



Räumliches Leitbild Maladers



Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Maladers / Stadt Chur

Kontaktperson

Roman Hollenstein, Gemeindeschreiber

Bearbeitung

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

Erstellung

Februar – Dezember 2019

Bearbeitungsstand

17. Dezember 2019

Bildnachweise / Datenquellen

Siehe Dokumentende

Inhalt

Einleitung.....	1
Analyse	
Porträt	2
Demografie.....	3
Wirtschaft und Mobilität.....	4
Siedlung, soziale Infrastruktur und Versorgung	5
Bauzonenreserven und Bedarf	6
Wichtige Zeitschnitte der Siedlungsentwicklung.....	7
Grossräumliche Strukturen	9
Räumliche Analyse	11
Stärken-, Schwächen-, Chancen- und Risiken-Analyse	14
Strategie und Konzept	
Strategie Siedlungsentwicklung.....	16
Räumliches Konzept.....	17

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 und des revidierten kantonalen Richtplans beitragen und ein Zukunftsbild mit den langfristigen planerischen Entwicklungsabsichten des Dorfes Maladers aufzeigen.

Ziele Leitbild

Die Gemeinde Maladers bzw. die Stadt Chur (ab dem 1. Januar 2020) 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 Stadt als Orientierungsrahmen für raumbezogene Entscheidungen sowie als konzeptionelle Grundlage für die Revision der Nutzungsplanung des Dorfes Maladers.

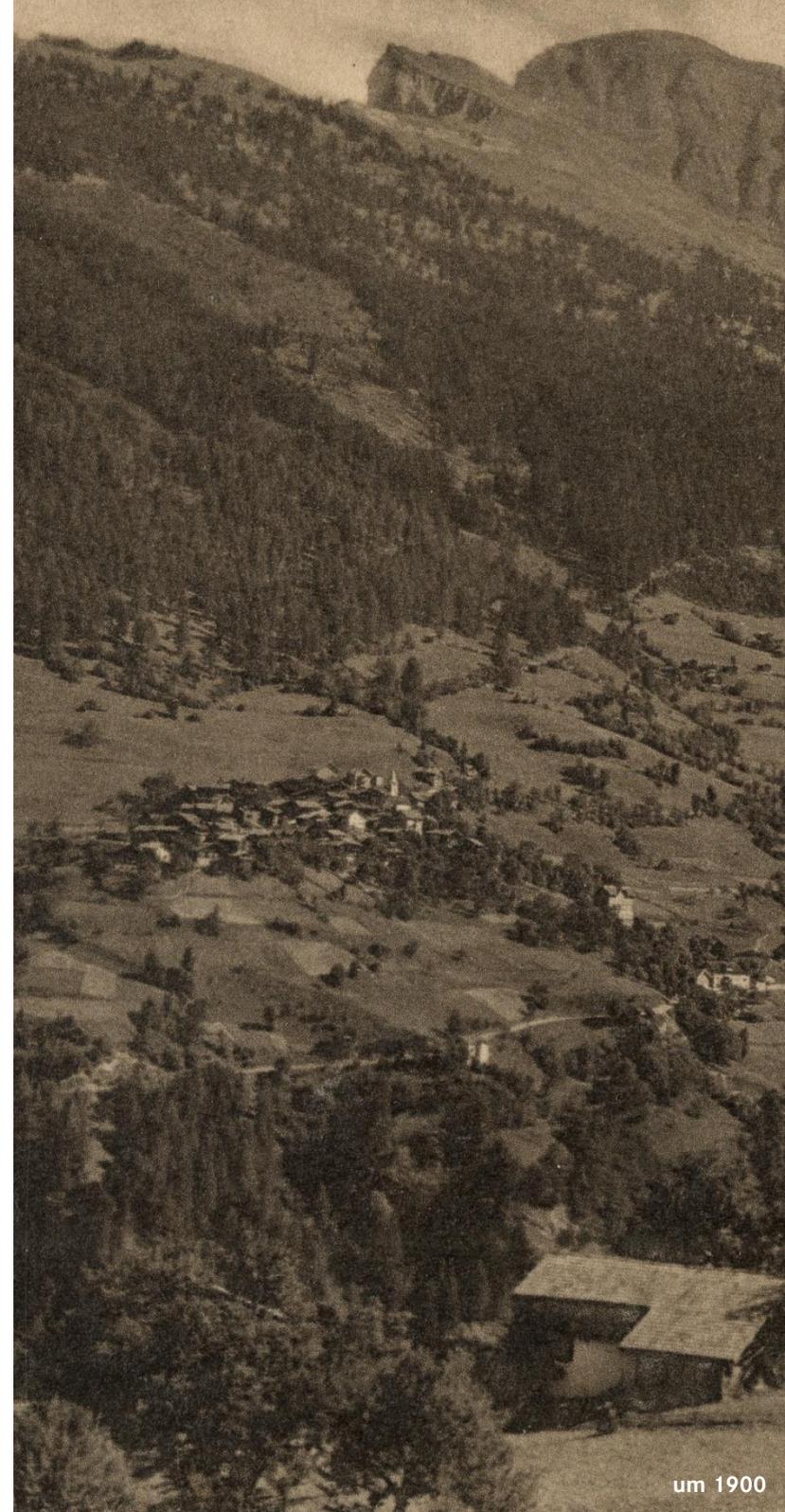
Das Leitbild ermöglicht der Stadt Chur insbesondere, ihren Handlungsspielraum im Lichte der kantonalen und regionalen Rahmenbedingungen auszuloten und ihre Ziele und Vorstellungen der angestrebten langfristigen räumlichen Entwicklung des Dorfes aufzuzeigen.

Erarbeitung

Im Auftrag der Gemeinde Maladers hat das Planungsbüro Stauffer&Studach einen Entwurf des räumlichen Leitbildes erarbeitet und dem Gemeindevorstand unterbreitet. Der Gemeindevorstand sowie der Leiter der Stadtentwicklung Chur haben bei der Erarbeitung mitgewirkt.

Ende November 2019 hat der Gemeindevorstand den Entwurf des Leitbildes gutgeheissen und zur öffentlichen Auflage freigegeben. Auf der Basis der während der zweiwöchigen öffentlichen Auflage eingegangenen Anregungen und Bemerkungen wurde das räumliche Leitbild leicht angepasst bzw. ergänzt.

Am 17. Dezember 2019 hat der Gemeindevorstand das räumliche Leitbild zuhanden der Stadt Chur beschlossen.



Porträt

Maladers – früher und heute

Im Gegenteil zum restlichen Schanfigg ist Maladers keine Walsersiedlung. Die erste urkundliche Erwähnung der Siedlung "Maladru" stammt aus dem Jahre 1156. Das Dorf gehörte im 15. Jahrhundert noch zum Restbestand der Reichsvogtei Graubünden und blieb bis zur Reformation 1635 die letzte katholische Position im Schanfigg.

In den Bündner Wirren wurde das Dorf 1622 von den Spaniern angezündet. Noch bis Mitte des 16. Jahrhunderts wurde im Ort romanisch gesprochen, erst dann setzte sich, vom Churer Rheintal her, allmählich die Germanisierung durch. Bis 1663 wurde die Kirche noch von beiden Konfessionen benutzt. Der durch die Zwangseinbürgerung um 1850 erreichte Zuzug katholischer Familien führte schliesslich 1922 zum Bau einer eigenen katholischen Kapelle an der Arosastrasse unterhalb des Dorfes.

Maladers zählt heute rund 520 Einwohner. Nebst 4 Landwirtschaftsbetrieben, den Handwerk- und Dienstleistungsbetrieben sind die Erwerbstätigen als Tagespendler insbesondere in Chur und Umgebung tätig. Touristisch ist die Gemeinde Richtung Schanfigg und Arosa ausgerichtet.

