



Kommunales räumliches Leitbild

Oktober 2020

Dals[®]
DAS BERGDORF.

Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Vals

Kontaktperson

Stefan Schmid, Gemeindepräsident

Bearbeitung

Stauffer & Studach Raumentwicklung
www.stauffer-studach.ch

Erstellung

November 2018 - Oktober 2020

Bildnachweise / Datenquellen

Siehe Dokumentende

Inhalt

| | |
|--|-----------|
| Einleitung | 1 |
| Analyse | |
| Porträt..... | 2 |
| Bevölkerung | 3 |
| Wirtschaft und Mobilität | 4 |
| Siedlung - Gebäude- und Wohnungsbestand..... | 5 |
| Siedlung - soziale Infrastruktur, Versorgung, Tourismus (Hotellerie) | 6 |
| Bauzonenreserven und Bedarf | 7 |
| Wichtige Zeitschnitte der Siedlungsentwicklung..... | 9 |
| Räumliche Analyse | 11 |
| Auslegeordnung Stärken-, Schwächen-, Chancen- und Risiken..... | 14 |
| Strategie Siedlungsentwicklung | 16 |
| Räumliches Konzept | 17 |
| Massnahmenübersicht..... | 20 |

Einleitung

Anlass

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

Zur Umsetzung der Vorgaben des RPG verlangt der revidierte kantonale Richtplan von den Gemeinden die Ausarbeitung eines kommunalen räumlichen Leitbilds.

Ziele eines räumlichen Leitbilds

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

Mit dem räumlichen Leitbild will die Gemeinde ihre strategische Ausrichtung der Siedlungsentwicklung sowie die damit verbundenen zentralen Handlungsfelder festlegen. Dies auch um sich mit einer klaren Vorstellung in den Prozess zur räumlichen Entwicklung in der Region einbringen zu können.

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

Erarbeitung

Die Erarbeitung des räumlichen Leitbildes erfolgte mit mehreren Gremien. Eine vom Gemeinderat eingesetzte Projektgruppe erarbeitete den Entwurf. Die Entwürfe und die vorgeschlagenen Konzeptinhalte wurden von einer zwölfköpfigen Begleitgruppe, bestehend aus Vertretern von Gewerbe, Tourismus, Landwirtschaft, Vereinen sowie der Kultur, geprüft und reflektiert.

Die Bevölkerung war eingeladen, sich im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung zum räumlichen Leitbild einzubringen.

Das kommunale räumliche Leitbild wurde vom Gemeinderat am 29. Oktober 2020 verabschiedet.



Erarbeitungsprozess siehe Anhang



Porträt

Vals – früher und heute

Das Gemeindegebiet von Vals wurde ab dem späten 13. Jahrhundert von Walsern aus dem Rheinwald besiedelt. Ackerbau und Viehzucht bildete lange Zeit die wirtschaftliche Basis für die Bewohner. Aussenkontakte mit einem bescheidenen Export von Handelswaren bestanden vor allem ins Rheinwald und zu den südlich von San Bernardino gelegenen Märkten. Gut bezeugt ist die saisonale Wanderung von Erntearbeitern ins Rheinwald. Die Orientierung nach Norden erfolgte erst mit dem Bau der Fahrstrasse nach Ilanz (1879).

Mit der Fassung der Mineralquelle St. Peter und der Eröffnung des Kurhauses mit Badeanstalt Ende des 19. Jahrhunderts setzte die frühe Entwicklung des Fremdenverkehrs ein.

Der Bau der Zervreilakraftwerke (1951 – 59), der Vertrieb des Mineralwassers ab 1961 sowie der Abbau und Export des Valsensteins schufen für das Dorf eine industriell-gewerbliche Basis, die bis heute fortbesteht. In den 60er und 70er Jahren wurden die ersten Skilifte gebaut.

Ein Meilenstein der wirtschaftlichen Entwicklung war der Ausbau der alten Therme zu einem Kurzentrum, bestehend aus einem Gebäudekomplex mit Thermalbad, einer Kurmittelabteilung und einer Hotelinfrastruktur mit rund 350 Appartements. Die Eröffnung fand 1970 statt. Und das von Architekt Peter Zumthor gebaute und 1996 neu eröffnete Thermalbad machte Vals in Architekturkreisen weltberühmt.

Siedlungsstruktur

Vals ist eine Walsersiedlung und entstanden aus einzelnen, in der Landschaft stehenden Häusergruppen. Diese Häusergruppen sind heute wohl zusammengewachsen, in der Grundstruktur ist Vals aber weder ein Haufen- noch ein Strassendorf. Das traditionell dazwischengelegene Wiesland ist in Fragmenten noch erkennbar und strukturiert auch heute noch die Siedlung. Und die einzelnen ehemaligen Dorfteile haben noch unterschiedliche Charaktere.

Nebst der Hauptsiedlung Vals dauerhaft bewohnt sind die Hofsiedlungen in Camp, Leis und Valé und das 2015 durch die Fusion integrierte St. Martin. Auf dem 176 km² grossen Gemeindegebiet gibt es weitere, heute aber nicht mehr dauerhaft bewohnte Hofsiedlungen.

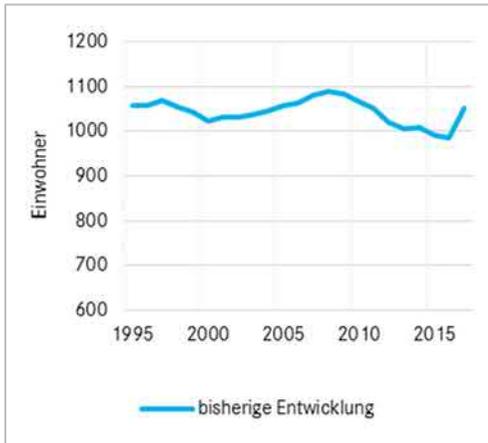
Baukultur

Als Walsersiedlung verfügt Vals über eine Baukultur, die sich von den umliegenden romanischen Dörfern unterscheidet. Ein für das Ortsbild sehr charakteristisches Element sind die mit Steinplatten bedeckten Haus- und Stalldächer. Diese seit über 50 Jahren geltende Bestimmung zur Dachgestaltung hat wesentlich dazu beigetragen, dass der Siedlungskörper in seiner Gesamterscheinung authentisch wirkt. Zur Authentizität gehören auch die Ausfütterungsställe in den steilen Hanglagen um das Dorf Vals.



Bevölkerung

Bevölkerungsentwicklung



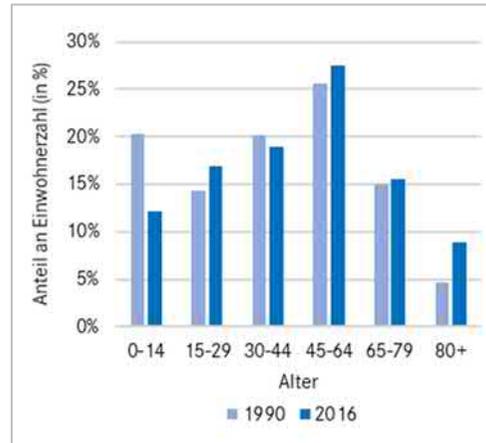
Entwicklung und aktuelle Situation

- Seit dem Jahr 1995 bewegt sich die Bevölkerungszahl zwischen 1000 und 1100 Einwohnern. Im Jahr 2017 wohnten 1050 Personen in Vals.
- Die Einwohnerzahl schwankt zwischen einzelnen Jahren beträchtlich, letztmals zwischen 2016 und 2017. Diese Schwankungen stehen in Zusammenhang mit Entwicklungen der wichtigen Unternehmen in Vals.

Ausblick

- Die Prognose des Kantons geht von einer stabilen Einwohnerzahl bis 2030 und einem darauffolgenden Anstieg der Einwohnerzahl auf total 1200 Personen aus.
- Massgebend für die weitere Bevölkerungsentwicklung ist auch die Weiterentwicklung der grösseren Valser Unternehmen.

Altersstruktur



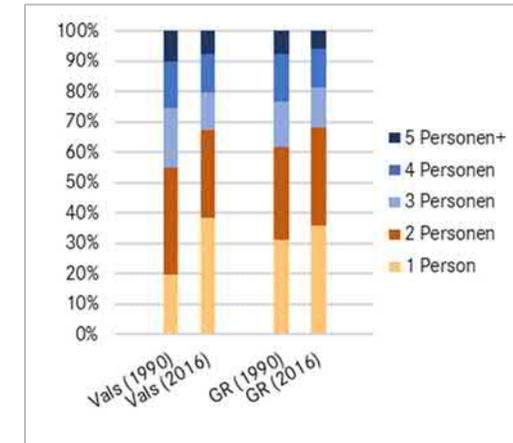
Entwicklung und aktuelle Situation

- Der Anteil der Kinder und Jugendlichen ist seit 1990 stark zurückgegangen, liegt jedoch noch im Bereich des Kantonsmittels (13%).
- Etwas unter dem kantonalen Mittel liegt der Anteil der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter.
- Die zunehmende Überalterung zeigt sich beim starken Anstieg der über 80-Jährigen auf 9% im Jahr 2016 (GR: 5%).

Ausblick

- Zunehmen wird die Zahl der über 80-Jährigen, verbunden damit wird auch die Nachfrage nach altersgerechten Wohnformen und Pflegeleistungen zunehmen.

