

**Beschlussexemplar Gemeindevorstand  
26.10.2020**

---

## Kommunales räumliches Leitbild

---



## **Impressum**

<b>Auftrag</b>	Kommunales räumliches Leitbild Gemeinde Bonaduz
<b>Auftraggeber</b>	Gemeindevorstand Bonaduz Gemeinde Bonaduz Hauptstrasse 25 7402 Bonaduz
<b>Auftragnehmer</b>	Remund + Kuster Büro für Raumplanung AG Aeuli 3 7304 Maienfeld  081 302 75 80 info@rkplaner.ch www.rkplaner.ch
<b>Bearbeitung</b>	Michael Ruffner, Jakob Müller, Simon Zaugg
<b>Titelbild</b>	Quelle: Bildsammlung Gemeinde Bonaduz
<b>Qualitätsmanagement</b>	 zertifiziertes Qualitätssystem ISO 9001 / Reg. Nr. 15098

## Inhaltsverzeichnis

<b>Zusammenfassung</b> .....	<b>5</b>
<b>1. Einleitung</b> .....	<b>6</b>
1.1 Zweck und Verbindlichkeit .....	6
1.2 Organisation und Verfahren .....	7
1.3 Aufbau des Berichts / Systematik des Leitbilds .....	8
<b>2. Grundlagen</b> .....	<b>9</b>
2.1 Übergeordnete Grundlagen.....	9
2.2 Kommunale Grundlagen.....	9
<b>3. Leitbild</b> .....	<b>12</b>
3.1 Positionierung der Gemeinde Bonaduz.....	12
3.2 Bevölkerungsentwicklung .....	13
3.3 Siedlungsentwicklung.....	15
3.4 Arbeitsplatzentwicklung.....	18
3.5 Baukultur .....	19
3.6 Öffentliche Bauten und Anlagen .....	20
3.7 Freiräume; Strassen und Plätze .....	21
3.8 Freizeitanlagen.....	23
3.9 Natur- und Kulturlandschaft .....	24
3.10 Tourismus .....	24
3.11 Verkehrsentwicklung .....	25
3.12 Energie .....	27
3.13 Kommunikationstechnologie .....	28
<b>4. Leitbildplan (A3)</b> .....	<b>29</b>
<b>5. Quartiersteckbriefe</b> .....	<b>30</b>
5.1 Übersicht Quartiere .....	30
5.2 Dorfkern .....	31
5.3 Campogna .....	32
5.4 Ruver .....	33
5.5 Valbeuna / Sera Curt / Salens / Sut Curt .....	34
5.6 Vignel .....	35
5.7 Caschners / Tgivisuri West .....	36

---

5.8	Tgvisuri / Sableun / Ginellas Nord.....	37
5.9	Noch nicht freigegebenes Gebiet Ginellas .....	38
5.10	Öffentliches Gebiet .....	39
5.11	Arbeitsgebiet Farsch .....	40
5.12	Arbeits- und Mischgebiet Vicrusch.....	41
5.13	Arbeitsgebiet Vials und Gebiet für öffentliche Bauten und Anlagen Tuleu / Tuleu Sportplatz .....	42
<b>6.</b>	<b>Annahme Bevölkerungs- und Siedlungsentwicklung .....</b>	<b>44</b>
6.1	Kantonale Erhebung .....	44
6.2	Daten nach erstmaliger Überprüfung.....	45
6.3	Konkretisierung der Annahmen und Daten .....	45

## Zusammenfassung

Das kommunale räumliche Leitbild zeigt die Entwicklungsstrategie der Gemeinde Bonaduz bis ca. 2040 auf. Es schafft einen Überblick über unterschiedliche raumwirksame Themen und legt langfristige Zielvorstellungen fest. Es bildet die Grundlage für deren Umsetzung mit unterschiedlichen Massnahmen. Insbesondere ist das KRL eine wichtige Grundlage für die anstehende Revision der Nutzungsplanung (Zonenplan, Genereller Gestaltungsplan, Genereller Erschliessungsplan und Baugesetz).

Die wichtigsten Inhalte des KRL sind:

- Stärkung der heutigen Siedlungsgrenzen, d. h. keine Einzonungen in der nächsten Revision der Nutzungsplanung ausser im bereits bewilligten, aber noch nicht freigegebenen Neubaugebiet Ginellas (innerhalb Siedlungsgebiet gemäss kantonalem Richtplan).
- Benennung von Einzonungspotenzialen in Caschners (Wohnen), Vicrusch und Farsch (Arbeiten)
- Aufzeigen von Gebieten für potenzielle Veränderungen der Siedlungsstrukturen
- Förderung einer hochwertigen Baukultur und Siedlungsqualität
- Attraktivierung wichtiger Freiräume, Plätze und Strassenräume
- Erhalt der Natur- und Kulturlandschaft
- Ansätze zum künftigen Umgang mit den Verkehrsträgern
- Bedarfsgerechte und langfristige Planung für öffentliche Bauten und Infrastrukturen
- Ressourcenschonender Umgang mit Energie

Bonaduz möchte die hohen Standortqualitäten langfristig erhalten, fördern und weiterentwickeln sowie Defizite konkret angehen.

# 1. Einleitung

## 1.1 Zweck und Verbindlichkeit

Langfristiges Strategiepapier	Das vorliegende kommunale räumliche Leitbild (KRL) legt die strategische Stossrichtung der Gemeindeentwicklung bis ca. 2040 fest und hat wegweisenden Charakter. Es bildet die räumliche Strategie der Gemeinde Bonaduz. Die Gemeinde Bonaduz definiert darin raumrelevante Ziele und langfristige Strategien insbesondere für die Themen Bevölkerungs-, Siedlungs- und Arbeitsplatzentwicklung, Baukultur, Freiräume und Verkehr. Diese Strategie ist Grundlage für die nachfolgende Ortsplanungsrevision.
Ziele KRL	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Das KRL bildet die strategische Stossrichtung der räumlichen Gemeindeentwicklung. Im Rahmen des KRL soll ein Überblick über die Strategien verschiedener Teilgebiete und Teilgebietsplanungen geschaffen werden.</li> <li>• Das KRL soll die Akzeptanz von Veränderungen frühzeitig abklären.</li> <li>• Um zukünftig hohe Qualitäten zu sichern, werden Handlungsanweisungen für einzelne Themenbereiche, Quartiere und Folgeplanungen festgelegt.</li> <li>• Die Auswirkungen zwischen Siedlung und Verkehr müssen abgestimmt sein.</li> </ul>
Diskussionspapier	Das KRL ist öffentlich und an alle EinwohnerInnen adressiert. Das kommunale räumliche Leitbild soll diskutiert werden. Der Gemeindevorstand bindet die Bevölkerung stark mit ein, denn nur so kann die Strategie akzeptiert und auch umgesetzt werden.
Verbindlichkeit	<p>Das KRL ist kein ordentliches Planungsinstrument gemäss dem kantonalen Raumplanungsgesetz (KRG) und ist deshalb keinem ordentlichen Planungsverfahren unterstellt. Es erfolgt eine Prüfung durch das Amt für Raumentwicklung (ARE), womit die Konformität mit den übergeordneten Planungen sichergestellt wird.</p> <p>Der Gemeindevorstand hält an der angestrebten Siedlungsentwicklung gemäss KRL fest. Sofern die Umsetzung eine Anpassung der Nutzungsplanung erfordert, ist das ordentliche Planungsverfahren gemäss KRG mit Volksabstimmung und Genehmigung durch die Regierung anzuwenden.</p>
Anforderung Bund und Kanton	Seit der Revision der Raumplanungsgesetzgebung auf Bundesebene haben sich die Rahmenbedingungen für Planungen auf Gemeinde- sowie auf Kantonsstufe geändert. Die Ausarbeitung eines KRL ist eine Handlungsanweisung aus dem vom Bundesrat genehmigten kantonalen Richtplan. Als Grundlage für die Revision der Nutzungsplanung verlangt das ARE ein entsprechendes kommunales räumliches Leitbild.

Überkommunale Koordination Bei Vorhaben der Gemeinde mit überkommunalen Auswirkungen findet eine Koordination mit den Nachbargemeinden und der Region Imboden statt.

## 1.2 Organisation und Verfahren

Vorarbeiten Die Vorarbeiten zum KRL wurden durch die STW AG für Raumplanung vorgenommen. Ab 2020 wurde die Projektorganisation angepasst. Sie sieht wie folgt aus:

Projektorganisation ab 1. Januar 2020

### Projektsteuerung

Gemeindevorstand Bonaduz

### Projektgruppe

#### Projektsteuerungsausschuss

Elita Florin-Caluori (Gemeindepräsidentin), Marcus Vontobel (Departementsvorsteher Bau)

#### Projektleitung Planungsprojekte

Kontextplan AG, Eva Gerber

#### Verwaltungsinterne Unterstützung

Hansjörg Ernst (Leiter Bauamt)

#### Teilprojektleitung KRL

Remund + Kuster Büro für Raumplanung AG, Michael Ruffner

#### Teilprojektleitung Kommunikation und Partizipation

Kontextplan AG, Eva Gerber

### KRL-Begleitgruppe

31 Mitglieder aus Bevölkerung von unterschiedlichen Interessensgruppen und Quartieren

Andrea Bleisch, Martin Theus, Gian Peder Gregori, Kuno Casanova, Claudio Camenisch, Patrik Caluori, Josef Züger, Thomas Sutter, Jean-Marie Zogg, Tobias Marty, Stefan Herger, Rico Caratsch, Gianfranco Bronzini, Heiri Mannhart, Tino Bieler, Markus Dünner, Peter Moser, Andi Lohner, Dominic Furrer, Jecklin Ruedi, Rico Werth, Philipp Arquint, Manuela Fetz, Regula Hunger, Helen Paganini, Violanta Hug, Marcel Bieler, Pimmin Signer, Andrea Ferroni, Beat Caluori, Remo Cavegn

Prozessschritte

Vorarbeiten KRL (2017 – 2019)

Bevölkerungskonferenz (Februar 2018)

KRL z. H. der Mitwirkung (März 2020), ausgesetzt wegen «Coronakrise»

Mitwirkung Bevölkerung (April – Mai 2020), ausgesetzt wegen «Coronakrise»

Prüfung KRL durch das ARE (März – April 2020)

KRL z. H. der Mitwirkung (18.06.2020)

Mitwirkung Bevölkerung (04. Juli bis 16. August 2020)

Beschluss KRL durch Gemeindevorstand (26.10.2020)

Information an Gemeindeversammlung (22. Oktober 2020)

### 1.3 Aufbau des Berichts / Systematik des Leitbilds

Grundlagen  
(Kapitel 2)

Die Grundlagen sind in übergeordnete und in kommunale Grundlagen gegliedert. Es handelt sich dabei nicht um eine abschliessende Aufzählung. Insbesondere bei den übergeordneten von Seiten Kanton und Bund sind nur die wichtigsten Grundlagen ausgewiesen.

Leitbild  
(Kapitel 3)

Das Leitbild ist in verschiedene Themenbereiche aufgeteilt und inhaltlich jeweils gegliedert in Leitsätze, Erläuterungen und Handlungsanweisungen.

#### *Leitsätze*

Mit den Leitsätzen wird in die Zukunft geblickt. Sie vermitteln Zielvorstellungen, an welchen sich die Gemeinde orientiert.

Die Leitsätze sind jeweils grau hinterlegt.

#### *Erläuterungen*

Die Erläuterungen stellen die Ausgangslage dar. Vergangene Entwicklungen und/oder übergeordnete oder kommunale Rahmenbedingungen sind je nach Thema beschrieben.