Räumliche Ausgangslage

Maladers liegt auf rund 1000 m ü. M., fünf Kilometer oberhalb von Chur, am Eingang zum Schanfiggertal am alten Talweg und auf der ersten Sonnenterrasse im Südhang, oberhalb der 1874 erbauten Arosastrasse.

Die haufenartige, kompakte Dorfanlage gruppiert sich entlang eines schräg im Hang liegenden Geländerückens und folgt in dieser Richtung dabei einem gerade ansteigenden Gassenzug sowie ein Stück weit auch dem westwärts davon abzweigenden alten Talweg und einer darüber liegenden schmalen Wegschleife.

Entlang der Talstrasse befinden sich die Fraktionen Brandacker, Tumma und Sax, dazwischen verstreut verschiedene Siedlungen, die in den letzten Jahren durch Neubauten eine beachtliche Ausdehnung erfahren haben. Historisch intaktester Bereich des Dorfes bildet heute noch der Ortskern westlich der evangelischen Kirche am alten Talweg.

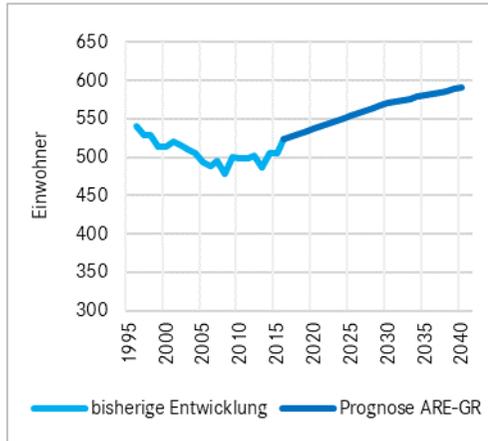
Positionierung

Maladers will seine Attraktivität als Wohnstandort und als Standort für die Landwirtschaft erhalten und stärken. Die Fraktion strebt eine bauliche Entwicklung an, die einem jährlichen Bevölkerungswachstum von ca. 0.5 bis 1% entspricht. Das entspricht die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung vom ARE-GR.



Demografie

Bevölkerungsentwicklung



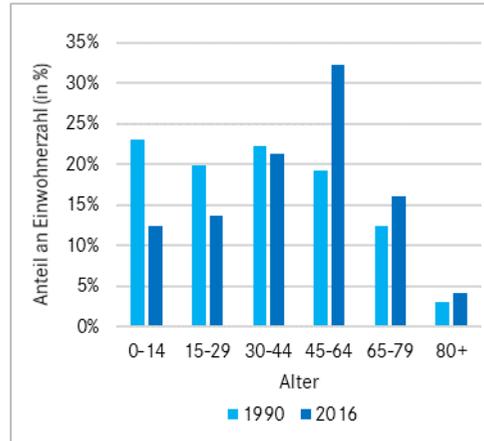
Entwicklung und aktuelle Situation

- Abnahme der Anzahl Einwohner (EW) von 540 auf 523 (-17 EW) in den letzten 20 Jahren (1996 - 2016).
- Durchschnittliche Abnahme pro Jahr -1 EW.

Ausblick

- Prognostizierte Einwohnerzahl im Jahr 2030 570 EW (+47 EW), im Jahr 2040 rund 590 EW (+68 EW).
- Durchschnittliche Zunahme pro Jahr gut + 3 EW.

Altersstruktur



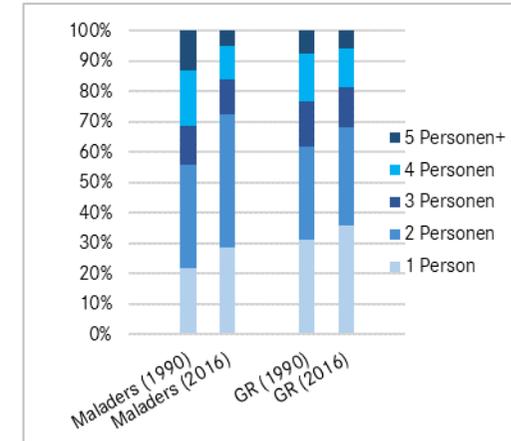
Entwicklung und aktuelle Situation

- Starke Zunahme bei der Altersgruppe der 45-64-Jährigen auf heute 32 % der Bevölkerung (GR: 29 %).
- Starke Abnahme bei den Altersgruppen der bis 29-Jährigen.

Ausblick

- Zahlenmässig starke Zunahme bei den über 65-Jährigen, verbunden mit entsprechender Nachfrage nach altersgerechten Wohnformen und Pflegeleistungen.

Haushaltgrösse



Entwicklung und aktuelle Situation

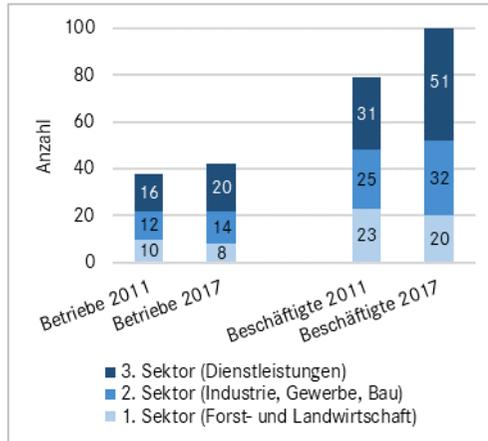
- Starke Abnahme der durchschnittlichen Haushaltgrösse von 2.8 auf 2.2 Personen (GR: von 2.4 auf 2.2 Personen) in den Jahren 1990 - 2016.
- 72 % aller Haushalte sind 1- oder 2-Personenhaushalte (GR: 68 %), mit 53 % der Gesamtbevölkerung in diesen Haushalten.

Ausblick

- Zunehmende Alterung wird den Anteil der 1- und 2-Personenhaushalte weiter steigen lassen.
- Weitere Zunahme des Bedarfs an kleineren und mittleren Wohnungsgrössen.

Wirtschaft und Mobilität

Betriebe / Beschäftigte



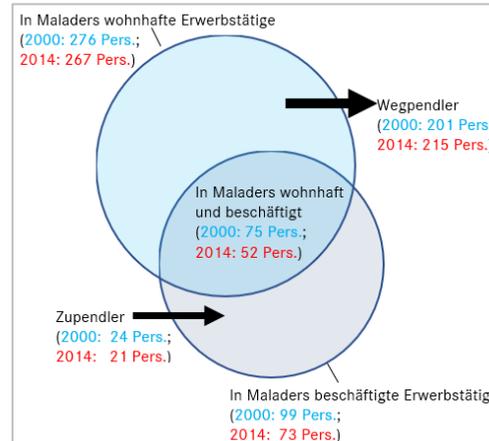
Entwicklung und aktuelle Situation

- Leichte Zunahme der Anzahl Betriebe in den letzten Jahren auf heute 42 Betriebe; kleine durchschnittliche Betriebsgrösse (2,5 Beschäftigte).
- Beschäftigungswachstum erfolgte im 2. Sektor (Gewerbe, Bau) sowie im 3. Sektor (Dienstleistungen)
- Bedeutender 2. Sektor mit 31 % der Beschäftigten (GR: 21 %); stark überdurchschnittlicher 1. Sektor (Forst- und Landwirtschaft) mit 19 % der Beschäftigten (GR: 5.5 %).

Ausblick

- Die Fusion mit der Stadt Chur wird sich nicht gross auf die Beschäftigtenzahlen auswirken, weil viele Beschäftigte bereits heute in der Stadt tätig sind.

