Kommunales räumliches Leitbild Felsberg

Vom Gemeindevorstand beschlossen am 17. Februar 2020

Impressum

Auftraggeber
Gemeinde Felsberg

Kontaktperson
Ernst Cadosch, Leiter Gemeindeverwaltung

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

Erstellung
August – November 2018

Bearbeitungsstand
14.02.2020

Bildnachweise / Datenquellen
Siehe Dokumentende

Inhalt

Einleitung 2

Analyse

Porträt 3
Demografie 4
Wirtschaft und Mobilität 5
Siedlung, soziale Infrastruktur und Versorgung 6
Bauzonenreserven und Bedarf 7
Wichtige Zeitschnitte der Siedlungsentwicklung 8
Wichtige Zeitschnitte der Siedlungsentwicklung 9
Räumliche Analyse 11
Stärken-, Schwächen-, Chancen- und Risiken-Analyse 15

Konzept: Ziele, Strategien und Massnahmen

Strategie A) Dorfzentrum und Altdorf / Neudorf 16
Strategie B) Siedlungsentwicklung Wohnen 17
Strategie C) Siedlungsentwicklung Arbeiten 19
Strategie D) Sport- und Freizeitinfrastruktur, öffentliche Nutzungen 20
Strategie E) Verkehr 21
Massnahmen – Übersicht Schlüsselthemen und -gebiete 23
Erläuterung zu Massnahme 1 – Gebiet «Säss» 24
Erläuterung zu Massnahme 2 – Gebiet «In da Losa» 25
Erläuterung zu Massnahme 3 – Entwicklungsgebiete im Innern 26

Einleitung

Anlass

Mit der Revision des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) haben sich die raumplanerischen Rahmenbedingungen verändert: Das revidierte RPG verlangt eine Abkehr von der bisherigen Entwicklung der Siedlungen «in die Fläche» hin zur Siedlungsentwicklung nach innen. Im Vordergrund steht dabei das Schaffen von Siedlungen mit einer optimierten baulichen Dichte, dies unter Beibehaltung oder Schaffung neuer räumlicher Qualitäten.

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

Ziele Leitbild

Die Gemeinde Felsberg 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 insbesondere, ihren Handlungsspielraum im Lichte der kantonalen und regionalen Rahmenbedingungen auszuloten und ihre Ziele und Vorstellungen der angestrebten langfristigen räumlichen Entwicklung aufzuzeigen.

Erarbeitung

Die Erarbeitung des Leitbildes erfolgte durch eine eingesetzte «Strategiegruppe» zusammengesetzt aus Vertretern der Gemeindeverwaltung und den Gemeindebehörden.

Eng in den Erarbeitungsprozess eingebunden war eine «Begleitgruppe» mit Vertretern aus der Bürgergemeinde. Der Einbezug der Gemeindebevölkerung erfolgte über eine Mitwirkung und eine Orientierungsveranstaltung [*ausstehend*].

Porträt

Felsberg - Geschichtliches

Felsberg wurde zwischen 1832 und 1850 wiederholt Opfer von Felsstürzen des Calanda. Ab Mitte des 19. Jahrhundert wurde aus diesem Grund mit einer Dorfverlegung begonnen (Neu-Felsberg). So bestehen ab 1870 zwei räumlich voneinander getrennte Ortskerne. Wirtschaftlich erlangte Felsberg im 19. und 20. Jahrhundert Bekanntheit durch Goldfunde am Calanda sowie durch Glockengiessereien und die noch heute bestehende Orgelbaufirma.

Die Gemeinde Felsberg ist heute ein beliebter Wohnstandort mit ausgeprägten räumlichen Qualitäten und beträchtlicher Entwicklungsdynamik. Die hohe Wohnqualität in Verbindung mit der Lage in unmittelbarer Nähe zur Kantonshauptstadt Chur hat dazu geführt, dass Felsberg zu den am stärksten wachsenden Gemeinden des Kantons Graubünden zählt. Die Gemeinde Felsberg hat sich in jüngerer Vergangenheit im Rahmen einer umfassenderen Teilrevision der Ortsplanung (genehmigt im September 2012) mit räumlichen Grundlagen und Planungen auseinandergesetzt.

Felsberg ist eine Pendlergemeinde, fast zwei Drittel der Erwerbstätigen pendeln für die Arbeit nach Chur. Als Wirtschafts- und Arbeitsstandort weist die Gemeinde im regionalen Vergleich eine eher geringe Bedeutung auf.

Räumliche Ausgangslage

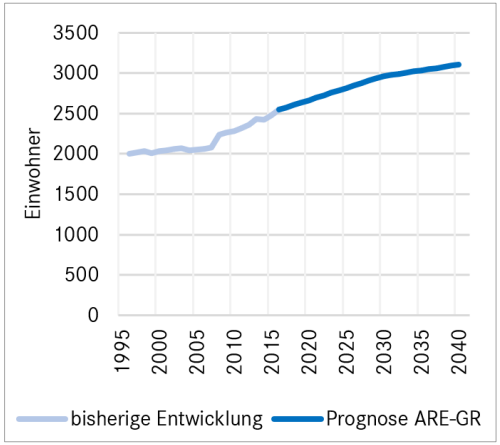
Felsberg liegt in der Rheinebene zwischen dem Rhein und dem Hangfuss des Calanda. Die Siedlungsstruktur ist geprägt durch die Unterteilung in das Altdorf und das Neudorf. In beiden Ortsteilen sind hohe räumliche Qualitäten vorhanden.

Aufgrund des hohen Siedlungsdruckes aus der Agglomeration hat die Siedlungsfläche in den vergangenen Jahrzenten stark zugenommen. Dabei dominieren Einfamilienhausüberbauungen das Siedlungsbild.

Felsberg profitiert von der Lage im Wirtschaftsraum Churer Rheintal bei gleichzeitig ländlichen Charakter der Gemeinde. Felsberg ist über die A13 sowohl Richtung Süden (Thusis) als auch Richtung Norden (Chur, Zürich, St. Gallen) sehr gut erschlossen. Eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist durch den Stadtbus Chur gewährleistet. Von überdurchschnittlicher Güte ist die Anbindung des Veloverkehrs Richtung Chur.

Demografie

Bevölkerungsentwicklung



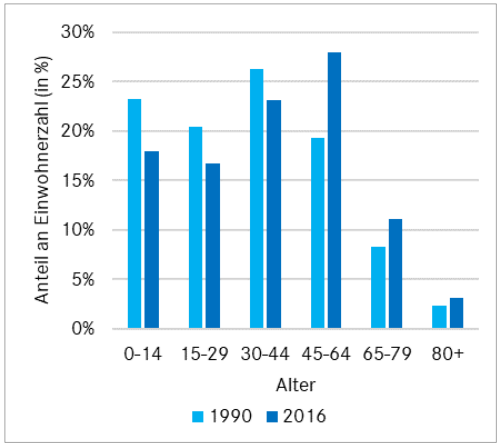
Entwicklung und aktuelle Situation

- Anstieg Einwohnerzahl von 2005 (1996) auf 2547 Personen (2016).
- Seit 1996 durchschnittliche jährliche Zunahme der Einwohnerzahl um knapp 1 %.

Ausblick

- Prognostizierter Anstieg Einwohnerzahl auf gut 2900 Personen (im Jahr 2030) bzw. auf rund 3100 Personen (2040).
- Durchschnittliche Jährliche Zunahme der Einwohnerzahl um knapp 1 %.

Altersstruktur



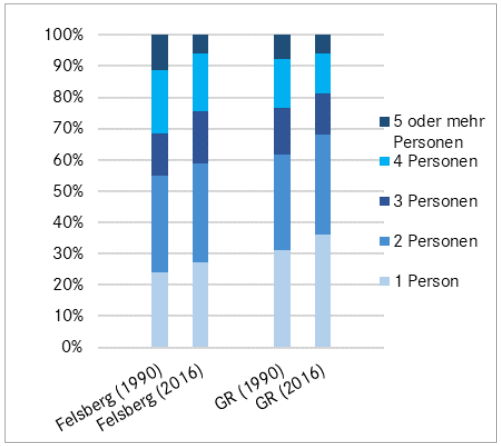
Entwicklung und aktuelle Situation

- Anstieg des Durchschnittsalters in Felsberg von 34 auf 39 Jahre, was dem allgemeinen Trend entspricht.
- Bedeutende Zunahme bei der Altersgruppe 45-64-Jähriger auf 28 % der Bevölkerung (GR: 29 %), was teilweise auch auf Zuzüger zurückzuführen ist.
- Abnahme bei den jüngeren Altersgruppen der bis 44-Jährigen.

Ausblick

- Zunahme beim Anteil der über 65-Jährigen, verbunden mit einer verstärkten Nachfrage nach altersgerechten Wohnformen und Pflegeleistungen.

Haushaltgrösse



Entwicklung und aktuelle Situation

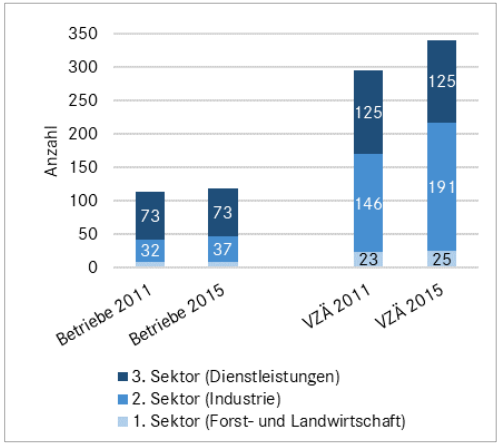
- Abnahme der durchschnittlichen Haushaltgrösse in Felsberg von 2.7 auf 2.5 Personen (GR: von 2.4 auf 2.2 Personen).
- Haushalte in Felsberg am häufigsten von 2 Personen bewohnt (32 % der Haushalte; GR: 32 %).
- Knapp 60 % der Haushalte von 1 oder 2 Personen bewohnt (GR: 68 %).

Ausblick

- Zunehmende Alterung bringt u.U. wachsenden Anteil an Ein- und Zweipersonenhaushalten, jedoch abhängig von verschiedenen Faktoren (u.a. Bevölkerungsentwicklung, Altersstruktur, Wohnangebot).

Wirtschaft und Mobilität

Betriebe / Vollzeitäquivalente



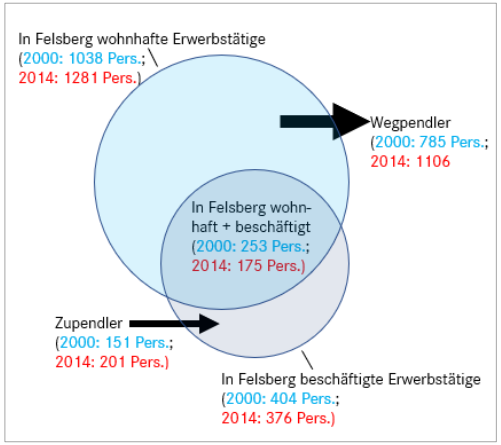
Entwicklung und aktuelle Situation

- Anstieg von 114 auf 119 Betriebe. Kleine durchschnittliche Betriebsgrösse (2015) von 2.9 Vollzeitäquivalenten (GR: 4.7 Vollzeitäquivalente, VZÄ).
- Beschäftigungswachstum von 295 auf 341 VZÄ, ausschliesslich im 2. Sektor.
- Felsberg mit stark ausgeprägtem 2. Sektor (Industrie), der mit 56 % über die Hälfte der VZÄ zählt (GR: 24 %).
- Relativ schwacher 3. Sektor (Dienstleistungen) mit 36 % der VZÄ (GR: 74 %).