#### *Handlungsanweisung*

Die Handlungsanweisung gibt konkrete Massnahmen vor, welche die Gemeinde in ihrer raumwirksamen Tätigkeit zu berücksichtigen hat. Diese können ideellen Charakter haben oder sich konkret auf nachfolgende Planungsschritte, wie z.B. eine Revision der Nutzungsplanung beziehen.

Die Handlungsanweisungen sind ebenfalls grau hinterlegt.

Leitbildplan  
(Kapitel 4)

Im Leitbildplan sind die Inhalte des Leitbilds, welche räumlich definiert werden können, verortet.

Quartiersteckbriefe  
(Kapitel 5)

Die Quartiersteckbriefe zeigen in Bezug zum Leitbild sowie zum Leitbildplan die Entwicklungen auf Quartierebene auf. In der Ausgangslage sind Quartiermerkmale und Charakteristik wiedergegeben, gefolgt von Leitsätzen und Handlungsanweisungen, analog wie im Leitbild.

Annahme Bevölkerungs- und Siedlungsentwicklung  
(Kapitel 6)

In diesem Kapitel sind die getroffenen Annahmen zur Bevölkerungs- und Siedlungsentwicklung aufgezeigt. Es beschreibt die Kapazitäten um das Bevölkerungswachstum aufzunehmen und gibt gleichzeitig ein Bild über die Auswirkungen der Leitsätze zur Bevölkerungs- und Siedlungsentwicklung.



## 2. Grundlagen

### 2.1 Übergeordnete Grundlagen

Folgende übergeordnete Grundlagen wurden in der Bearbeitung des KRL mit einbezogen.

- Raumplanungsgesetz (RPG)
- Kantonales Raumplanungsgesetz (KRG), Kantonale Raumplanungsverordnung (KRVO)
- Richtplan Kanton Graubünden

Hauptanliegen

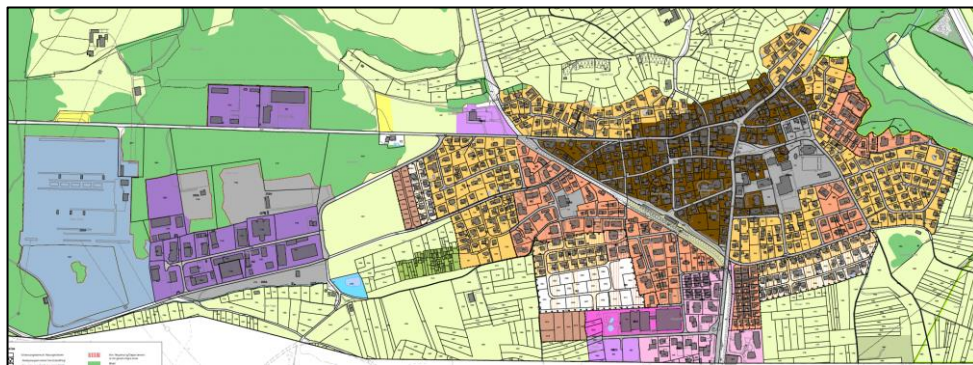
Die Hauptanliegen der Raumplanungsgesetz-Revision aus dem Jahr 2013 sind;

- Baulandmobilisierung,
- Entwicklung nach innen,
- Festlegung der Bauzonen für den Bedarf der nächsten 15 Jahre,
- der Landwirtschaft genügend Flächen zu erhalten (insbesondere Fruchtfolgeflächen),
- Ausgleich von Planungsvorteilen und
- Mehrwertabschöpfung von mindestens 20% (wobei die der Kanton Graubünden weitergehende Regelungen getroffen hat).

### 2.2 Kommunale Grundlagen

Grundordnung

Die rechtskräftige Grundordnung der Gemeinde Bonaduz, d.h. Baugesetz, Zonenplan, Genereller Erschliessungsplan und Genereller Gestaltungsplan stammt aus dem Jahr 2009 (Totalrevision). Seither erfolgten verschiedene Anpassungen der Grundordnung mittels Teilrevisionen. Aufgrund der Gemeindegrösse sind die Zonenpläne in den Zonenplan Gemeindegebiet, den Zonenplan Dorf sowie in den Zonenplan Farsch und Campagna aufgeteilt.



Verkleinerung Zonenplan Dorf, Quelle: Gemeindefwebseite Bonaduz

Siedlungsentwicklung

Bei einem Dorfbrand im Jahr 1908 wurden wesentliche Teile historische Bausubstanz zerstört, sodass heute nur noch wenig von vor 1900 erhalten ist. Vom Kern breitete sich in den folgenden Jahren die Siedlung aus. Die Ge-

ländekante im Norden und Osten der Siedlung bildet eine Ausdehnungsbarriere. Ab den 60er Jahren wurde begonnen südwestlich der Eisenbahn und in Richtung Rhäzüns neue Wohn- und Gewerbegebiete zu erstellen.



Gebäude mit Baujahr bis 1960 im Bestand 2020



Gebäude mit Baujahr bis 1980 im Bestand 2020

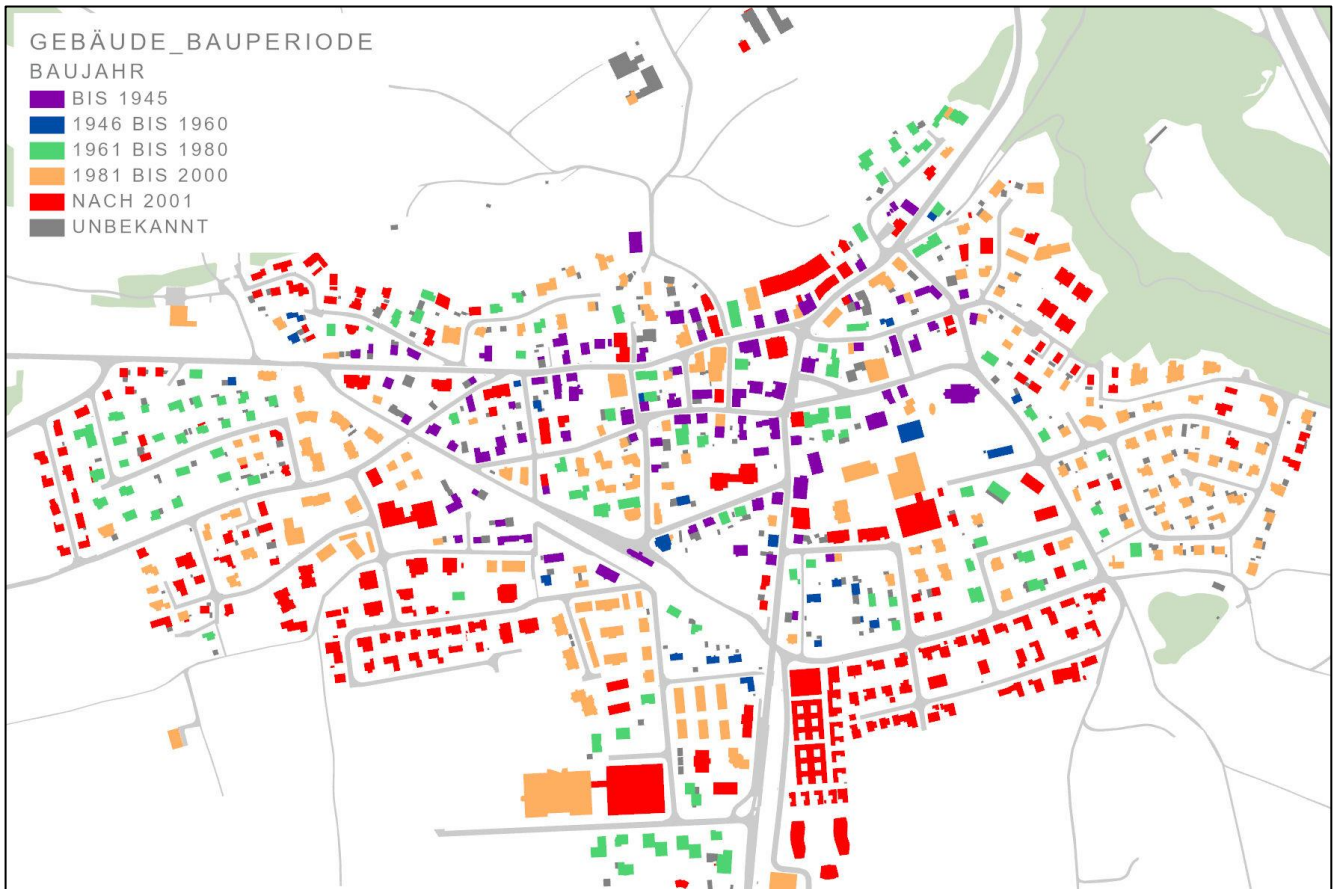


Gebäude mit Baujahr bis 2000 im Bestand 2020



Gebäude mit Baujahr bis 2020

Quelle: Bundesamt für Statistik - Gebäude und Wohnungsregister (einzelne Datenfehler möglich), Darstellung R+K



Quelle: Bundesamt für Statistik - Gebäude und Wohnungsregister (einzelne Datenfehler möglich), Darstellung R+K

**Baupерioden** Die bauliche Entwicklung spiegelt sich auch im Plan der Bauperioden wieder. Gut zu erkennen sind ältere Bauten im Kern (violett) und Neubaugebiete (orange/rot) an den Siedlungsrändern.

**Bevölkerungskonferenz** An der Bevölkerungskonferenz vom 17. Februar 2018 haben sich 123 Einwohner und Einwohnerinnen während eines Tages mit der Zukunft von Bonaduz befasst. Dabei konnte die Gemeinde erste Stossrichtungen in Erfahrung bringen, wie sich Bonaduz entwickeln soll. Die Konferenz hatte einen konsultativen Charakter und es wurden keine Entscheidungen gefällt.

Die Ergebnisse aus der Konferenz wurden auf die Vereinbarkeit mit dem übergeordneten Recht geprüft und als Grundlage für das KRL verwendet.

### 3. Leitbild

#### 3.1 Positionierung der Gemeinde Bonaduz

##### Leitsätze

Bonaduz ist und bleibt eine lebenswerte, attraktive, wirtschaftskräftige, dynamische und aktive Gemeinde. «Man lebt, wohnt, arbeitet gerne in Bonaduz und gestaltet Bonaduz mit».

Die Zusammenarbeit mit den Nachbargemeinden Rhäzüns, Domat/Ems, Tamins, Trin, Safiental und der Region Imboden ist für Bonaduz wichtig. Beim Arbeitsplatzangebot sowie im infrastrukturellen, touristischen und kulturellen Bereich werden Synergien mit den Gemeinden und Institutionen in der Region angestrebt.



Gemeindegebiet, Quelle: Bildsammlung Gemeinde Bonaduz

##### Erläuterungen

Bonaduz besitzt eine hohe Standortqualität. Diese zeichnet sich durch attraktive Wohnlagen und ein grosses Versorgungsangebot aus. Neben einem guten und zentralen Schulstandort stehen verschiedene Angebote z. B. für den täglichen Einkauf, für Sport und Erholung, für die Verpflegung, für das Wohnen im Alter und für Vereinstätigkeiten zur Verfügung. Verschiedene Arbeitsplatzgebiete innerhalb der Gemeinde machen das Wohnen und Arbeiten in derselben Gemeinde möglich.

Bonaduz ist in eine eindruckliche Landschaft eingebettet, welche ein aussergewöhnliches Naherholungsangebot sicherstellt. Ebenfalls ist Bonaduz dank einer guten Verkehrsanbindung optimal ans Strassen- und Schienennetz angebunden. All dies trägt zu einem lebenswerten Bonaduz bei.