Pendlerverhalten



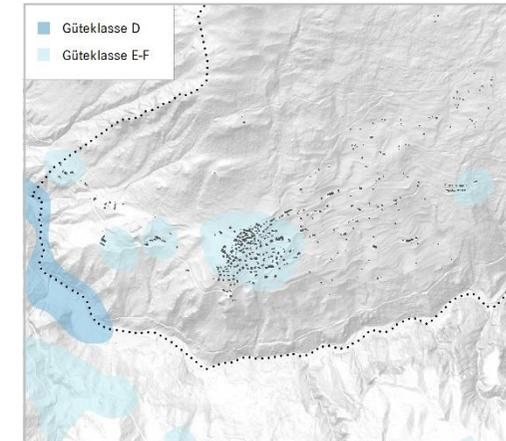
Entwicklung und aktuelle Situation

- Leichte Zunahme des Pendleraufkommens zwischen 2000 und 2014; im Jahr 2014 deutlich mehr Weg- als Zupendler.
- Die Wegpendler arbeiten v.a. in Chur (66 %), Landquart (5 %), Arosa (5 %) und im übrigen Kanton GR (14 %).
- Die Zupendler kommen v.a. aus Chur (43 %), die restlichen 57 % stammen aus dem übrigen Kanton GR.

Ausblick

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

Verkehr



Öffentlicher Verkehr (ÖV)

- An Werktagen verkehren Busse zwischen Chur und Maladers im 1 bis 2h-Takt. Am Wochenende ist die Verbindung schlechter (bis 4h-Takt). Richtung Castiel/Peist besteht eine unregelmässige Verbindung (1 bis 4h-Takt).
- Die schnellste Verbindung nach Arosa erfolgt mit Bus und Zug via Chur.

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

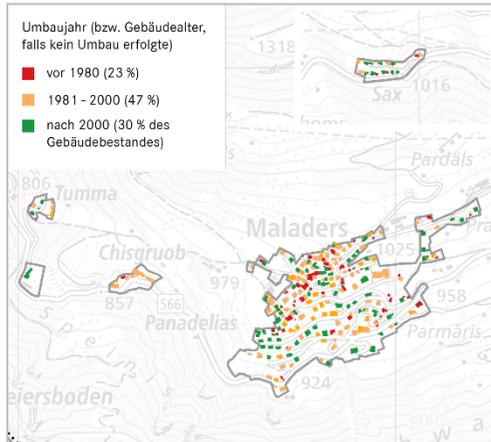
- Maladers ist mit dem MIV gut erschlossen. Die Durchfahrt von Chur ist oft ein Hindernis.

Langsamverkehr (LV)

- Wander- und Bikewege bestehen Richtung Mittenberg, Montalin sowie Calfreisen.
- Die Langsamverkehr-Verbindung entlang der Arosastrasse ist ungenügend und gefährlich.

Siedlung, soziale Infrastruktur und Versorgung

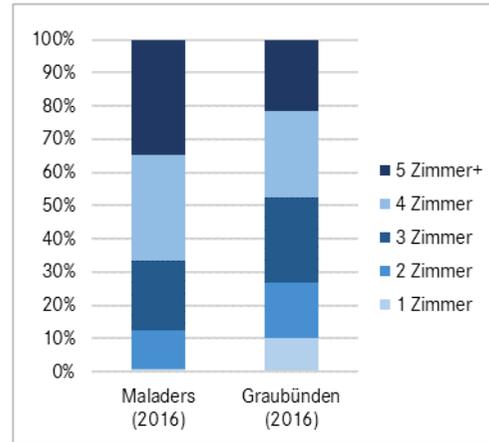
Sanierungsbedarf Gebäudebestand



Erneuerungs-/Sanierungsbedarf des Gebäudebestandes (2016)

- Grossteil des Gebäudebestandes (77 %) nach 1980 umgebaut bzw. erbaut. Damit grösstenteils relativ solide Bausubstanz vorhanden.
- Älterer Gebäudebestand (vor 1980 erbaut bzw. umgebaut) vor allem im historischen Dorfkern der Hauptsiedlung. Grossteil sind historische Ökonomiegebäude.
- Thema der Siedlungserneuerung bzw. -sanierung in Maladers damit insgesamt eher von untergeordneter Rolle.

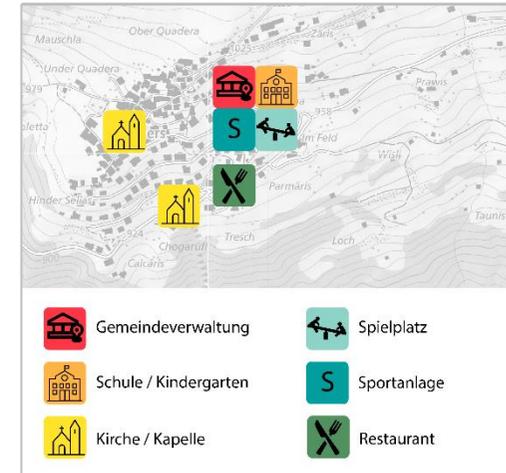
Wohnungsangebot nach Zimmerzahl



Wohnungsangebot

- Gesamtwohnungsbestand umfasst 284 Wohnungen; mit insgesamt 7 Wohnungen geringer Leerwohnungsbestand bei Miet- und Eigentumswohnungen.
- Hoher Anteil an grossen Wohnungen mit mehr als 4 Zimmern (67 % des Wohnungsangebots; GR: 48 %); dafür geringer Anteil an kleineren Wohnungen bis 3.5 Zimmer (33 % des Wohnungsangebots; GR: 52 %).
- Altersstruktur, Haushaltgrösse und Wohnungsangebot stimmen nur bedingt überein.

Soziale Infrastruktur und Versorgung

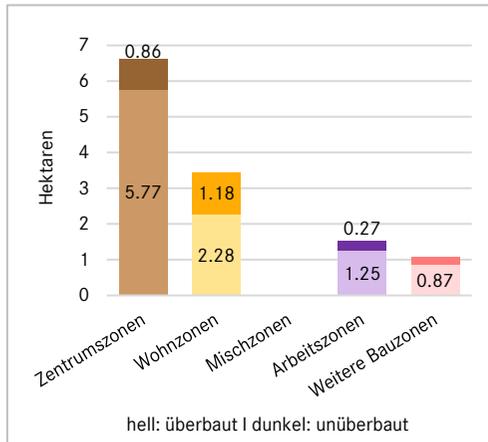


Kleines Versorgungsangebot

- Kindergarten und Primarschule in Maladers, Oberstufe sowie Kindertagesstätte in Chur.
- Hausservice-Angebot der Post.
- Hofladen mit verschiedenen Produkten (Käse, Salsiz, Brot, Honig, etc.)
- Einziges Restaurant an der Arosastrasse.
- Spitex der Region Schanfigg (Büro in St. Peter). Ab 2020 Spitex der Stadt Chur.
- Komplettes Versorgungs- sowie Dienstleistungsangebot in Chur (10 Autominuten / 15 Minuten mit ÖV).
- Vier aktive Vereine (BKPJV Sektion Montalin, Dramatischer Verein, Feldschützengesellschaft und Aktives Maladers).

Bauzonenreserven und Bedarf

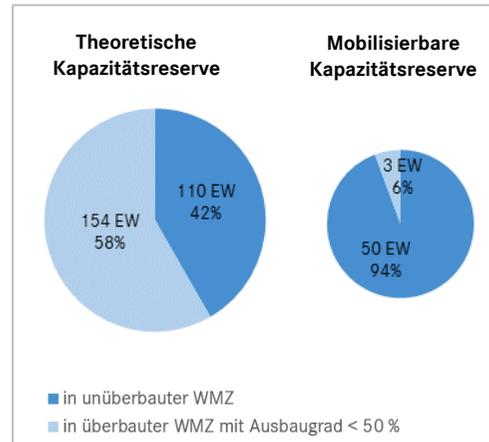
Überbauungsstand 2019



Überbauungsstand

- Zentrums-, Arbeits- und weitere Bauzonen mit gutem Überbauungsgrad (zwischen 81 % und 87 %).
- Relativ tiefer Überbauungsgrad von 66 % bei den Wohnzonen.
- Wohn- und Zentrumszone mit dem grössten Angebot an unüberbauten Arealen (1.18 bzw. 0.86 Hektaren).

