgte zunächst separat in den vier ehemaligen Gemeinden. In einer ersten Phase erarbeiteten die ehemaligen Gemeinden, vertreten durch Arbeitsgruppen oder den Gemeindevorstand, die Strategien pro Fraktion. In einer zweiten Phase führte der neue Gemeindevorstand der Fusionsgemeinde Muntogna da Schons die vier vorhandenen Zwischenstände zum vorliegenden kommunalen räumlichen Leitbild (KRL) zusammen.
In einer dritten Phase war die Bevölkerung eingeladen, sich im Rahmen der öffentlichen Informationsveranstaltung und einer schriftlichen Mitwirkung zum Leitbild zu äussern. Das Leitbild wurde aufgrund der Mitwirkung überarbeitet und anschliessend vom Gemeindevorstand am 22. Februar 2022 beschlossen.

Porträt

Entwicklung

Die Besiedlung des Schamserbergs geht bis in vorchristliche Zeiten zurück. Von der frühen Besiedlung zeugen eine Trockenmaueranlage aus der Bronzezeit sowie Gräber aus dem 7. Jahrhundert. Urkundlich erstmals erwähnt wurden die Ortschaften zwischen Mitte des 12. Jahrhunderts und anfangs des 13. Jahrhunderts. Im Mittelalter waren die Ortschaften Teil des Gerichts der «Freien am Berg», welches sich normalerweise in Mathon versammelte. Anfangs des 19. Jahrhunderts wurden die Ortschaften Lohn, Mathon und Casti-Wergenstein durch den Bau von Fahrstrassen besser erschlossen.

Die Einwohner von Muntogna da Schons sind heute zweisprachig, rätoromanisch (Sutsilvan) und deutsch. Schon früher – wie auch heute - bildete die Landwirtschaft für einen Grossteil der Bevölkerung die Erwerbsgrundlage. Hinzu kommen einige Gewerbebetriebe sowie sanfter Tourismus / Hotellerie.

Nachdem die Ortschaften Casti und Wergenstein sich 1926 zu einer Gemeinde zusammengeschlossen haben und sich anfangs 2003 Donat mit Pazen und Farden zusammenschlossen, fusionierten die ehemaligen Gemeinde Donat, Mathon, Lohn und Casti-Wergenstein am 1. Januar 2021 zur Gemeinde Muntogna da Schons.

Räumliche Ausgangslage

Casti-Wergenstein liegt am Schamserberg und besteht aus den beiden Fraktionen Casti (1125 m ü.M.) und Wergenstein (1489 m ü.M.), die sich 1926 zur ehemaligen Gemeinde zusammengeschlossen haben. Casti-Wergenstein zählt gut 50 Einwohner mit einem bis heute hohen Anteil an Romanischsprechenden.

Donat liegt, zusammen mit den Weilern Pazen und Farden, am Fuss des Schamserbergs. Donat liegt auf einer grösseren Terrasse, während die Fraktionen Pazen und Farden oberhalb von Donat in Hanglage liegen. Die einzelnen Dörfer werden von der Kulturlandschaft umgeben.

Lohn liegt am Schamserberg, am Osthang des Piz Beverin. Das auf einer Terrasse gelegene Haufendorf wird von der Kulturlandschaft umgeben. Lohn kann vom Schamser Talboden von Donat über die Kantonsstrasse erreicht werden.

Mathon liegt am Schamserberg, am Osthang des Piz Beverin. Das auf einer Terrasse gelegene Haufendorf bildet das Zentrum des oberen Schamserbergs. Das Dorf wird von Kulturlandschaft umgeben. Mathon kann vom Schamser Talboden von Donat über die Kantonsstrasse erreicht werden.

Porträt

Positionierung

Heute bieten ein nachhaltiger Tourismus und eine weiterhin wichtige Landwirtschaft der Bevölkerung eine Existenzgrundlage. Der Anteil an Zweitwohnungen ist mit rund 60 % vergleichsweise hoch.

Casti-Wergenstein (v.a. Wergenstein am oberen Schamserberg) ist ein beliebter Ausgangsort für Wanderungen und Skitouren und bietet Übernachtungsmöglichkeiten in der Pension Muntanella und dem Hotel Capricorns (inkl. Seminarräumlichkeiten), das Teil des Centers da Capricorns ist.

Im Center da Capricorns sind weitere Organisationen beheimatet, die eine nachhaltige wirtschaftliche Entwicklung u.a. des Schamserbergs unterstützen: die Fundaziun Capricorn, die Geschäftsstelle Naturpark Beverin und die Forschungsgruppe «Tourismus und nachhaltige Entwicklung» der Zürcher Hochschule für angewandte Wissenschaften (ZHAW).

Donat mit den Fraktionen Pazen und Farden positioniert sich als landwirtschaftlich geprägte Ortschaft mit einer gewissen Zentrumsfunktion (Schulstandort und Gemeindeverwaltung) für den Schamserberg. Donat präsentiert sich als attraktiver Wohnstandort, was durch die kurze Distanz zu Zillis und Andeer noch verstärkt wird.

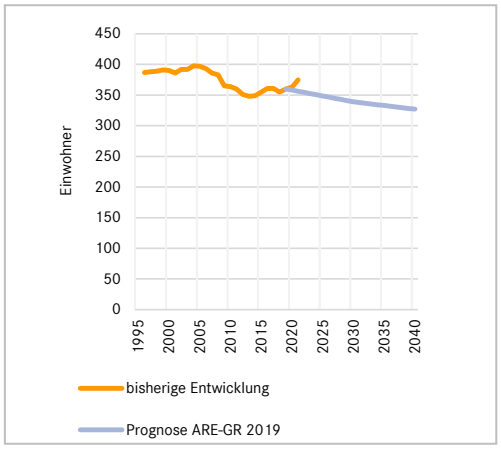
Lohn positioniert sich als landwirtschaftlich geprägtes Bergdorf und Wohnort mit einem attraktiven Angebot im Bereich der Gastronomie, im naturnahen Tourismus sowie der Direktvermarktung lokaler Produkte im Rahmen des Naturparks Beverin.

Mathon ist eine landwirtschaftlich geprägte Ortschaft mit Ausrichtung auf den naturnahen Tourismus. Die Lage in der wertvollen Berglandschaft macht den Ort für Ruhe- und Naturverbundene zu einem attraktiven Wohnstandort. Trotz Abgeschiedenheit sind die umliegenden Zentren (Andeer, Thusis) innert kurzer Zeit erreichbar.

Als Ausgangspunkt von Ski- und Wandertouren ist Mathon auch touristisch geprägt. Mit der Pension Laresch, dem Muntsulej und weiteren Angeboten besteht eine entsprechende Infrastruktur. Mit sieben Betrieben nimmt die Landwirtschaft einen wichtigen Stellenwert hinsichtlich der Dorfentwicklung und der wirtschaftlichen Bedeutung ein.

Demografie

Bevölkerungsentwicklung



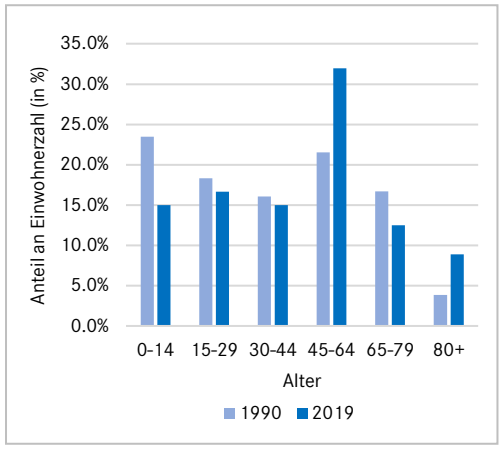
Entwicklung und aktuelle Situation

- Von 1996 - 2019 hat die Anzahl Einwohner von rund 390 EW auf 360 EW abgenommen.
- Seit 2009 ist eine Stagnation, jedoch kein weiterer Rückgang zu verzeichnen.
- Entgegen der Prognose von 2019 des ARE hat die die Bevölkerung zwischen 2019 und Anfang 2022 zugenommen (+ 18 Einwohner).

Ausblick

- Gemäss Bevölkerungsprognose des Kantons von 2019 schrumpft bis 2035 die Bevölkerung moderat (- 27 Einwohner).
- Bis 2040 wird der Rückgang der Bevölkerungszahlen fortgesetzt (seit 2035 – 6 EW).
- Aus Sicht der Gemeinde ist die Prognose zu pessimistisch angesetzt (vgl. Kapitel Bauzonenreserven und Bedarf).

Altersstruktur



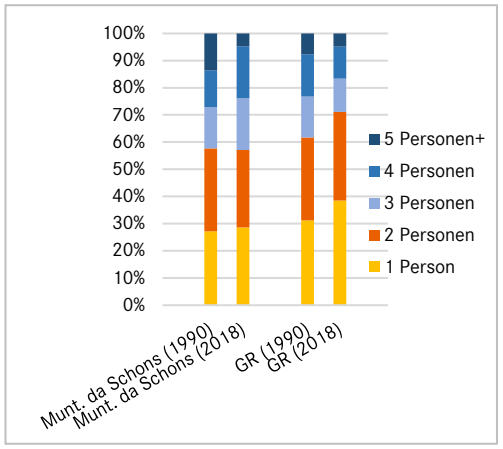
Entwicklung und aktuelle Situation

- Bei vier der sechs Altersgruppen ist ein leichter Rückgang zu verzeichnen (0- bis 14-Jährige, 15- bis 29-Jährige, 30- bis 44-Jährige, 65- bis 79-Jährige).
- Bei der Altersgruppe der 45- bis 64-Jährigen ist eine starke Zunahme auszumachen.

Ausblick

- Zunahme bei den über 80-Jährigen, verbunden mit entsprechender Nachfrage nach altersgerechten Wohnformen und Pflegeleistungen.

Haushaltgrösse



Entwicklung und aktuelle Situation

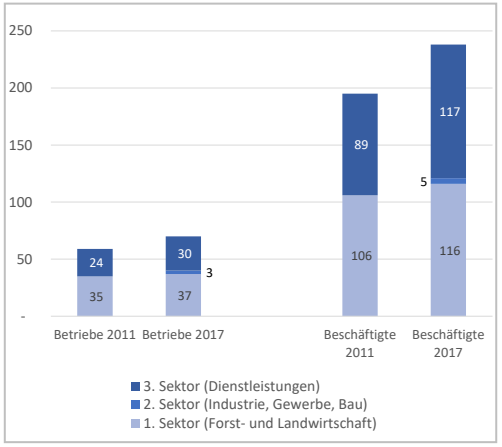
- Abnahme der durchschnittlichen Haushaltgrösse von 2.7 auf 2.5 Personen (GR: von 2.4 auf 2.1 Personen) in den Jahren 1990 - 2018.
- Der Anteil an 1- und 2-Personenhaushalten ist zwischen 1990 und 2018 gesunken und liegt mit 58 % unter dem kantonalen Mittel (GR: 71%).
- Eine Zunahme ist bei den 3- und 4-Personenhaushalten zu verzeichnen.