## 3.2 Bevölkerungsentwicklung

### Leitsätze

Bonaduz ist attraktiv für Menschen aus allen Altersschichten, für Familien, Wohngemeinschaften und Einzelhaushalte. Eine durchmischte Bevölkerung ist Bonaduz wichtig.

Die Gemeinde Bonaduz verfolgt ein moderates Wachstum der Bevölkerung von rund 1 % pro Jahr.

Das Bevölkerungswachstum wird durch die Entwicklung von bestehenden unüberbauten Bauzonen sowie durch punktuelle bauliche Weiterentwicklungen aufgenommen.



Gemeindegebiet, Quelle: Bildsammlung Gemeinde Bonaduz

### Erläuterungen

Im Zeitraum von 2000 bis 2020 ist die Bevölkerung von rund 2'450 auf rund 3'550 Einwohnerinnen und Einwohner gewachsen (+1'100). Bei einem exponentiellen Wachstum, gemessen ab dem Jahr 2000, betrug der durchschnittliche Bevölkerungszuwachs 1.9% pro Jahr. Dieses Wachstum fortzuführen widerspricht einerseits der Prognose des Kantons, welche von einem geringeren Wachstum ausgeht, andererseits wäre ein solches Wachstum auch von Seiten der vorhandenen Infrastrukturen nicht zu bewältigen. An der Bevölkerungskonferenz (17.02.2018) wurde ein Bevölkerungswachstum von 1-2% diskutiert. Aufgrund der vom Bundesamt für Statistik aktualisierten Bevölkerungsentwicklungsprognose (2020) für den Kanton Graubünden fallen die Wachstumszahlen deutlich geringer aus als beim Szenario von 2015. Daher wird das angestrebte Wachstum von 1 % pro Jahr als verträglicher Richtwert angesehen, der innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets sowie zusätzlich einer Siedlungserweiterung im Gebiet Caschners aufgenommen werden kann. Das in die Berechnung einbezogene Siedlungsgebiet beinhaltet, gestützt auf den kantonalen Richtplan, die bestehenden Wohn-, Misch- und Zentrumszonen, das bereits bewilligte aber noch nicht freigegebene Neubaugebiet Ginellas sowie das Siedlungserweiterungsgebiet Caschners (siehe auch nachfolgendes Kapitel „Siedlungsentwicklung“).

Die Bevölkerungszunahme bis ins Jahr 2040 beträgt bei einem linearen Wachstum von 1 % pro Jahr (gemessen am Stand 2020) rund 750 Personen. Bei einem exponentiellen Wachstum mit einem jeweils jährlichen Wachstum

von 1 % beträgt die Bevölkerungszunahme bis ins Jahr 2040 rund 850 Personen.

#### Handlungsanweisung

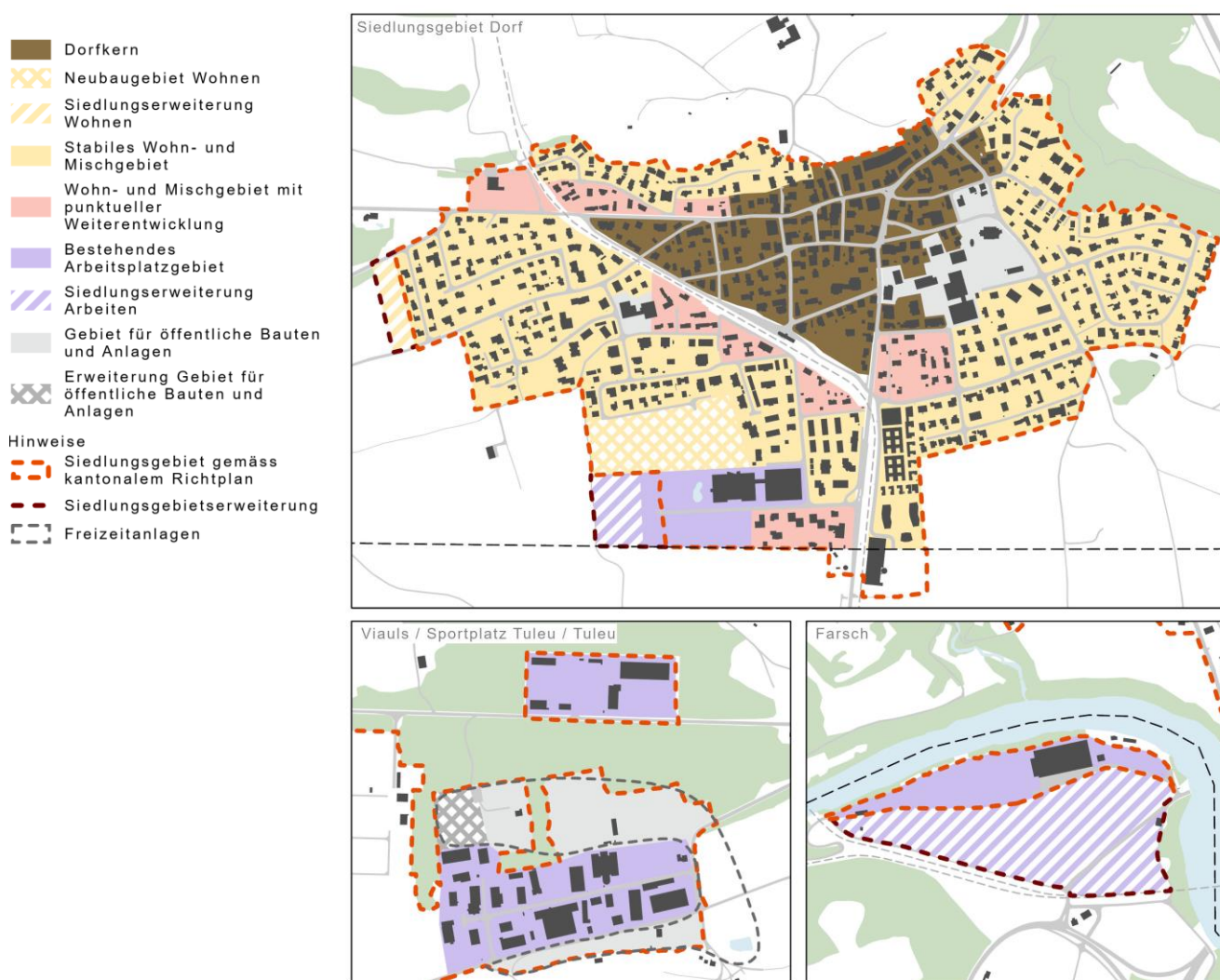
Die Gemeinde setzt sich für attraktive Lebensbedingungen für alle Bevölkerungsschichten ein. Sie schafft die Voraussetzungen für bauliche Entwicklungen im bereits bewilligten aber noch nicht freigegebenen Neubaugebiet Ginellas sowie für punktuelle bauliche Entwicklungen in bestehenden überbauten und unüberbauten Bauzonen. Zudem ist eine Erweiterung im Gebiet Caschners vorzusehen.

### 3.3 Siedlungsentwicklung

#### Leitsätze

Innerhalb der nächsten Planungsperiode erfolgt die Siedlungsentwicklung für Wohn- und Mischzonen innerhalb der Siedlungsgrenzen gemäss kantonalem Richtplan zuzüglich einer Siedlungserweiterung im Gebiet Caschners.

Die Gemeinde fördert eine zeitgemässe und qualitativ hochstehende Siedlungsentwicklung und setzt sich für die Mobilisierung von unüberbautem Bauland ein. Es wird eine angemessene Entwicklung nach innen mit hoher Qualität angestrebt.



Auszug Leitbildplan Siedlungsentwicklung, Quelle: R+K

#### Einteilung

Der Leitbildplan Siedlungsentwicklung unterscheidet stabile Wohn- und Mischgebiete, Wohn- und Mischgebiete mit punktuellen Weiterentwicklungen, Arbeitsgebiete, den Dorfkern und Gebiete für öffentliche Bauten und Anlagen. Hinzu kommen das bereits bewilligte aber noch nicht freigegebene Neubaugebiet Ginellas und Siedlungserweiterungsgebiete.

Die Einteilung in stabile Wohngebiete und Wohngebiete mit punktuellen Weiterentwicklungen basiert auf einer Bestandesanalyse, in welcher das

Gebäudealter und die Bebauungssituation einbezogen wurden. D. h. Gebiete in denen tendenziell ältere Bausubstanz und mehrere grössere unüberbaute Flächen vorhanden sind, werden als Wohngebiete mit punktuellen Weiterentwicklungen bezeichnet. Diese Gebiete sind im Rahmen der Nutzungsplanung detailliert zu prüfen und gegebenenfalls sind Anpassungen an der Zonierung vorzunehmen. In Gebieten mit jüngerer Bausubstanz und wenigen Baulücken sind keine Veränderungen zu erwarten. Diese werden als stabil betrachtet und es wird maximal geringfügige Anpassungen in der Nutzungsplanung geben.

Weiterführende Details zu den einzelnen Gebieten sind den Quartiersteckbriefen ab S. 30 zu entnehmen.

### **Baulandmobilisierung**

Die Gemeinde hat sich zur Stärkung der Siedlungsgrenzen aktiv für die Verwirklichung ihrer Planung einzusetzen. Entsprechende rechtliche Grundlagen enthält das Kantonale Raumplanungsgesetz (KRG Art. 19ff). Um dies zu erreichen, ist darauf hinzuarbeiten, dass grössere Baupotentiale mobilisiert bzw. baulich umgesetzt werden.

#### Handlungsanweisung

Massnahmen zur Mobilisierung von unüberbauten Bauparzellen sind gemäss der kantonalen Gesetzgebung und im Rahmen der Nutzungsplanung umzusetzen.

### **Dorfkern**

Die heutige Kernzone weist grosszügige bauliche Möglichkeiten auf. Bauliche Entwicklung soll weiterhin stattfinden, jedoch ist ein sehr hohes Augenmerk auf eine qualitative Entwicklung zu legen.

#### Handlungsanweisung

Die Gemeinde überarbeitet im Bereich des Dorfkerne die Rahmenbedingungen zur Innenentwicklung. Die Überarbeitung beinhaltet eine:

- Prüfung der Zonenabgrenzung
- Prüfung der Nutzungsziffer
- Prüfung von Baulinien
- Prüfung von Folgeplanpflichten (Arealplan-/Quartierplanpflicht)
- Erarbeitung von Vollzugshilfen für künftige Bebauungen (Arbeitshilfe mit Beispielen für mögliche Entwicklungen im Kerngebiet)
- Ergänzung Baugesetz mit qualitativen Festlegungen

### **Stabile Wohn- und Mischgebiete**

Diese Gebiete weisen mehrheitlich neuere Bebauungsstrukturen auf. Es können einzelne untergeordnete Erneuerungen und vereinzelt Entwicklungen innerhalb der bestehenden planungsrechtlichen Möglichkeiten stattfinden, welche keine Auswirkungen auf die Siedlungsstruktur haben.



## Handlungsanweisung

Es finden höchstens untergeordnete Anpassungen der Nutzungsplanung statt, welche keine Auswirkungen auf die bestehende Struktur haben.



### Bewilligtes, noch nicht freigegebenes Wohn-Neubauggebiet (Ginellas)

Das Neubaugebiet Ginellas in den Wohnzonen W2 und W3 ist vom Kanton bewilligt aber noch nicht freigegeben (gemäss Arealplanung). Die Strukturen der umliegenden Wohngebiete werden berücksichtigt und weitergeführt.

## Handlungsanweisung

Die Gemeinde prüft die kantonalen Anforderungen und setzt diese um, damit das Gebiet zur Bebauung freigegeben werden kann.