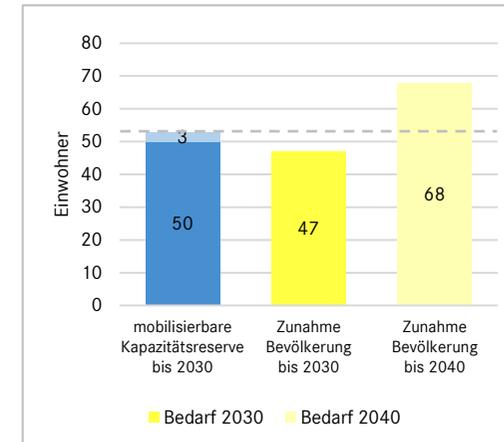
Kapazitätsreserven (WMZ) bis 2030



Kapazitätsreserven bis 2030

- Die theoretischen Reserven innerhalb der bestehenden Bauzone reichen für gesamthaft rund zusätzliche 254 Einwohner (EW).
- Unter Berücksichtigung einer bis 2030 realistischen Mobilisierung besteht (mehrheitlich in der unüberbauten Bauzone) eine Reserve für rund 53 zusätzliche EW.

Bauzonenreserven und Bedarf



Bedarf 2030

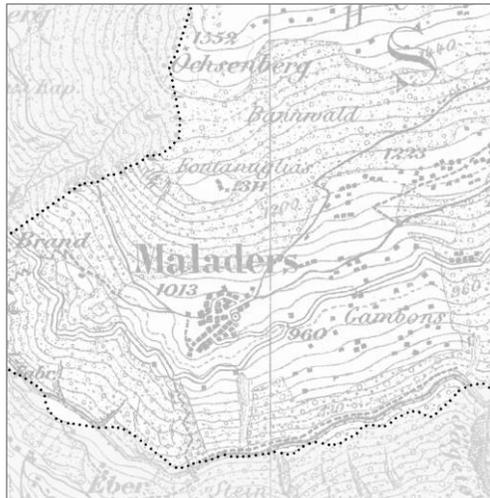
- Die ausgewiesenen mobilisierbaren Reserven bieten Platz für das bis 2030 erwartete Bevölkerungswachstum.
- Um dies zu erreichen, sind verstärkte Anstrengungen zur Mobilisierung von Reserven nötig.
- Die bestehenden mobilisierbaren Reserven sind für die Bebauung vorzubereiten.

Bedarf 2040

- Damit die bis 2040 zusätzlich erwartete Bevölkerungszunahme (+ 21 EW) innerhalb der bestehenden Bauzone aufgenommen werden kann, sind weitere Kapazitätsreserven zu mobilisieren.

Wichtige Zeitschnitte der Siedlungsentwicklung

Vor 1890



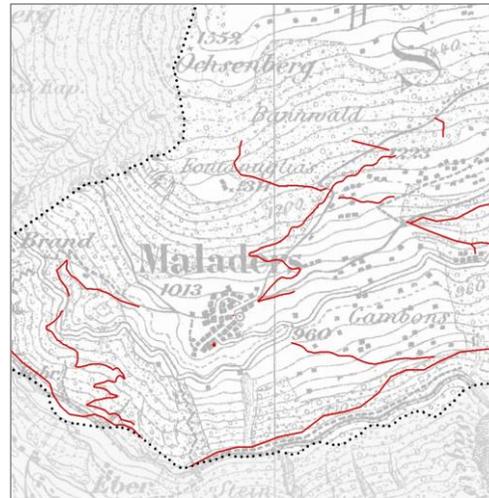
Siedlung

- Kompakte Siedlungen von Maladers im Westen (mit Gassenbebauung) und Sax im Osten.
- Unverbaute Siedlungsumgebung.
- Verstreute Ökonomiebauten unterhalb der Arosastrasse.
- Grosses Maiensässgebiet und Heuberge.

Landschaft und Infrastruktur

- Stark von der Landwirtschaft geprägte Landschaft.
- 1874 Bau der Arosastrasse.

1890 - 1940



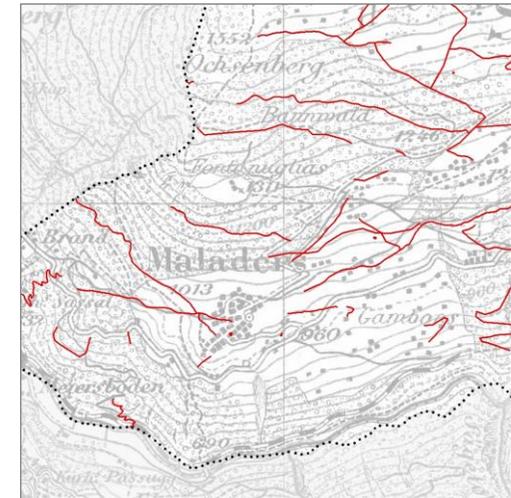
Siedlung

- Einzelne Neubauten in der Nähe der Haupsiedlung.
- 1922 Bau der katholischen Kirche an der Arosastrasse.

Landschaft und Infrastruktur

- Neu- sowie Ausbau mehrere Landwirtschaftswege.
- 1914 Eröffnung der RhB-Linie Chur-Arosa.