Ausblick

- Von verschiedenen Faktoren abhängig (u.a. allgemeiner Wirtschaftsentwicklung).

Pendlerverhalten



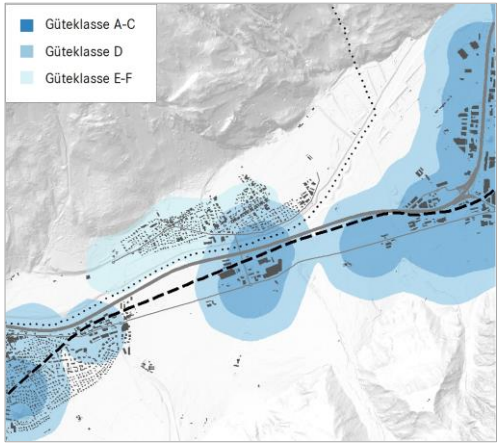
Entwicklung und aktuelle Situation

- Zwischen 2000 und 2014 Zunahme bei Wegpendlern (+ 321 Pers.) wie bei Zupendlern (+ 50 Pers.).
- Im 2014 stark negativer Pendlersaldo mit insgesamt 905 mehr Weg- als Zupendlern.
- Wegpendlerströme gehen v.a. Richtung Chur (64 % der Wegpendler) und weitere Agglomeration Chur (18 %).
- Zupendler stammen v.a. aus Chur (37 % der Zupendler) sowie der übrigen Agglomeration Chur (23 %).

Ausblick

- Weiter zunehmende Arbeitsmobilität.

Verkehr



Öffentlicher Verkehr (ÖV)

- Hauptsiedlungsgebiet mit Stadtbus Chur erschlossen (Güteklasse E). Höhere Taktdichte Richtung Chur in Pendlerzeiten (20min-Takt), ansonsten Stundentakt.
- ÖV-Angebot Richtung Bonaduz mit niedriger Taktdichte.
- Zusätzliche Erschliessung durch Bahnhof Felsberg, jedoch mit eingeschränkter Erreichbarkeit.

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

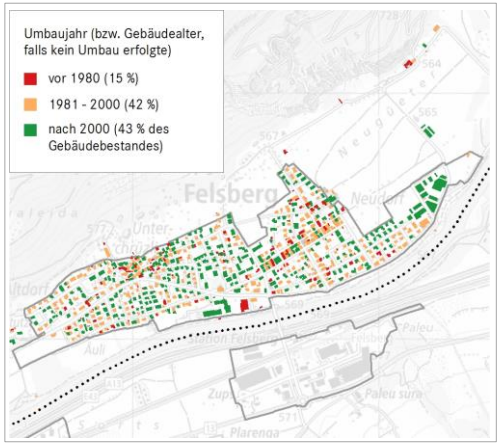
- Gute MIV-Erschliessung mit Anbindung an die Autobahn A13.

Langsamverkehr (LV)

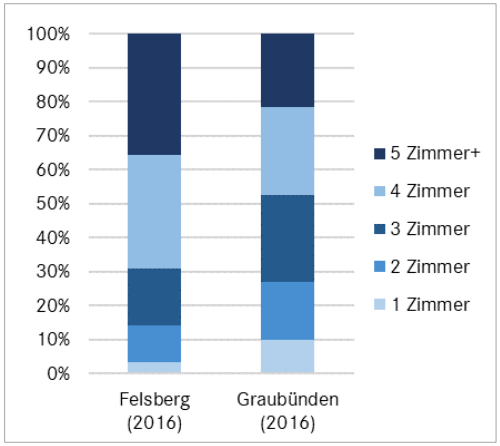
- Sehr gute Anbindung des Veloverkehrs Richtung Chur und Domat/Ems.

Siedlung, soziale Infrastruktur und Versorgung

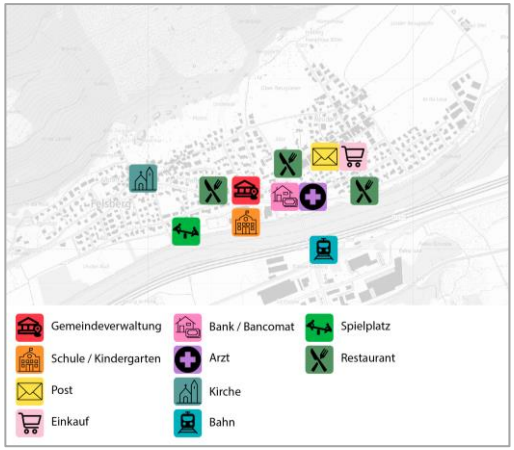
Sanierungsbedarf Gebäudebestand



Wohnungsangebot nach Zimmerzahl



Soziale Infrastruktur und Versorgung



Erneuerungs-/Sanierungsbedarf des Gebäudebestandes

- Überwiegender Teil des Gebäudebestandes (85 %) nach 1980 umgebaut (bzw. erbaut). Damit weitgehend solide Bausubstanz vorhanden.
- Thema der Siedlungserneuerung bzw. -sanierung in Felsberg nur in vereinzelten Quartieren relevant (Sägenstrasse, Hintere Gasse, Bahnhofstrasse)

Wohnungsangebot

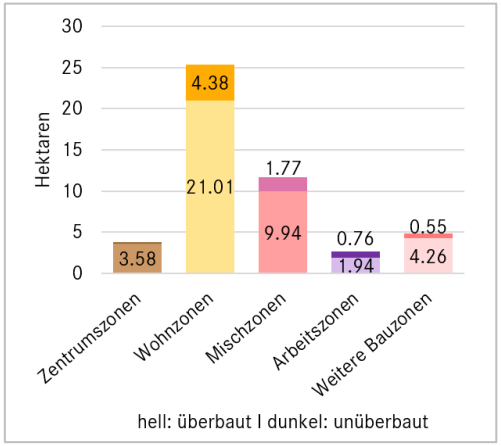
- Felsberg mit geringem Anteil an kleineren Wohnungen bis 3.5 Zimmer (31 % des Wohnungsangebots; GR: 52 %).
- Dafür entsprechend hoher Anteil an grossen Wohnungen mit mehr als 4 Zimmern (69 % des Wohnungsangebots; GR: 48 %).
- Tiefer Leerstand bei Mietwohnungen und Eigentumswohnungen.

Versorgungsangebot

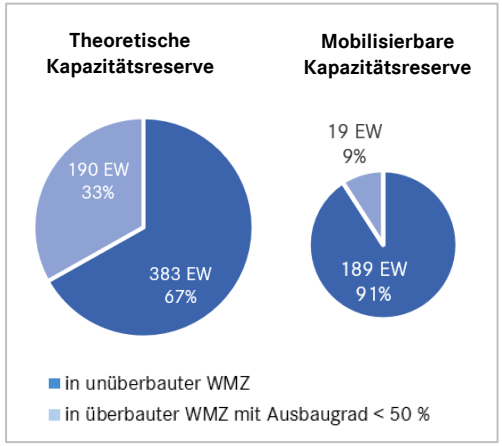
- Volksschul-Angebot (Kindergarten bis Oberstufe), Angebot Tagesstrukturen und Kinderbetreuung
- Spitex über Spitexverein Imboden; Allgemeinarzt im Dorf; Alterszentren in Chur und Domat/Ems.
- Coopfiliale, (mit Postagentur), einige Restaurants.
- Weitere Versorgungsangebote regional abgedeckt.

Bauzonenreserven und Bedarf

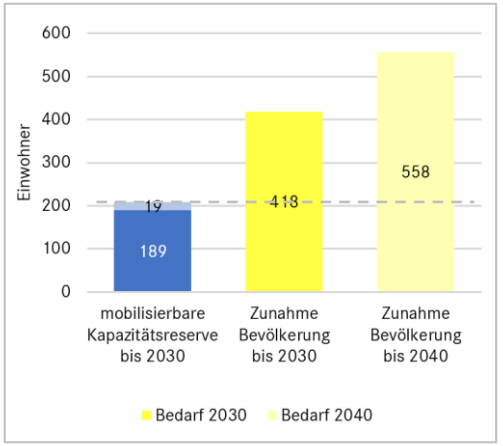
Überbauungsstand 2018



Kapazitätsreserven (WMZ) bis 2030



Bauzonenreserven und Bedarf



Überbauungsstand

- Zentrums–, Misch- und Arbeitszonen mit relativ hohem Überbauungsgrad (zwischen 85 % und 95 %).
- Wohnzone mit mittlerem Überbauungsgrad von rund 83%.
- Total 6.4 ha unüberbaute Wohn-, Misch- und Zentrumszonen, davon 4.4 ha innerhalb der reinen Wohnzonen.

Kapazitätsreserven bis 2030

- Die theoretischen Reserven innerhalb der bestehenden Bauzone reichen für gesamthaft rund zusätzliche 573 Einwohner (EW).
- Unter Berücksichtigung einer bis 2030 realistischen Mobilisierung besteht eine Reserve für rund 208 zusätzliche EW, davon 189 EW in der unüberbauten Bauzone und 19 EW in der bereits überbauten Bauzone.

Bedarf 2030

- Die ausgewiesenen mobilisierbaren Reserven bieten Platz für rund 60 % des bis 2030 erwarteten Bevölkerungswachstums.
- Um die restlichen 40 % des Bevölkerungswachstums bis 2030 aufnehmen zu können, sind verstärkte Mobilisierungsmassnahmen und eine Erhöhung der Bauzonenkapazität durch höhere Dichte und/oder Erweiterung des Siedlungsgebietes erforderlich.

Bedarf 2040

- Damit die bis 2040 zusätzlich erwartete Bevölkerungszunahme (+ 140 EW) sind nebst Mobilisierungsmassnahmen auch Erweiterungen des Siedlungsgebietes zu prüfen.

Wichtige Zeitschnitte der Siedlungsentwicklung

Um 1875

Siedlung

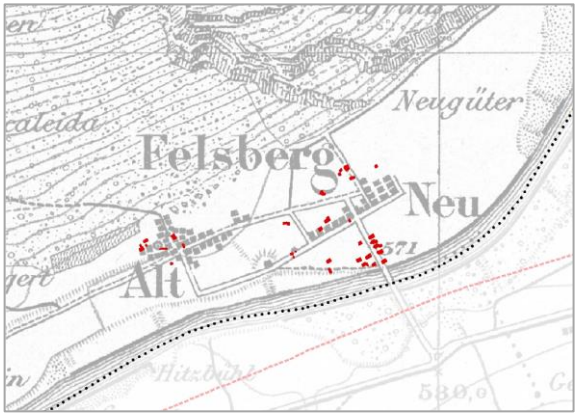
- Deutliche Gliederung in die beiden Siedlungsgebiete «Altdorf» und «Neudorf». Das ehemalige Schulhaus und heutige Gemeindehaus wirkt als verbindendes Element der beiden Siedlungsteile.