### Siedlungserweiterung Wohnen (bis 2040; Caschners)

Die bestehende Reserve «Zone für künftige bauliche Nutzung» im Gebiet Caschners (ausserhalb Grenzen Siedlungsgebiet gemäss kantonalem Richtplan) ist für eine Wohngebiet-Entwicklung bis 2040 vorgesehen.

## Handlungsanweisung

Das Gebiet verbleibt im Zonenplan vorerst als «Zone für künftige bauliche Nutzung» und dient als Reserve. Ziel ist die Aktivierung bis 2040.



### Wohngebiete mit punktuellen Weiterentwicklungen

Innerhalb dieser Gebiete sind aufgrund der vorhandenen Baustruktur (Gebäudealter, unbebaute Flächen, etc.) punktuelle Weiterentwicklungen zu erwarten. Aufgrund der Lage eignen sich diese Gebiete für eine Überprüfung der Nutzungsplanung.

## Handlungsanweisung

Die Gemeinde prüft bei zusammenhängenden Flächen Anpassungen der Nutzungsplanung wie z.B. Um- oder Aufzonungen sowie Anreize im Sinne der Baukultur und der Nachhaltigkeit für grössere Bauvorhaben.



### Bestehende Arbeitsplatzgebiete

Bei diesen Gebieten handelt es sich um rechtskräftige Arbeitszonen gemäss Zonenplan.

## Handlungsanweisung

In den rechtskräftigen Arbeitszonen prüft die Gemeinde Massnahmen zum häuslicheren Umgang mit dem Boden.



### Siedlungserweiterung Arbeiten (Vicrusch und Farsch)

Diese Flächen eignen sich für die Siedlungsentwicklung für Arbeitszonen. Zweck ist die Ansiedlung von neuen sowie die Weiterentwicklung von bestehenden Betrieben.

## Handlungsanweisung

Für die Gebiete Vicrusch und Farsch prüft die Gemeinde die planungsrechtlichen Bedingungen für eine Siedlungserweiterung.



### Gebiet für öffentliche Bauten und Anlagen

Im Gebiet für öffentliche Bauten und Anlagen ist ein häuslicher Umgang mit dem Boden angebracht, sodass künftige öffentliche Bedürfnisse der Bevölkerung aufgenommen werden können.



### Erweiterung Gebiet für öffentliche Bauten und Anlagen (Umzonung Sportplatz Tuleu)

Ein Teil der bestehenden Industrie- und Gewerbezone im Gebiet Vials / Sportplatz Tuleu kann nicht verhältnismässig und dem Zonenzweck entsprechend erschlossen werden. Dieses Gebiet gehört der Gemeinde und grenzt an den bestehenden Freizeitbereich Tuleu. Es soll für künftige Entwicklungen für die Gemeinde zur Verfügung stehen. Eine Erweiterung der angrenzenden Zone für öffentliche Bauten und Anlagen soll deshalb geprüft werden.

#### Handlungsanweisung

Die Gemeinde achtet auf einen haushälterischen Umgang mit den Flächen in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen und fördert die Erstellung von Grünflächen in diesen Zonen. Bei Bedarf entwickelt sie diese Standorte weiter. Im Gebiet Vials ist die Erweiterung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Umzonung) zu prüfen.

## 3.4 Arbeitsplatzentwicklung

#### Leitsatz

Für privates Gewerbe und Dienstleister werden in Abwägung aller Interessen die nötigen Voraussetzungen geschaffen, um das Angebot zu sichern, auszubauen oder neues zu schaffen. Die Gemeinde fördert das Kleingewerbe, Co-Working Spaces und Dienstleistungsunternehmen.

Die Gemeinde strebt eine Weiterentwicklung der Arbeitsplatzgebiete Vicrusch und Farsch an.



Standort der Firma Hamilton in Vicrusch, Quelle: Google Street View (Aufgenommen Juni 2013)

#### Erläuterungen

Es sind derzeit kaum Flächen für neue Gewerbe- und Industriebetriebe verfügbar. Zurzeit sind rund 1.3 ha Arbeitszonen unbebaut (Gemeinde-Datenblatt, erstmalige Überprüfung, 15.05.2019).

Für das Gebiet Farsch sind in einem ersten Schritt die planungsrelevanten Grundlagen aufzuarbeiten und eine mögliche Profilierung des Arbeitsplatzstandorts vorzunehmen. Aufgrund dieser Resultate wird entschieden, ob die Entwicklung des Standorts weiterverfolgt werden soll.

Das Arbeitsplatzgebiet Vicrusch soll eine angemessene bauliche Dichte sowie eine ansprechende Gestaltung aufweisen. Der Übergang von der Arbeitsplatzzone zur Wohnzone und in die Landschaft ist besonders zu beachten und der verkehrlichen Erschliessungssituation betreffend Individualverkehr, Langsamverkehr/Fusswegverbindung und der Parkierung ist angemessene Rechnung zu tragen.

#### Handlungsanweisung

Die Gemeinde prüft die planungsrechtlichen Bedingungen für eine Siedlungserweiterung in den Gebieten Vicrusch und Farsch (siehe Kapitel Siedlungsentwicklung). Die Gemeinde schafft im Rahmen der Nutzungsplanung Voraussetzungen in den Bereichen Erschliessung, Standortprofilierung, Dichte sowie Qualität und setzt diese verbindlich fest.

Im Dorfkern sind für die Förderung des Dienstleistungsangebots und der gewerblichen Nutzungen die baurechtlichen Rahmenbedingungen zu überprüfen, mit dem Ziel die Voraussetzungen für Betriebe zu optimieren.

### 3.5 Baukultur

#### Leitsätze

Die Gemeinde bekennt sich zu einer hochwertigen Baukultur. Diese berücksichtigt namentlich bestehende, wertvolle und ortsbildprägende Bauten und Anlagen. Bei Ersatz-, Neu- oder Umbauten sowie bei der Erstellung von Anlagen wird auf eine hohe bauliche und gestalterische Qualität geachtet. Die Gemeinde setzt sich für qualitätssichernde Verfahren wie z. B. Wettbewerbe, Gestaltungsberatungen oder Folgeplanungen im Sinne von Anreizsystemen beispielsweise durch Erlaubnis von Abweichungen von der Regelbauweise ein.



Baukultur, Quelle: Gemeinde Bonaduz

#### Erläuterungen

Die Siedlungsqualität ist ein zentrales Thema der künftigen Entwicklung. Partnerschaftliches Zusammenarbeiten zwischen Bauherrschaft und Gemeinde

fördert eine qualitativ hochstehende und nachhaltige Bebauung. Durch die Förderung einer hohen Siedlungsqualität, die neben architektonischen Qualitäten auch Verbesserungen der öffentlichen Freiräume aufweist, soll zudem in der Bevölkerung die Akzeptanz für die Innenentwicklung vergrößert werden.

#### Handlungsanweisung

Die Gemeinde schafft im Rahmen der Nutzungsplanung Rahmenbedingungen für eine hohe Qualität mit klar definierten Anforderungen z. B. bei Folgeplanungen. Für Bauvorhaben mit Verfahren, die zu einer überdurchschnittlichen Qualität führen, schafft die Gemeinde ein Anreizsystem, welches z. B. Abweichungen von den Nutzungsziffern und Nutzungsmassen ermöglicht. Abweichungen erfordern einen klar erhöhten Planungs- und Baustandard. Des Weiteren beteiligt sich die Gemeinde mit geeigneten Massnahmen bei qualifizierten Verfahren, wie z. B. Wettbewerben.

### 3.6 Öffentliche Bauten und Anlagen

#### Leitsatz

Die öffentlichen Infrastrukturen für Schule, Sport-, Freizeit, Erholung, Kultur, Gemeinschaftsanlässe und für das Vereinsleben werden gepflegt und aktiv weiterentwickelt.



Schulhausplatz Bonaduz, Quelle: Bildsammlung Gemeinde Bonaduz

#### Erläuterungen

Die Sport-, Freizeit- und Erholungsanlagen im Zentrum sowie im Gebiet Tuleu/Caschners mit den Sportanlagen, dem Lag, den Schrebergärten, dem öffentlichen Spielplatz, der Rollsportanlage, dem Eisplatz sowie dem Jugendraum sind wichtige Anlagen für die Erholung und für Freizeitaktivitäten.

#### Handlungsanweisung

Die Gemeinde nimmt Bedürfnisse der Bevölkerung in Bezug auf die öffentlichen Infrastrukturen auf und entwickelt aktiv Ideen und Erweiterungsanliegen.



Um die langfristige Entwicklung der öffentlichen Bauten und Anlagen planen zu können, erstellt die Gemeinde bis Ende 2022 eine Liegenschaftsstrategie (gemeindliche Liegenschaften).

Der Baukultur, der Ökologie und der Technik werden bei öffentlichen Bauten und Anlagen hohe Beachtung geschenkt.

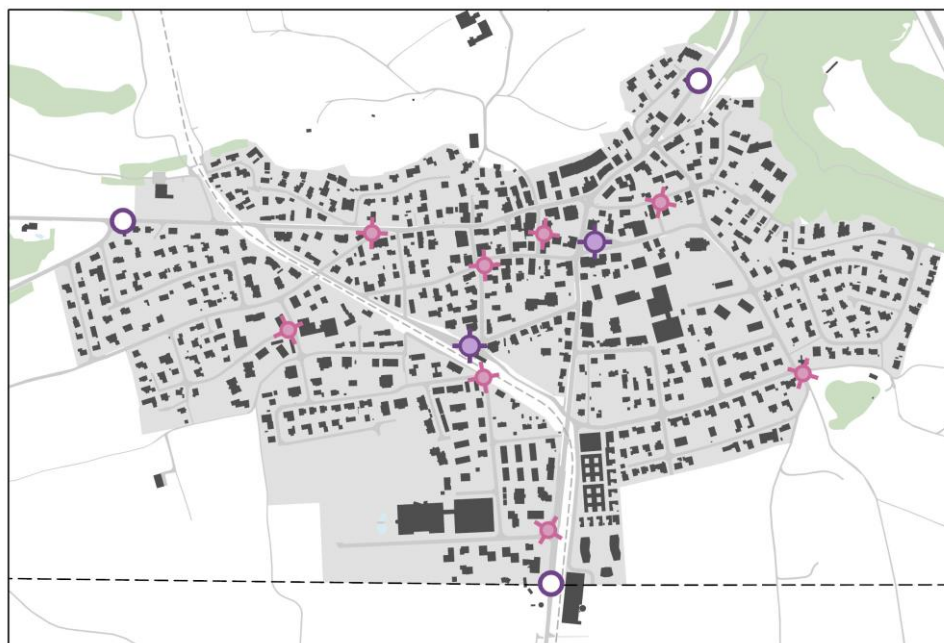
### 3.7 Freiräume; Strassen und Plätze

#### Leitsätze

Der Dorfplatz und der Bahnhofvorplatz werden als hochwertige öffentliche Begegnungsräume gestaltet. Die Gemeinde setzt sich für attraktive, behinderten- und altersgerechte Platzgestaltungen mit hoher Aufenthaltsqualität ein. Bei der Ausgestaltung der Plätze werden den Aspekten der sozialen Sicherheit ein hoher Stellenwert zugewiesen.

Mit besonderen Plätzen (Brunnenplätze) und durch vielseitig nutzbare Frei- und Strassenräume wird eine Belebung und Attraktivitätssteigerung des Dorfes erreicht. Die Natur innerhalb des Siedlungsgebiets ist wichtig.