1941 - 1960



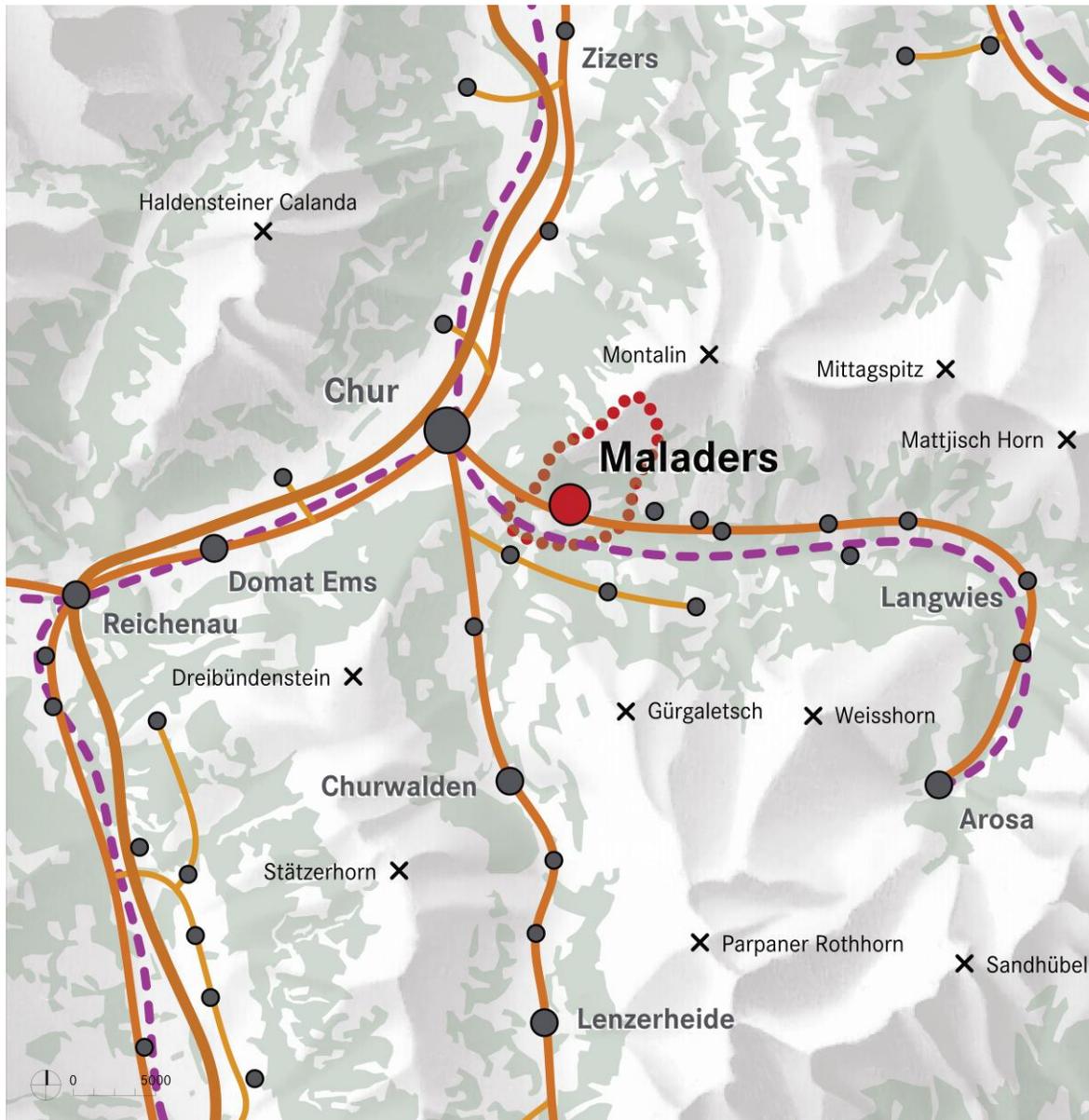
Siedlung

- Entstehung erste Einfamilienhäuser zwischen der Arosastrasse und der historischen Siedlung von Maladers.
- Neubauten in den Gebieten Brandacker, Tumma und Tummihügel.
- 1957 Brand des ehemaligen Schul- und Verwaltungsgebäudes. 1958 Neubau Schulhaus an jetzigem Standort.

Landschaft und Infrastruktur

- Weiterer Ausbau der Landwirtschaftswege.

Grossräumliche Strukturen



Lage / Erschliessung

Räumlich und funktional ist Maladers auf die Hauptstadt Chur ausgerichtet. Touristisch (vor allem in Winter) begehnen sich die Bewohner hingegen eher Richtung Schanfigg bzw. Arosa.

Maladers ist durch die mittlerweile fast durchgehend gut ausgebaute Arosastrasse (Kantonsstrasse) für den motorisierten Individualverkehr (MIV) mit Chur sowie mit dem restlichen Schanfigg gut erschlossen. Das Dorf wird durch die Postautolinie 41 bedient. Maladers verfügt über keine direkte Anbindung an die Rhätische Bahn, diese erfolgt entweder via Chur oder via Lün.

Siedlung

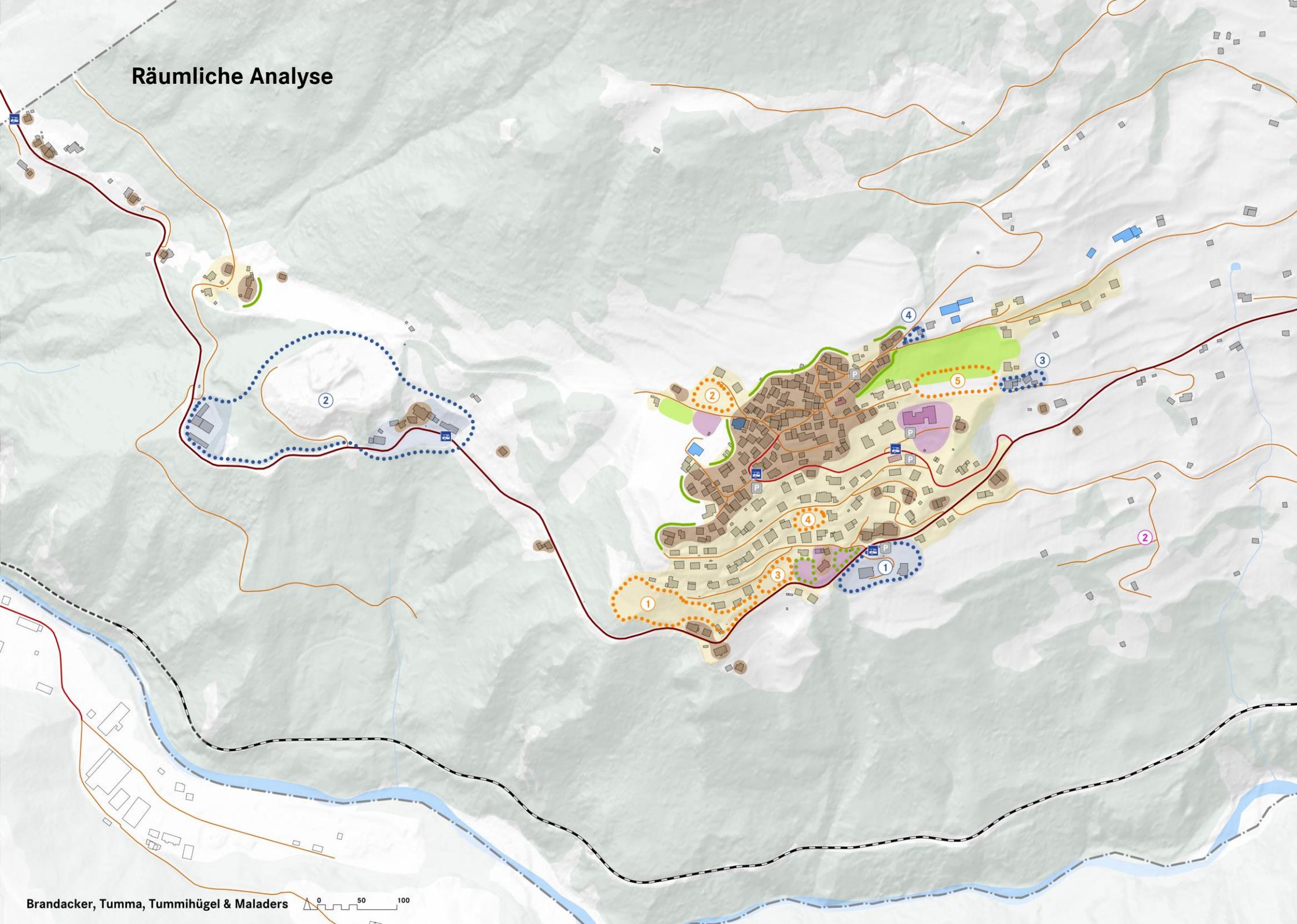
Das Hauptsiedlungsgebiet von Maladers liegt auf rund 1000 m ü. M., auf einer nach Süden ausgerichteten Sonnenterrasse oberhalb der Arosastrasse. Entlang der Kantonsstrasse befinden sich die Fraktionen Brandacker, Tumma und Sax, dazwischen verstreut verschiedene Siedlungen.