Ausblick

- Anteil der 1- und 2-Personenhaushalte dürfte mit zunehmender Alterung wieder steigen.
- Weitere Zunahme des Bedarfs an kleineren und mittleren Wohnungsgrössen.

Wirtschaft und Mobilität

Betriebe / Beschäftigte



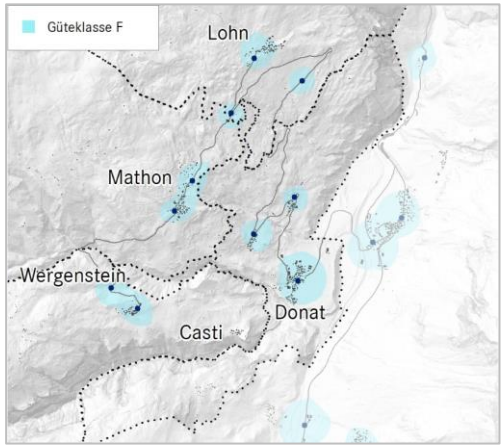
Entwicklung und aktuelle Situation

- Die Anzahl Betriebe ist zwischen 2011 und 2017 von 35 auf 37 gestiegen. Ein Anstieg erfolgte vor allem im 1. und 3. Sektor (Dienstleistungen).
- Die ansässigen Betriebe konzentrieren sich vor allem auf den 1. Sektor mit 48.7 % der Beschäftigten (GR: 5.5%) und den 3. Sektor mit 45.6 % der Beschäftigten (GR: 73.7%).

Ausblick

- Die landwirtschaftlichen Betriebe und Dienstleistungsbetriebe bleiben für die Wirtschaft von Muntogna da Schons prägend.

Verkehr



Öffentlicher Verkehr (ÖV)

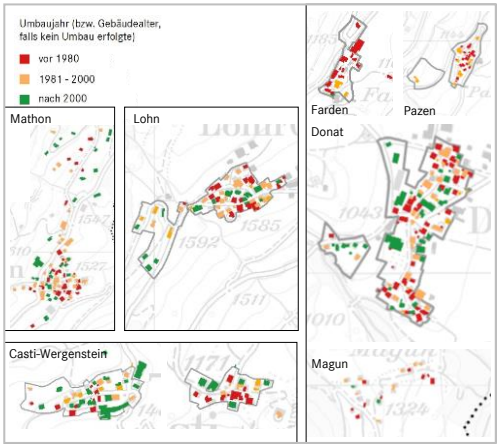
- Die Gemeinde ist über die Postauto-Linie 551 (Andeer – Wergenstein) erschlossen.
- Dem Bedürfnis angepasstes und ausreichendes ÖV-Angebot (angepasst an Schulzeiten; Bustaxi bis Farden)

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

- Die Anbindung für den MIV erfolgt über die Strasse nach Zillis (Anschluss an Kantonsstrasse).
- Anschluss an die Transitachse A13 Richtung Norden (Chur) besteht in Zillis-Reischen, Richtung Süden in Andeer.

Siedlung, soziale Infrastruktur und Versorgung

Sanierungsbedarf Gebäudebestand



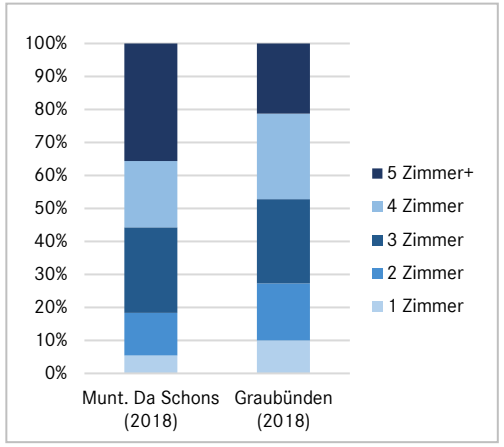
Erneuerungs-/Sanierungsbedarf des Gebäudebestandes (2016)

- In Casti-Wergenstein 61 % nach 1980 umgebaut bzw. erbaut. Wenig Sanierungsbedarf. Potential bei landwirtschaftlichen Bauten.
- In Donat ist der Gebäudebestand teilweise überaltert (54 % vor 1980). Sanierungsbedarf insbesondere in den Zentren.
- In Lohn 69 % nach 1980 gebaut oder umgebaut. Wenig Sanierungsbedarf.
- In Mathon 60 % nach 1980 gebaut oder umgebaut. Wenig Sanierungsbedarf.

Fazit

- Sanierungsbedarf hauptsächlich beschränkt auf Einzelbauten und Zentren der Fraktionen.

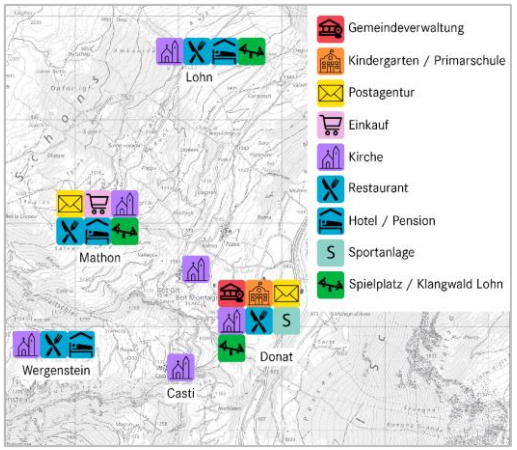
Wohnungsangebot nach Zimmerzahl



Wohnungsangebot

- Der Gesamtwohnungsbestand umfasst 348 Wohnungen. Im Jahr 2019 war der Leerwohnungsbestand mit 6 Mietwohnungen und 0 Eigentumswohnungen relativ gering.
- Der Anteil an Wohnungen mit fünf Zimmern + ist mit 36 % höher als das kant. Mittel (21 %).
- Das Angebot an Wohnungen mit ein oder zwei Zimmern ist gering und mit 18 % unter dem kantonalen Mittel (GR: 27 %).
- Der Anteil an Zweitwohnungen beträgt rund 60 %. Damit untersteht Muntogna da Schons den Bestimmungen des Zweitwohnungsgesetzes. Im Jahr 2020 betrug der Zweitwohnungsanteil in Casti-Wergenstein 69 %, in Donat 37 %, in Lohn 48 % und in Mathon 71 %.

Soziale Infrastruktur und Versorgung

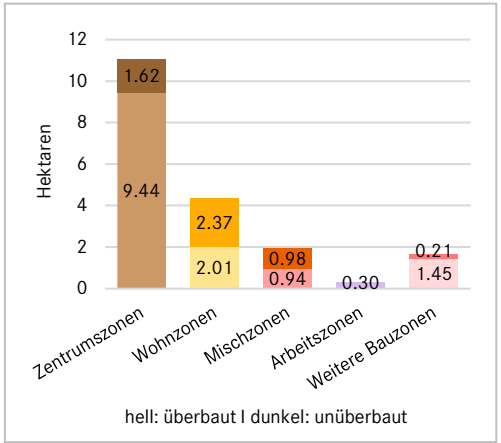


Gutes Grundversorgungsangebot

- Versorgungsangebot für den täglichen Bedarf im Volg Mathon (mit Postagentur), diverse Hofläden mit lokalen Produkten in Donat (Direktvermarktung). In Zillis bestehen ergänzend weitere Angebote.
- Kindergarten- und Schulangebot über den Schulverband Schams sichergestellt: mit Kindergärten in Zillis (romanisch) und Andeer, Primarschule in Donat (romanisch) und Andeer sowie Oberstufe in Zillis.
- Unterkunftsangebot im Gasthaus Beverin (derzeit geschlossen), Hotel Capricorn, der «Pensiun Laresch» und Ferienwohnungen.
- Gesundheitsversorgung (Spital Thusis, Spitex Viamala, Medizinisches Zentrum Spada Andeer) wie auch weitere Versorgungsangebote sind regional abgedeckt / organisiert.

Bauzonenreserven und Bedarf (Stand 2020)

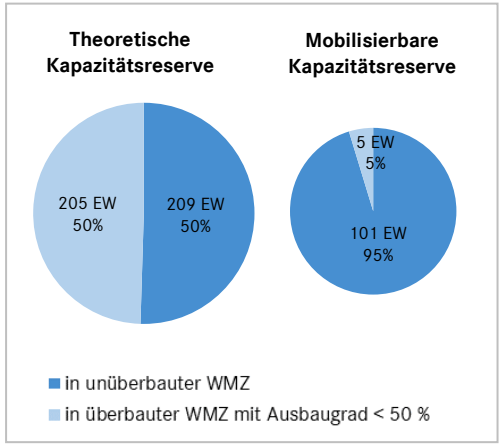
Überbauungsstand 2020



Überbauungsstand

- Die Zentrumszonen weisen mit 85 % einen hohen Überbauungsgrad auf.
- Die Wohnzonen verfügen mit 46 %, wie die Mischzonen mit 49 %, über einen insgesamt geringen Überbauungsgrad.
- Bei den Arbeitszonen bestehen keine Reserven.
- Die gesamten Reserven aus den Zentrums- und Wohnzonen umfassen ca. 5 ha.

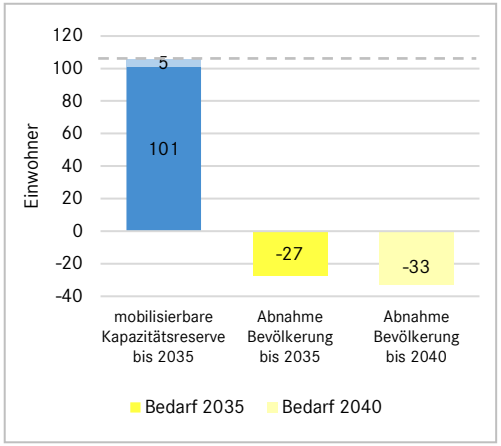
Kapazitätsreserven (WMZ) bis 2035



Kapazitätsreserven bis 2035

- Die theoretischen Reserven innerhalb der bestehenden Bauzone reichen für gesamthaft zusätzliche 414 Einwohner (EW).
- Unter Berücksichtigung einer bis 2035 realistischen Mobilisierung besteht eine Reserve für 106 zusätzliche EW, davon 101 EW in der unüberbauten Bauzone und 5 EW in der bereits überbauten Bauzone.