Die Gemeinde strebt insbesondere auf den öffentlichen Freiräumen, Strassen und Plätzen naturnahe Flächen an.



#### Freiräume

-  Umgestaltung Dorf- und Bahnhofplatz
-  Mögliche punktuelle Aufwertung Strassenraum
-  Ortseingang gestalten

Auszug Leitbildplan Freiräume Strassen und Plätze (nicht abschliessend), Quelle: R+K

#### Erläuterungen

Attraktive Strassen und Plätze innerhalb der Siedlung tragen zur Aufenthalts- und Wohnqualität bei. Sie laden von Jung bis Alt zum Verweilen ein,

womit eine Belebung des Dorfes möglich ist. Die im Plan dargestellten Punkte zeigen eine Bestandesaufnahme.

Es gibt nur wenige öffentlich nutzbare Freiräume innerhalb des Dorfes, die eine hohe Aufenthaltsqualität aufweisen. Dabei sind solche Räume, sei es als Spielplätze für die Kleinsten oder als Erholungsorte für ältere Menschen, von hoher Bedeutung für die Siedlungsqualität. Zudem stehen die vorhandenen Freiflächen aufgrund der Verdichtungstendenzen unter Druck.

Der Dorfplatz bietet eine gute Ausgangslage. Gestalterisch könnte dieser aber verbessert werden. Mittels Nutzungsmassnahmen (Bsp. Lokalmarkt) und Verbesserungen des Verkehrsregimes kann die Attraktivität gesteigert werden.

Die vielfrequentierten Ortseingänge geben den ersten Eindruck zur Gemeinde. Es sind repräsentative Orte, die zeigen sollen, dass Bonaduz eine aktive Gemeinde ist, die sich für eine hohe Siedlungsqualität einsetzt.

#### Handlungsanweisung

Die Gemeinde erarbeitet bis Ende 2022 ein Gesamtkonzept (Freiraumkonzept) und legt darin einzelne geeignete Aufwertungsmassnahmen (z. B. Ergänzung Sitzbank, Brunnen, Bäume) fest. Insbesondere sind die öffentlichen Plätze innerhalb der Siedlung (Dorf-/Bahnhofplatz) und deren Verbindung untereinander gestalterisch aufzuwerten. Eine Ergänzung mit weiteren, auch kleinen, Aufenthaltsbereichen ist zu prüfen (Plan nicht abschliessend).

**Dorfplatz:** Die Attraktivität des Dorfplatzes ist zu steigern. Dazu ist ein Konzept zu erstellen, wobei die Bevölkerung daran zu beteiligen ist. Die Umgestaltung kann im Rahmen des «Betriebs- und Gestaltungskonzept Haupt- und Versamerstrasse» behandelt werden (siehe Kapitel Verkehrsentwicklung). Folgende Punkte sind zu behandeln: Steigerung Attraktivität durch Nutzungen, Prüfung Verkehrsregime und Parkierung.

**Bahnhofplatz:** Die Attraktivität des Bahnhofplatzes ist zu steigern. Bei Bauvorhaben im Umfeld des Bahnhofplatzes sind Synergien anzustreben. Folgende Punkte sind zu behandeln: Steigerung Attraktivität durch Gestaltung, Prüfung Verkehrsregime und Parkierung.

Die **Ortseingänge** sollen zum Aushängeschild der Gemeinde werden. Es sind geeignete gestalterische Massnahmen (z.B. Bepflanzungen) zu prüfen.

### 3.8 Freizeitanlagen

**Leitsätze**      Bedürfnisgerechte, sichere und gut erreichbare Freizeitanlagen ermöglichen eine vielfältige Naherholung.



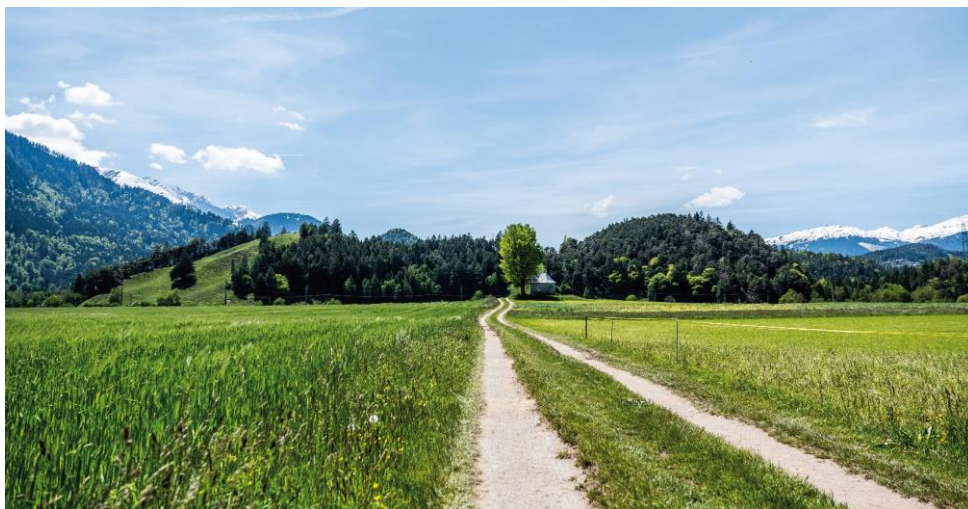
Blockhaus, Quelle: Bildsammlung Gemeinde Bonaduz

**Erläuterungen**      Die Gemeinde verfügt mit dem Lag und den Sportinfrastrukturen im Gebiet Vials und Tuleu über Freizeitanlagen für die sportliche Naherholung.  
 Weitere Freizeitanlagen sind das Blockhaus und die Schrebergartenanlagen.

**Handlungsanweisung**      Die öffentlichen Freizeitanlagen sollen für künftige Bedürfnisse verbessert werden. Eine gute Langsamverkehrs-anbindung zum Dorf und innerhalb der Anlagen selbst, ist anzustreben.  
 Die Gemeinde prüft eine Weiterentwicklung der Sport- und Freizeitanlagen.  
 Eine Umlagerung der Schrebergartenanlage inkl. verbesserten Infrastrukturen ist zu prüfen.

### 3.9 Natur- und Kulturlandschaft

**Leitsätze** Die vielfältige Natur- und Kulturlandschaft rund um das Dorf wird erhalten und adäquat an das Siedlungsgebiet angebunden. Zukünftige Entwicklungen werden miteinbezogen. An den natürlichen Senken Salens und Vignel soll festgehalten werden.



Natur- und Kulturlandschaft, Quelle: Bildsammlung Gemeinde Bonaduz

**Erläuterungen** Bonaduz weist eine nahe und hochwertige Natur- und Kulturlandschaft (Wald, Alpen, Landwirtschaft, Ruinaulta etc.) auf, die eine sehr gute Naherholungsqualität aufweist.

An den im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Freihaltebereichen in den Gebieten Vignel und Salens wird festgehalten. Zudem soll die Biodiversität in Bonaduz nach Möglichkeit der Gemeinde gefördert werden.

**Handlungsanweisung** Allfällige Nutzungskonflikte zwischen verschiedenen Nutzergruppen sind partnerschaftlich anzugehen.

### 3.10 Tourismus

**Leitsätze** Das touristische Potenzial der Gemeinde wird analysiert und definiert sowie aktiv gefördert, indem gute planungsrechtliche Rahmenbedingungen geschaffen werden, wo dies möglich und zweckmässig ist.

**Erläuterungen** Innerhalb der Gemeinde wird dem Tourismus eher eine untergeordnete Rolle bemessen. Trotzdem besitzt Bonaduz, als Tor zur Ruinaulta vielfältige Landschaften, unterschiedlichste Bike- und Wanderrouten und vielseitige Freizeitanlagen, eine hohe Standortqualität.

**Handlungsanweisung** Die Gemeinde erstellt eine Übersicht der touristischen Potenziale und fördert einen, dem Ort entsprechenden, Ausbau von touristischen Anlagen.



### 3.11 Verkehrsentwicklung

#### Leitsätze

Die Gemeinde wertet ihre Verkehrsinfrastruktur auf. Dabei werden die Interessen der verschiedenen Verkehrsteilnehmenden und der verschiedenen Bewegungsformen berücksichtigt.

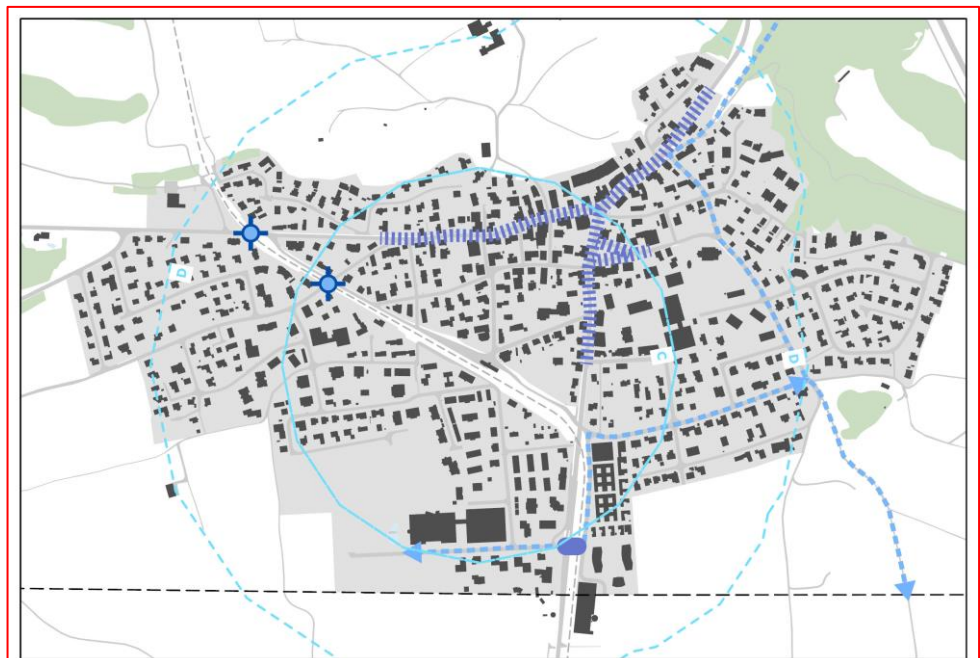
Die Förderung des Fuss- und Veloverkehrs (LV) sowie des öffentlichen Verkehrs (ÖV) soll im ganzen Gemeindegebiet priorisiert werden.

Die Gemeinde setzt sich für einen Ausbau der Autobahn A13 zwischen Rotenbrunnen und Reichenau ein.