Haushaltgrösse



Entwicklung und aktuelle Situation

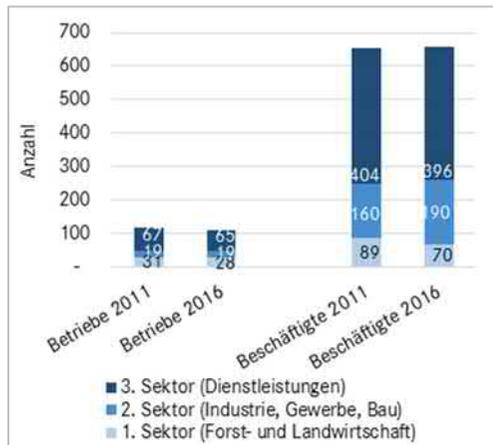
- In Vals leben durchschnittlich 2.3 Personen in einem Haushalt (GR: 2.2). Die durchschnittliche Haushaltgrösse hat seit 1990 wie überall im Kanton abgenommen.
- In zwei Dritteln aller Haushalte leben heute nur 1 bis 2 Personen.
- Die Zunahme an 1-Personen-Haushalten ist auch auf die steigende Zahl an Personalwohnungen im Tourismus zurückzuführen.

Ausblick

- Die zunehmende Alterung der Bevölkerung, der relativ hohe Anteil an jungen Arbeitnehmenden und der anhaltende Bedarf an Personalwohnungen wird den Anteil der 1- und 2-Personenhaushalte weiter steigen lassen.

Wirtschaft und Mobilität

Betriebe / Beschäftigte



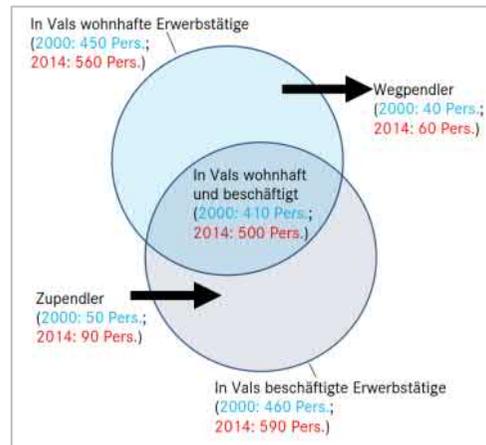
Entwicklung und aktuelle Situation

- Rund 660 Beschäftigte gehen einer Arbeit in Vals nach. Die Beschäftigtenzahl ist seit 10 Jahren relativ stabil.
- Die Beschäftigung ist am grössten im Bereich Dienstleistungen (u.a. Tourismus).
- Der Anteil des zweiten Sektors (Industrie und Gewerbe) ist mit knapp 30% erwartungsgemäss sehr hoch. Der zweite Sektor hat in den letzten Jahren noch an Bedeutung gewonnen.
- Die Landwirtschaft bleibt trotz abnehmenden Betriebs- und Beschäftigtenzahlen eine wichtige Erwerbsgrundlage in Vals (10%).

Fazit

- Vals bietet ein Arbeitsangebot in allen Sektoren. Die Wirtschaftsstruktur ist für eine Gemeinde im Berggebiet äusserst diversifiziert.

Pendlerverhalten



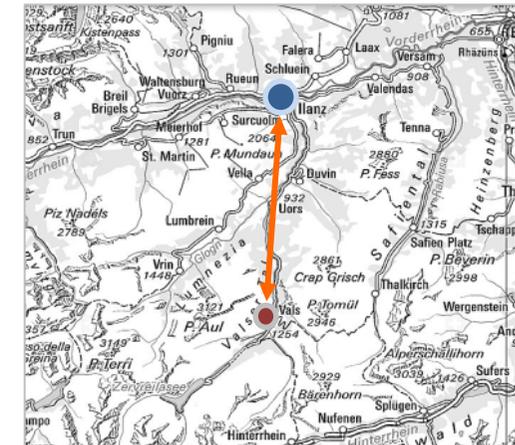
Entwicklung und aktuelle Situation

- Die offiziellen Statistiken zum Pendlerverhalten geben die effektive Situation in Vals nur ungenügend wieder. Die absoluten Zahlen sind tiefer, als dies in den Statistiken ausgewiesen wird (infolge firmeninterner Zuweisungen und Wochenaufenthalt).
- Nach Kenntnis der Gemeinde ist das Pendleraufkommen heute leicht grösser als im Jahr 2000, und es pendeln mehr zu als weg. Die Zahl der Zupendler liegt heute bei rund 50.

Fazit

- Vals bietet eine Erwerbsgrundlage für seine beruflich aktiven Bewohner und auch für einige Auswärtige.

Erreichbarkeit / Anbindungen



Verkehr

- Vals wird stündlich mit dem Postauto bedient (Ilanz – Vals). In den Randstunden fährt auf Voranmeldung bis 22 Uhr ein Bustaxi.
- Alle Personen- und Gütertransporte erfolgen über die Valserstrasse. Ausbaumassnahmen zur Erhöhung der Verkehrssicherheit sind im Gange oder geplant.

Internet

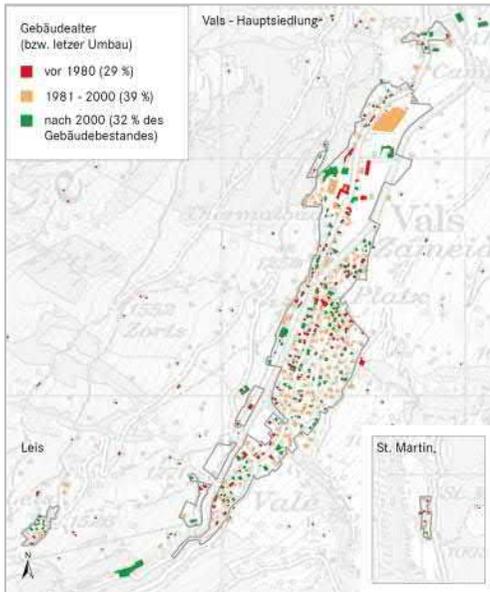
- Ein Glasfaserkabel führt heute nur bis in die Dorfmitte, der südliche Teil des Dorfes ist noch nicht entsprechend mit Internet erschlossen.

Fazit

- Die Strassenerschliessung für Vals als Tourismus- und Arbeitsort wird in absehbarer Zeit gut ausgebaut sein.
- Das öV-Angebot ist ausbaufähig und die Abdeckung mit schnellem Internet (>100Mbit/s) ist noch unzureichend.

Siedlung – Gebäude- und Wohnungsbestand

Gebäudebestand (2016)



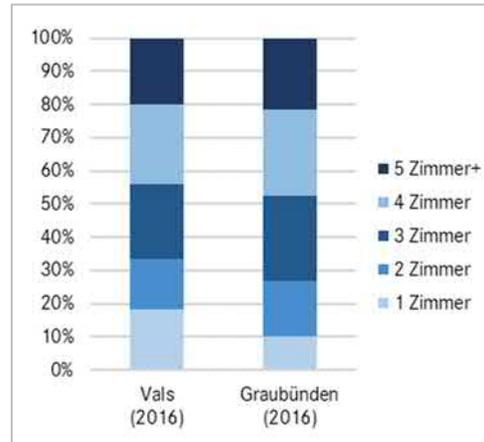
Erneuerungs-/Sanierungsbedarf

- Der Grossteil des Gebäudebestandes wurde nach 1980 gebaut oder umgebaut (71%).
- Der Gebäudebestand ist gesamthaft wenig überaltert. Der Erneuerungs- und Sanierungsbedarf beschränkt sich auf Einzelbauten.

Fazit

- Die Erneuerung des Gebäudebestands wird punktuell und nicht gebietsweise anfallen. Viele Bauten sind in den nächsten 20 - 30 Jahren im Rahmen des Sanierungszyklus zu ersetzen oder zu erneuern.