Bauzonenreserven und Bedarf



Bedarf 2035

- Den Reserven von 106 EW steht bis 2035 ein prognostizierter Rückgang von -27 EW gegenüber (Prognose Kanton 2019). Damit übersteigen die Reserven den Bedarf, bzw. die Bauzone ist zu gross.

Bedarf 2040

- Berücksichtigt man den prognostizierten Bedarf bis 2040 von -33 EW sind die mobilisierbaren Reserven ebenfalls zu gross.
- Generell ist zu bemerken, dass die Berechnung auf geringen Flächen- und Einwohnerwerten basiert. Der Beurteilung der konkreten Situation ist daher grösseres Gewicht beizumessen als der rein rechnerischen Betrachtung. Zudem strebt die Gemeinde ein höheres Bevölkerungswachstum an.

Wichtige Zeitschnitte der Siedlungsentwicklung
(vor 1890)

Siedlung

Casti-Wergenstein

- Kompakte Weilersiedlungen am unteren (Casti) bzw. am oberen Schamserberg (Wergenstein).

Donat

- Donat als kompaktes Strassendorf auf einer Terrasse über dem Hinterrhein.
- Pazen und Farden als eigenständige Weiler.

Lohn

- Kompaktes, auf einer Osthang-Terrasse gelegenes Haufendorf.

Mathon

- Kompaktes, auf einer Osthang-Terrasse gelegenes Haufendorf.

Landschaft und Infrastruktur

Casti-Wergenstein

- Erschliessung Dörfer vom Talboden aus über einen einfachen Weg.
- Beide Dörfer von Kulturlandschaften sowie von Waldflächen umschlossen.
- Die bewirtschafteten Flächen der beiden Dörfer sind nördlich und südlich von Geländeeinschnitten (Schluchten) begrenzt.

Donat

- Kulturlandschaft umgibt die einzelnen Siedlungen, einzelne Waldgebiete.
- Einfache Erschliessung.

Lohn

- Das Dorf wird über einen Weg mit dem Talboden verbunden.
- Kulturlandschaft mit südwestlich gelegenen Waldflächen oberhalb des Dorfes.

Mathon

- Das Dorf wird über einen Weg mit dem Talboden verbunden.
- Kulturlandschaft mit Waldflächen oberhalb des Dorfes.

Wichtige Zeitschnitte der Siedlungsentwicklung
(1890 – 1940)

Siedlung

Casti-Wergenstein

- Vereinzelte neue Wohn- und Landwirtschaftsbauten in und zwischen den beiden Dörfern sowie in Dumagns.
- 1931 Bau Hotel Piz Vizàn durch den Schweizerischen Metall- und Uhrenarbeiterverband SMUV (seit 2005: Center da Capricorns).

Donat

- Geringe Bautätigkeit in Donat und Pazen.

Lohn

- Geringe Bautätigkeit über das gesamte Gemeindegebiet.

Mathon

- Geringe Bautätigkeit über das gesamte Gemeindegebiet.

Landschaft und Infrastruktur

Casti-Wergenstein

- Bau der ersten Fahrstrasse nach Casti und Wergenstein in den Jahren 1924 - 1926.

Donat

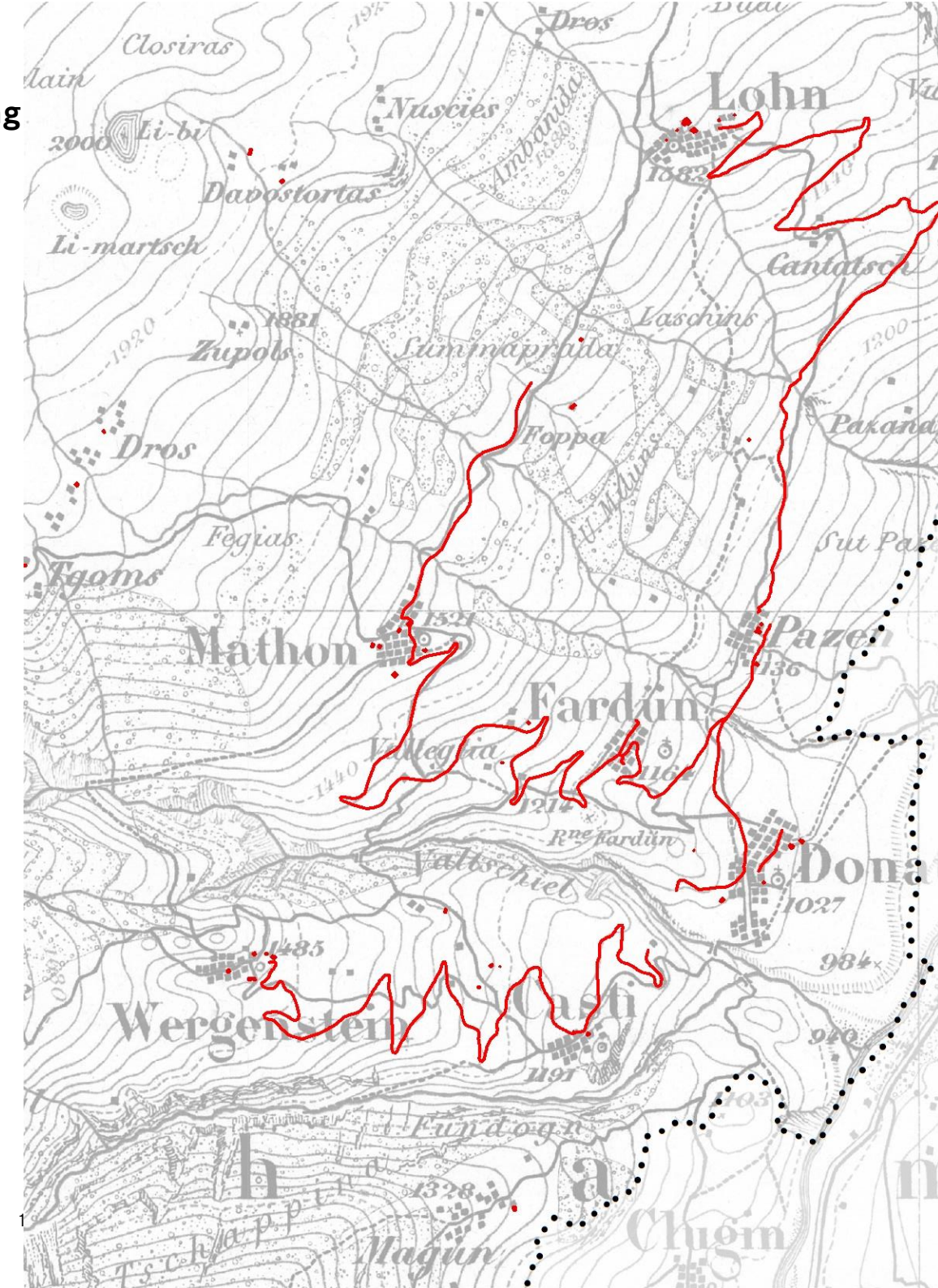
- Ausbau des Erschliessungsnetzes.
- Bau Erschliessungsstrasse von Clugin / Magun Richtung Alp Nurdagn.

Lohn

- Bau der Fahrstrasse nach Lohn in den Jahren 1904 – 1906.

Mathon

- Bau der Fahrstrasse nach Mathon in den Jahren 1904 – 1906.



Wichtige Zeitschnitte der Siedlungsentwicklung
(1941 - 1960)

Siedlung

Casti-Wergenstein

- Sehr geringe Neubautätigkeit konzentriert sich auf Wergenstein.

Donat

- Vereinzelte Neubauten in Donat und Pazen.

Lohn

- Vereinzelte Neubauten sowohl innerhalb als auch ausserhalb der Siedlung.

Mathon

- Vereinzelte Neubauten über das gesamte Gemeindegebiet.

Landschaft und Infrastruktur

Casti-Wergenstein

- Bau von Erschliessungsstrassen v.a. zwischen Casti und Wergenstein sowie oberhalb Wergenstein in Richtung Val da Larisch.

Donat

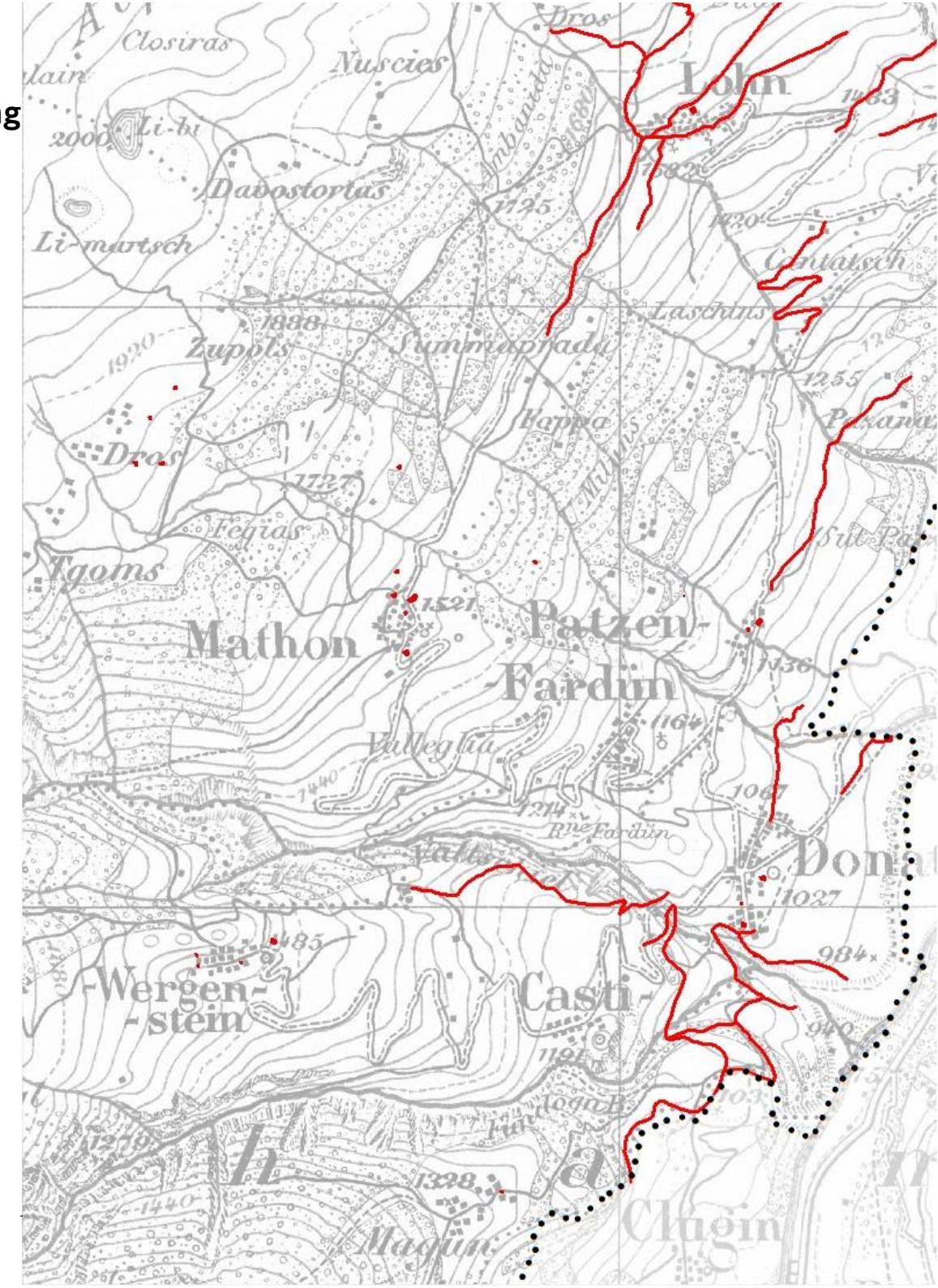
- Starker Ausbau des Erschliessungsstrassennetzes.