Strassensituation Hauptstrasse, Quelle: Bildsammlung Gemeinde Bonaduz

(Neue Velopendler-  
route in Richtung  
Arbeitsplatzzone  
Vicrusch)



#### Verkehr

- ▬▬▬ Betriebs- und Gestaltungskonzept
- Umgestaltung Verkehrsknoten
- ↔ Velopendleroute in Planung
- ⊕ Bahnübergang
- ▭▭▭ ÖV Güteklasse

Auszug Leitbildplan Verkehrsentwicklung, Quelle: R+K

Erläuterungen	<p>Das Verkehrskonzept (Massnahmenkatalog) ist in Arbeit und wird bis Ende 2020 abgeschlossen.</p> <p>Die Hauptstrasse sowie die Versamerstrasse sind auf den Autoverkehr ausgerichtet und für Velofahrende und Zufussgehende unattraktiv. Die Trottoirs sind schmal. Unfälle zeigen sich gemäss Unfallstatistik an den Verkehrsknoten Hauptstrasse -Versamerstrasse und Hauptstrasse – Via Crusch.</p> <p>Bei Verkehrsüberlastungen auf der Autobahn A13 (zweispuriger Streckenabschnitt zwischen Rothenbrunnen und Reichenau) entsteht Ausweichverkehr mit sehr hoher Belastung der Hauptstrasse und der Siedlung.</p> <p>Die Querungen der Bahnlinie sind teilweise problematisch, da diese sehr eng gestaltet sind. Optimierungen sind bei beiden Übergängen zu prüfen.</p> <p>Innerhalb des Siedlungsgebiets sind die Quartierstrassen verkehrsberuhigt, wodurch grundsätzlich keine separat geführte Langsamverkehrsinfrastruktur benötigt wird.</p> <p>Das bereits bewilligte aber noch nicht freigegebene Neubaugebiet Ginellas führt zu Mehrverkehr. Der motorisierte Individualverkehr soll möglichst von der Süd- und Ostseite an das Hauptverkehrsnetz angeschlossen werden.</p> <p>Das Angebot des öffentlichen Verkehrs (ÖV) ist insgesamt gut, soll aber nach Möglichkeit verbessert werden. Einzelne Siedlungsgebiete am Siedlungsrand sind hinsichtlich der ÖV-Gütekategorie des Kantons (Entfernung zu den ÖV-Haltestellen und Fahrplan-Takt) ungenügend mit dem ÖV erschlossen.</p> <p>Die Region plant schnelle und attraktive Velopendlerrouten für den Berufs- und Freizeitverkehr, als Alternative zum Auto. Komfortablen Velorouten, welche Siedlungen und Arbeitsplatzgebiete in der Region verbinden, wurden in der Vergangenheit noch wenig Beachtung geschenkt. Sie gewinnen insbesondere durch die Zunahme an E-Bikes stetig an Bedeutung. Die Gemeinde unterstützt dieses Vorhaben.</p>
---------------	---

## Handlungsanweisung

Es ist ein Betriebs- und Gestaltungskonzept für die Hauptstrasse und die Versamerstrasse zu erarbeiten. Eine Aufnahme in das Agglomerationsprogramm Nr. 4 des Bundes (Umsetzung 2024 - 2027) wird dabei angestrebt. Inhaltlich sollen Verbesserungen erarbeitet und umgesetzt werden, welche sämtliche Verkehrsteilnehmer mit einbinden. Dabei sind neben gestalterischen Massnahmen auch Tempobeschränkungen zu prüfen. Die Strassenübergänge für den Langsamverkehr sind insbesondere hinsichtlich der Schulwegsicherheit zu verbessern. Der Dorfplatz ist in das Betriebs- und Gestaltungskonzept einzubinden.

Der Knoten Hauptstrasse – Via Crusch ist für alle Verkehrsteilnehmenden zu optimieren. Die Anbindung des Autoverkehrs des bereits bewilligten aber noch nicht freigegebenen Neubaugebiets Ginellas an die Hauptstrasse soll über diesen Knoten erfolgen.

Das Langsamverkehrsnetz ist regional abzustimmen und zukunftsorientiert zu entwickeln. Es soll in das Agglomerationsprogramm der 4. Generation des

Bundes integriert werden. Insbesondere ist eine komfortable Velopendler-route zu schaffen, welche die wichtigen Wohn- und Arbeitsgebiete der Region vernetzt.

Sicherheitsdefizite bei Unfallhäufungen, beispielsweise bei den Hauptknoten der Hauptstrasse oder auch bei den Bahnübergängen, sind zu analysieren und mit geeigneten Massnahmen zu verbessern.

Die Gemeinde unterstützt Verbesserungen des Langsamverkehrs und ÖV-Angebots.

### 3.12 Energie

**Leitsätze** Bonaduz setzt sich weiterhin für einen hohen Standard im ressourcenschonenden Umgang mit Energie ein.



*Energiesstadt Label*



*Standort Gemeindebetriebe Bonaduz Rhäzüns mit Erdsonde-Wärmepumpe und Photovoltaikanlage, Quelle: Bildsammlung Gemeinde Bonaduz*

**Erläuterungen** Seit 2010 trägt Bonaduz das Energiesstadtlabel und hat damit Grundlagen für einen schonenden Umgang mit Energie geschaffen. Das Energiesstadtlabel ist eine Auszeichnung, die periodisch zu erneuern ist. Damit ist eine stetige Weiterentwicklung gewährleistet.

**Handlungsanweisung** Auf Stufe Ortsplanung sind Anreize zur Förderung erneuerbarer Energien im Gebäudeenergieverbrauch und einer nachhaltigen Bauweise (Förderung Ressourcenschonender Umgang; Bsp. Wasser) zu prüfen und gegebenenfalls gesetzlich zu regeln. Z.B. indem bei besonders nachhaltiger Bauweise, welche über zeitgenössische Standards hinausgehen, die Möglichkeiten der Überbaubarkeit erhöht werden.

Mit geeigneten Massnahmen ist das Label Energiesstadt zu erneuern und das energiepolitische Profil nach Möglichkeit zu verbessern.

### 3.13 Kommunikationstechnologie

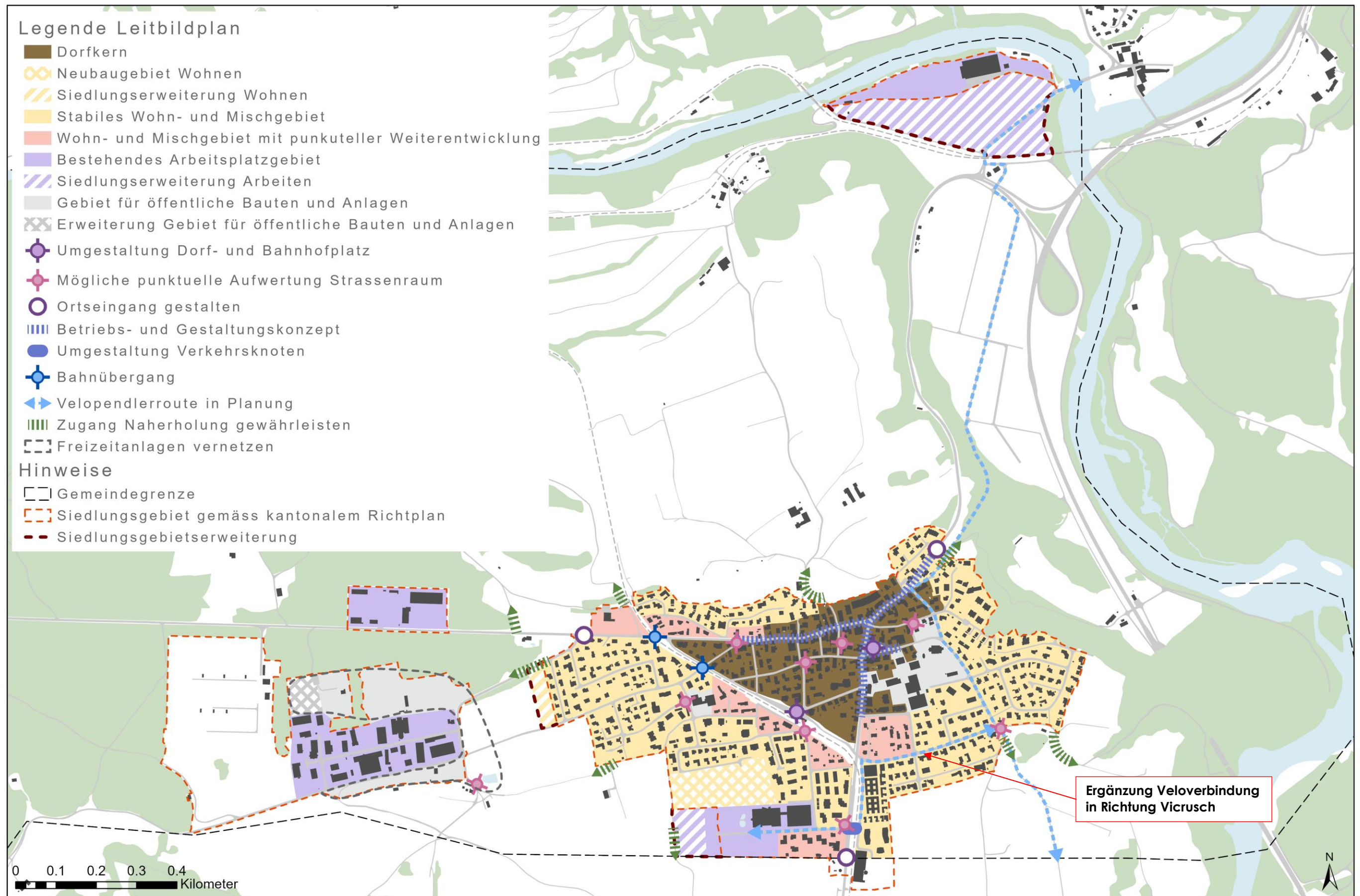
**Leitsätze** Die Kommunikationstechnologie ist im Wandel. Die Gemeinde setzt sich für eine zweckmässige und gute Kommunikationstechnologie unter Berücksichtigung der Gesundheit der Bevölkerung ein.

**Erläuterungen** Der Aufbau, Betrieb und die Weiterentwicklung der Telekommunikationsnetze für den Mobilfunk hat den Bau von neuen Mobilfunkanlagen zur Folge. Die Bau- und Planungsbehörden stehen vor der Herausforderung, neue Mobilfunkanlagen unter Berücksichtigung der umwelt- und planungsrechtlichen Vorgaben zu bewilligen, um eine ausreichende Mobilfunkversorgung zu gewährleisten.