Wohnungsangebot nach Zimmerzahl

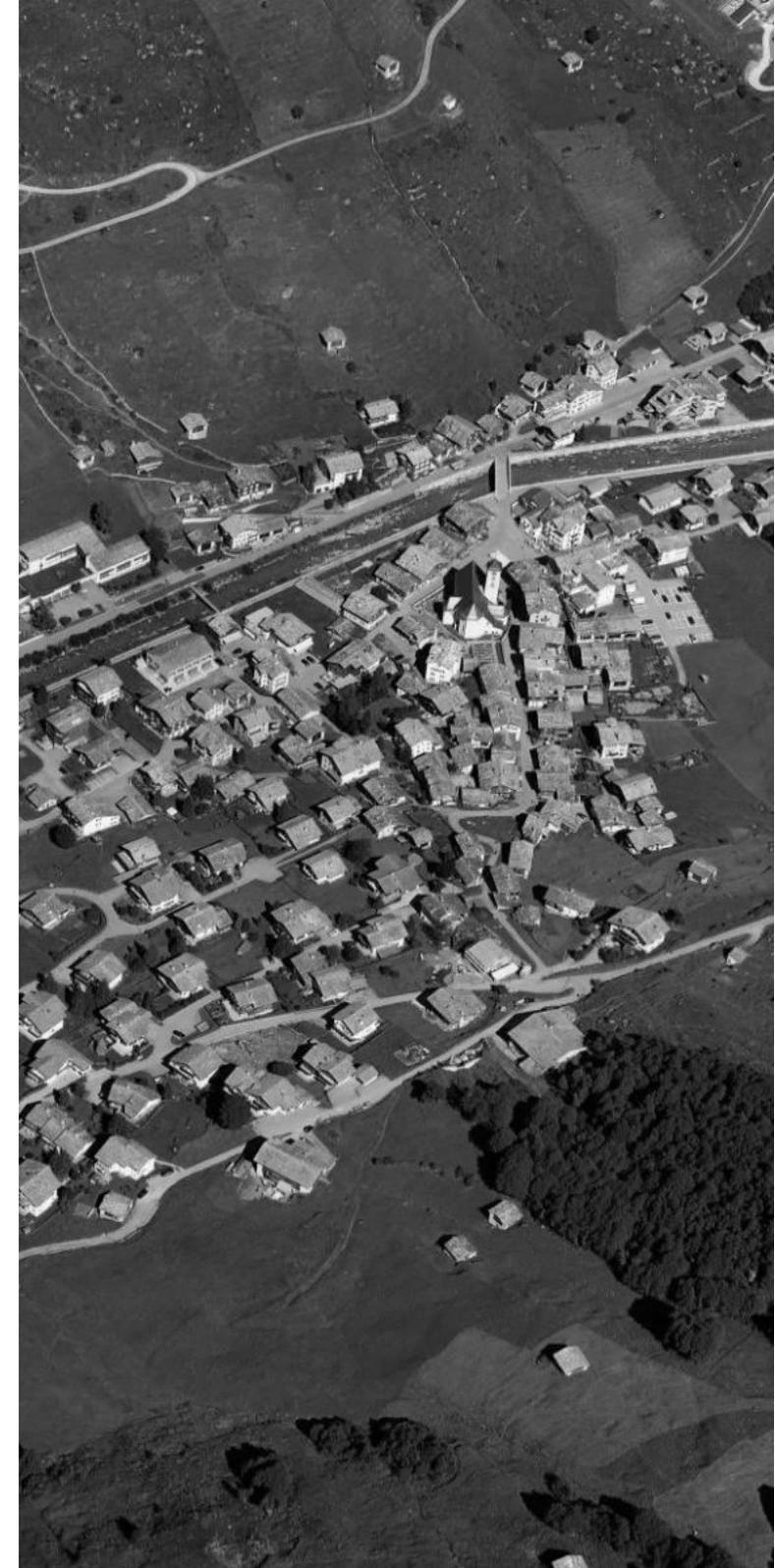


Wohnungsangebot

- Der Gesamtwohnungsbestand umfasst 921 Wohnungen. Mit 13 Wohnungen ist der Leerwohnungsbestand tief.
- Der Anteil an 1-Zimmer-Wohnungen ist mit 18% fast doppelt so gross wie im kantonalen Mittel (10%). Relativ gering ist der Anteil an Wohnungen mit 3 und 4 Zimmern.

Fazit

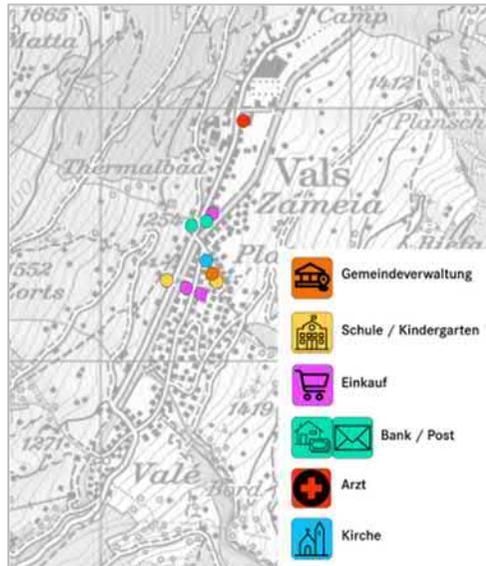
- Mit der zunehmenden Alterung der Bevölkerung wird der Bedarf an Wohnungen mit 2 - 3 Zimmern weiter zunehmen.
- Bei prosperierender Entwicklung der Hotellerie wird der Bedarf an Personalwohnungen weiter steigen.



Siedlung - soziale Infrastruktur und Versorgung

Tourismus (Hotellerie)

Grundversorgung



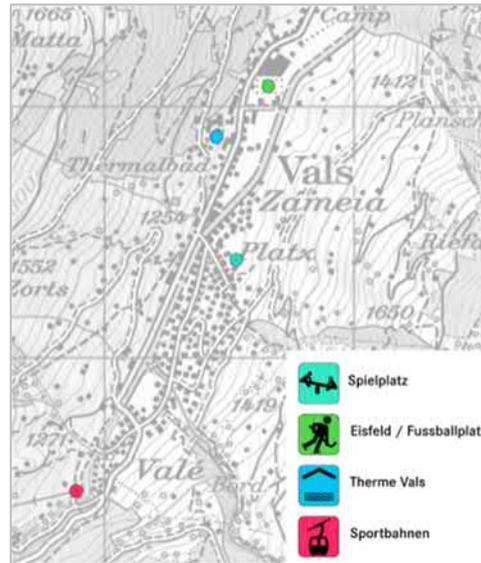
Breites Grundversorgungs-Angebot

- Volg, Bäckerei, Metzgerei, Sennerei zwei Banken, eine Postagentur, eine Arztpraxis sowie weitere Geschäfte decken die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ab.
- In Vals werden noch alle Stufen der Volksschule unterrichtet. Die Schülerzahlen erfordern teils das Führen von Kombiklassen.

Fazit

- In Vals konnte das Grundversorgungs-Angebot gehalten werden.
- Ein weiterer Rückgang der Schülerzahlen würde das heutige Bildungsangebot gefährden.

Freizeit



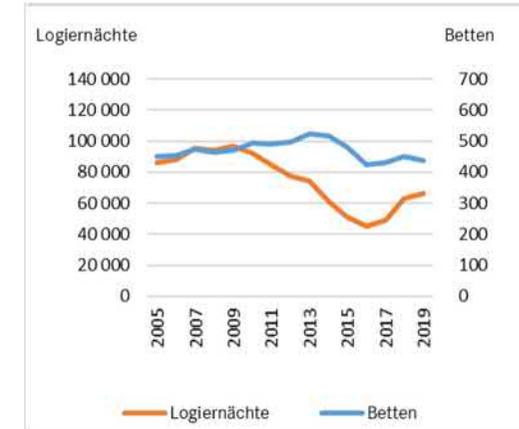
Breites Freizeitangebot

- Vals hat eine grosse Vereinsvielfalt, insbesondere in den Bereichen Sport und Kultur.
- Mit der neuen Mehrzweckhalle verfügt die Gemeinde über eine attraktive Infrastruktur, welche auch den Vereinen zugutekommt.
- Von den touristischen Infrastrukturen profitieren Ortsansässige und Gäste gleichermaßen.

Fazit

- Vals verfügt über ein breites und attraktives Sport- und Freizeitangebot sowie ein aktives Vereinsleben.

Hotellerie



Bestand und Entwicklung

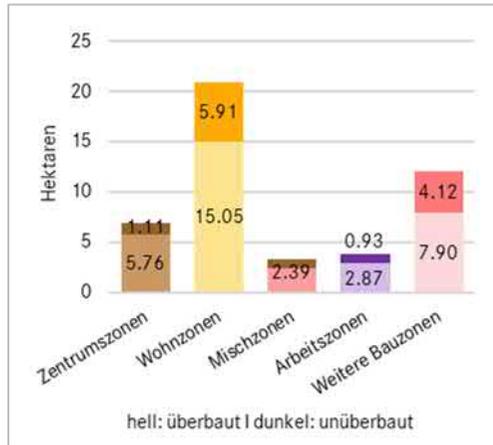
- Die Kapazität in der Hotellerie beträgt 2019 440 Betten. Das sind 90 Betten weniger als beim Höchststand 2013 mit 530 Betten.
- Zwischen 2009 und 2016 nahm die Anzahl Logiernächte von 97'000 auf 45'000 stark ab, seither nimmt die Zahl wieder zu. 2019 zählte man bereits wieder 66'000 Logiernächte.
- Die Piora Suisse AG plant ein Hotel-Grossprojekt. Eine Realisierung hätte grosse Auswirkungen auf die Entwicklung von Vals.
- Für Gäste stehen weitere 280 Betten in 70 Ferienwohnungen zur Verfügung. Für grössere Gruppen sind Gruppenunterkünfte mit 120 Betten vorhanden.

Fazit

- Nach schwierigen Jahren infolge Währungs-krise, schwacher Konjunktur und Umbauten ist die Hotellerie wieder auf Erholungskurs.

Bauzonenreserven und Bedarf

Überbauungsstand 2017



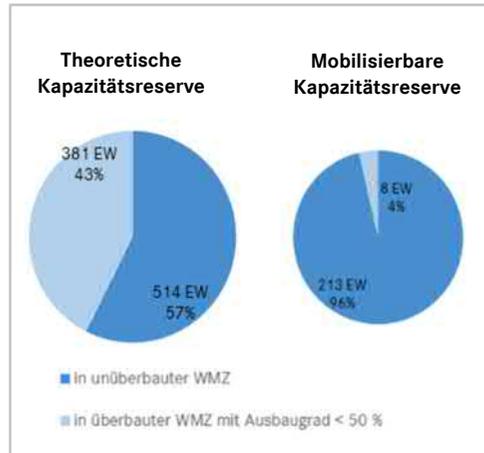
Überbauungsstand

- Die Wohn-, Misch- und Zentrumszone umfasst 31.2 ha, davon sind 8.0 ha nicht überbaut. Der Überbauungsgrad (Verhältnis überbaute Bauzone zu Gesamtbauzone) liegt bei 76%.
- Die Arbeitszone umfasst 3.8 ha, davon sind 0.9 ha noch nicht überbaut.
- Grössere Nutzungsreserven von 1.9 ha gibt es in der Tourismuszone «Im Boda».