Landschaft und Infrastruktur

- Durchgehender Landschaftsraum zwischen Alt- und Neudorf. Offener Landschaftsraum zum Rhein und Richtung Valparghera.
- Abbruch der alten Rheinbrücke auf der Achse zum Altdorf und Bau der neuen Zufahrtsachse zum Neudorf (Bahnhofstrasse).

...

1875 - 1940



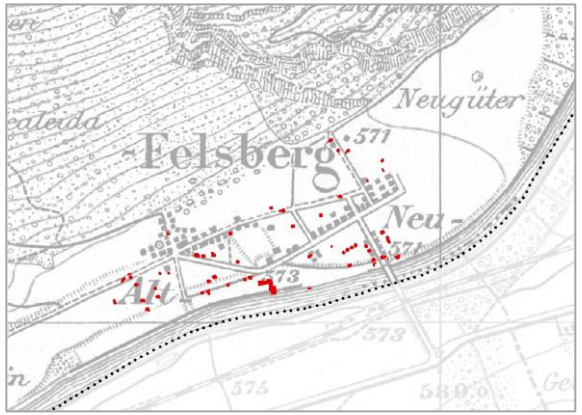
Siedlung

- Neubautätigkeit konzentriert sich auf Gebiete entlang der neuen Einfallsachse zwischen Neudorf und Station Felsberg.

Landschaft und Infrastruktur

- Neue Haupterschliessungsachse zwischen Schulhaus und Altdorf.
- Bau der Eisenbahnlinie um 1900.

1941 - 1960



Siedlung

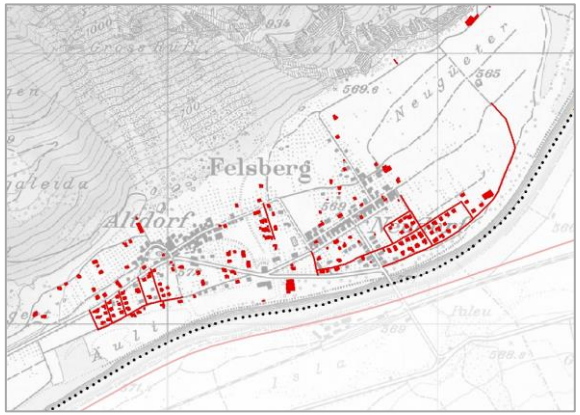
- Verstärkte Neubautätigkeit ausserhalb der historischen Siedlungsteile. Disperse Anordnung der Neubauten in der Landschaft.
- Entwicklung des Industriequartiers auf der gegenüberliegenden Rheinseite.

Landschaft und Infrastruktur

- Neubau des Schulhauses an der Taminserstrasse.
- Bebauung entlang der Rheinkante (heutiger Lösliweg).

Wichtige Zeitschnitte der Siedlungsentwicklung

1960 - 1980



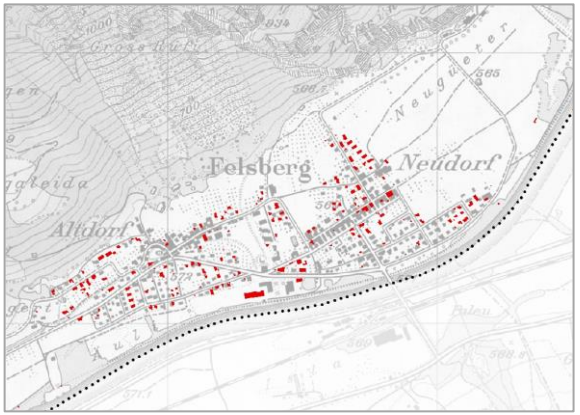
Siedlung

- Markante Ausdehnung der Siedlungsfläche. Entstehung grossflächiger Einfamilienhausquartiere bei «Äuli» und entlang der Rheinstrasse.
- Erste Ansiedlung von Gewerbebetrieben «In da Losa».

Landschaft und Infrastruktur

- Neubau der Turnhalle sowie diverse Quartierstrassen im Zusammenhang mit den Einfamilienhausüberbauungen.
- Ausbau der Erschliessungsstrassen «Neugüeter».
- Bau der Autobahn A13 entlang des Rheins in den 1960er Jahren.

1980 - 2000



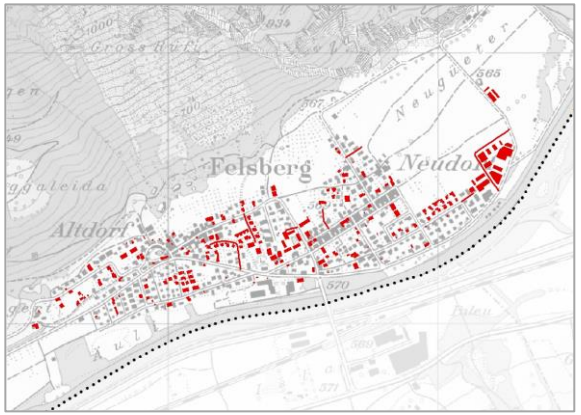
Siedlung

- Gegenüber der Periode 1960 – 1980 deutlich geringere Neubautätigkeit.
- Neubauten konzentrieren sich auf Gebiete innerhalb der bestehenden Siedlung mit Ausnahme der Gebiete an der nördlichen Sägenstrasse und im Oberfeld.

Landschaft und Infrastruktur

- Verlegung der Rheinbrücke und damit der Zufahrtsachse an die Burgstrasse.
- Erweiterungsbauten beim Schulhausareal.
- Renaturierungsmassnahmen am Rhein beim «Riwäldli» Richtung Chur.

2000 - 2018



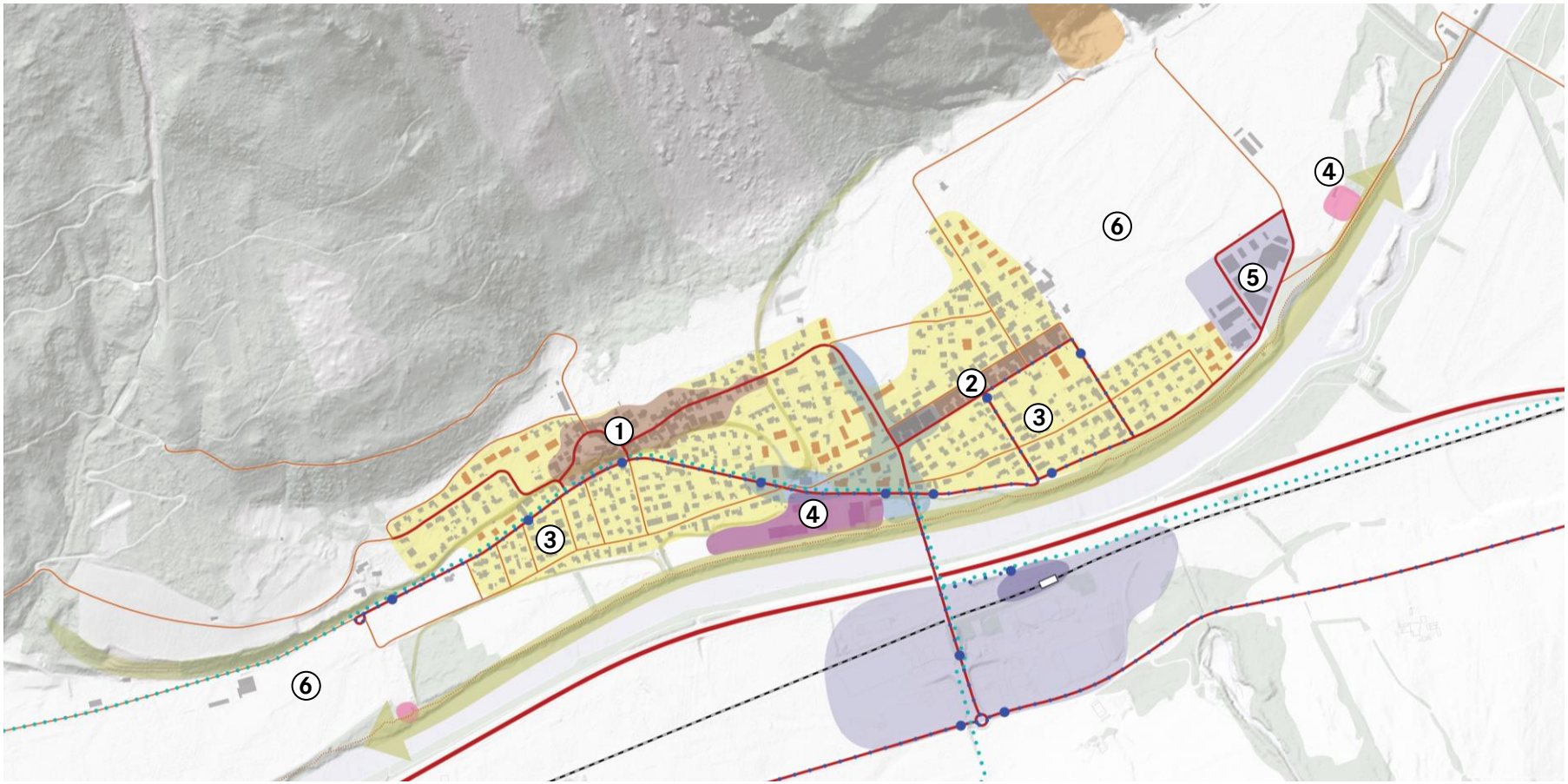
Siedlung

- Erschliessung und Erweiterung des Gewerbegebietes «In da Losa» sowie angrenzendes Wohnquartier an der Montalinstrasse.
- Neubautätigkeit konzentriert sich verstärkt auf Gebiete «Under Feld» und «Under Chrüzli» zwischen Alt- und Neudorf.
- Überbauung «Sandgärta»

Landschaft und Infrastruktur

- Landwirtschaftliche Siedlung in den «Neugüeter».

Räumliche Analyse



① Altdorf und ② Neudorf

Felsberg verfügt über ein Ortsbild von nationaler Bedeutung gemäss Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz ISOS). Aus der Geschichte heraus entstand die charakteristische Zweiteilung in das historische Altdorf und Neudorf. Die Siedlungsstruktur des Altdorfes ist geprägt durch die gassenartige Anordnung der Bauten entlang der «Unteren Gasse» sowie um den Kirchhügel. Es handelt sich in der Regel um dreigeschossige Steinhäuser aus dem 17. und 18. Jahrhundert. Typisches Merkmal sind die grossen Rundbogentore, welche die hinterliegenden Höfe erschliessen. Das Neudorf besteht aus einer fast 400 Meter langen, völlig geraden Häuserzeile entlang der «Vorderen Gasse».