**Handlungsanweisung** Die Gemeinde prüft mögliche Lenkungsmaßnahmen in der Nutzungsplanung (Baugesetz).



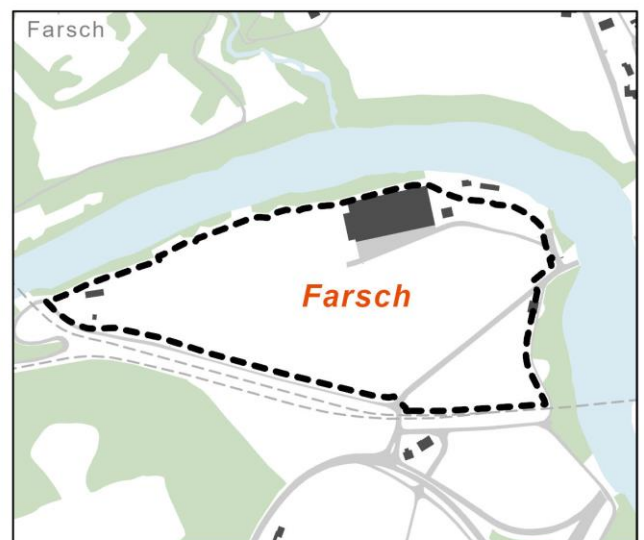
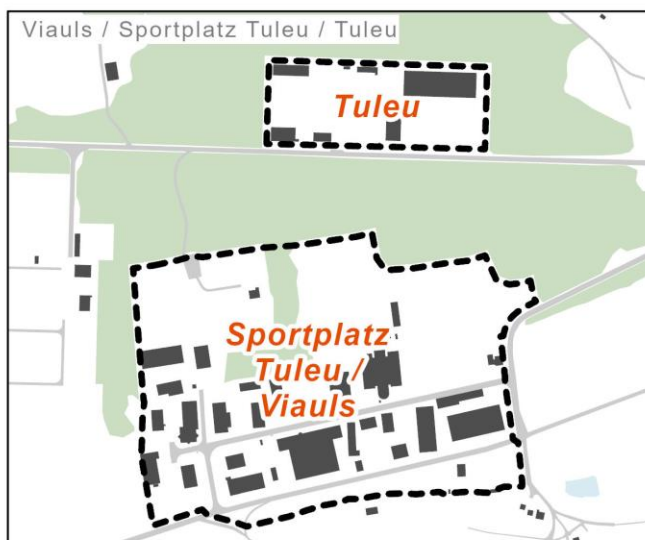
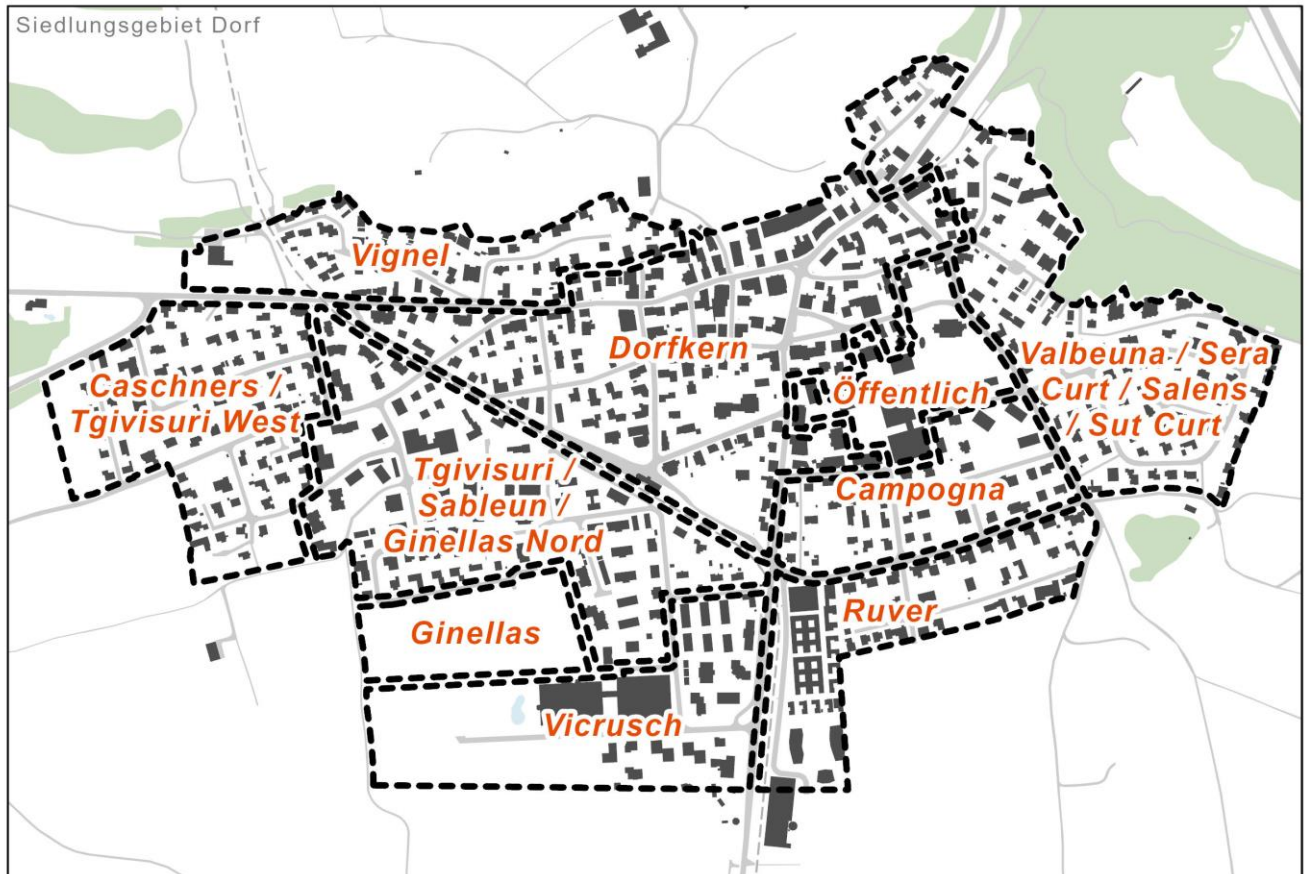
#### 4. Leitbildplan (A3)



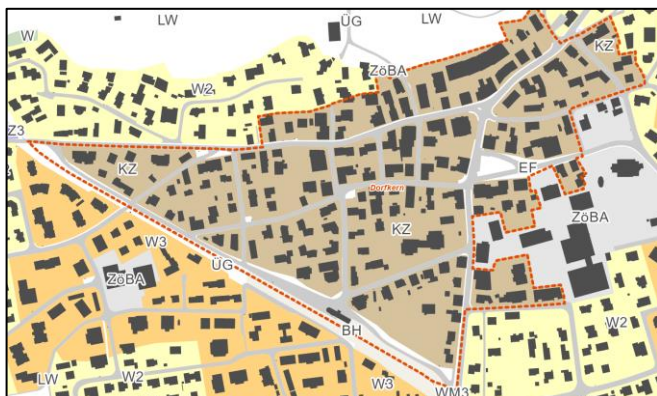


## 5. Quartiersteckbriefe

### 5.1 Übersicht Quartiere



## 5.2 Dorfkern



Zonenplan



Gebäudealter

Fläche	Ca. 12.7 ha
Zonierung	Kernzone (KZ)
Nutzung	Wohnen, Dienstleitungen und Gewerbe
Gebäudealter	Überwiegend älter als 1990
ÖV Güteklasse	C, D

### Baustruktur

Der Dorfplatz bildet das eigentliche Dorfzentrum. Entlang der beiden Hauptachsen Hauptstrasse und Versamerstrasse befinden sich die dominantesten Bauten des Ortes. Entlang der Hauptstrasse wirkt die Bebauung aufgrund einer grossen Varianz unterschiedlicher Bauformen inhomogen. Die baulichen Strukturen entlang der Versamerstrasse und auch der Dorfstrasse zeigen mittlere, teilweise grossvolumige Einzelbauten mit Abständen, die in Zentrumsnähe klein sind, gegen aussen jedoch grösser werden. Entsprechend nimmt der Anteil der Freiflächen mit zunehmendem Abstand vom Dorfplatz / Ortszentrum zu. Öffentliche Nutzungen und Detailhandel sind wichtig für ein aktives Dorfleben.

### Leitsätze

Der Dorfkern soll ein attraktiver Ort zum Wohnen, für das Gewerbe und für den Aufenthalt sein. «Altes» und «Neues» hat nebeneinander Platz und ist gestalterisch aufeinander abgestimmt. Die Baukultur und die Siedlungsqualität sind zentrale Themen der künftigen Entwicklung. Punktuelle Weiterentwicklungen sind möglich. Es werden angemessene Dichten angestrebt.

### Handlungsanweisung

#### Nutzungsplanung:

- Überprüfung der Kernzone, insbesondere
  - Zonenabgrenzung/Zonentypen
  - Nutzungsziffer
  - Baulinien
  - Folgeplanpflichten
  - Qualitative Anforderungen im Baugesetz

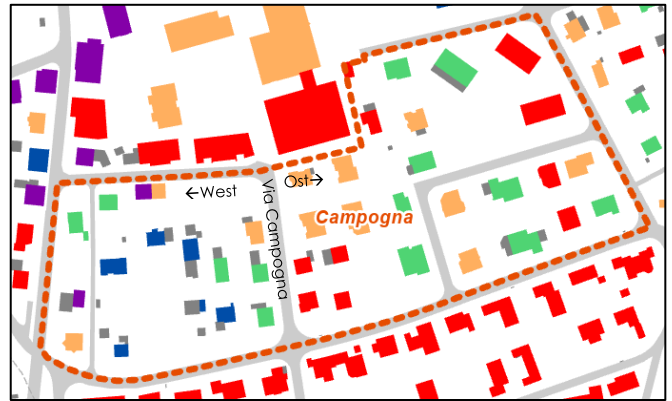
#### Weiteres:

- Vollzugshilfen für das Bauen im Dorfkern (Bsp. Masterplan, Baumemorandum, Faktenblätter oder Ähnliches)

### 5.3 Campogna



Zonenplan



Gebäudealter

Fläche	Ca. 4.0 ha
Zonierung	Wohnzonen W2 und W3
Nutzung	Wohnen
Gebäudealter	Überwiegend zwischen 1960 und 1990
ÖV Güteklasse	C, D

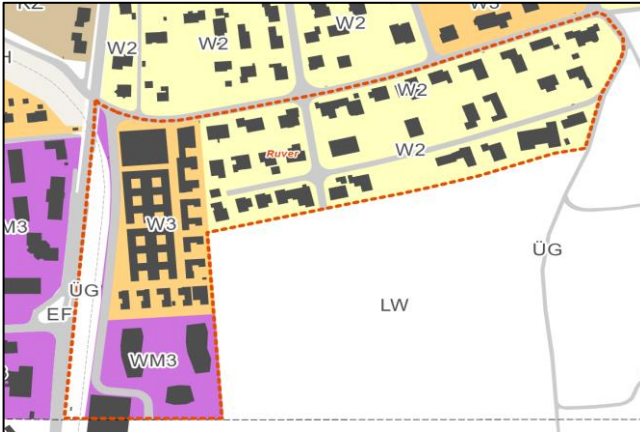
Charakteristik	Das Gebiet Campogna liegt zwischen den nördlichen öffentlichen Flächen und dem südlichen Neubaugebiet Ruver. Aufgrund der älteren Bausubstanz aus den 1960er, 1970er Jahren werden die Flächen westlich der Campogna-Strasse als punktuelles Weiterentwicklungsgebiet klassiert. Dort liegen zudem einige unüberbaute Grundstücke resp. Grundstücksteile. Die Fläche östlich der Campogna-Strasse ist als stabiles Gebiet zu betrachten.
----------------	--

Leitsätze	Im stabilen Gebietsteil mit W2 und W3 Zonen wird die bauliche Struktur beibehalten. Im Bereich entlang der Hauptstrasse sind punktuelle Weiterentwicklungen zu prüfen.
-----------	--

Handlungsanweisung	<p>Nutzungsplanung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Überprüfung Zonierung westliches Gebiet <ul style="list-style-type: none"> <li>Zonenabgrenzung/Zonentyp</li> <li>Nutzungsziffer</li> <li>Folgeplanpflichten</li> </ul> </li> <li>Keine massgebenden Anpassungen des stabilen Gebiets im östlichen Teil in der Nutzungsplanung.</li> </ul>
--------------------	--



## 5.4 Ruver



Zonenplan



Gebäudealter

Fläche	Ca. 4.4 ha
Zonierung	Wohnzonen W2 und W3, Wohnmischzone 3 (WM3)
Nutzung	Wohnen
Gebäudealter	Mehrheitlich ab 2010
ÖV Güteklasse	C, D

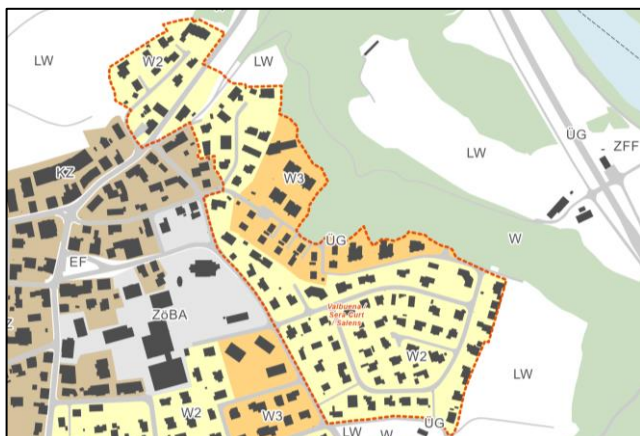
**Charakteristik** Das Gebiet Ruver liegt am südlichen Siedlungsrand der Gemeinde Bonaduz und grenzt an grosszügige Landwirtschaftsflächen an. Aufgrund der neuen Bausubstanz (mehrheitlich ab ca. 2010) werden keine Veränderungen erwartet und es gilt als stabiles Quartier. Es liegen einzelne unüberbaute Grundstücke im Gebiet.