Fazit

- Die Reserven für Wohnen umfassen vor allem Baulücken. Einzig «Im Boda» gibt es eine noch grosse zusammenhängende Reserve.
- Die Reserve an Arbeitszonen ist eher knapp, und die 0.9 ha sind nur teils geeignet.
- Die Reserve «Im Boda» (Wohn-, Tourismuszone, ZöBA) umfasst knapp 3.0 ha und bildet so ein strategisches Entwicklungsgebiet.

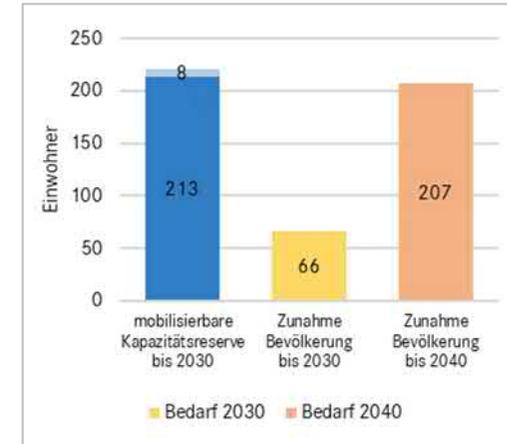
Kapazitätsreserven (WMZ) bis 2030



Kapazitätsreserven bis 2030

- Die sogenannte «theoretische Kapazitätsreserve» innerhalb der bestehenden Bauzone reicht für zusätzliche 895 Einwohner (EW).
- Unter Berücksichtigung einer realistischen Mobilisierung dieser theoretischen Kapazitätsreserve besteht bis 2030 eine Reserve für zusätzliche 221 EW.

Bauzonenreserven und Bedarf



Bedarf 2030

- Den Reserven von 221 EW steht bis 2030 ein Bedarf von +66 EW gegenüber (Prognose Kanton). Damit übersteigen die Reserven den Bedarf bzw. die Bauzone ist zu gross.

Bedarf 2040

- Berücksichtigt man den prognostizierten Bedarf bis 2040 von +207 EW sind die mobilisierbaren Reserven von 221 EW ausreichend und angemessen.

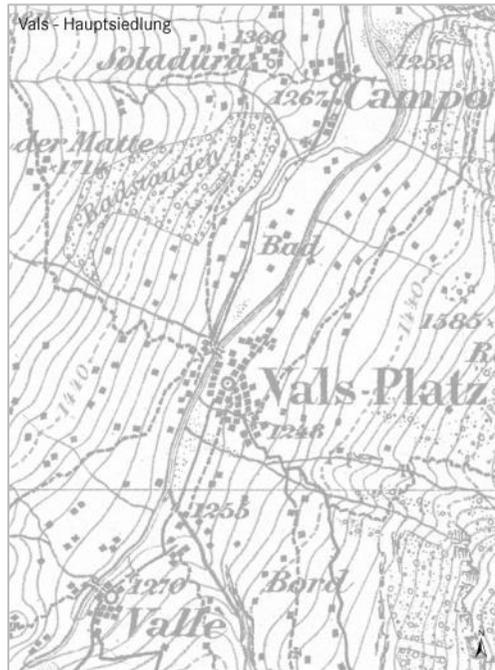
Fazit

- Bei einem Planungshorizont bis 2030 sind die heutigen Reserven etwas zu gross, bei einem Horizont bis 2040 entsprechen die Reserven in etwa dem prognostizierten Bedarf. Die Bauzonengrösse ist zu überprüfen.



Wichtige Zeitschnitte der Siedlungsentwicklung

Vor 1890



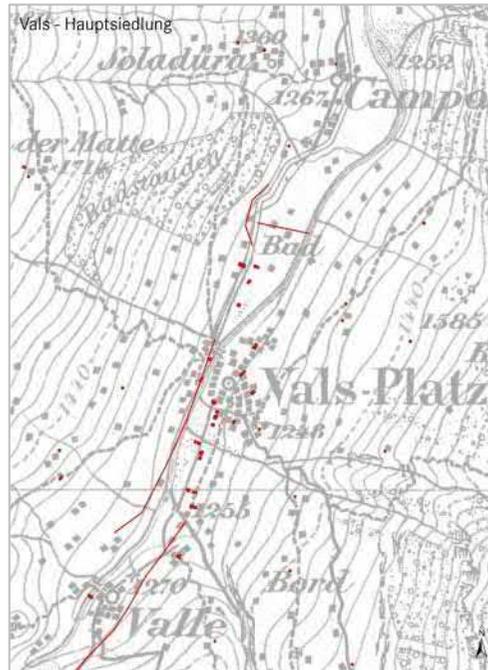
Siedlung

- Am Talgrund befinden sich das Hauptdorf Vals-Platz und die Aussensiedlungen Camp (mit Soladüra) und Valé.
- Ende des 19. Jh. sind weitere Weiler (Leis, Zervreila u.a.) und Hofsiedlungen ganzjährig bewohnt.

Landschaft und Infrastruktur

- Die verstreut in steilen Hanglagen liegenden Ausfütterungsställen sind prägende Elemente der Kulturlandschaft.
- 1879 wird die Strasse nach Ilanz vollendet.

1890 - 1940



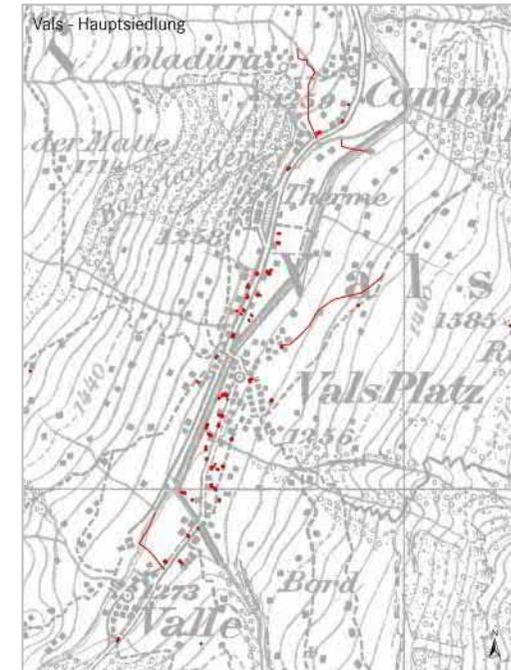
Siedlung

- Die Siedlung wächst nur langsam. Einzelne Neubauten entstehen vor allem zwischen Vals-Platz, Valé und dem Boda.

Landschaft und Infrastruktur

- Die Poststrasse wird in Richtung Valé verlängert, die Hofsiedlung Valé wird mit der neuen Zervreilastrasse umfahren.

1941 - 1960



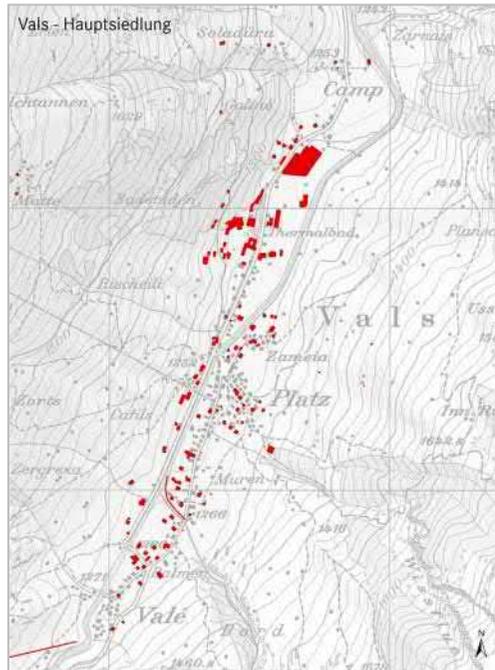
Siedlung

- Die Siedlung dehnt sich weiter aus, neue Bauten entstehen entlang der Talstrasse, die räumlichen Zäsuren zwischen den ehemaligen einzelnen Dorfteilen verschwinden zusehends.

Landschaft und Infrastruktur

- Der Valser Rhein wird begründet und das Strassennetz weiter ausgebaut.
- Eine Verbindung zwischen Post- und Valéstrasse entsteht.

1961 - 1980



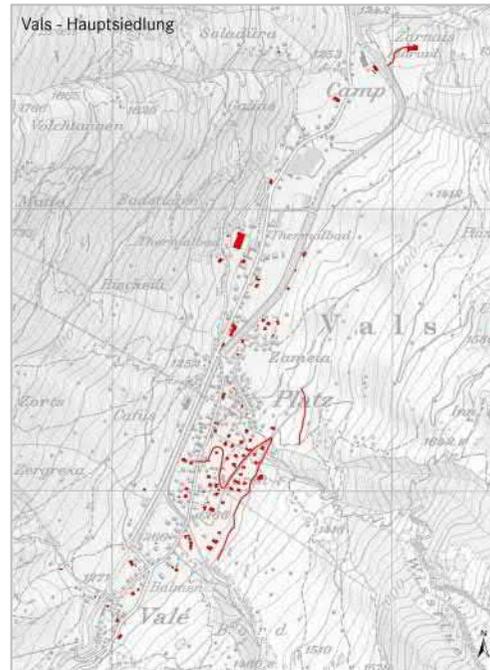
Siedlung

- Die Schule und der Komplex um das Kurzentrum werden neu gebaut und mit der Abfüllanlage der Mineralquellen entsteht ein grosser Gewerbebau eingangs des Dorfes. Eine grössere Anzahl an Wohn- und Gewerbebauten entsteht.
- Diese starke Bautätigkeit verändert das Ortsbild und die Dorfteile Valé und Zameia werden noch stärker an die Hauptsiedlung angebunden.