Lohn

- Starker Ausbau des Erschliessungsstrassennetzes.
- Rückgang der landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen, Zunahme der Waldfläche, vermutlich in der Nachkriegszeit.

Mathon

- Bau von neuen Erschliessungsstrassen.
- Kleine Verlagerungen der landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen oberhalb von Mathon und der Waldfläche.



Wichtige Zeitschnitte der Siedlungsentwicklung
(1961 - 1980)

Siedlung

Casti-Wergenstein

- Anhaltend geringe Bautätigkeit, eine Neubaute in Casti sowie einzelne landwirtschaftliche Nutzbauten abseits des Siedlungsgebiets.

Donat

- Insgesamt starke Neubautätigkeit in Donat, Pazen und Farden.
- Bau der heutigen Schulanlage in Donat um 1980.
- Bau von neuen landwirtschaftlichen und gewerblichen Bauten.

Lohn

- Leicht erhöhte Bautätigkeit, Neubauten im Dorf wie auch ausserhalb der Siedlung.
- Neubauten vor allem am Siedlungsrand der Hauptsiedlung, weitere Einzelbauten über das gesamte Gemeindegebiet.

Mathon

- Starke Neubautätigkeit ausserhalb des historischen Ortskerns von Mathon (v.a. Ferienhäuser).
- Neubaugebiete «Gurschegn» und am südlichen Siedlungsrand. Darunter sind auch neue landwirtschaftliche Nutzbauten.

Landschaft und Infrastruktur

Casti-Wergenstein

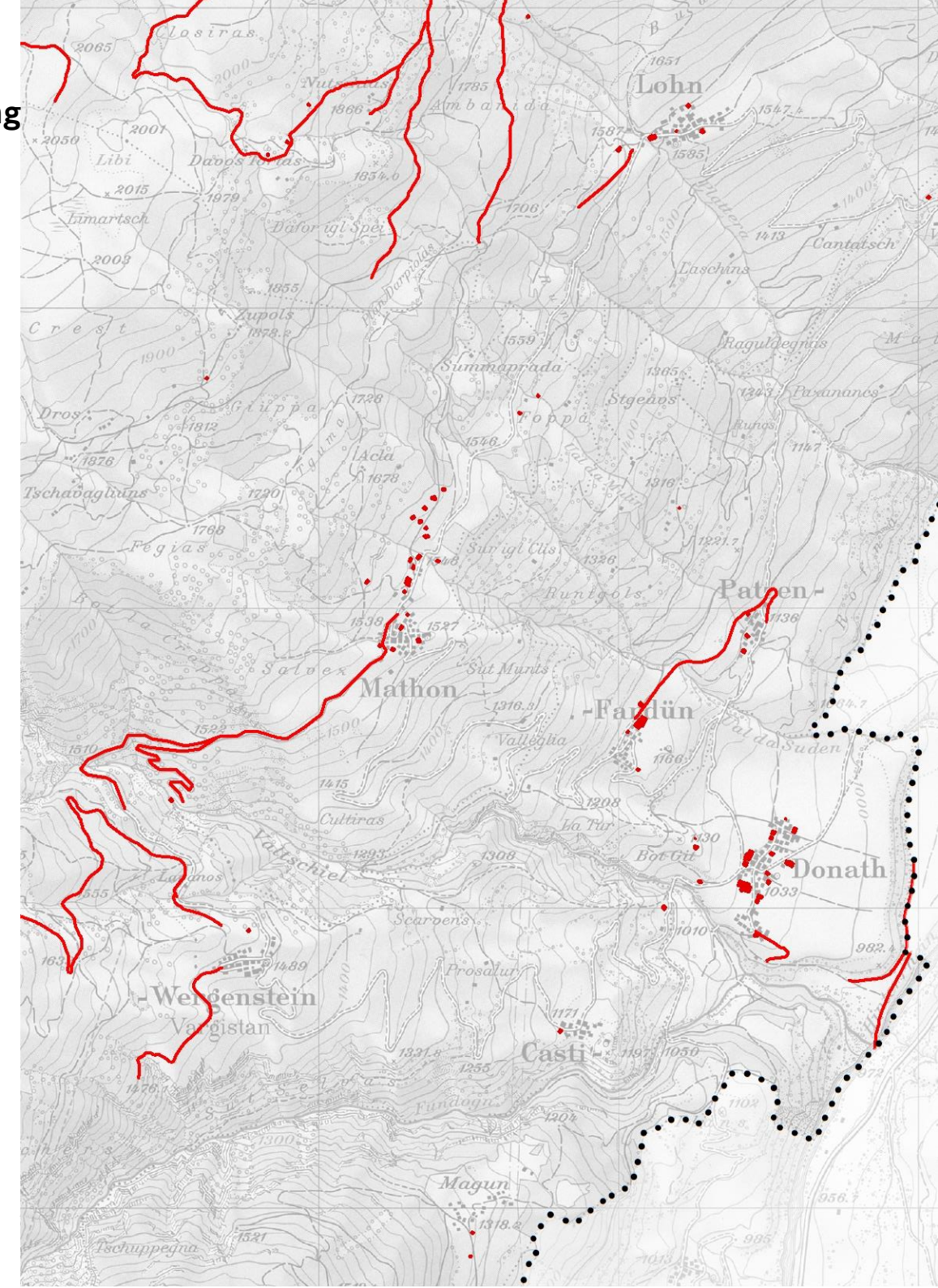
- Bau einer neuen landwirtschaftlichen Erschliessungsstrasse von Wergenstein Richtung Curtginatsch sowie von ergänzenden Erschliessungsstrassen.

Donat

- Bau der Nationalstrasse A13, welche auch über das Gemeindegebiet von Donat führt.
- Bau neuer Erschliessungsstrassen.

Lohn

- Weitere Ausdehnung des Waldes, dadurch kleinere Landwirtschaftsflächen.
- Fortsetzung Ausbau des Erschliessungsstrassennetzes, u.a. auch Erschliessung des Gebiets Orta.



Wichtige Zeitschnitte der Siedlungsentwicklung
(1981 - 2000)

Siedlung

Casti-Wergenstein

- Zunehmende Neubautätigkeit mit mehreren Wohnbauten in Casti und Wergenstein.
- Punktuelle Neubautätigkeit im Gebiet Dumagns.

Donat

- Bau neuer Wohn- und Landwirtschaftsbauten in allen Fraktionen.
- Aussiedlung von Landwirtschaftsbetrieben.

Lohn

- Erhöhte Bautätigkeit hält an, sowohl neue Wohnbauten als auch neue landwirtschaftliche Gebäude werden errichtet.

Mathon

- Abnahme der starken Neubautätigkeit.
- Erstellung einzelner Wohnbauten und mehrere neue landwirtschaftliche Bauten (Aussiedlungen)

Landschaft und Infrastruktur

Casti-Wergenstein

- Bau / Ergänzung von landwirtschaftlichen Wegen im Gebiet Alp Anarosa.

Donat

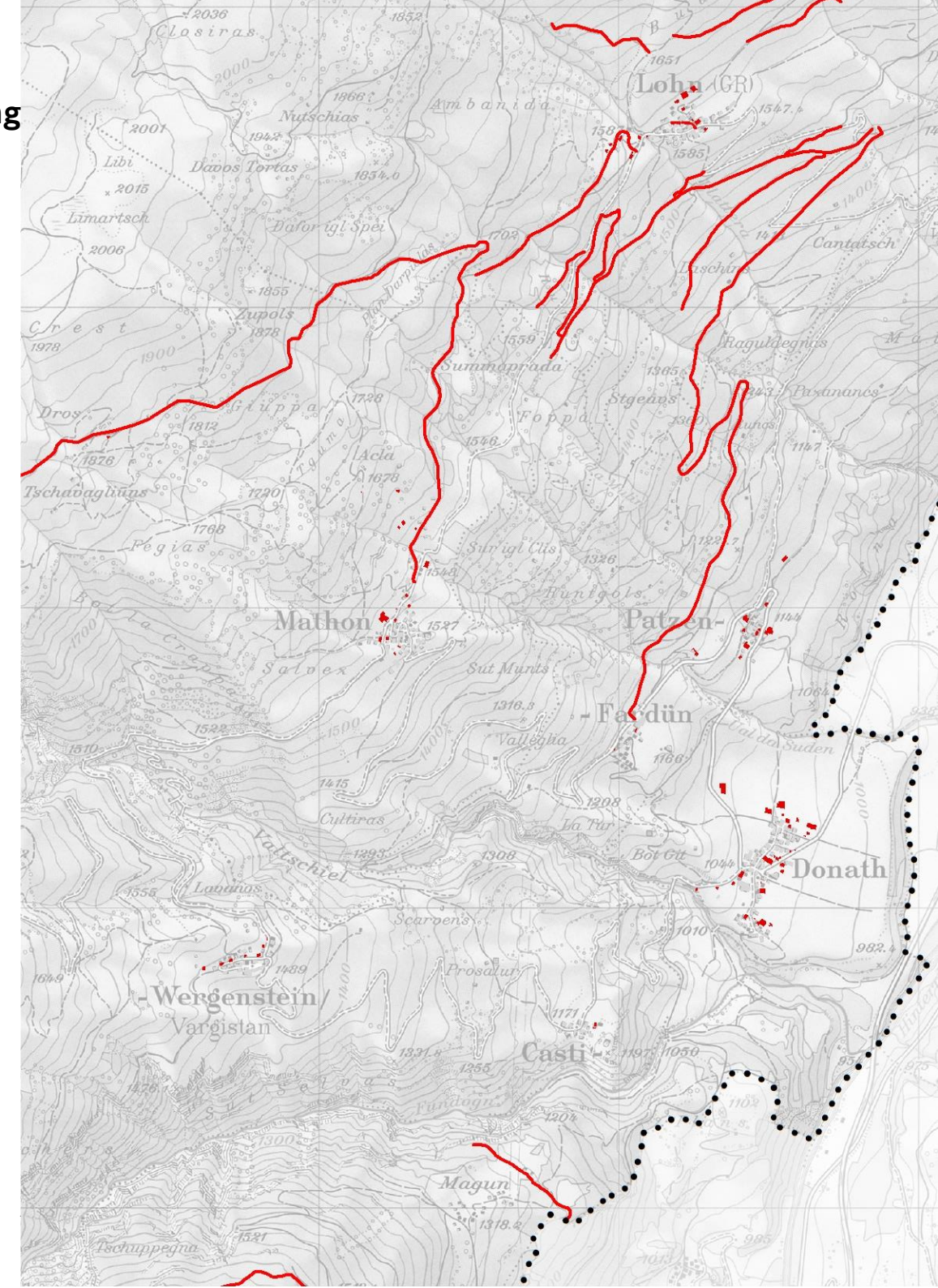
- Bau der neuen Fahrstrasse von Farden zur Nachbargemeinde Lohn.
- Langsame Stagnation bei der Waldzunahme, bzw. langsamere Schrumpfung bei den landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen.