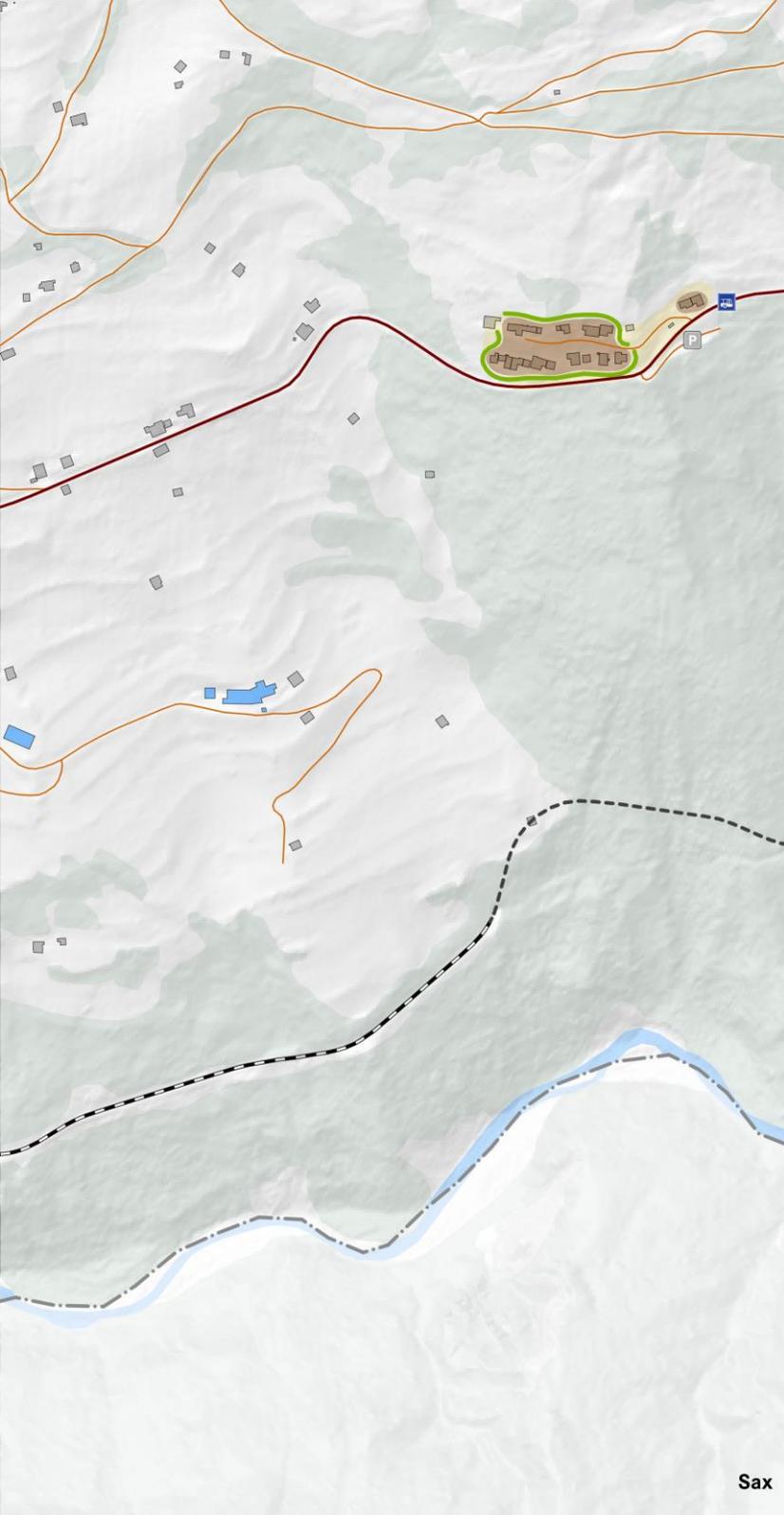
Landschaft

Die Landschaft erstreckt sich auf der nördlichen Seite des Schanfiggs von der Plessur bis knapp unterhalb des Montalin-Gipfel. Das Gemeindegebiet ist 761 ha gross, 497 ha davon ist Wald und 208 ha können landwirtschaftlich genutzt werden. Nur 28 ha sind Siedlungsfläche bzw. unproduktive Fläche.



Räumliche Analyse





Ausgangslage

- Historische Siedlungsteile**
 - Hauptsiedlung mit charakteristischem Ortsbild
 - Siedlungen von Tumma und Sax
 - Wohnen und Arbeiten
- Intakter historischer Siedlungsrand**
- Wichtige Grün- und Freiräume / Landschaft**
 - Grün-/Freiräume in Umgebung des historischen Dorfkerns bzw. der Siedlung an exponierter Lage
 - Freihaltezone
- Wohngebiete**
 - Wohnzonen mit unterschiedlichen Ausnutzungsziffern
 - Verschiedene Gebiete sind unternutzt
- Arbeitsgebiete**
 - Tummhügel (Lagerzone, Kiesabbau, Wohnen und Arbeiten)
 - Pramäris (Wohnen und Arbeiten)
 - Zäris (Wohnen und Arbeiten)
 - Chalchofa (Lagerzone)
- Öffentliche Infrastruktur**
 - Gemeindeverwaltung, Schulhaus, Spiel- und Sportplatz
 - Kirchen, Friedhof
 - Feuerwehr, Sammelstelle
- Landwirtschaftsbauten**

Gebiete mit besonderen Erkenntnissen

- Historischer Kern Maladers**
 - Enge Strassensituation
 - Parkierungsschwierigkeiten
 - Aussenraumgestaltung
- Wohngebiete**
- 1 Hinder Selias**
 - Nur teilweise erschlossenes Gebiet
 - Quartierplan-Verfahren erforderlich

- 2 Under Quadera**
 - Erschlossenes, teilweise bebautes Gebiet mit rechtskräftigem Quartierplan (2002)
 - 4 zusätzliche Einheiten möglich
 - Absicht Einleitung Ueberarbeitung des Quartierplanes
- 3 Under Matätsch**
 - Innere Reserve
 - Schwierige Erschliessung (Privatstrasse, Hangneigung)
 - Möglichkeit einer gemeinsamen Erschliessung mit Quartierplan Hinder Selias
- 4 Matätsch**
 - Baulücke innerhalb des weitgehend bebauten Siedlungsgebietes
- 5 Im Rain**
 - Gute Wohnlage für mittelfristige Erweiterung des Baugebiets
 - Gute Exposition, Zentrumsnah, vorteilhafte Topographie

- Grün- und Freiräume**
 - Ortsbaulich sensibler Freiraum um Katholische Kirche
 - Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Arbeitsgebiete

- 1 Pramäris**
 - Erschlossenes, teilweise bebautes Arbeitsgebiet (Mischnutzung) mit rechtskräftigem Quartierplan
- 2 Tummhügel**
 - Lagerzone, Kiesgewinnung und Mischnutzung
 - Nach Abschluss Kiesabbau (mittel-/langfristig Renaturierung) und/oder Fläche für Gewerbe
- 3 Prawis**
 - Mischnutzung
 - Erschliessung prüfen
- 4 Chalchofa**
 - Lagerzone
 - Nicht für gewerbliche Zwecke genutzt (privat)



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

Stärken

- Charakteristischer und weitgehend intakter, historischer Ortskern.
- Attraktiver und sonniger Wohnstandort (einer der höchsten jährlichen Sonnenscheindauer im Kanton).
- Gute MIV-Erschliessung Richtung Arosa (Tourismus) und Chur/Rheintal (Arbeiten, Versorgung und Dienstleistungen).
- Hohe Identifikation der Bevölkerung mit dem Ort.
- Grünräume innerhalb und ausserhalb des Dorfes, Nähe zur Natur- und Kulturlandschaft (Heuberge/Montalin).
- Tiefe Baulandpreise im Vergleich zur Stadt Chur.

Schwächen

- Blockierte innere Bauzonenreserven aufgrund Baulandhortung, ungeeigneter oder ungenügend erschlossener Lage.
- Unternutzte Gebiete (zahlreiche überbaute Parzellen mit Ausbaugrad < als 50%).
- Knappheit der Parkierungsmöglichkeiten innerhalb und am Rande des Dorfes.
- Wenig geeignete Flächen für Gewerbebetriebe.
- Ungenügende ÖV-Erschliessung; nur Grundangebot.
- Kleines Versorgungs- und Freizeitangebot (z.B. Einkauf, Gastronomie, Vereine, Sport, Kultur).

Chancen

- Prognostiziertes Wachstum der Dorfbevölkerung.
- Abschluss Quartierplanverfahren Hinder Selias und Entwicklungspotential im Gebiet Under Quadera.
- Veränderungspotential in den bestehenden EFH-Strukturen (z.B. günstige Wohnräume für Familien).
- Quartiergebiet der Stadt Chur, gute Zusammenarbeit mit der der Stadt.
- Umnutzung der leerstehenden Ökonomiebauten innerhalb des Dorfkerns.
- Baulandentwicklung durch Zusammenschluss.
- Auf der Verkehrsachse Chur – Arosa gelegen (Tourismusverkehr).
- Verbesserung der Erreichbarkeit durch die geplante St. Luzi-Brücke.
- Digitalisierung der Arbeitswelt mit mehr Flexibilität bei der räumlichen Organisation (z.B. Homeoffice).