Die dreigeschossigen Bauten entstanden Mitte des 19. Jahrhunderts. Auf der Nordseite der Wohnhäuser an der «Hinteren Gasse» befinden sich die ehemaligen Nutzbauten, welche jedoch zwischenzeitlich teilweise durch Neubauten ersetzt wurden. Die Struktur und Bausubstanz der Dorfkerne ist trotz einigen Neubauten und Umbauten noch weitgehend intakt.

③ Wohngebiete

Ab den 1950er Jahren entstanden um das Altdorf und das Neudorf grossflächige Wohngebiete. In der Regel handelt es sich um Einfamilienhausüberbauungen mit den dafür typischen Bebauungs- und Erschliessungsstrukturen. Einzig Richtung Norden blieb infolge der Gefährdung durch Felsstürze eine grossflächige Siedlungserweiterung aus. Entlang der Bahnhofstrasse, der ehemaligen Achse zur Station Felsberg, befinden sich zudem noch Bauten aus dem Anfang des 20. Jahrhunderts.

Mehrfamilienhausüberbauungen bestehen nur vereinzelt, beispielsweise an der Burgstrasse oder im Oberfeld (dreigeschossige Wohn- bzw. Mischzone). Im Gebiet «Sandgärta» entstand in den letzten Jahren eine verdichtete Wohnüberbauung mit Doppel- und Reiheneinfamilienhäusern mit zentraler unterirdischer Parkierungsanlage. Solche und weitere Bebauungsformen können als Beispiele für eine dichtere Bauweise innerhalb bestehender Bauzonen bei gleichzeitiger Wahrung der individuellen Wohnbedürfnisse dienen.

Innerhalb des weitgehend überbauten Gebietes bestehen teilweise noch Baulücken, in der Regel in Form von einzelnen Parzellen. Grössere, zusammenhängende Baulandreserven bestehen im Gebiet «Ob a Damm» entlang der Taminserstrasse. Weitere Reserven bestehen im Gebiet «Ober Neugüeter», welche allerdings nicht erschlossen sind. An der Schöneggstrasse und Montalinstrasse hat die Bürgergemeinde Felsberg in den letzten Jahren bzw. Jahrzehnten stetig Bauland an Bürger oder langjährig in der Gemeinde Niedergelassene abgegeben. Derzeit besteht noch eine Reserve in Form einer noch nicht baulich genutzten Bautiefe entlang der Schöneggstrasse.

Im Gebiet «Alber» bestehen Baulandreserven, welche infolge der ungünstigen Parzellierungs- und Erschliessungssituation nicht zonengemäss genutzt werden können.

④ Bildung und Sportinfrastruktur

Die Schulanlage Felsberg mit Sportplätzen und Turnhalle befindet sich an zentraler Lage am Dorfeingang von Felsberg. Die Schule umfasst Kindergarten, Primarschule und Oberstufe. Die Schule Felsberg wird von insgesamt ca. 370 Kindern besucht. Tagesstrukturen werden bei genügender Nachfrage angeboten.

Für Schulraumerweiterungen stehen innerhalb der heutigen Zone für öffentliche Bauten und Anlagen noch Reserven zur Verfügung (Richtung Osten und Westen).

Am östlichen Dorfrand befinden sich im Weiteren drei Tennisplätze. Aufgrund des Bezuges zum Siedlungsgebiet und zum angrenzenden Landschaftsraum bietet dieser Standort auch Potenzial für weitere Sport- und Freizeitnutzungen.

⑤ Gewerbestandort «In da Losa»

Die Wohngemeinde Felsberg spielt als Gewerbestandort eine eher untergeordnete Rolle. Dennoch besteht im Gebiet «In da Losa» ein Gewerbegebiet für vornehmlich Kleinbetriebe aus dem Bereich Handwerk und Dienstleistung. Das Gebiet ist über die Rheinstrasse mit Anschluss an die A13 gut erschlossen.

⑥ Vorranggebiet Landwirtschaft

Die an das Siedlungsgebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind besonders wertvoll. Sie sind gemäss Sachplan des Bundes den Fruchtfolgeflächen zugewiesen. Die Fruchtfolgeflächen sind besonders geschützt und langfristig für die landwirtschaftliche Produktion bestimmt.

Öffentlicher Verkehr und Langsamverkehr

Durch die insgesamt neun Bushaltestellen sowie dem RhB-Bahnhof auf Gemeindegebiet Domat/Ems ist Felsberg gut an den öffentlichen Verkehr Richtung Chur angeschlossen. Die Erschliessungsgüte ist im Quervergleich mit umliegenden Ortschaften geringer, jedoch auf die Bedürfnisse als Wohn- und Pendlergemeinde abgestimmt. Richtung Rhäzüns/Trin/Flims bestehen Defizite beim ÖV-Angebot, dies sowohl hinsichtlich Taktdichte als auch bezüglich Umsteigebeziehungen.

Vorteilhaft wirkt sich die gute Anbindung des Veloverkehrs an die Stadt Chur aus. Die nationale Veloroute verläuft durch Felsberg. Die Veloverbindung via Rossboden ist aufgrund der Direktheit Richtung Chur alterativ, jedoch infolge der militärischen Nutzung nur eingeschränkt befahrbar.

Innerhalb des Siedlungsgebietes tragen die bestehenden, durchgehenden Fusswegverbindungen zur Attraktivität für den Langsamverkehr bei. Diese Verbindungen sind beizubehalten bzw. bedarfsgerecht zu erweitern.

Individualverkehr

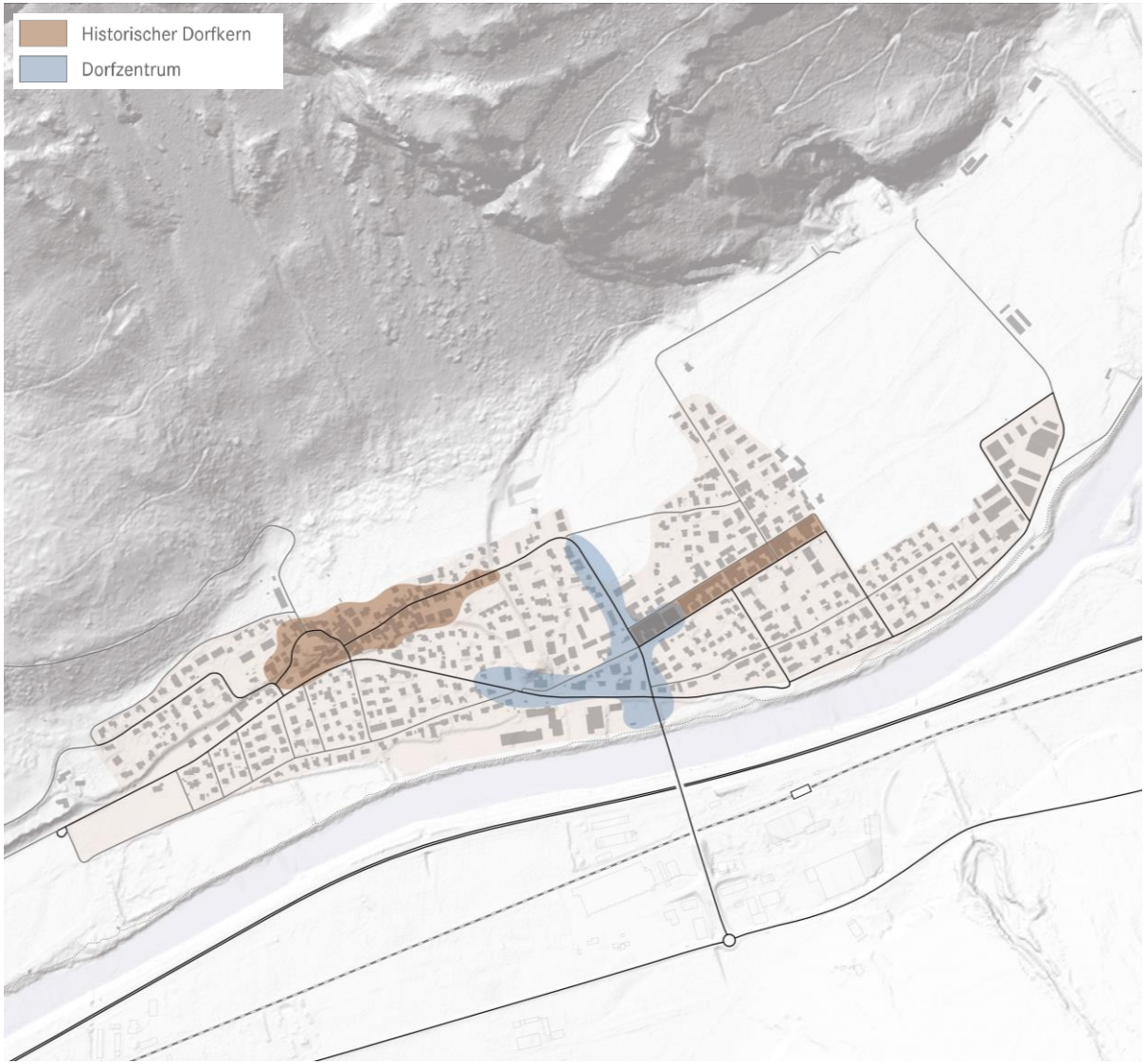
Die Gemeinde Felsberg liegt an verkehrsmässig gut erschlossener Lage mit Anschluss an die A13. Durch das Dorf verläuft kein Durchgangsverkehr, was sich durch ein verhältnismässig geringes Verkehrsaufkommen in den Wohngebieten wiederspiegelt. Innerhalb des Siedlungsgebietes sind die Wohngebiete mit nachfolgenden Ausnahmen bereits erschlossen. Ergänzungen der Erschliessungsinfrastruktur sind hier nicht vorgesehen.

Für das Gebiet «Ober Neugüeter» ist im Erschliessungskonzept der Gemeinde eine zusätzliche Erschliessungsstrasse als Ringschluss zwischen der Burgstrasse und der Sägenstrasse vorgesehen. Diese wäre im Zusammenhang mit einer baulichen Weiterentwicklung neu zu erstellen.Die Groberschliessung des noch unüberbauten Wohngebietes an der Tainserstrasse/Lösliweg ist vorhanden. Die Feinerschliessung erfolgt durch die betroffenen Grundeigentümer.