Lohn

- Weiterer Ausbau und Ergänzung der Erschliessungsstrassen auf dem gesamten Gemeindegebiet.

Mathon

- Bau neuer Erschliessungsstrassen, bzw. Ausbau Fahrstrasse Richtung Lohn.



Wichtige Zeitschnitte der Siedlungsentwicklung
(2000 - heute)

Siedlung

Casti-Wergenstein

- Abgeschwächte Bautätigkeit mit einzelnen Neubauten in Wergenstein und in Casti.

Donat

- Neubautätigkeit in Donat, darunter Wohn-, Gewerbe- und Landwirtschaftsbauten (v.a. Betriebserweiterungen).

Lohn

- Leichte Abschwächung der bisherigen Bautätigkeit. Neubauten beschränken sich auf die Hauptsiedlung und das Gebiet Orta.

Mathon

- Neubautätigkeit nördlich der Hauptsiedlung, im Gebiet «Gurschegn» / «Plan da Crusch».

Landschaft und Infrastruktur

Casti-Wergenstein

- Ausbau Erschliessungsinfrastruktur v.a. in bzw. um Casti sowie vereinzelte punktuelle Ergänzungen.
- Ausbau der Strassen im Rahmen des Meliorationsprojekts.

Donat

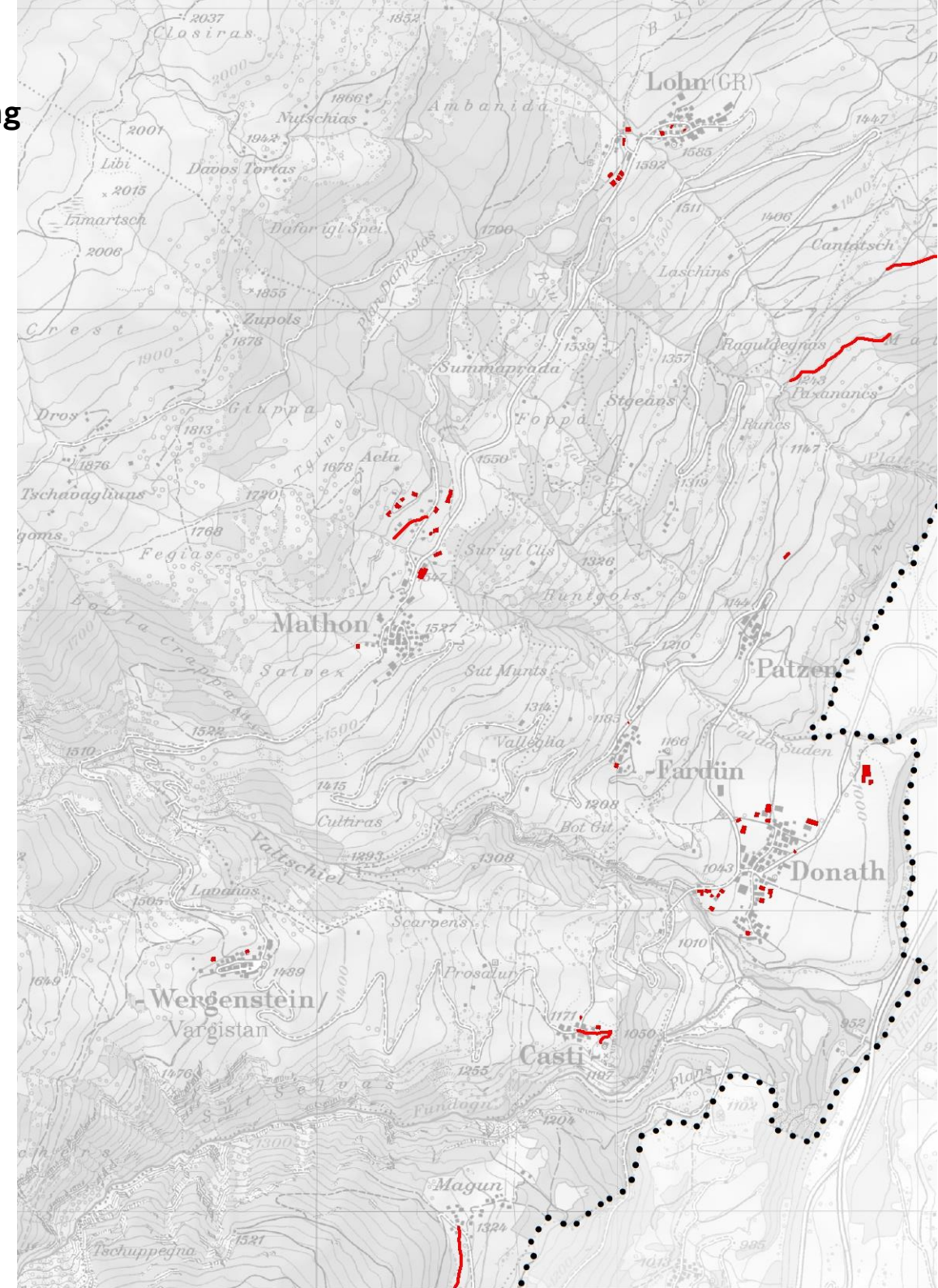
- Kleinere Ergänzungen des Erschliessungsstrassennetzes.
- Stagnation bei Wald-, bzw. Landwirtschaftsflächen hält an.

Lohn

- Kleinere Ergänzungen des Erschliessungsstrassennetzes.

Mathon

- Ausbau der Erschliessungsinfrastruktur im Siedlungsgebiet.



Stärken-, Schwächen-, Chancen- und Risiken-Analyse

Stärken

- Intakte historische Dorfkerne
- Attraktive Wohnlage hinsichtlich Aussicht, Besonnung
- Hohe Landschaftsqualitäten
- Gutes touristisches Angebot (Restaurant. Hotel/Pension, Touristenlager, Ausgangspunkt Skitouren und Wandertouren, Ferienwohnungen)
- Eigene Postagentur, Primarschule und Gasthaus als zentrale, soziale Dorfstrukturen
- Gute Erschliessung an übergeordnetes Strassennetz
- Funktionierende Landwirtschaft als wichtiges wirtschaftliches Standbein
- Grundversorgungsangebot für Güter des täglichen Bedarfs ist grösstenteils gewährleistet
- Center da Capricorns als Impulsgeber für eine nachhaltige Gemeindeentwicklung
- Qualitativ hochwertige Gebäude aufgrund der günstigen Landpreise
- Einzige romanische Primarschule des Idioms Sutsilvan
- Dem Bedürfnis angepasstes und ausreichendes ÖV-Angebot (angepasst an Schulzeiten; Bustaxi)

Schwächen

- Überdimensionierte Bauzonen (teils nicht verfügbar, nicht erschlossen, an ungeeigneten Lagen, unternutzt)
- Relativ grosse Distanz zu Regionalzentren (Wergenstein, Lohn, Mathon)
- Kein Grundversorgungsangebot für Güter des täglichen Bedarfs (Donat)
- Rauhes Klima aufgrund Höhenlage
- Nicht genutzte Ställe in Bauzone nicht verfügbar
- Hohe Beanspruchung der Dorfkerne durch Landwirtschaftsbetriebe

Chancen

- Zunehmendes Interesse an Ganzjahrestourismus in den Bergen
- Zunehmende Nachfrage nach naturnahem Tourismus abseits der Intensiverholungsgebiete (Berg- und Skitourengänger, Wandern etc.)
- Nähe zu grösseren Ortschaften (Zillis, Andeer) als Chance für Synergien im Bereich Versorgung und Dienstleistungen
- Nähe zum Autobahnanschluss Zillis (v.a. Donat) > Zeitbedarf nach Chur ca. 30 min
- Direktvermarktung lokaler Erzeugnisse
- Digitalisierung der Arbeitswelt (örtlich unabhängige Arbeitsplätze)
- Glasfasernetz 2020
- Potential für Forschungsplätze und Studentenunterkünfte

Risiken

- Überalterung der ansässigen Bevölkerung mit neuen Wohn- und Mobilitätsbedürfnissen
- Konzentration der Arbeitsplätze in grösseren Gemeinden / Zentren (Andeer, Thusis)
- Abwanderung des aktiven Bevölkerungsteils
- Abnehmende Vitalität der Dörfer aufgrund Umwandlung von altrechtlichen Erstwohnungen in Zweitwohnungen

Übergeordnete Ziele und Strategien der Siedlungsentwicklung

Die Gemeinde Muntogna da Schons wird als attraktiver Wohnstandort mit historischen Ortskernen und intakten Landschaften weiterentwickelt. Zur Entwicklung der Gemeinde tragen eine starke Landwirtschaft und ein qualitätsvolles Angebot im Bereich des naturnahmen Tourismus bei.