Landschaft und Infrastruktur

- Die erste Bergbahn steht für den Aufbruch in das touristische Zeitalter.

1981 - 2000



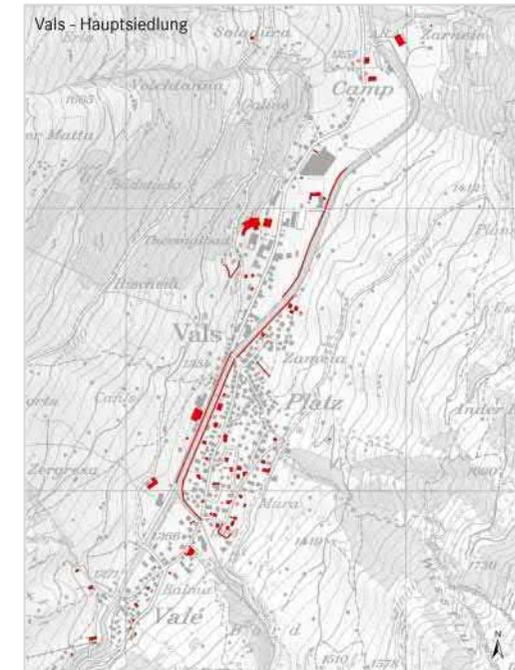
Siedlung

- Die Bautätigkeit ist weiterhin erheblich. Die Hauptsiedlung wird in Richtung «Mura» erweitert. Die räumliche Zäsur zwischen Vals und dem Gebiet Balma verschwindet.
- Das neue Thermalbad von Architekt Peter Zumthor entsteht.

Landschaft und Infrastruktur

- Das Strassennetz wird vor allem im Rahmen der Siedlungserweiterung im Gebiet «Mura» erweitert.

2000 - Gegenwart



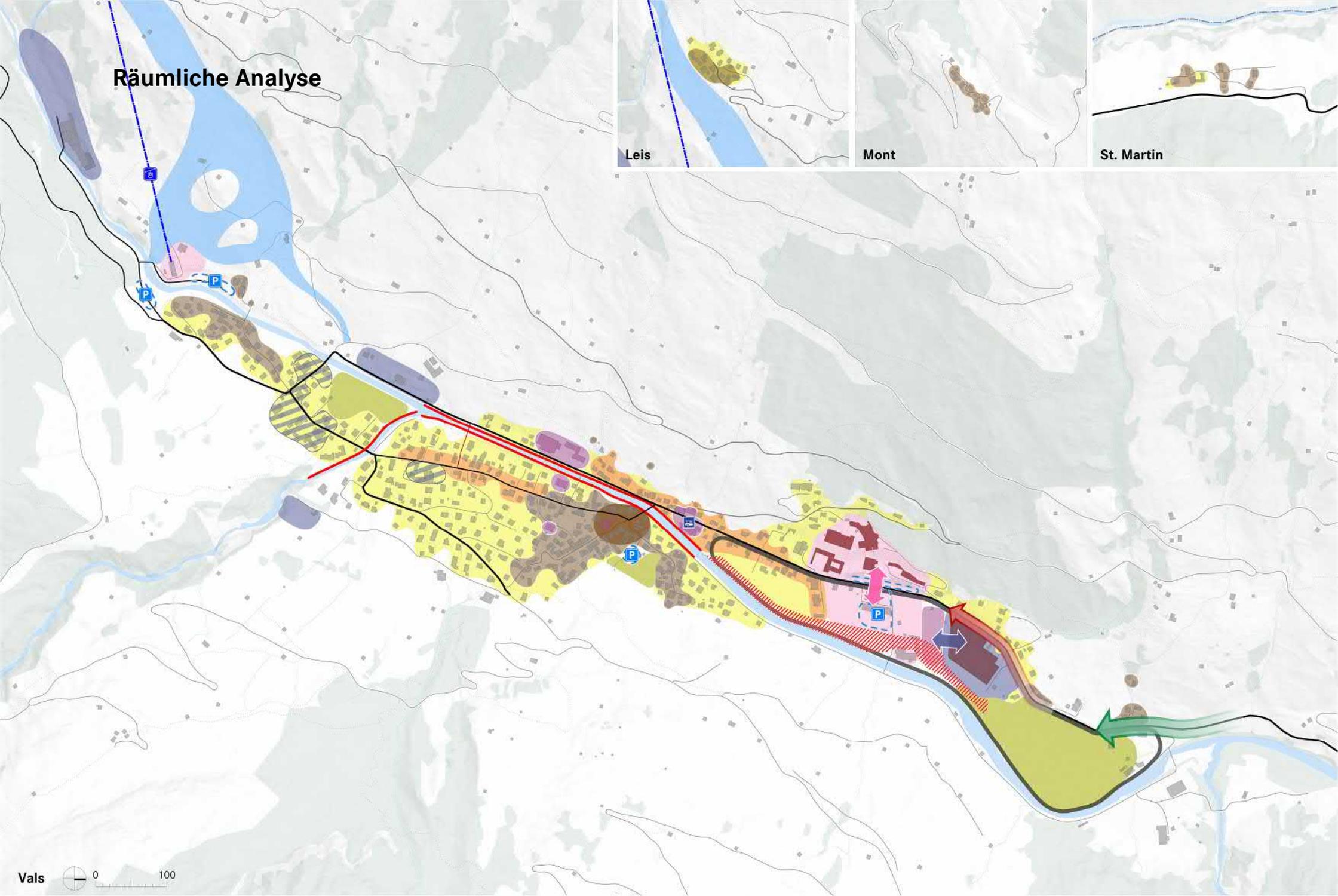
Siedlung

- Gebaut wird hauptsächlich im Bereich von Siedlungslücken und teilweise am Dorfrand.
- Das Schulhaus wird erweitert und ergänzt mit einer Mehrzweckhalle. Der Komplex der Priora Suisse AG wird umfassend saniert und erneuert.
- Die Dorfteile Valé und Zameia sind an den Hauptsiedlungskörper angebunden.

Landschaft und Infrastruktur

- Das Hochwasserschutzprojekt Valser-Rhein mit einer neuen Brücke auf den Dorfplatz wird realisiert.

Räumliche Analyse



Vals 0 100

- | | | | |
|-------------------------------------|---|--------------------------------------|------------------------------|
| Historische Ortsteile / Dorfzentrum | Öffentliche Einrichtungen / Infrastrukturen | Beherbergung | Ankunft / Verkehr |
| Wohngebiete | Gewerbe / Produktion | Hochwasserschutz / Gefahr Hochwasser | Grosse Bauten / Bauensembles |

1 Historische Ortsteile / Dorfzentrum

Der historische Kern um den Dorfplatz und die daran angrenzenden Kernbereiche sind als solche noch sehr erlebbar. Prägend sind die historischen Bauten am Platz und die Zeitzeugen aus der ersten Phase des Tourismus.

Ebenfalls noch sehr erlebbar sind die historischen Strukturen in Camp, Zameia, Valé und in Leis. Die ehemaligen Zäsuren zwischen diesen historischen Ortsteilen sind nur noch ansatzweise erkenn- und erlebbar.

2 Wohngebiete

Die neuzeitlicheren Wohngebiete sind zu unterscheiden in die heterogeneren Gebiete, welche entlang der Talstrasse bis in die 60er Jahre entstanden, und die später entstandenen homogener wirkenden Gebiete, namentlich das Gebiet «Mura», das auf der Basis eines Quartierplans entstanden ist.

3 Öffentliche Einrichtungen / Infrastrukturen

Die öffentlichen Einrichtungen liegen nahe beieinander, innerhalb oder sehr nahe zum Dorfzentrum mit seinen Versorgungseinrichtungen. Gesamthaft ergibt sich so ein klarer funktionaler Schwerpunkt mit Einrichtungen wo man sich trifft und begegnet. Im Zentrum ist das Potenzial um Momente der Begegnung (geplante, ungeplante) zu schaffen, noch nicht ausgeschöpft. Der Fussballplatz befindet sich auf der Erweiterungsfläche der Valser Mineralquellen. Eine Option dazu ist noch nicht festgelegt.

4 Gewerbe / Produktion

Mit Ausnahme der Mineralquellen befinden sich alle grösseren Betriebe am Ende des Dorfes. Die heute verfügbare Gewerbezone ist belegt und die einzelnen Gewerbebetriebe im Gebiet Balma - Mülibord - Lienschboda führen zu einer unklaren Situation in Bezug auf die längerfristige Nutzungsausrichtung, die damit einhergehende baulichen Strukturen und der Immissionen in diesem Gebiet - hier besteht Klärungsbedarf.

Nebst für die Valser Mineralquellen gibt es heute in der Gemeinde *keinen* verfügbaren Standort für eine grössere Betriebserweiterung oder die Neuansiedlung eines Betriebs.

5 Ankunft / Verkehr

Die Ankunftssituation präsentiert sich verschieden: Der Ersteindruck mit einer sehr stimmigen alpinen Kulturlandschaft und den historischen Bauten in Camp weicht einer Situation mit Anfahrt zu einer Produktionseinrichtung und einer weiteren Wegführung entlang von Stell- und Lagerflächen. Aus touristischer Sicht ist dies unbefriedigend. Das Gebiet wirkt gestalterisch gesamthaft wenig geordnet.

Die Erschliessungssysteme sind klar und führen Personen und Güter relativ direkt zum Bestimmungsort. Die Orientierung gesamthaft ist gut. Die zentrale Parkierungsanlage im Gebiet Bidem ist räumlich zu hinterfragen.