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

	Stärken	**Schwächen**
	- Attraktiver Wohnstandort mit ländlich geprägtem Charakter und weitgehend intakten Ortskernen - Lage innerhalb des Wirtschaftsraumes Churer Rheintal - Hohe Identifikation der Bevölkerung mit Felsberg - Gute Verkehrserschliessung (MIV, ÖV, LV), Sehr gute Anbindung des Veloverkehrs	- Defizit an kleineren altersgerechten Wohnungen im Bereich 3 – 3.5 Zimmer. - Wenig Dienstleistungen im Bereich betreutes Wohnen und Pflege - Verhältnismässig kleines Angebot an Erholungs- und Freizeitinfrastrukturen
Chancen - Prognostiziertes Wachstum von Bevölkerung in der Agglomeration Chur und in Felsberg - Nachfrage nach «ländlich geprägtem» Wohnen im städtischen Umfeld - Nachfrage nach Standorten für kleinere Produktions- und Dienstleistungsbetriebe	**Entwicklungsziele** (Stärken-Chancen) - Die Attraktivität von Felsberg als Wohnstandort wird gestärkt und weiterentwickelt. - Für die prognostizierte Bevölkerungszunahme steht genügend verfügbares Bauland an geeigneter Lage zur Verfügung. - Für Sport und Naherholung stehen bedarfsgerechte Flächen und Infrastrukturen zur Verfügung	**Entwicklungsziele** (Schwächen-Chancen) - Unüberbaute Bauzonen werden durch Mobilisierungsmassnahmen zeitlich etappiert einer Überbauung zugeführt. - Die Gemeinde verfügt über ein angemessenes Angebot an Wohnformen mit Betreuungsangebot. - Das Erholungs- und Freizeitangebot für die lokale Bevölkerung wird ergänzt.
Risiken - Zunehmende Überalterung der Bevölkerung - Grosser Siedlungsdruck aus der Agglomeration - Überangebot an Einfamilienhäusern (Klumpenrisiko) - Zu wenig verfügbares Bauland infolge Baulandhortung, dadurch Mangel an Wohnungen - Konzentration der Arbeitsplätze an wenigen, zentralen Lagen innerhalb der Region	**Entwicklungsziele** (Stärken-Risiken) - Für die alternde Bevölkerung steht ein geeignetes Wohnungsangebot zur Verfügung. - Der Anteil an Geschosswohnungsbauten am Gesamtgebäudebestand wird erhöht. - Eine moderate Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbestandortes wird sichergestellt.	

Strategie A) Dorfzentrum und Altdorf / Neudorf



Die historische Struktur und Substanz in den Dorfkernen wird langfristig erhalten. Das Dorfzentrum dient der lokalen Bevölkerung zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs.

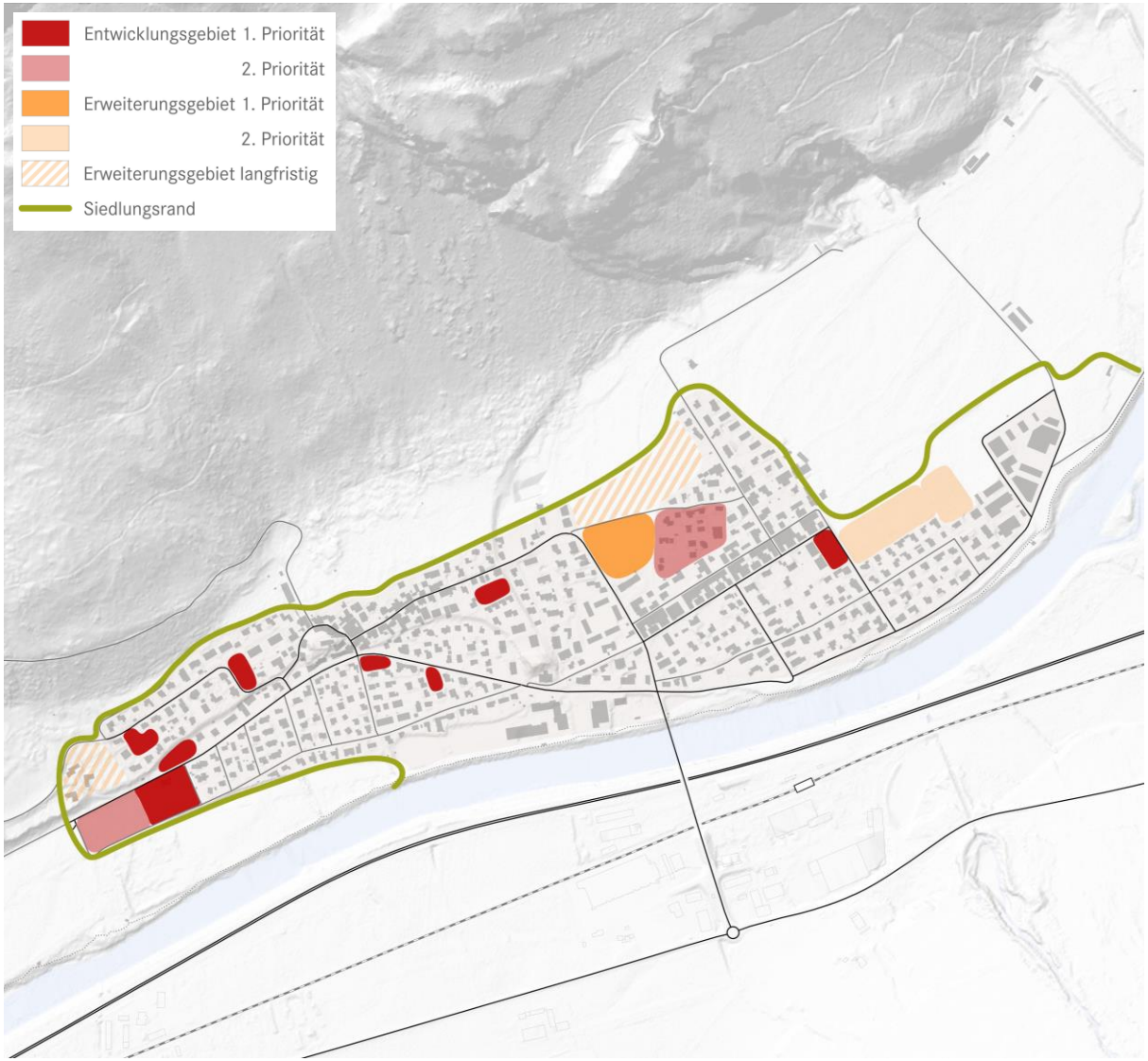
- Die bauliche Entwicklung in den Dorfkernen erfolgt unter Berücksichtigung und Wahrung der historischen Strukturen und Substanz.

- Im Altdorf werden die gassenartige Struktur und die hinter den Hauptbauten liegenden Höfe mit den charakteristischen Zugängen über die Rundbogen-Tore erhalten.

- Das Neudorf wird nach den Vorgaben eines ortbaulichen Konzeptes im Bestand weiterentwickelt. Die geschlossene, orthogonale Struktur zwischen Vorderer und Hinterer Gasse wird erhalten. Die Gemeinde schafft die Voraussetzungen für eine Quartiererneuerung.

- Das Dorfzentrum erfüllt weiterhin die Funktion des Dienstleistungs-, Versorgungs- und Verwaltungszentrums. Es umfasst Güter und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs wie Einkauf, Postagentur, Schule, Restaurant, ärztliche Versorgung usw.

Strategie B) Siedlungsentwicklung Wohnen



Die prognostizierte Bevölkerungszunahme bis 2040 wird durch Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven (1. Priorität) und durch Siedlungserweiterungen an gut erschlossen en Lagen (2. Priorität) aufgefangen.

Siedlungsentwicklung im Innern

- Die Gemeinde strebt ein moderates Bevölkerungswachstum von durchschnittlich 1 % pro Jahr an. Dies entspricht der bisherigen Entwicklung seit 1996.

- Zur Gewährleistung der Verfügbarkeit der unüberbauten Parzellen werden in der Nutzungsplanung geeignete Massnahmen zur Mobilisierung ergriffen (Entwicklungsgebiete 1. und 2. Priorität).

- Bei der Mobilisierung wird nach raumplanerischen Kriterien eine Priorisierung der Gebiete mit unterschiedlichen Überbauungsfristen vorgenommen.

- In Wohngebieten mit drei oder mehr zulässigen Vollgeschossen sind Neubauten als Geschosswohnungsbauten zu erstellen.

- Bei Neubauten und wesentlichen Erweiterungen sind mindestens 80% der zulässigen baulichen Nutzung auszuschöpfen.

Förderung Betreute Wohnformen

- Die Gemeinde unterstützt mit geeigneten Massnahmen ein Angebot an altersgerechten Wohnungen bzw. Wohnungen mit direktem Zugang zu Pflegedienstleistungen und ärztlicher Betreuung. Dazu sind auch Synergien mit Gemeinschaftspraxen, einem Gesundheitszentrum denkbar. Im Zusammenhang mit der Siedlungserweiterung «Säss» prüft die Gemeinde entsprechende Möglichkeiten.

Gezielte Siedlungserweiterungen

- Bei gegebenem Bedarf wird die Siedlung an folgenden Standorten erweitert:
  - Gebiet «Säss»
  - Gebiet «In da Losa»
- Bei den Siedlungserweiterungen sind grundsätzlich die Mindestdichten des kantonalen Richtplanes Siedlung einzuhalten. Es handelt sich somit um Gebiete für drei- bis viergeschossige Bauten.
- Im Gebiet «In da Losa» wird in Teilgebieten von der Mindestdichte gemäss kantonalem Richtplan abgewichen, soweit es sich um eine Umlagerung der bestehenden Wohnzone handelt (vgl. auch Kap. Massnahmen).
- Bei der Siedlungserweiterung im Gebiet «Säss» prüft die Gemeinde die Möglichkeit für eine Integration von Betreutem Wohnen, Versorgungseinrichtungen (Einkauf, Gesundheitsversorgung usw.) sowie den Bedarf an öffentlichen Nutzungen. Die bestehenden Alterswohnungen sind in das künftige Überbauungs- und Erschliessungskonzept zu integrieren.