Die Gemeinde Muntogna da Schons als attraktiver Wohnstandort mit einem Angebot für verschiedenste Zielgruppen entwickeln.

- Die Attraktivität als Wohnstandort für Familien wird durch die Sicherstellung der Verfügbarkeit und optimalen baulichen Nutzung von geeigneten Baulandparzellen gefördert.
- Mit einem bedürfnisgerechten Wohnangebot auch für ältere Menschen wird der Generationenwechsel in Wohnhäusern unterstützt und Abwanderung vermieden.
- Ein Angebot an Miet- und Eigentumswohnungen an gut erschlossenen Lagen spricht auch die jüngere Generation an.
- Jede Fraktion verfügt über eine angemessene und dem übergeordneten Gesetz entsprechende, Reserve an Bauplätzen.
- Bauzonen an dezentralen Lagen, welche für Erstwohnungen nicht attraktiv sind, werden zugunsten der Förderung von geeigneten Lagen aus der Bauzone entlassen.

Angebot im Bereich des naturnahen und nachhaltigen Tourismus erhalten und fördern.

- Die hohen landschaftlichen Qualitäten und die intakten Dorfkerne tragen wesentlich zur touristischen Attraktivität der Gemeinde bei.
- Die Qualität des touristischen Angebots wird erhalten und soweit sinnvoll ausgebaut.
- Das Schaffen eines Angebots im Bereich Erholungs- und Gesundheitstourismus wird unterstützt.
- Die Zusammenarbeit mit dem Center da Capricorns wird zur Lancierung von innovativen Angeboten und Initiativen genutzt.

Historische Dorfkerne erhalten und Belebung der Kerne durch Einheimische fördern.

- Die räumlichen und baulichen Qualitäten der Dorfkerne werden erhalten bzw. unter Wahrung der historischen Bausubstanz weiterentwickelt.
- Potenziale in Form nicht mehr landwirtschaftlich genutzter Ställe in der Bauzone stehen als Erstwohnraum zur Verfügung und sollen nicht zu Ferienwohnungen umgenutzt werden. Bei Bedarf werden im Rahmen der Nutzungsplanung Mobilisierungsmassnahmen getroffen.
- Zwecks Belebung werden keine zusätzlichen Zweitwohnungen in den Dorfkernen abgestrebt.
- Aussiedlungen von Landwirtschaftsbetrieben aus den Dorfkernen werden unterstützt.

Grundangebot im Bereich Versorgung und Infrastruktur sicherstellen.

- Der Standort der Primarschule Donat wird langfristig erhalten.
- Ein Grundversorgungsangebot für die Gemeinde im Bereich Einkauf, Dienstleistungen und Restauration wird erhalten.
- Zur Verbesserung des Anschlusses an den öffentlichen Verkehr werden punktuelle Ergänzungen des ÖV-Angebotes angestrebt.

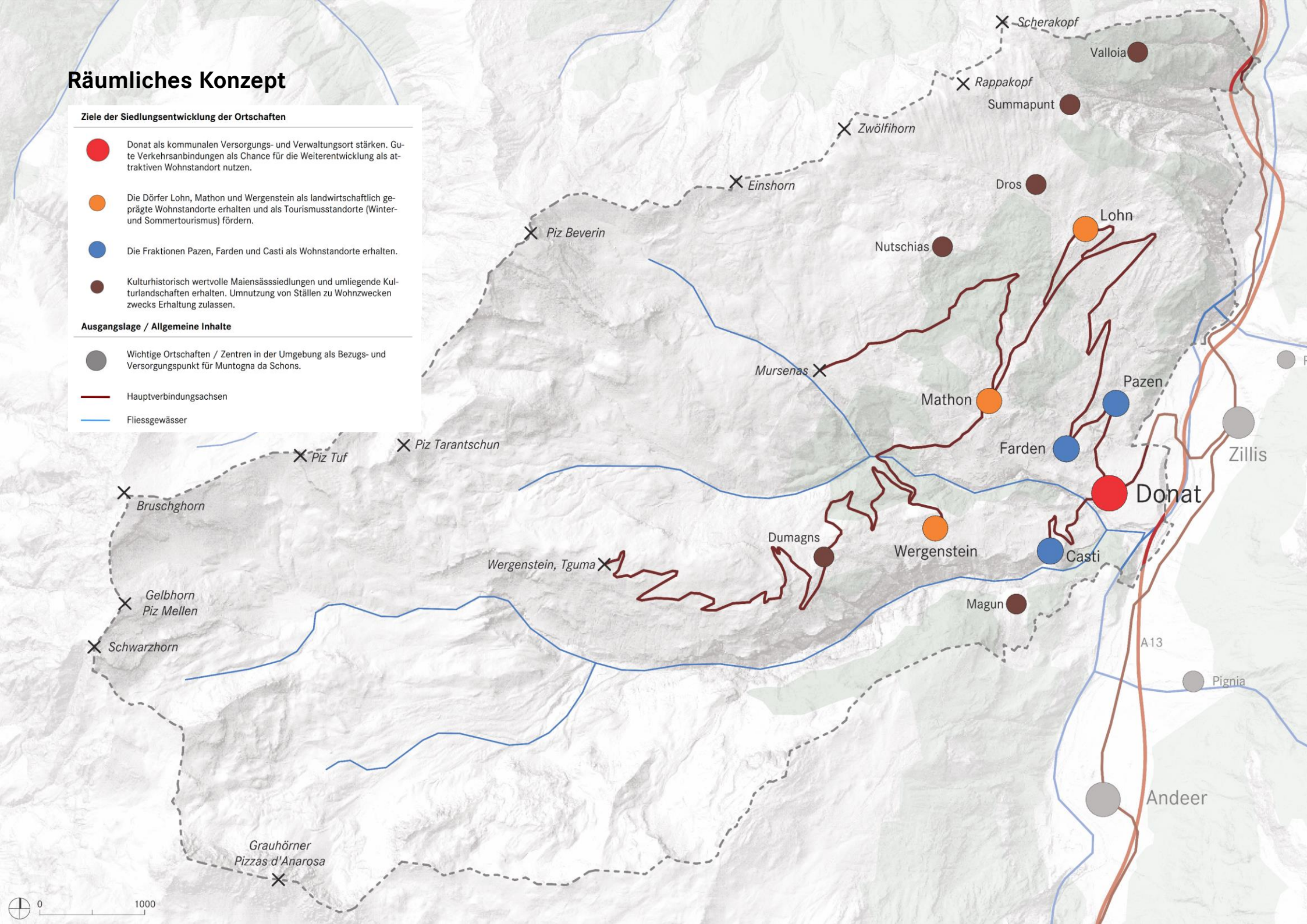
Räumliches Konzept

Ziele der Siedlungsentwicklung der Ortschaften

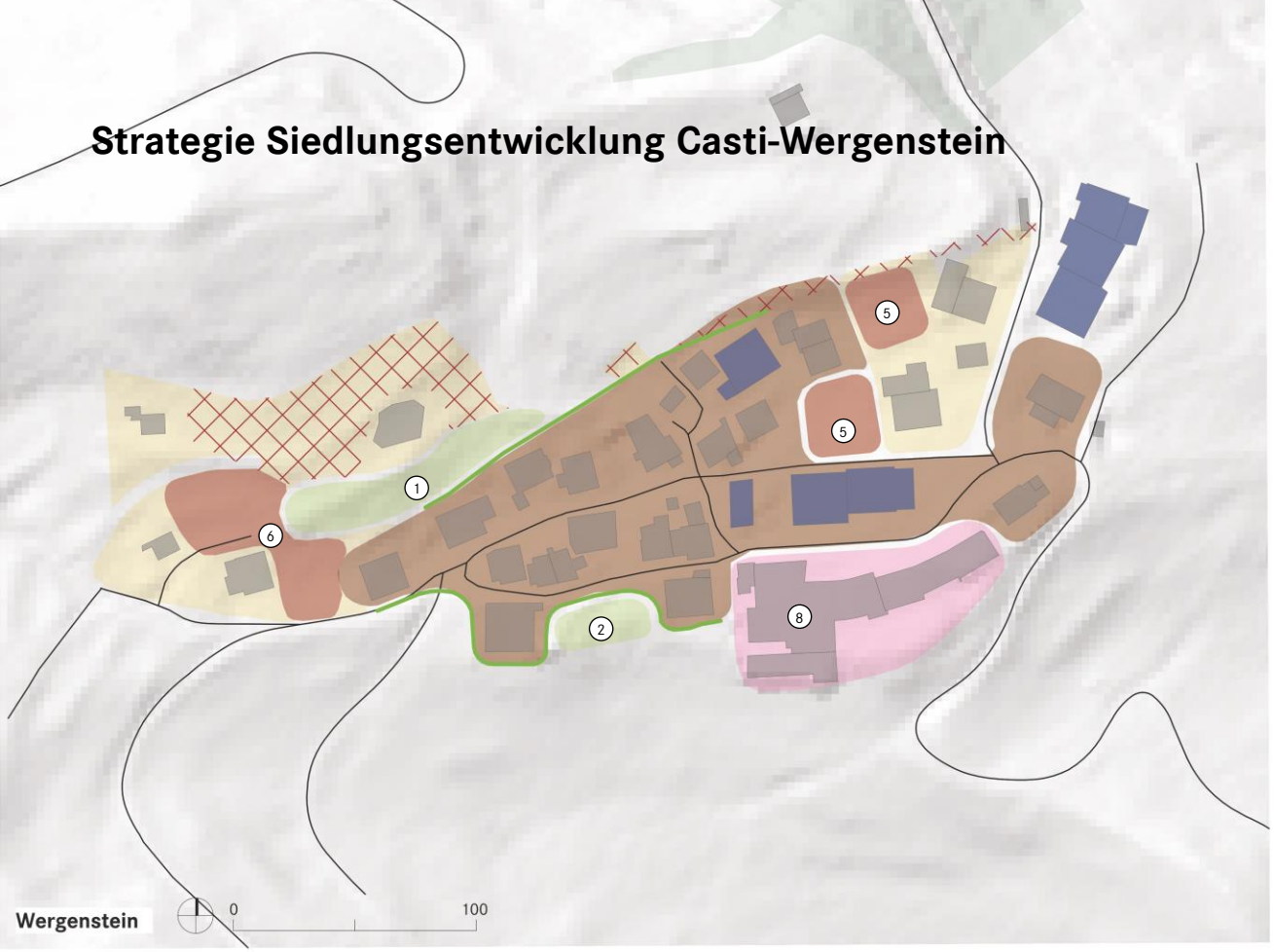
- Donat als kommunalen Versorgungs- und Verwaltungsort stärken. Gute Verkehrsanbindungen als Chance für die Weiterentwicklung als attraktiven Wohnstandort nutzen.
- Die Dörfer Lohn, Mathon und Wergenstein als landwirtschaftlich geprägte Wohnstandorte erhalten und als Tourismusstandorte (Winter- und Sommertourismus) fördern.
- Die Fraktionen Pazen, Farden und Casti als Wohnstandorte erhalten.
- Kulturhistorisch wertvolle Maiensässsiedlungen und umliegende Kulturlandschaften erhalten. Umnutzung von Ställen zu Wohnzwecken zwecks Erhaltung zulassen.