Risiken

- Überalterung der Bevölkerung (Zunahme Ü45 und Abnahme U30) mit neuen Wohn- und Mobilitätsbedürfnissen.
- Satellit-Quartier, Gefahr von der Stadt vernachlässigt zu werden.
- Hohe Investitionskosten für Ausbau Ver- und Entsorgung (inkl. öffentliche Beleuchtung; bestehende Wasserversorgung bis max. ca. 700 EW).
- Problematische Erschliessungssituation für Teile des Unter Dorfes (verschiedene Strassen im Privatbesitz).



Strategie Siedlungsentwicklung

In Maladers werden die räumlichen Voraussetzungen geschaffen um das Dorf als lebendige Siedlung zu etablieren. Das Dorf wird als attraktiver Wohnstandort und als Standort für die bestehenden Gewerbebetriebe sowie für die Landwirtschaft erhalten und weiterentwickelt.

Einwohnerzahl mittelfristig erhöhen

- Die Raumplanung schafft Rahmenbedingungen für eine nachhaltige Entwicklung im Bereich Wohnen und für die prognostizierte mittelfristig steigende Einwohnerzahl.
- Das Schaffen guter Rahmenbedingungen zielt vor allem auf die Bedürfnisse von Familien und von jungen Erwachsenen.

Historische Siedlungsteile erhalten, aufwerten und zeitgemässen Wohnen ermöglichen

- Die bauliche Entwicklung in den historischen Siedlungsteilen erfolgt unter Berücksichtigung und Wahrung der historischen Strukturen und Substanz.
- Der Erhalt und die Nutzung der historischen Bauten wird durch angepasste Gestaltungsbestimmungen, welche zeitgemässen Wohnraum ermöglichen, unterstützt.
- Zwecks Erhaltung historischer Ökonomiebauten und somit des ländlichen Charakters der Siedlungen werden die planerischen Grundlagen für Umnutzungen zu Wohnzwecken geschaffen und Umnutzungen gefördert.

Wertvolle Grün- bzw. Freiräume sowie landschaftliche Qualitäten erhalten

- Wertvolle, siedlungsgliedernde und ortsbildprägende Grün- und Freiräume innerhalb und am Rand der Siedlungen werden konsequent freigehalten.
- Die unmittelbare Umgebung der Kirche St. Antonius von Padua wird freigehalten.
- Die landschaftlichen Qualitäten werden langfristig erhalten. Dies gilt im Besonderen für die Maiensässgebiete und die Heuberge.

Siedlungsentwicklung nach innen lenken und eine kompakte Siedlung schaffen

- Für sämtliche Bauzonen wird eine konsequente haushälterische Bodennutzung angestrebt. Das auf die jeweiligen örtlichen Verhältnisse abgestimmte Nutzungsmass wird optimal ausgenützt.
- Die Bevölkerungsentwicklung bis 2030 wird innerhalb der rechtskräftigen Bauzone aufgefangen. Geringfügige Bereinigungen der Wohnzonen werden geprüft.
- In Wohngebieten werden in erster Linie die Baulücken und die grösseren zusammenhängenden gut gelegen Reserven genutzt, und bei Bedarf auch mobilisiert.
- Bei langfristig zusätzlichem Bedarf an Wohnbauzonen wird das Siedlungsgebiet gezielt erweitert und nach einem ortsbaulichen Konzept entwickelt. Dieses gewährleistet eine effiziente Erschliessung und bodensparende Bauweise bei guter Wohn- und Gestaltungsqualität.

Arbeitsstandort für bestehende Betriebe halten und stärken

- Entwicklungsmöglichkeiten von lokalen Gewerbebetrieben werden gewährleistet.
- Gewerbliche Nutzungen sind im Dorfkern in geeigneter Weise weiterhin möglich und tragen zu einem belebten Dorfkern bei.

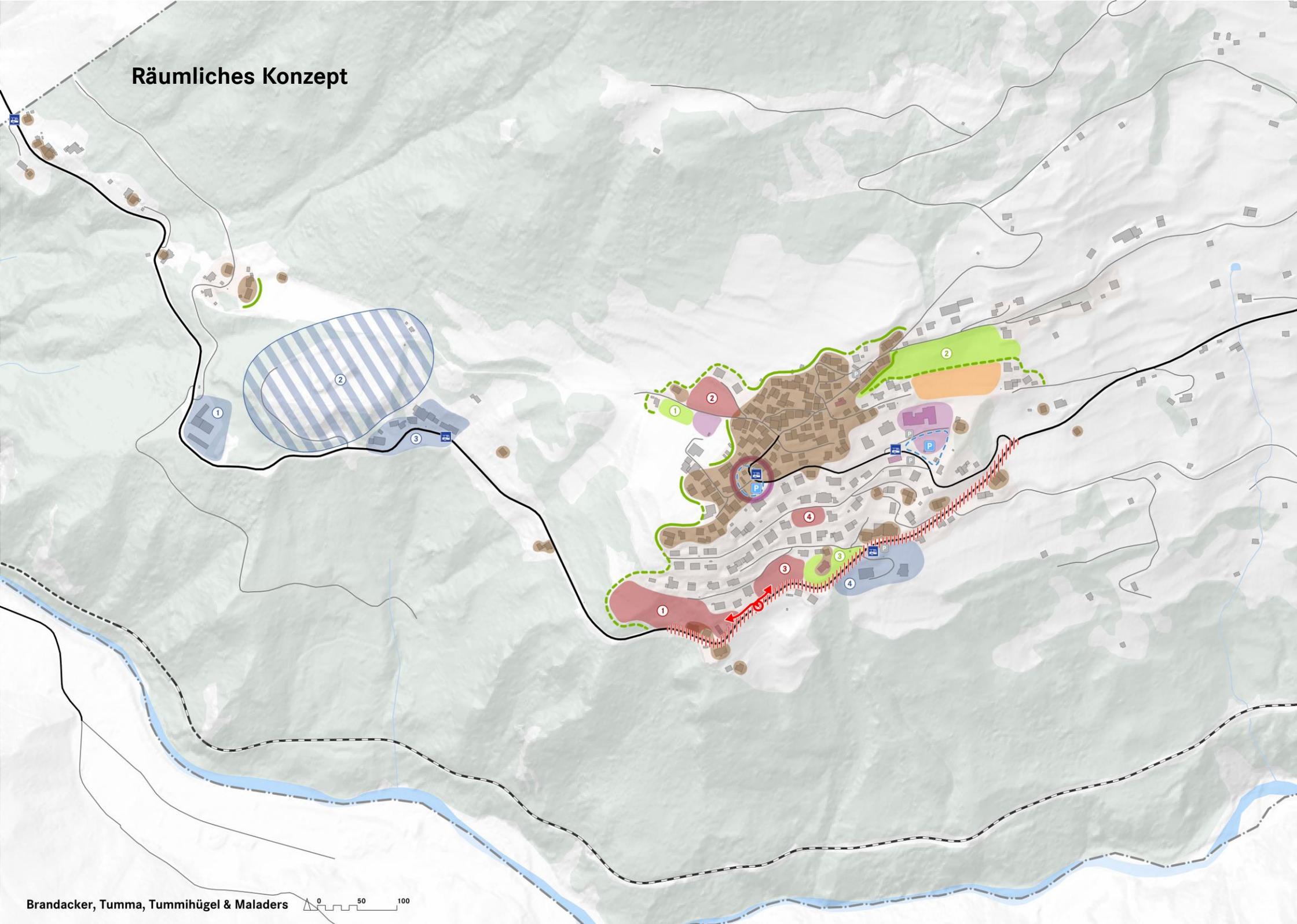
Infrastruktur erhalten und öffentliche Räume weiterentwickeln