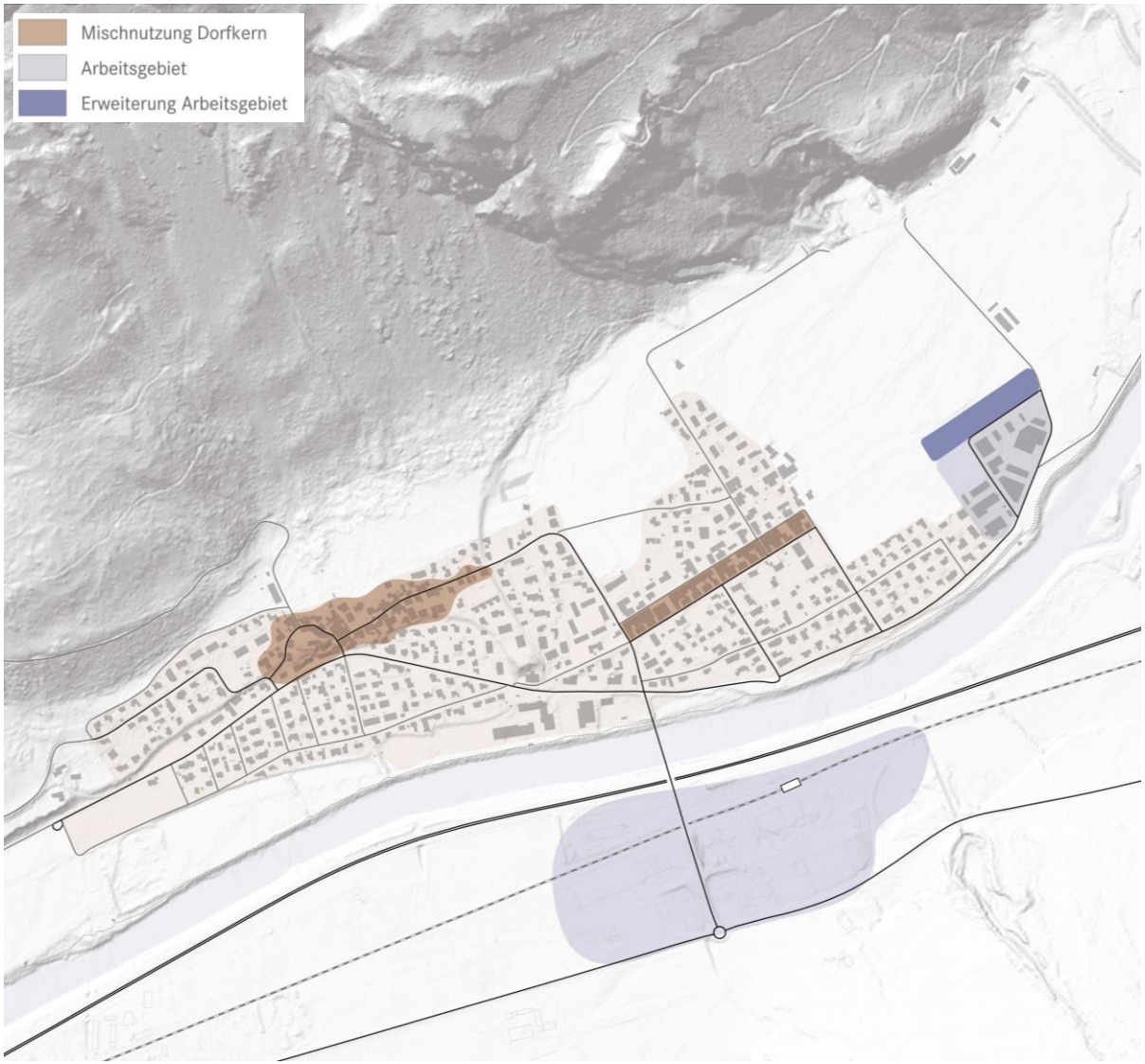
Kapazität nach Siedlungserweiterungen

Innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes besteht eine mobilisierbare Kapazitätsreserve von rund 200 Einwohnern bis 2030 bzw. rund 250 Einwohner bis 2040.

Ausgehend von reinen Wohnüberbauungen in den Siedlungserweiterungsgebieten «Säss» und «In da Losa» ergibt sich in den Gebieten eine Kapazität von 140 bzw. 110 Einwohnern.

Die mobilisierbare Kapazitätsreserve in der bestehenden Bauzone bis 2040 zusammen mit jener der Siedlungserweiterungen ergibt somit eine Gesamtkapazität von rund 500 zusätzlichen Einwohnern. Dies entspricht in der Grössenordnung der Bevölkerungsprognose bis 2040 (+ 558 Einwohner).

Strategie C) Siedlungsentwicklung Arbeiten



Die Attraktivität von Felsberg als Arbeitsstandort für Kleinbetriebe wird erhalten. Für die Erweiterung bestehender Betriebe und für die Ansiedlung neuer Betriebe stehen geeignete Flächen zur Verfügung.

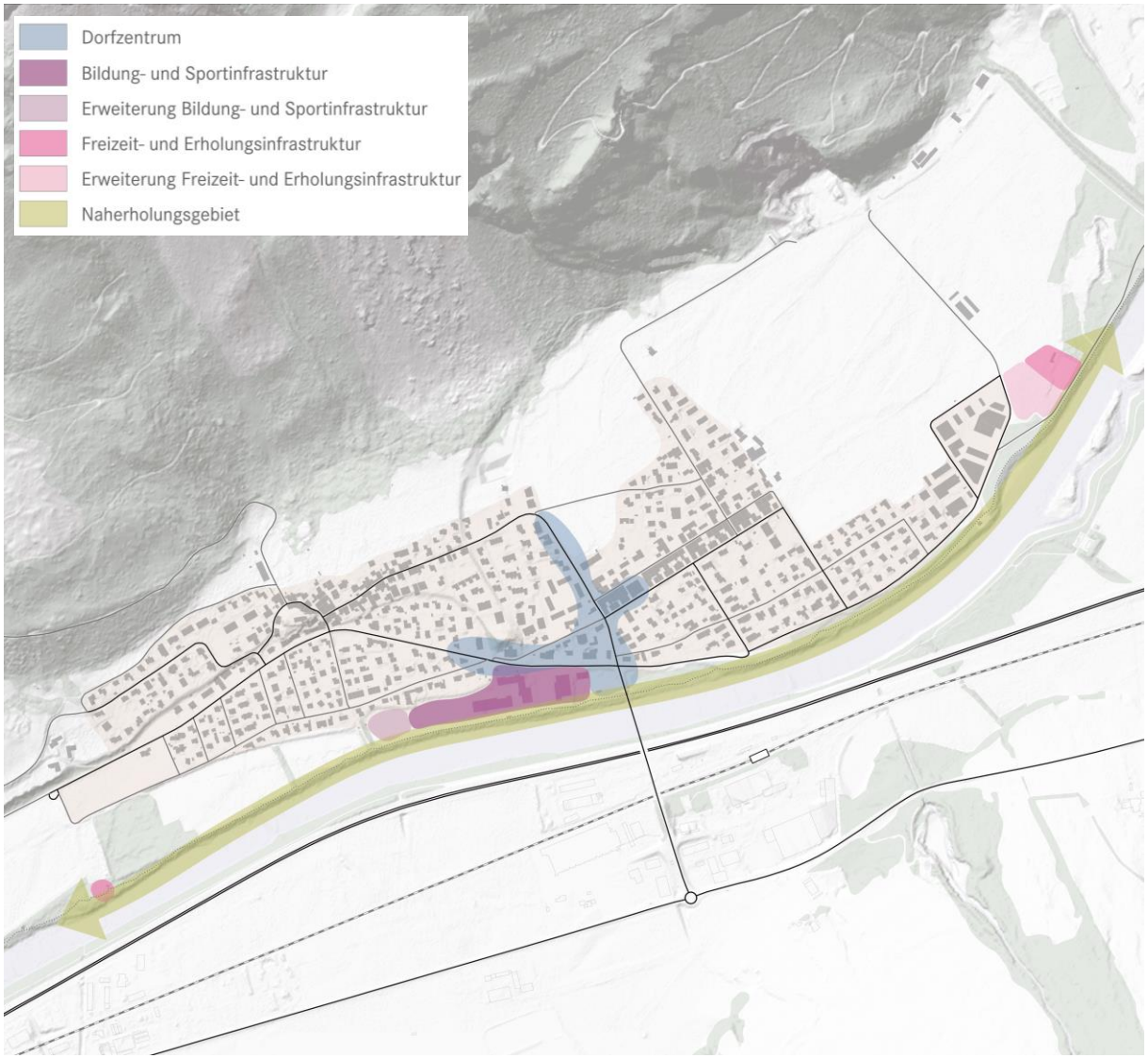
- Gewerbliche Nutzungen tragen zur Belebung des Dorfes bei. Gewerbebetriebe, welche aufgrund ihrer Grösse und Emissionen mit dem Wohnen vereinbar sind, sind weiterhin in den Dorfkernen erwünscht.

- Für die Neuansiedlung von kleineren und mittleren Gewerbebetrieben sowie für die Erweiterung von bestehenden Betrieben werden am Standort «In da Losa» geeignete Flächen zur Verfügung gestellt. Insgesamt wird eine lediglich moderate Entwicklung des Gewerbestandortes angestrebt.

- Für die künftige Ansiedlung von Gewerbegebieten erfolgt eine Erweiterung entlang der Losastrasse.

- Emissionsträchtige Betriebe oder Betriebe mit einem ungünstigen Verhältnis zwischen dem Flächenbedarf und den Anzahl Arbeitsplätzen sowie Einkaufseinrichtungen sind im Gewerbegebiet ausgeschlossen.

Strategie D) Sport- und Freizeitinfrastruktur sowie öffentliche Nutzungen



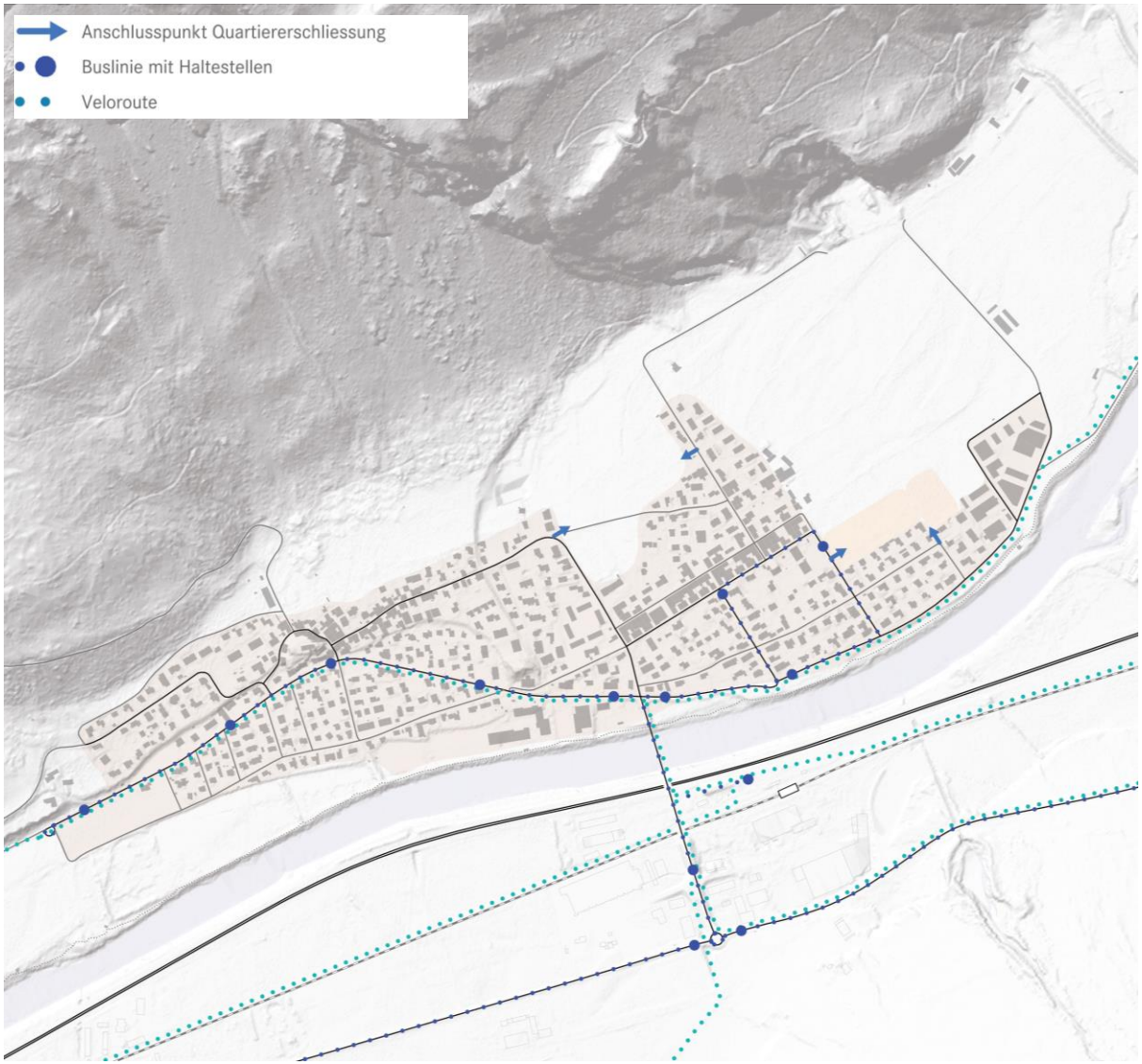
Am bestehenden Schulstandort werden Flächen für künftigen Erweiterungsbedarf freigehalten und raumplanerisch gesichert. Das Angebot an Erholungs- und Freizeitinfrastrukturen für die lokale Bevölkerung wird ausgebaut.