Ausgangslage / Allgemeine Inhalte

- Wichtige Ortschaften / Zentren in der Umgebung als Bezugs- und Versorgungspunkt für Muntogna da Schons.
- Hauptverbindungsachsen
- Fliessgewässer



Strategie Siedlungsentwicklung Casti-Wergenstein



Strategien Dorfkern und Grünräume

- Historische Substanz, Strukturen und Freiräume erhalten / weiterentwickeln
- Historischen Siedlungsrand erhalten / freihalten
- Grün- und Freiflächen erhalten / freihalten
- (1) Weitgehend unverbauter Hang im Ortsbild-Hintergrund
- (2) Gärten am historischen Siedlungsrand
- (3) Für die Belichtung der angrenzenden Bauten wichtige Freifläche
- (4) Eingefriedete Gartenanlage: Ensemble mit geschützter Baute

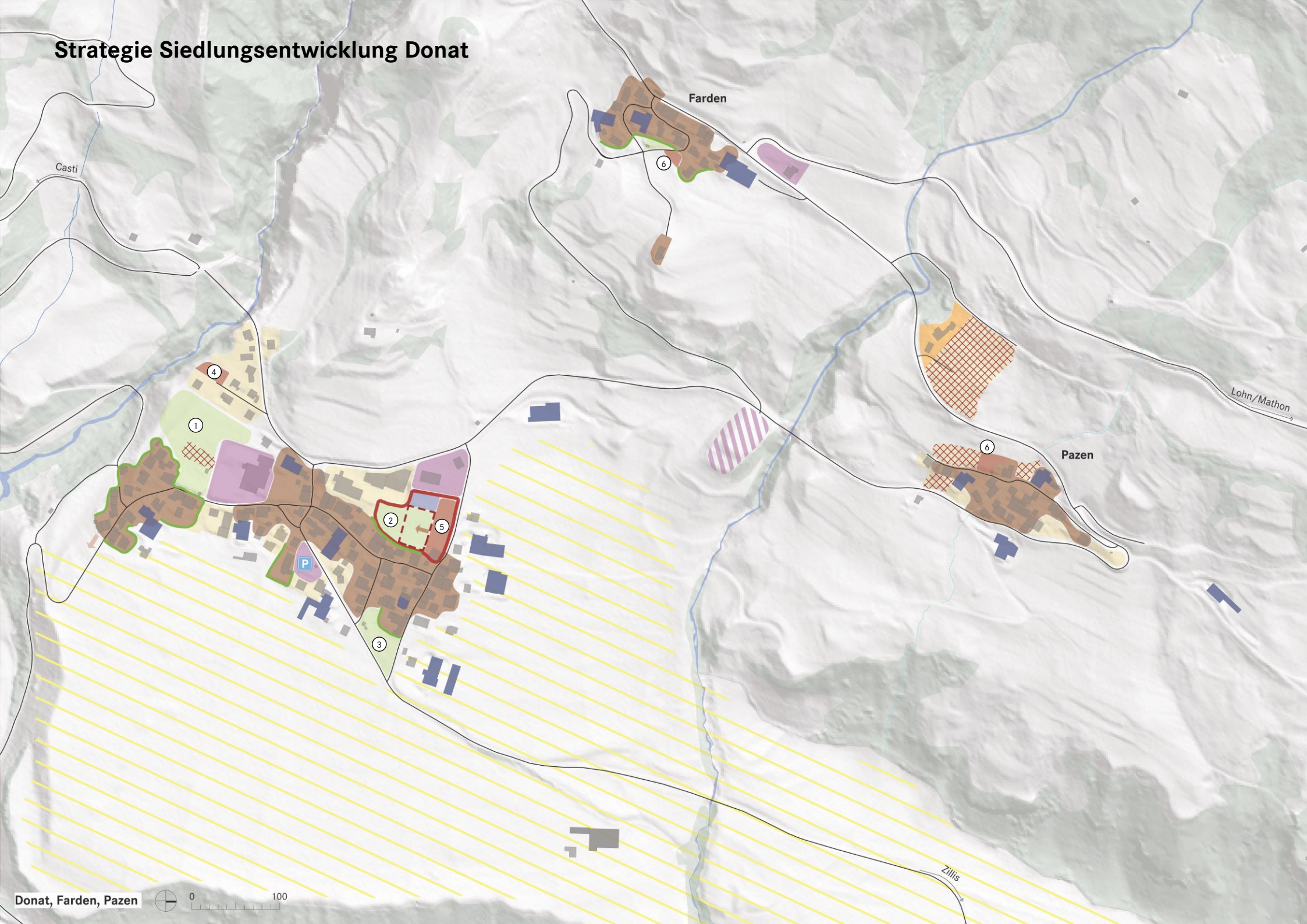
Strategien zu einzelnen Gebieten

- Entwicklungsgebiete Wohnen (Sicherstellung Verfügbarkeit und effiziente Nutzung)
- (5) Wergenstein (Nordost und Zentrum) und Casti (Ortseingang West): Effiziente Nutzung im Rahmen baugesetzlicher Vorgaben; Berücksichtigung Trafostation Ortseingang West Casti
- (6) Wergenstein (Gliers Sura): Folgeplanung für ganzes Quartier zur Sicherstellung von Nutzungskonzentration und einer effizienten Erschliessung
- (7) Casti: Ergänzung Dorfzone (innerhalb Siedlungsgebiet) und effiziente Umnutzung der Stallbaute für Wohnzwecke
- Siedlungsgebiet
- Reduktion Bauzone im Rahmen der Nutzungsplanung prüfen

Strategien zu einzelnen Gebieten

- Entwicklungsgebiete Tourismusinfrastruktur
- (8) Capricorns Wergenstein: Restaurations-, Hotellerie- sowie Dienstleistungsbetrieb erhalten und weiterentwickeln
- Landwirtschaftliche Betriebe

Strategie Siedlungsentwicklung Donat



Strategien Dorfkern und Grünräume

Historische Substanz, Strukturen und Freiräume erhalten / weiterentwickeln

Historischen Siedlungsrand erhalten / freihalten

Grün- und Freiflächen erhalten / freihalten

1 Wichtiger siedlungsinterner Grünraum und räumliche Trennung des Ortsteils Curscheglias

2 Übergangsbereich zwischen der historischen Siedlung und der neuen Wohn- und Gewerbenutzung freihalten.

3 Siedlungsausdehnung im Übergangsbereich zur wertvollen Kulturlandschaft begrenzen.

Strategien zu einzelnen Gebieten

Entwicklungsgebiet Custanzas: Wohn- und Gewerbenutzung nach einem Gesamtkonzept entwickeln. Wichtigen Grünraum berücksichtigen.

Entwicklungsgebiete Wohnen (Sicherstellung Verfügbarkeit und effiziente Nutzung)

4 Quartier Surses
- Gemäss bestehendem Bebauungskonzept des Quartierplans effizient nutzen und die Verfügbarkeit des Baulands sicherstellen.
- Im nicht überbauten, südwestlichen Bereich min. 4 Baustandorte vorsehen.

5 Custanzas
- Bebauung entlang der bestehenden Erschliessung mit einer Bautiefe fortsetzen.
- Die bauliche Dichte entsprechend der Kernbebauung talseitig 3-geschossig vorsehen.
- Den inneren Grünraum vor einer Überbauung freihalten.

6 Pazen/Farden
- Sicherstellen eines Bauplatzes für die Fraktionen Pazen und Farden.

Strategien zu einzelnen Gebieten

Option für mittel- bis langfristige Siedlungserweiterung offenhalten.

Option für langfristige Siedlungserweiterung offenhalten.

Gebiet Valena
- Bebauung auf den bereits erschlossenen bzw. baulich genutzten Teilbereich konzentrieren.

Entwicklungsgebiet Gewerbe
- Option für eine Erweiterung der gewerblichen Nutzung angrenzend an den Werkhof offenhalten.
- Effiziente Nutzung mit gut eingegliedertem Gewerbebau sicherstellen.
- Attraktiven Übergang von der gewerblichen Nutzung zur Wohnnutzung gewährleisten (keine Verkehrs- und Werkflächen gegenüber der Wohnnutzung).

Öffentliche Infrastruktur
- Erhalten und weiterentwickeln.
- Gemeindeverwaltung für die fusionierte Gemeinde am Standort Donat vorsehen.
- Fläche für öffentliche Nutzung / Infrastruktur sichern (z.B. Recyclingplatz)