6 Beherbergung

Die heutige Kurbetriebszone «Im Boda» ist die einzige flächig grosse Entwicklungsoption in der Gemeinde. Sie ist weitgehend im Besitz der Piora Suisse AG. Teil der Kurbetriebszone ist auch der Betrieb Rovanada.

Ein zweiter Schwerpunkt bildet die Talstation der Bergbahnen mit dem bereits bestehenden Hotel und dem Potenzial für ein weiteres Beherbergungsangebot.

Grosse Bauten / Bauensembles

Der Komplex der Piora Suisse AG hebt sich aufgrund der Lage und Gebäudevolumen als eigenständiges Bauensemble vom übrigen Siedlungskörper ab. Zusammen mit der Abfüllanlage der Valser Mineralquellen GmbH ergibt sich so eingangs des Dorfes ein Geviert mit grossen Bauvolumen, ortsbaulich ist dies die Ausgangslage für die weitere bauliche Entwicklung im Boda.

7 Kulturlandschaft

Die der Siedlung angrenzenden Hänge mit den intakten historischen Ausfütterungsställen sind Teil eines stimmungsvollen Bildes mit hoher Prägkraft. Sie sind für das Siedlungsbild und dessen Identität wichtig. Die Nutzungsaufgabe der meisten Ställe bedingt zwingend eine Klärung in Bezug auf den Umgang mit dieser kulturhistorisch den Ort sehr prägenden Bausubstanz.

Gebiete mit Klärungsbedarf

(1) Gebiet «Im Boda» mit den Themen:

- Projekte Piora Suisse AG
- Erweiterung Valser Mineralquellen
- Öffentliche Infrastrukturen (Sportplatz)
- Parkierung (inkl. Parkierung Zentrum)
- Strategische Reserve: Wohnen, touristische Nutzungen
- Freihaltung / Hochwasserschutz

(2) Gebiet Bidem mit den Themen:

- Parkierung im Zentrum
- Entwicklung (bebauen vs. freihalten; Zäsur zur Siedlung Zameia)
- Öffentliche Einrichtungen und Tätigkeiten

(3) Gebiet Balma - Mülibord – Lienschboda

– **Schniderhus** mit den Themen:

- Nutzungsausrichtung und bauliche Strukturen (Wohnen - Gewerbe)
- Umgang mit heutiger Freifläche
- Standort für Gewerbe / Produktion (Erweiterung / Neuansiedlung)

(4) «Ankunftsmomente» ab Camp bis Höhe heutige Kurbetriebszone; Thema der generellen Gestaltung des Strassenraumes und der Umgebung der Gebäude der Valser Mineralquellen.

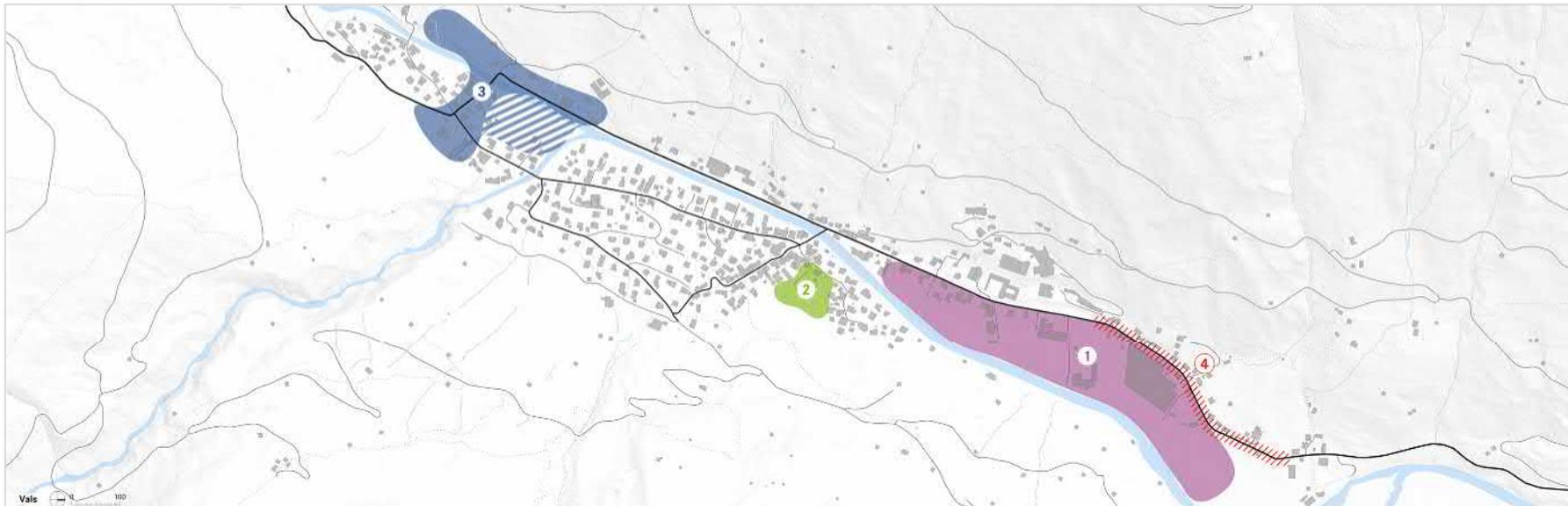
Weitere Themen

Kulturlandschaft: langfristiger Umgang (Strategie) mit den Elementen der Kulturlandschaft, insbesondere den sehr landschaftsprägenden Ausfütterungsställen.

Freiräume, Grünräume in der Siedlung:

Nebst dem Wiesland sind die umzäunten Hausgärten, die Vorbereiche der Häuser und die Platzsituationen wichtige Elemente des Ortsbildes. Im Zusammenhang mit der Frage der baulichen Weiterentwicklung sind diese Elemente konzeptionell mitzudenken.

Stallneubauten: Aufgrund der sehr beengten Verhältnisse, namentlich an flachen Lagen, ist der Bedarf für weitere Stallneubauten und mögliche Standorte für solche zu klären.



Auslegeordnung Stärken-, Schwächen-, Chancen- und Risiken

Stärken

- klare Gliederung des Siedlungskörpers und charakteristische und insgesamt stimmige Gesamterscheinung
- prägnante und teils sehr bekannte Einzelbauten
- hohe Identifikation der Bevölkerung mit dem Ort
- breit abgestützte Wirtschaft mit grossem Beschäftigungsumfang und stabiler Entwicklung in den vergangenen Jahren
- breites Grundversorgungs-Angebot (Bildung, Einkauf, Banken, Post, Arzt)
- für die Grösse des Ortes breites Freizeit- und Tourismus-Angebot für unterschiedliche Bedürfnisse
- hoher Bekanntheitsgrad im Bereich Tourismus und Architektur (Therme); Baukultur
- Angebote lokaler landwirtschaftlicher Produkte

Schwächen

- Bevölkerungsstruktur der heute dauerhaft ansässigen Bevölkerung reicht nicht aus, um den Schülerbestand zu halten.
- kritische Grösse in Bezug auf:
 - die Bereitstellung von erwarteten / geforderten Infrastrukturen im Bereich der Bildung und Betreuung.
 - die langfristige Sicherung eines breiteren Grundangebotes der Versorgung
 - die Aufrechterhaltung eines aktiven Vereinslebens.
- beengte räumliche Gegebenheiten für Nutzungen, welche eine grössere Fläche beanspruchen
- räumliche Einschränkungen an geeigneten Lagen im Tal infolge von Naturgefahren
- Teils unzureichende Versorgung mit schnellem Internet (>100Mbit/s)

Chancen

- prognostiziertes Bevölkerungswachstum; damit könnte auch eine Stabilisierung der Schülerzahlen erreicht werden
- Ausstattung und Versorgung um für Familien attraktiv zu sein
- Unternehmen mit einem breiten Arbeitsplatzspektrum, auch im Bereich von Arbeitsplätzen mit erhöhter Qualifikation
- Digitalisierung der Arbeitswelt bringt mehr Flexibilität bei der Organisation von Arbeit und Wohnen.
- Potenzial zur Diversifizierung des touristischen Angebots:
 - Inwertsetzung der intakten Umgebung und von Nischenbesetzungen sind noch nicht ausgeschöpft
 - Kunst und Kultur als touristisches Standbein

Risiken

- nur Zuwanderung junger Arbeitskräfte, die nach einiger Zeit den Ort wieder verlassen
- zunehmende Überalterung der Bevölkerung
- Konzentration vieler Arbeitsplätze auf wenige Unternehmungen; das wirtschaftliche Wohl ist stark an den Unternehmensgang dieser gebunden
- Steigende Ansprüche der Gesellschaft an die Versorgungsstrukturen (Tagesstrukturen, Altersversorgung)
- Aufrechterhaltung des Vereinslebens infolge der geringen Bevölkerungszahl und von zunehmend individualisierter Freizeitgestaltung



Strategie Siedlungsentwicklung

Vals schafft die räumlichen Voraussetzungen um sich als lebendiges Dorf weiter zu entwickeln. Dies umfasst das Wohnen, eine durchgehende Versorgung, ein aktives gesellschaftliches Leben, ein für ein Dorf breites Arbeitsplatzangebot und Entwicklungsmöglichkeiten für die ansässigen Betriebe.

Vals als Wohn- und Arbeitsstandort stärken und weiterentwickeln

- Die Raumplanung schafft Rahmenbedingungen für eine nachhaltige Entwicklung in den Bereichen Wohnen, Tourismus und Arbeiten sowie für die prognostizierte langfristig steigende Einwohnerzahl.
- Das Schaffen guter Rahmenbedingungen zielt vor allem auf die Bedürfnisse von Familien und von jungen Erwachsenen.