- Die bestehende Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Äuligärta bis Taminserstrasse wird als Reservegebiet für Erweiterungen der Schul- und Sportanlagen vorgesehen.

- Der heutige Standort der Tennisanlagen wird im Rahmen eines Gesamtkonzeptes zu einem Freizeit- und Erholungsgebiet für die lokale Bevölkerung weiterentwickelt. Dazu sind im Rahmen eines Evaluationsverfahrens verschiedene Nutzungs- und Gestaltungskonzepte zu prüfen. Die Bevölkerung wird in geeigneter Weise in den Prozess eingebunden.

- Das Naherholungsgebiet entlang dem Rhein wird erhalten und die Durchlässigkeit für Fussgänger bedarfsgerecht optimiert.

Strategie E) Verkehr und Energie



Die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr wird durch Optimierungen des bestehenden Busangebotes verbessert. Die Qualität des Langsamverkehrsnetzes wird erhalten. Die Erschliessungsanlagen werden punktuell, in Abstimmung mit der Siedlungsentwicklung ergänzt.

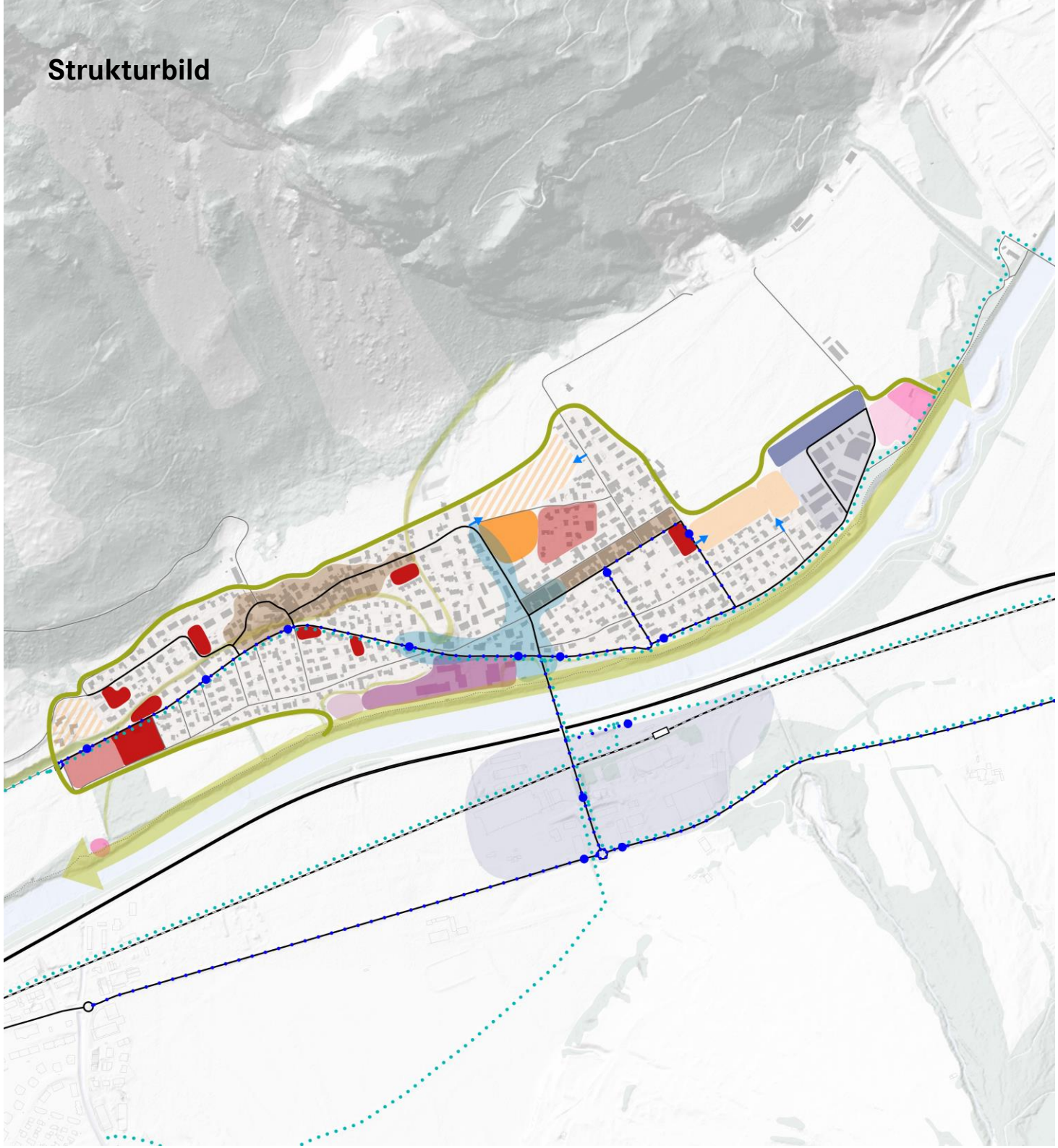
- Das Busangebot wird entsprechend der Nachfrage in den Hauptpendlerzeiten verbessert. Insbesondere Richtung Bonaduz und Flims wird ein Angebotsausbau angestrebt. Die Gemeinde ist bestrebt im Rahmen der Fahrplanausgestaltung eine höhere Taktdichte und weniger Aufenthaltsdauer im Busbetrieb zu erreichen.

- Die durch Felsberg verlaufende nationale Veloroute wird langfristig erhalten und in der Ausgestaltung bedürfnisgerecht optimiert.

- Ergänzungen von Quartierstrassen an der Calandastrasse sowie an der Schöneggstrasse werden mit der vorgesehenen Siedlungsentwicklung koordiniert.

- Der Einsatz erneuerbarer Energien wird unterstützt. In der Nutzungsplanung werden Massnahmen zur Förderung geprüft (z.B. Ausnützungsbonus, Abweichungen bei der Dachgestaltung etc.).

Strukturbild



Historische Dorfkerne
Historische Struktur und Substanz langfristig erhalten

Dorfzentrum
Versorgung der lokalen Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs.

Entwicklungsgebiete im Innern (1./2. Priorität)
Bestehende Reserven mobilisieren und optimale Ausnützung sicherstellen.

Siedlungsgebiet erweitern (1./2. Priorität)
Bei ausgewiesenem Bedarf Siedlungsgebiet bei «Säss» und «In da Losa» erweitern.

Siedlungsgebiet langfristig erweitern
Option für eine längerfristige Erweiterung offenhalten

Siedlungsrand
Siedlungsrand langfristig stabil halten.

Arbeitsgebiet (Best./Erw.)
Arbeitsgebiet für lokale Betriebe mit hoher Wertschöpfung und Arbeitsplatzdichte vorsehen.

Bildung und Sportinfrastruktur (Best./Erw.)
Bestehende Standorte beibehalten und Raumbedarf für Erweiterungen sichern.

Freizeit- und Erholungsinfrastruktur erweitern
Infrastrukturen an der Rheinstrasse nach einem Gesamtkonzept ausbauen.

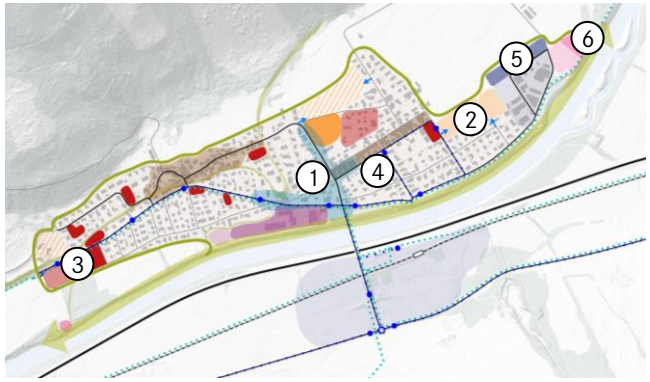
Naherholungsgebiet
Attraktivität und Zugänglichkeit des Rheinufers erhalten und optimieren.

Anschlusspunkt Quartiererschliessung
Neue Erschliessungsinfrastruktur mit Siedlungsentwicklung koordinieren.

Busnetz
Erschliessungsgüte durch Optimierungen im Fahrplan verbessern.

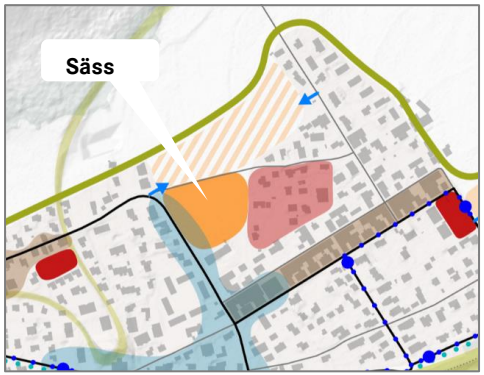
Veloroute
Attraktivität langfristig erhalten und optimieren.