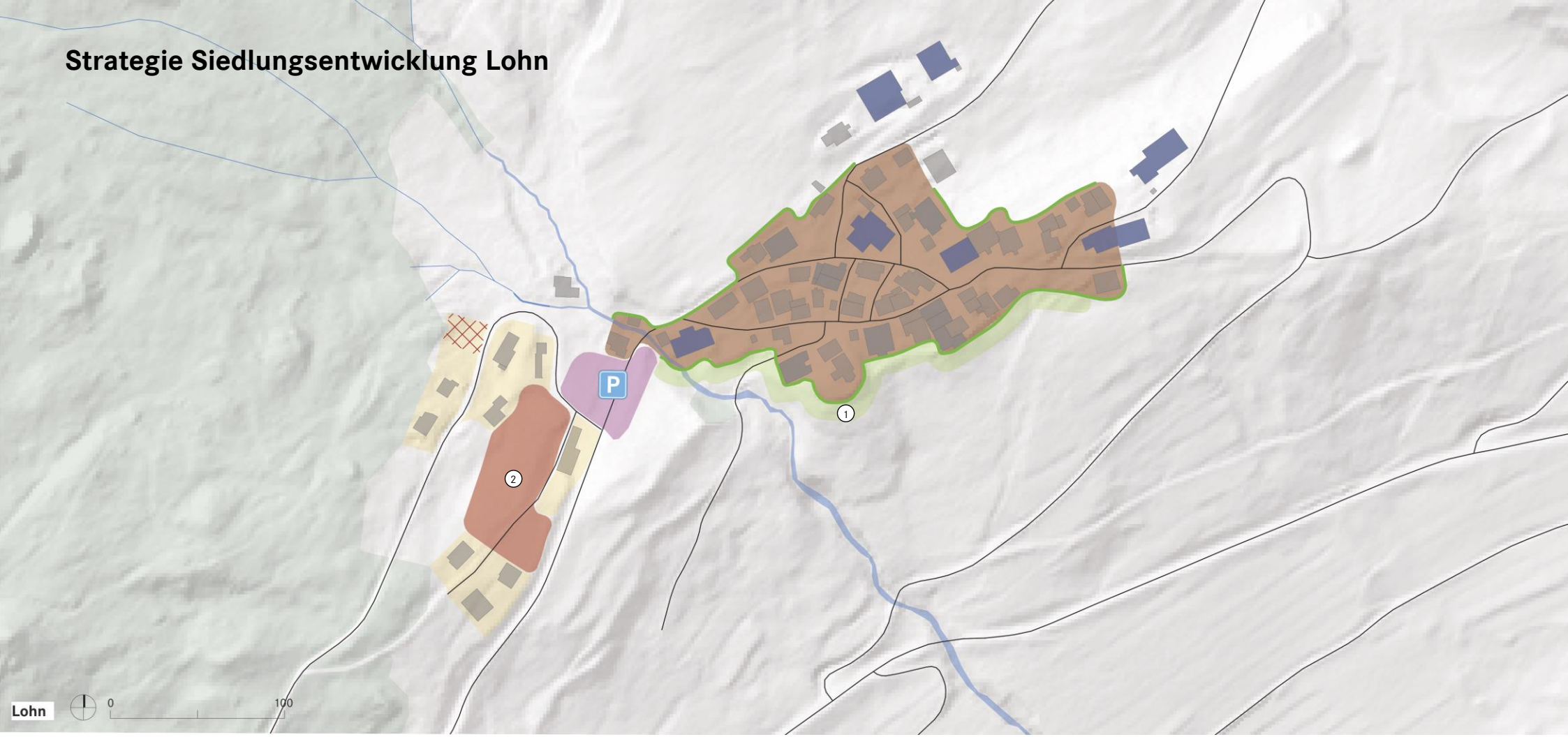
Vorranggebiet Landwirtschaft
- Für die Landwirtschaft besonders wertvolle Flächen langfristig in der Ausdehnung und Qualität erhalten.

Reduktion Bauzone im Rahmen der Nutzungsplanung prüfen

Landwirtschaftliche Betriebe

Siedlungsgebiet

Strategie Siedlungsentwicklung Lohn



Strategie Dorfkern und Grünräume

- Historische Substanz, Strukturen und Freiräume erhalten / weiterentwickeln
- Historischen Siedlungsrand erhalten / freihalten
- Grün- und Freiflächen erhalten / freihalten
- (1) Schützenswerte Ortsansicht gemäss ISOS

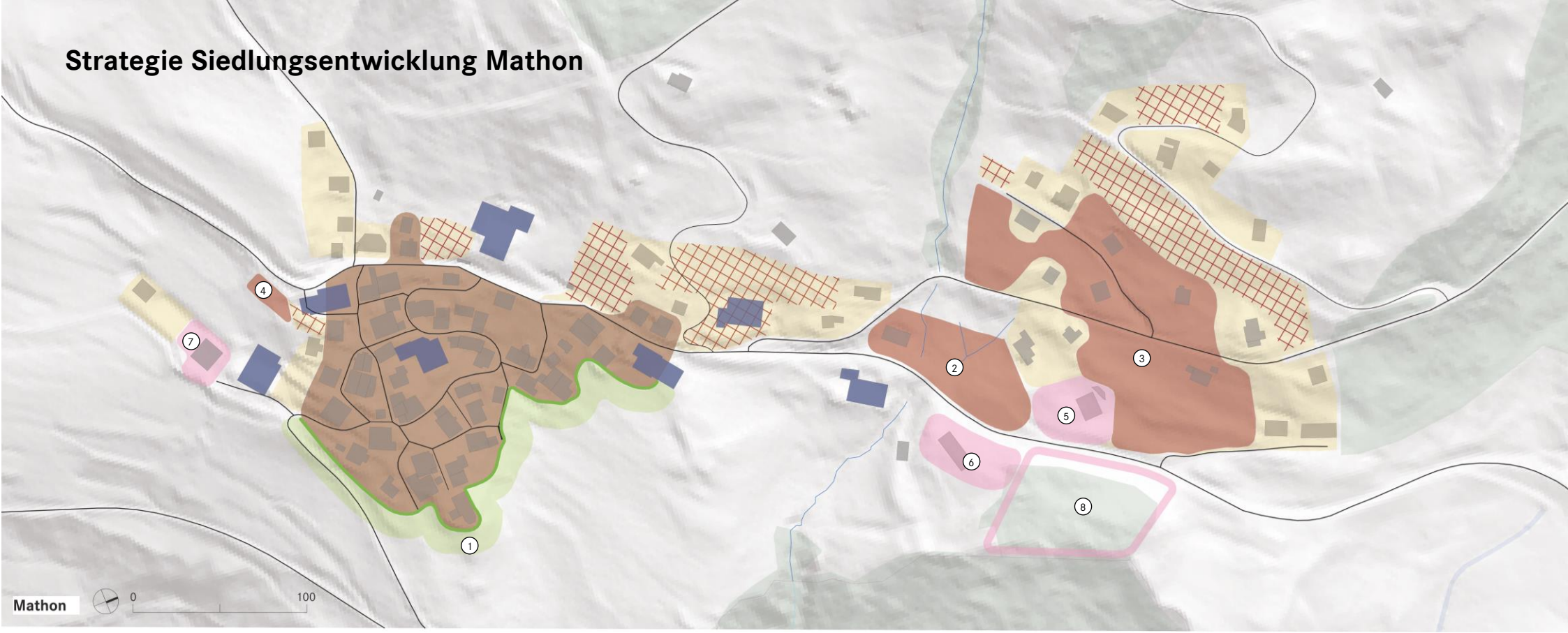
Strategien zu einzelnen Gebieten

- Entwicklungsgebiet Wohnen (Sicherstellung der Verfügbarkeit und effiziente Nutzung)
- (2) Das Gebiet «Orta» bei gegebenem Bedarf nach einem Konzept erschliessen und bebauen (Wohnraum für Einheimische)
- Siedlungsgebiet
- Reduktion Bauzone im Rahmen der Nutzungsplanung prüfen

Strategien zu einzelnen Gebieten

- Gebiet für öffentliche Infrastruktur erhalten und weiterentwickeln
- (P) Zentrale Parkierung nach Bedarf erweitern, bestehender Viehtrieb ist zu gewährleisten.
- Landwirtschaftliche Betriebe

Strategie Siedlungsentwicklung Mathon



Strategien Dorfkern und Grünräume

- Historische Substanz, Strukturen und Freiräume erhalten / weiterentwickeln
- Historischen Siedlungsrand erhalten / freihalten
- Grün- und Freiflächen erhalten / freihalten
- (1) Grün-/ Freifläche im Bereich des bestehenden Ortskerns

Strategien zu einzelnen Gebieten

- Entwicklungsgebiete Wohnen und Dienstleistung (Sicherstellung Verfügbarkeit und effiziente Nutzung)
- (2) Entwicklungsgebiet Wohnen, Dienstleistung und Tourismus
- (3) Entwicklungsgebiet «Gurschegn»: Effiziente Nutzung im Rahmen baugesetzlicher Vorgaben
- (4) Wiederaufbau am Standort der ehemaligen Baute
- Siedlungsgebiet
- Reduktion Bauzone im Rahmen der Nutzungsplanung prüfen

Strategien zu einzelnen Gebieten

- Entwicklungsgebiete Freizeit- und Tourismusinfrastruktur
- (5) Gebiet Pension «Laresch»: Option für projektbezogene Erweiterung offenhalten
- (6) Gebiet Restaurant «Muntsulej»: Restaurant und Direktvermarktung von lokalen Produkten erhalten und weiterentwickeln
- (7) Gebiet altes Schulhaus: Herberge erhalten und bedarfsgerecht ausbauen.
- (8) Gebiet Wald Laresch: Nutzung als Spielplatz oder weitere Freizeitnutzungen prüfen (Ersatzstandort bestehender Spielplatz bei «Mathon Mitte»)
- Landwirtschaftliche Betriebe

Bildnachweise / Datenquellen

Porträt (S. 4 - 7)	Schweizerische Akademie der Geistes- und Sozialwissenschaften (2005): Historisches Lexikon der Schweiz. Bundesamt für Kultur (1983): Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS)
Demografie (S. 8)	Bundesamt für Statistik, BFS (2019): Statistik der Bevölkerung und der Haushalte (STATPOP) BFS (1990): Eidgenössische Volkszählung 1990
Wirtschaft und Mobilität (S. 9)	BFS (2011, 2017): Statistik der Unternehmensstruktur (STATENT) BFS (2000): Eidgenössische Volkszählung 2000 BFS (2014): Pendlermatrix (STATPOP, AHV, STATENT) ARE (2013): ÖV-Güteklassen 2013, Hauptsaison
Siedlung, soziale Infrastruktur und Versorgung (S. 10)	Amt für Immobilienbewertung, AIB (2016): Angabe Umbaujahr aus Mutationen der Gebäudenummer geschätzter Gebäude BFS (2016): Gebäude- und Wohnungsstatistik BFS (2017): Leerwohnungszählung
Bauzonenreserven und Bedarf (S. 11)	ARE (2018): Richtplananpassung in den Bereichen Raumordnungspolitik und Siedlung (KRIP-S), Gemeinde-Datenblätter
Grundlage Zeitschnitte (S. 12 – 17)	Bundesamt für Landestopografie swisstopo (1882 / 1933): Siegfriedkarte Bundesamt für Landestopografie swisstopo (1958 / 1979 / 1997 / 2008): Landeskarte 1 : 50 000
Grundlage Strategien Siedlungsentwicklung (S. 19, 20, 22, 23)	Amt für Landwirtschaft und Geoinformation (2018): Amtliche Vermessung Kanton Graubünden Bundesamt für Kultur (1983): Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS)
Bilder	Eigene Aufnahmen Stauffer und Studach Raumentwicklung AG
Luftbilder	Amt für Raumentwicklung des Kantons Graubünden (ARE), © Comet Photoshopping GmbH / Dieter Enz