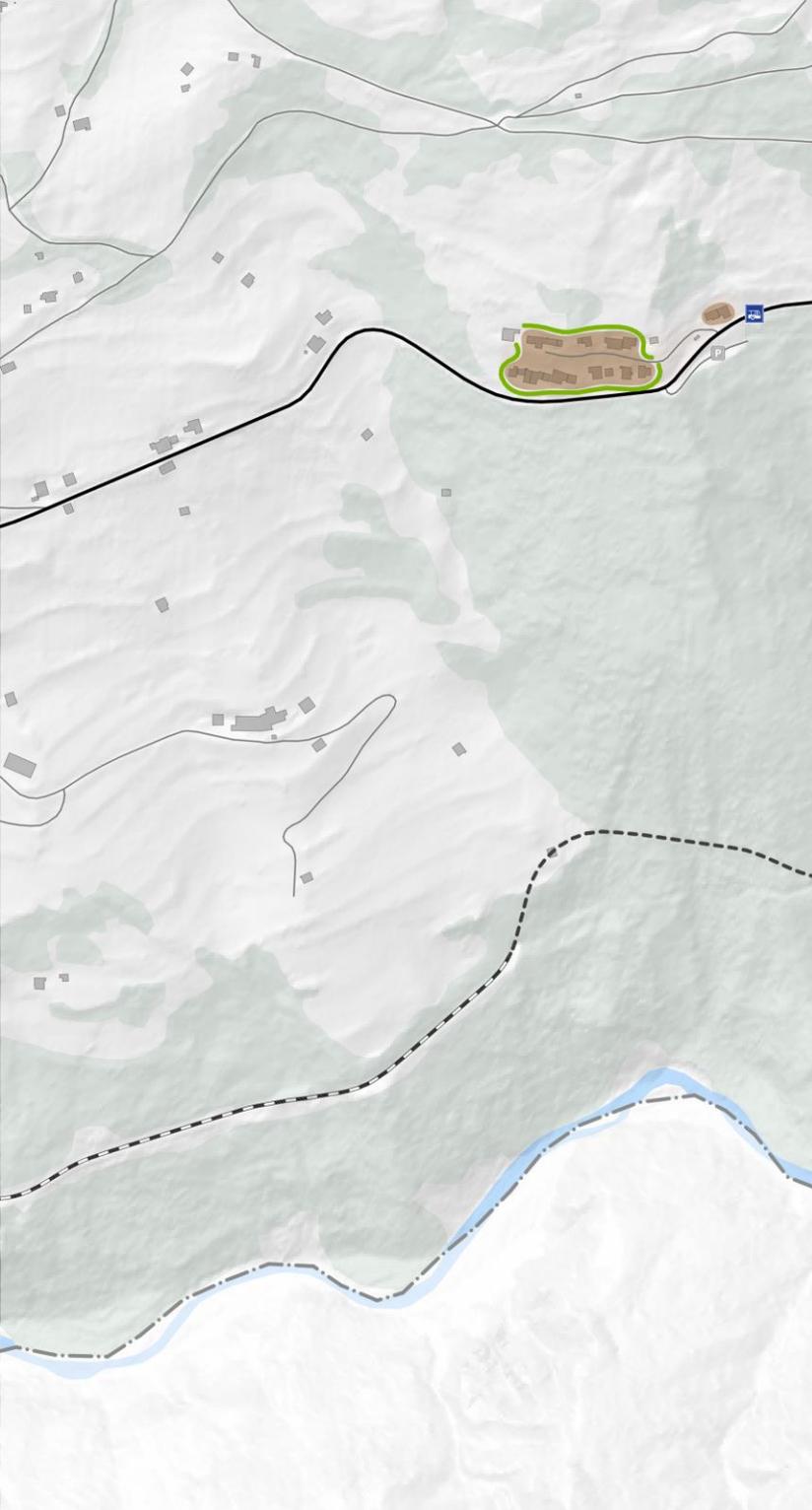
- Der bestehende Standort der Schule und der Sport- bzw. Freizeitinfrastruktur wird gestärkt und Erweiterungsmöglichkeiten werden geprüft und sichergestellt.
- Öffentliche Räume werden nach einem Gesamtkonzept aufgewertet und in ihrer Aufenthaltsqualität gestärkt.

Verkehr und Anbindung optimieren

- Die Parkierung im und um den Ortskern wird nach einem Gesamtkonzept optimiert.
- Das Angebot des öffentlichen Verkehrs Richtung Chur wird ausgebaut.
- Regelungen für Zugangs- und Zufahrtsberechtigungen auf Privatstrassen im Gebiet Unterdorf werden geprüft.
- Die Sicherheit der Fussgänger entlang der Arosastrasse wird verbessert. Der Strassenraum wird im Rahmen eines Gestaltungskonzeptes neugestaltet und aufgewertet.
- Die Dorfbevölkerung setzt sich für den Bau der St. Luzi Brücke ein. Somit wird die Erreichbarkeit des Dorfes mit dem MIV optimiert.

Räumliches Konzept





Historische Siedlungsteile

-  Struktur und Bausubstanz der historischen Kerne erhalten und qualitativ weiterentwickeln. Zeitgemässen Wohnen ermöglichen. Umnutzung leerstehende Ökonomiebauten fördern. Öffentliche Räume aufwerten.
-  Organisation und Aussenraumgestaltung bei Bushaltestelle nach einem gestalterischen Konzept verbessern. Land strategisch sichern.
-  Historischer Siedlungsrand erhalten und freihalten.

Grün- und Freiräume sowie Landschaft

-  Grün- und Freiräume in Umgebung der historischen Siedlungsteile erhalten und pflegen. Trenngürtel um katholische Kirche sichern.
-  Neue Siedlungsråder sichern und freihalten.
-  Landschaftskammern um die Siedlungen freihalten und pflegen. Landwirtschaftsbetriebe an wenig exponierten Lage sorgfältig in die Landschaft einfügen.
-  Naherholungsgebiet Richtung Montalin sowie Maisässgebiete pflegen.

Öffentliche Infrastruktur

-  Öffentliche Infrastruktur (Schule, Mehrzweckhalle, Sport- und Spielplatz) sichern und bei Bedarf Erweiterungsmöglichkeiten prüfen.

Nutzungsreserven Wohnen

-  Quartier Hinder Selias zeitnah effizient erschliessen und für die Bebauung vorbereiten.
-  Fertigstellung der Überbauung in Quartier Under Quadera vorantreiben.
-  Baulücke Under Matäsch koordiniert und nach einem Gesamtkonzept überbauen. Mobilisierungsmassnahmen prüfen.
-  Baulücken innerhalb der Siedlung konsequent schliessen und bei Bedarf mobilisieren.

-  Freiraum hinter dem Schulhaus als strategische Reserve sichern und Überbauungs- sowie Erschliessungsmöglichkeiten prüfen.

Arbeitsgebiete

-  Gebiet Tummihügel West für lokale Unternehmer beibehalten. Erschliessung, Organisation und Gestaltung nach einem Gesamtkonzept optimieren.
-  Kiesabbau bei Tummihügel fördern und mittelfristig eine Renaturierung planen.
-  Mischnutzung beim Gebiet Tummihügel weiterhin ermöglichen. Erschliessung und Gestaltung optimieren.
-  Gebiet Pramäris für lokales Kleigewerbe mobilisieren.

Verkehr

-  Parkierung innerhalb und am Rande des Ortskernes optimieren. Möglichkeiten für Sammel-Parkierungsanlagen prüfen und Anlage mittelfristig realisieren.
-  Erschliessung Gebiet Hinder Selias und Under Matäsch gemeinsam lösen und zeitnah realisieren um die inneren Reserven mobilisieren zu können.
-  Sicherheit für den Langsamverkehr entlang der Arosastrasse gewährleisten und Strassenraum nach einem gestalterischen Konzept aufwerten.
-  Projektierung der St. Luzibrücke vorantreiben und zeitnah realisieren.



Bildnachweise

Titelfoto, S. 13, 15 & 20 © Stauffer&Studach

S. 1 © ETH Bibliothek Zürich

S. 2, 10 & 19 © 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)

Bundesamt für Kultur

- Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

Gemeinde Maladers

- Homepage