Massnahmen – Übersicht Schlüsselthemen und -gebiete



	Massnahme	Priorität	Umsetzungsinstrument / Verfahren	Federführung
1	Erweiterung Siedlungsgebiet bei «Säss» zwecks Schaffung von attraktiven Geschosswohnungen. Bei Bedarf kombiniert mit betreutem Wohnen und/oder öffentlichen Nutzungen.	2	Nutzungsplanung Folgeplanung	Gemeinde Bürgergemeinde
2	Siedlungserweiterung Gebiet In da Losa: Schaffung eines attraktiven Wohnquartiers mit differenzierten Dichten.	2 / 3	Nutzungsplanung Folgeplanung	Gemeinde Bürgergemeinde
3	Für Entwicklungsgebiete und wichtige Reserven in der bestehenden Bauzone werden geeignete Mobilisierungsmassnahmen gemäss übergeordnetem Recht getroffen.	1	Nutzungsplanung	Gemeinde
4	Das Gebiet «Alber» wird zwecks Schaffung einer geeigneten Erschliessung und Bebauung einer Folgeplanungspflicht unterstellt.	1	Folgeplanung	Gemeinde
5	Das Gewerbegebiet «In da Losa» wird entlang der bestehenden Erschliessungsachse bedarfsgerecht erweitert.	2	Nutzungsplanung Folgeplanung	Gemeinde
6	Im Bereich der Tennisanlagen soll ein Freizeit- und Erholungsangebot für die lokale Bevölkerung geschaffen werden. Zur Konkretisierung der Anforderungen und Evaluation von Konzepten wird ein Konkurrenzverfahren durchgeführt.	2	Wettbewerb/Studienauftrag	Gemeinde

Erläuterung zu Massnahme 1 – Gebiet «Säss»



Ausgangslage

Das Gebiet «Säss» wird dreiseitig vom bestehenden Siedlungsgebiet umschlossen und im Norden durch den «Sässweg» begrenzt. Es ist über die Burgstrasse erschlossen und befindet sich um Einzugsgebiet der Bushaltestellen «Post» und «Bahnhofstrasse».

Es handelt sich um die einzige Landreserve in der Gemeinde Felsberg, welche sowohl zentrumsnah als auch ausserhalb der Fruchtfolgefläche und ausserhalb der felssturzgefährdeten Gebiete liegt.

Strategie

Die erwartete Bevölkerungsprognose bis 2040 kann nicht vollständig innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes aufgefangen werden. Das Gebiet «Säss» wird als Erweiterungsgebiet für Wohnnutzungen vorgesehen. Entsprechend der richtplanerischen Vorgaben ist eine hohe Dichte (Dichtemass entsprechend einer Ausnützungsziffer von 0.8) vorzusehen. Es wird sich somit um eine drei- bis viergeschossige Wohnüberbauung handeln.

Im Rahmen eines Folgeverfahrens sind folgende Anforderungen zu erfüllen:

- Ortsbauliches Konzept für eine Wohnüberbauung mit Geschosswohnungsbauten bei möglichst optimaler Ausnützung
- Effiziente und gemeinschaftliche Erschliessung und Parkierung
- Integration der bestehenden Alterswohnungen in das Überbauungskonzept
- Integration von Versorgungseinrichtungen für Einkauf, Gesundheitsversorgung usw.
- Gewährleisten einer zweckmässigen Etappierung der Überbauung

Die Gemeinde prüft zudem die Möglichkeit zur Integration von betreutem Wohnen (Wohnen mit Service) in die Überbauung. Zum betreuten Wohnen gehören typischerweise Dienstleistungen in den Bereichen Pension, Pflege, Betreuung und Soziales.

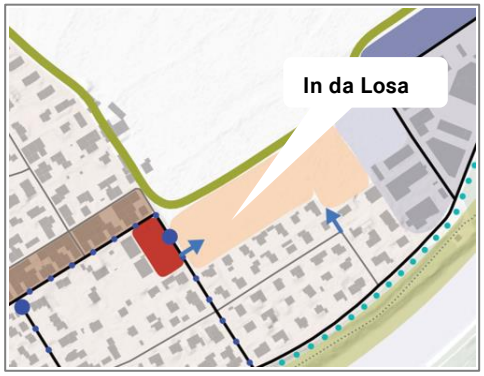
Bei Bedarf an zusätzlichen öffentlichen Nutzungen (z.B. im Zusammenhang mit Schule und Sport) prüft die Gemeinde eine Integration in die Überbauung.

Ausgehend von einer reinen Wohnüberbauung bietet das Gebiet Säss ein Potenzial von zusätzlichen 140 Einwohnern.

Massnahmen

Das Gebiet «Säss» wird auf Basis von Bedarfsabklärungen hinsichtlich «Betreutem Wohnen» und öffentlichen Nutzungen einer geeigneten Nutzungszone zugewiesen. Zur Klärung der Bebauungs- und Erschliessungsstruktur wird das Gebiet einer Folgeplanungspflicht unterstellt.

Erläuterung zu Massnahme 2 – Gebiet «In da Losa»



Ausgangslage

Im Gebiet «In da Losa» befinden sich erhebliche Reserven an Wohn-, Misch- und Arbeitszonen. Die Erschliessung dieser Reserven ist teilweise noch nicht geklärt. Insbesondere der künftige Siedlungsrand d.h. die langfristige Begrenzung des Siedlungsgebietes ist noch nicht definiert.

Strategie

Die erwartete Bevölkerungsprognose bis 2040 kann nicht vollständig innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes aufgefangen werden. Das Gebiet «In da Losa» wird als Erweiterungsgebiet für Wohnnutzungen vorgesehen.

Die künftige Siedlungsbegrenzung orientiert sich dabei an der bestehenden Losastrasse. Die Siedlungsentwicklung bzw. Siedlungserweiterung erfolgt nach einem Gesamtkonzept mit differenzierten baulichen Dichten. Insbesondere wird ein Teilbereich für zweigeschossige Bauten vorgesehen.

Die Abweichung von der richtplanerisch vorgesehenen Mindestdichte auf einer Teilfläche von rund 3'500 m^2 Landfläche erachtet die Gemeinde im konkreten Fall aus folgenden Gründen für gerechtfertigt:

- Eine Wohnzone mit niedriger Dichte in demselben Umfang besteht bereits. Die heutige Anordnung der unüberbauten Wohnzone kann unter Berücksichtigung der beabsichtigten Siedlungsgrenze und in Abstimmung mit der Konzeptidee für eine Gesamtüberbauung des Gebietes «In da Losa» optimiert werden.
- Mit dem Teilbereich mit niedrigerer Dichte kann ein Übergang zur Geschosswohnungsbebauung geschaffen werden.
- Bezogen auf das Gesamtareal kann insgesamt dennoch eine hohe bauliche Dichte erreicht werden.
- Die Etappierung wird so vorgesehen, dass der Überbauungsfortschritt in Bereichen mit niedriger und höherer Dichte jeweils parallel erfolgen.

Ausgehend von einer reinen Wohnüberbauung bietet das Gebiet In da Losa ein Potenzial von zusätzlichen 110 Einwohnern.

Massnahmen

Für das Gebiet «In da Losa» wird auf Basis eines zu erarbeitenden ortsbaulichen Konzeptes eine Überbauung mit differenzierten Dichten vorgesehen. Die Teilfläche niedriger Dichte darf maximal die Fläche der bestehenden unüberbauten Wohnzone entlang der Schöneggstrasse umfassen. In der Nutzungsplanung werden entsprechende Nutzungszonen festgelegt. Das Gebiet wird der Folgeplanungspflicht unterstellt, um eine koordinierte Bebauung und Erschliessung zu gewährleisten. Mit einer geeigneten Etappierung wird sichergestellt, dass der Überbauungsfortschritt jeweils Gebiete höherer und niedrigerer Dichte umfasst.

Erläuterung zu Massnahme 3 – Entwicklungsgebiete im Innern

Ausgangslage

Innerhalb der bestehenden Bauzone bestehen rund 6.4 ha unüberbaute Bauzonenflächen, was einer mobilisierbaren Kapazitätsreserve von rund 200 Einwohnern bis 2030 entspricht. Teilweise stehen diese Bauzonen aus verschiedenen Gründen nicht für eine Überbauung zur Verfügung. Dies hindert die Gemeinde mittelfristig in ihrer Entwicklung. Insbesondere sind Siedlungserweiterungen nur möglich, wenn die bestehenden Nutzungsreserven konsequent mobilisiert werden.

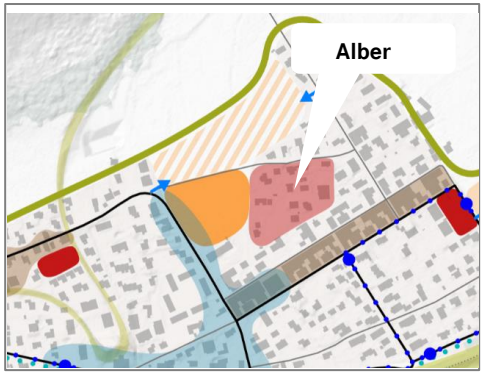
Strategie

Für die bestehenden nicht überbauten und stark unternutzten Bauzonenflächen werden Mobilisierungsmassnahmen getroffen, damit diese mittelfristig einer Überbauung zugänglich sind.

Massnahmen

Im Rahmen der Nutzungsplanung werden differenzierte Überbauungsfristen nach raumplanerischen Kriterien festgelegt. Nach Ablauf der Überbauungsfrist kann die Gemeinde bei gegebenem Bedarf Mobilisierungsmassnahmen nach Massgabe des übergeordneten Rechts (kantonales Raumplanungsgesetz KRG) treffen. Bei der Festlegung der Überbauungsfristen und allfälligen Mobilisierungsmassnahmen werden die privaten Interessen angemessen berücksichtigt.

Erläuterung zu Massnahme 4 – Gebiet «Alber»



Ausgangslage

Innerhalb des Quartiers Alber bestehen noch erhebliche Nutzungsreserven. Diese sind infolge der kleinteiligen Parzellierung und der teilweise ungeklärten Erschliessungssituation nicht überbaubar.

Innerhalb des Gebietes bestehen sowohl Neubauten als auch Gebäude mit Sanierungsbedarf. Aufgrund der Lage und der umliegenden Bebauungsstruktur würde für das Gebiet auch eine höhere bauliche Dichte in Frage kommen.

Strategien und Massnahmen

Die inneren Nutzungsreserven im Gebiet Alber sollen mittelfristig für eine bauliche Nutzung zur Verfügung stehen. Dazu sind die Erschliessung und Parzellierung auf Grundlage eines Überbauungskonzeptes festzulegen. Im Konzept ist die zu erwartende Quartiererneuerung mit einzelnen Ersatzneubauten zu berücksichtigen.

In der Nutzungsplanung wird das Quartier der Folgeplanungspflicht unterstellt. Im Rahmen eines Areal- oder Quartierplans sind die Erschliessung und Parzellierung sowie allfällige Baustandorte festzulegen.

Bildnachweise / Datenquellen

Porträt	Bundesamt für Kultur (1983): Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS)
Demografie	Bundesamt für Statistik, BFS (2016): Statistik der Bevölkerung und der Haushalte (STATPOP) BFS (1990): Eidgenössische Volkszählung 1990
Wirtschaft und Mobilität	BFS (2011, 2015): 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	Amt für Immobilienbewertung, AIB (2016): Angabe Umbaujahr aus Mutationen der Gebäudenummer geschätzter Gebäude BFS (2016): Gebäude- und Wohnungsstatistik BFS (2017): Leerwohnungszählung
Bauzonenreserven und Bedarf	ARE (2018): Richtplananpassung in den Bereichen Raumordnungspolitik und Siedlung (KRIP-S), Gemeinde-Datenblatt
Grundlage Zeitschnitte	Bundesamt für Landestopografie swisstopo
Grundlage Räumliche Analyse, Strategien) und Strukturbild	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