Ein lebendiges Zentrum und Orte der Begegnung schaffen

- Die Raumplanung schafft die Voraussetzungen, dass sich die Versorgungseinrichtungen im Zentrum und in Fusswegdistanz zueinander ansiedeln.
- Im Zentrum werden Orte geschaffen, wo ganzjährig Begegnungen stattfinden.
- Das Freizeit- und Erholungsangebot für Gäste und Ortsansässige wird optimiert und orts- und landschaftsverträglich weiterentwickelt.
- Direkte, attraktive Fusswege verbinden Ortsteile, Freiräume und wichtige Einrichtungen.

Die «Adresse Vals» weiterentwickeln und positionieren

- Die Ortsbauliche Struktur, die historische Bausubstanz, innere Grün- und Freiräume werden erhalten und qualitativ weiterentwickelt. Die umgebende Kulturlandschaft mit den Ausfütterungsställen ist Teil dieses Gesamtbildes und der Landschaftsqualität von Vals.
- Öffentliche Räume werden aufgewertet und in ihrer Aufenthaltsqualität gestärkt. Der Ankunftszeitpunkt in Vals wird gestalterisch aufgewertet.
- Die Baukultur wird gepflegt und vermittelt. Moderne und Tradition werden zusammengebracht.

Siedlungsentwicklung nach innen lenken und kompakte Siedlung schaffen

- Die Siedlungsentwicklung erfolgt vor allem an Lagen mit guter Erreichbarkeit der Versorgungseinrichtungen und der öffentlichen Infrastrukturen.
- In Wohngebieten werden in erster Linie die Baulücken und die grösseren zusammenhängenden gut gelegenen Reserven genutzt, und bei Bedarf auch mobilisiert.
- Eine Erhöhung der baulichen Dichte erfolgt soweit dies ortsbaulich abgestimmt ist.
- Ungenutztes Bauland für Arbeiten wird bei Bedarf konsequent mobilisiert.

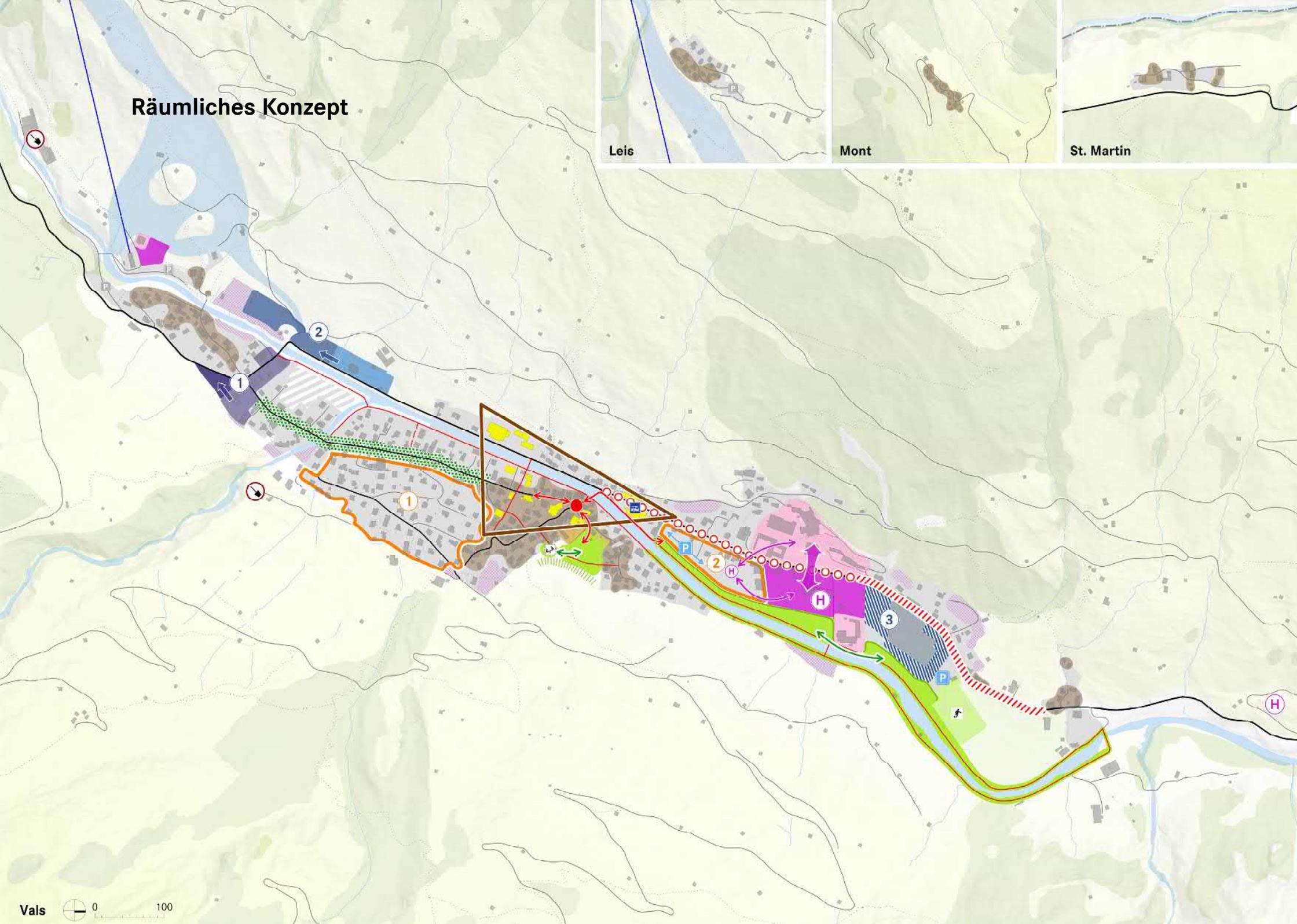
Den Arbeitsstandort Vals wettbewerbsfähig halten und fördern

- Der Arbeitsstandort ist auch längerfristig breit abgestützt. Die Raumplanung sichert räumliche Entwicklungsmöglichkeiten für Beherbergungs-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.
- Mit den ansässigen Unternehmungen werden Wertschöpfungsketten angestrebt; insbesondere im Bereich Tourismus und Landwirtschaft.
- Standorte für die Entwicklung von Hotels und Resorts werden gesichert und projektbezogen entwickelt.

Das Gebiet im Boda strukturieren und nutzungsspezifisch entwickeln

- Für das Gebiet Boda wird eine generelle Nutzungskonzeption festgelegt, die einerseits die heute bekannten Nutzungsansprüche berücksichtigt, und andererseits auch Optionen wahrhaft.
- Die Raumplanung sichert die Abstimmung zwischen den verschiedenen Nutzungsansprüchen und schafft die Rahmenbedingungen zur Entwicklung der Teilgebiete. Die Teilgebiete sind ortsbaulich aufeinander abzustimmen.

Räumliches Konzept



Legende

Historische Dorfkerne, Weiler und Kulturlandschaft

-  Die historischen Kerne in der Struktur und Bausubstanz erhalten und qualitativ weiterentwickeln.
-  Die Kulturlandschaft nutzen, pflegen und in der Gesamterscheinung erhalten.

Dorfzentrum

-  Die publikumsorientierten Nutzungen und die öffentlichen Einrichtungen im Zentrum und in Fusswegdistanz zueinander anordnen und das Dorfzentrum als «Ort des Treffens» stärken.
-  Den Dorfplatz als Dreh- und Angelpunkt für den Fussverkehr anbinden.
-  Das Gebiet Bidem baulich freihalten und nach einem gestalterischen Gesamtkonzept mit Nutzungen bespielen, die das Zentrum ganzjährig beleben. Die Baulücken schliessen.

Grün- und Freiräume

-  Gärten und Vorbereiche der Häuser entlang der Valéstrasse im Zuge von baulichen Entwicklungen als Element erhalten.
-  Den Freiraum Im Boda begeh- und erlebbar und als Bindeglied in den Naherholungsraum ausgestalten.
-  Den Sportplatz Im Boda landschaftsverträglich gestalten und Synergien mit den Anlagen der Valser Mineralquellen nutzen (Parkierung).

Siedlungskörper / Zugang

-  Den Siedlungskörper in der Gesamterscheinung kompakt ausgestalten
-  Eine Reduktion der Bauzone prüfen.
-  Die Zufahrt ins Dorf aufwerten und für Gäste als «Ankunft» erlebbar machen.
-  Den Strassenraum entlang der Poststrasse nach einem gestalterischen Konzept aufwerten.

Nutzungsreserven Wohnen

-  Die Baulücken konsequent schliessen und bei Bedarf mobilisieren
-  Gebiet Im Boda auf der Grundlage Quartierplan umstrukturieren und eine höhere bauliche Ausnützung prüfen; den Vorbereich des Valserrheins freihalten und Flächen für die Parkierung sichern.
-  Den Freiraum im Gebiet Liemschboda als strategische Reserve freihalten.

Entwicklungsgebiete Arbeiten

-  Das Gebiet Liemschboda / Balma auf der Grundlage eines Quartierplans umstrukturieren und für kleinere Gewerbebetriebe bereitstellen und mit dem benachbarten Wohnen abstimmen.
-  Das Gebiet Morizei / Schniderhus als Arbeitsgebiet für Arbeitsnutzungen mit grösseren Bauvolumen bereitstellen und nach einem Konzept effizient nutzen und gestalten.
-  Die Reserven am Standort Valser Mineralquellen nach einer Gesamtüberlegung nutzen; den Gebäudekomplex und seine Vorbereiche in der Gesamterscheinung gestalterisch aufwerten.

Hotellerie, Tourismus

-  Das Gebiet Im Boda als Standort auch für grossvolumige Hotelbauten planerisch bereitstellen. Die Projekte auf der Grundlage eines Gesamtkonzepts und nach qualitätssichernden Verfahren entwickeln.
-  Potentialstandort Hotel/Resort
-  Das Gebiet bei der Talstation für touristische Nutzungen und Beherbergung sichern und die Bauzone effizient nutzen.
-  Das Kultur- und Sportangebot für Gäste und Ortsansässige halten und weiterentwickeln:
 - Bahnangebot
 - Schnee- und Eissport
 - Wandern und Bike
 - Bad/Wellness
 - Kultureinrichtungen und -events

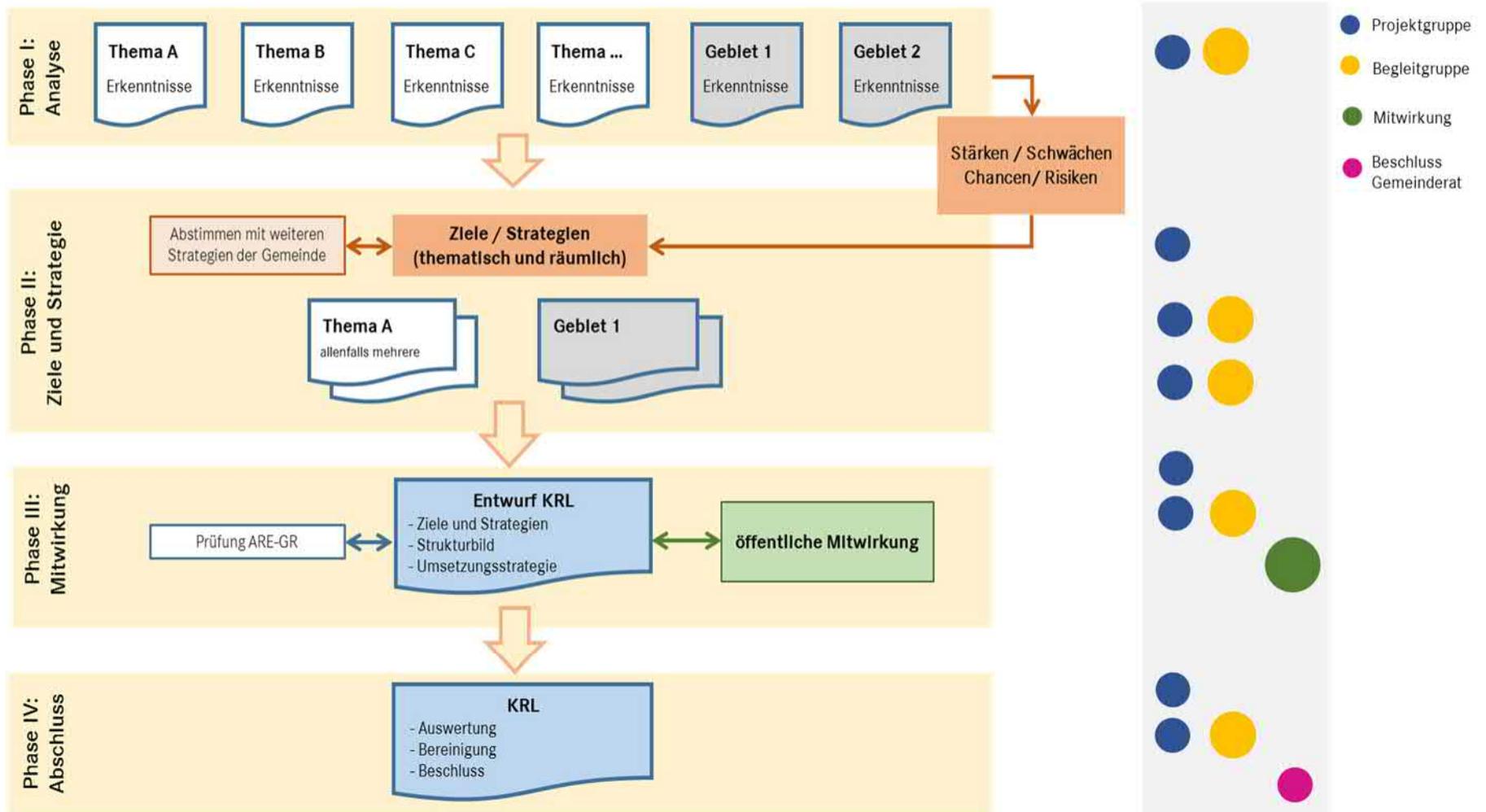


Massnahmenübersicht

| Massnahmen | Umsetzungsinstrument / Verfahren | Federführung |
|--|---|-------------------------------|
| Vertiefungen zuhanden Nutzungsplanung | | |
| – Konzept zu den Freiräumen innerhalb der Siedlung (Gärten, Vorbereiche der Häuser, Platzsituationen, Strukturierungen) und Abstimmung mit der Gestaltung des Strassenraumes. | | Gemeinde |
| – Konzept Langsamverkehrswege, insbesondere Fusswege. | | Gemeinde |
| – Konzept und Strategie zum raumplanerischen Umgang mit den Ausfütterungsställen. | | Gemeinde |
| – Überprüfen der bestehenden Bauzone und bei Bedarf an nicht geeigneten Lagen reduzieren. | | Gemeinde |
| – Konzept zur Gestaltung und Erschliessung des Standort Sportplatz und abstimmen mit der Arealentwicklung Valser Mineralquellen (gemeinsame Parkierung, Abstimmung Gestaltung). | | Gemeinde, Private |
| Räumlich spezifisch | | |
| Gebiet Bidem: – Erarbeiten eines Konzepts zur Nutzung und Gestaltung des Freiraums Bidem (inkl. Parkierung). Klären der Zäsur zum Dorfteil Zameia. | Nutzungsplanung, Konzepterarbeitung über ein qualitätssicherndes Verfahren mit Folgeplanung | Gemeinde |
| Im Boda (Wohnen): – Folgeplanung zur Umstrukturierung und effizienten Nutzung des Gebiets; sichern der Flächen für eine öffentliche Parkierung. | Nutzungsplanung, Folgeplanung | Gemeinde, Private |
| Im Boda (Gebiete touristische Nutzungen): – Bereinigung Eigentumsverhältnisse im Bereich der touristischen Nutzungen (Landumlegung). – Projektentwicklung mit qualitätssichernden Verfahren. | Nutzungsplanung, Folgeplanung | Gemeinde Private |
| Gebiet Morizei / Schniderhus: – Konzept zur Bebauung und Erschliessung (Anpassung der Bauzone). – Folgeplanung zur Sicherung von Entwicklungsetappen und einer effizienten Nutzung. | Nutzungsplanung Folgeplanung | Gemeinde Gemeinde, Private |
| Gebiet Lienschboda / Balma: – Erweiterung Bauzone mit Pflicht für Folgeplanung. – Konzept zur Umstrukturierung und Erneuerung und zur Bebauung des Erweiterungsgebietes. | Nutzungsplanung Folgeplanung | Gemeinde Gemeinde, Private |
| Ortszufahrt: – Gestaltungskonzept im Bereich der Ortszufahrt und zur Strassenraumgestaltung Poststrasse; bisherige Konzepte überprüfen. | Qualitätssicherndes Verfahren, (Nutzungsplanung, Folgeplanung) | Gemeinde |



Anhang – Vorgehen Erarbeitung kommunales räumliches Leitbild



Mitglieder Arbeitsgruppe

Stefan Schmid, Gemeindepräsident
Daniel Berni, Gemeinderat, Baudepartement
Reto Jörger, Gemeindeschreiber
Stefan Stoffel, Bauamt
Beat Aliesch, Stauffer & Studach Raumentwicklung Chur

Mitglieder Begleitgruppe

Erwin Berni, Eishockeyclub Vals
Gian-Andrea Casaulta, Fussballclub Vals
Michael Illien, Valsler Mineralquellen GmbH
Ludwig Jörger, Landwirtschaft
Markus Jörger, Gandahusvereinigung
Marco Kühne, Tourismus
Marcel Rieder, Landwirtschaft
Andreas Schmid, Tourismus
Marianne Schnyder, Handels- und Gewerbeverein Vals
René Stoffel, Landwirtschaft
Pia Truffer, Truffer AG
Pius Truffer, Piora Suisse AG

Bildnachweise

Titelfoto, S. 8, 15 & 19 © Lukas Schweizer / Visit Vals
S. 1, 2 & 5 © Comet Photoshopping GmbH / Dieter Enz

Datenquellen

- Kanton Graubünden
- Amtliche Vermessung
 - Gebäudedaten GVG/AIB
- Bundesamt für Landestopografie swisstopo
- TLM, swissALTI3D
 - Topografische Kartenwerke
- Bundesamt für Statistik (BFS)
- Demographie: Statistik der Bevölkerung und der Haushalte (STATPOP)
 - Wirtschaft: Statistik der Unternehmensstruktur (STATENT)
 - Bodennutzung: Arealstatistik Schweiz
 - Tourismus: Beherbergungsstatistik (HESTA)
 - Pendler: Daten basierend auf AHV-Register, STATPOP und STATENT
 - Zweitwohnungen: Gebäude- und Wohnungsregister (GWR)