**Leitsatz** Im stabilen Gebiet wird die bauliche Struktur beibehalten.

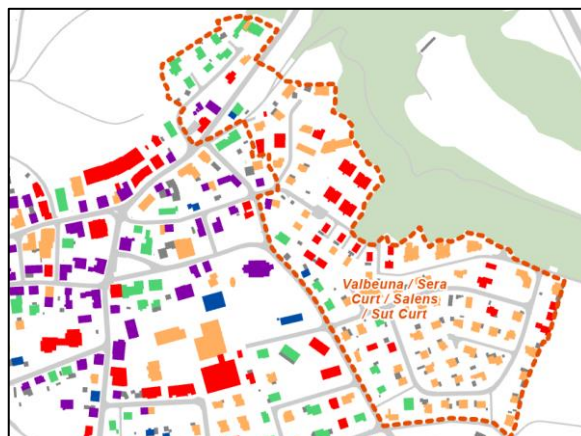
**Handlungsanweisung** Nutzungsplanung:

- Keine massgebenden Anpassungen des stabilen Gebiets in der Nutzungsplanung.

## 5.5 Valbeuna / Sera Curt / Salens / Sut Curt



Zonenplan



Gebäudealter

Fläche	Ca. 9.4 ha
Zonierung	Wohnzone W2 und W3
Nutzung	Wohnen
Gebäudealter	Mehrheitlich ab 1980
ÖV Güteklasse	D, teilweise ausserhalb ÖV-Güteklasse

**Charakteristik** Das Gebiet Valbeuna liegt am nördlichen Siedlungseingang der Gemeinde Bonaduz. Die Flächen liegen innerhalb der Wohnzone W2 und weisen lockere Strukturen mit vereinzelt unüberbauten Parzellen auf. Teilweise sind neuere Gebäude vorhanden.

Das Gebiet Sera Curt / Salens liegt am östlichen Siedlungsrand und beinhaltet die Wohnzonen W2 und W3. Es werden hier, aufgrund der Gebäudealter keine Veränderungen erwartet und es gilt somit als stabil.

**Leitsatz** Im stabilen Gebiet wird die bauliche Struktur beibehalten.

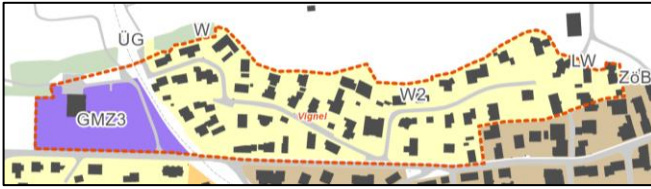
**Handlungsanweisung** Nutzungsplanung:

- Keine massgebenden Anpassungen des stabilen Gebiets in der Nutzungsplanung.

Weiteres:

- Bei Bauvorhaben entlang Hauptstrasse legt die Gemeinde hohen Wert auf die Gestaltung des Ortseingangs.
- Allenfalls sind einzelne Gebiete für Folgeplanungspflichten innerhalb der bestehenden Bauzonen zu prüfen.

## 5.6 Vignel



Zonenplan



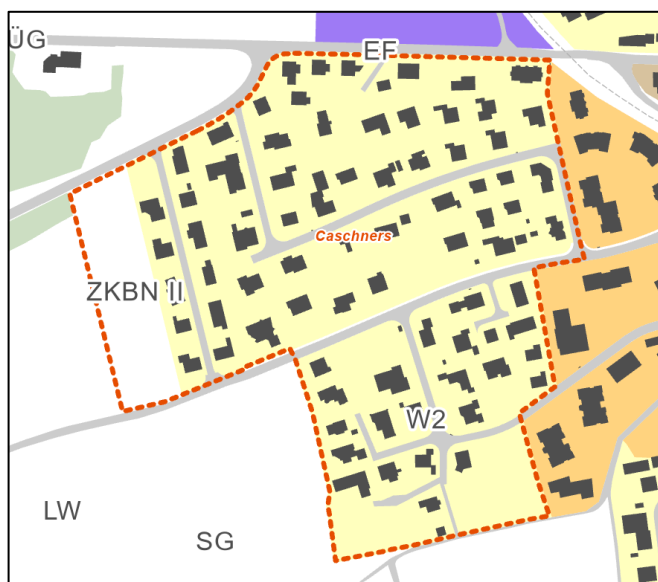
Gebäudealter

Fläche	Ca. 4.7 ha
Zonierung	Wohnzone W2, Gewerbemischzone 3 (GMZ3)
Nutzung	Wohnen
Gebäudealter	Durchmischtes Quartier, Neuere Bauten (ab 2000) entlang Siedlungsrand
ÖV Güteklasse	C, D
Charakteristik	Das Gebiet Vignel liegt am nördlichen Siedlungsrand und beinhaltet die Wohnzone W2. Es werden keine grösseren Veränderungen entlang des Siedlungsrandes erwartet. Innerhalb der Flächen, welche der Versamerstrasse zugewandt sind, kann eine punktuelle Weiterentwicklung stattfinden.

Leitsatz	Im stabilen Gebiet wird die bauliche Struktur beibehalten. In den punktuellen Weiterentwicklungsgebieten ist die Nutzungsplanung zu überprüfen.
----------	---

Handlungsanweisung	<p>Nutzungsplanung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Überprüfung Zonierung des südlichen Gebietsteils <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zonenabgrenzung</li> <li>• Nutzungsziffer</li> </ul> </li> <li>• Keine massgeblichen Anpassungen des stabilen Gebiets in der Nutzungsplanung.</li> </ul>
--------------------	---

## 5.7 Caschners / Tgvisuri West



Zonenplan



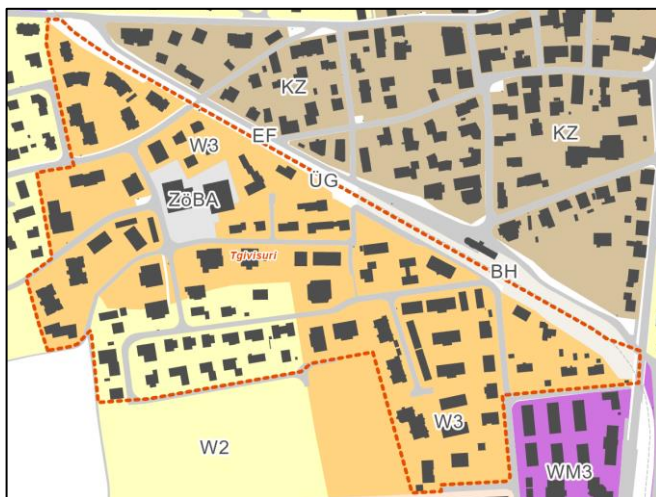
Gebäudealter

Fläche	Ca. 6.9 ha
Zonierung	Wohnzone W2, Zone für künftige bauliche Nutzungen
Nutzung	Wohnen
Gebäudealter	Mehrheitlich ab 1960, am westlichen Siedlungsrand Bauten ab 2010
ÖV Güteklasse	D, teilweise ausserhalb ÖV-Güteklasse
Charakteristik	Das Gebiet Caschners liegt am westlichen Siedlungsrand zwischen Versamerstrasse und Via Lag. Es liegen einzelne unüberbaute Grundstücke im Gebiet aber grössere Veränderungen werden nicht erwartet, weshalb das Gebiet als stabil klassiert wird.

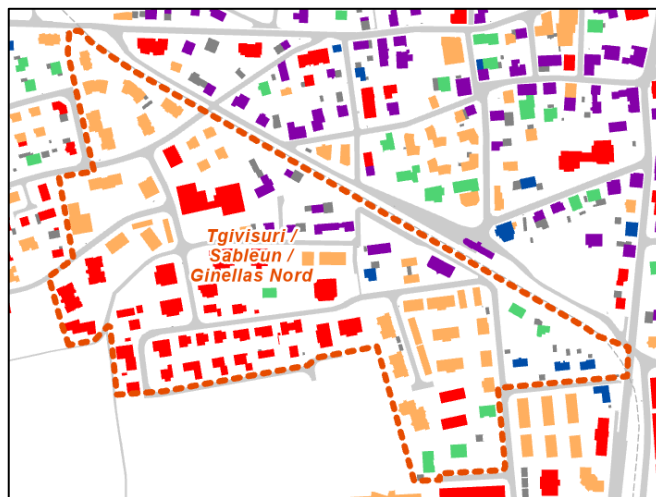
Leitsatz	Im stabilen Gebiet wird die bauliche Struktur beibehalten. Für das Siedlungserweiterungsgebiet «Zone für künftige bauliche Nutzungen» wird eine Einzonung angelehnt an die benachbarte Struktur angestrebt.
----------	--

Handlungsanweisung	Nutzungsplanung: <ul style="list-style-type: none"> <li>Keine massgeblichen Anpassungen des stabilen Gebiets in der Nutzungsplanung.</li> <li>Grundlagenerarbeitung für eine Einzonung, (Interessensabwägung FFF gemäss RPG)</li> </ul>
--------------------	---

## 5.8 Tgivisuri / Sableun / Ginellas Nord



Zonenplan



Gebäudealter

Fläche	Ca. 9.5 ha
Zonierung	Wohnzone W2 und W3, Zone öffentlicher Bauten und Anlagen (ZöBA)
Nutzung	Wohnen
Gebäudealter	Entlang Bahnlinie vor 1950, entlang heutigem Siedlungsrand ab 2000
ÖV Güteklasse	C, D
Charakteristik	Die Wohnzonen W2 und W3 südlich der Bahnlinie gelten grösstenteils als stabil. In der Nähe zum Bahnhof könnten punktuelle Weiterentwicklungen erfolgen.

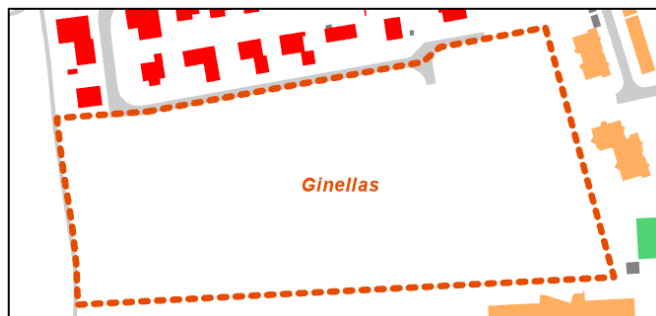
Leitsatz	Im stabilen Gebietsteil wird die bauliche Struktur beibehalten. Im Bereich entlang des Bahnhofs sind punktuelle Weiterentwicklungen möglich.
----------	--

Handlungsanweisung	<p>Nutzungsplanung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Überprüfung Zonierung entlang Bahnlinie <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zonenabgrenzung</li> <li>• Nutzungsziffer</li> <li>• Bei Bauvorhaben entlang des Bahnhofs legt die Gemeinde hohen Wert auf eine ansprechende Gestaltung.</li> </ul> </li> <li>• Keine massgeblichen Anpassungen des stabilen Gebiets in der Nutzungsplanung.</li> </ul>
--------------------	---

## 5.9 Noch nicht freigegebenes Gebiet Ginellas



Zonenplan



Gebäudealter (Gebiet Ginellas ist noch nicht bebaut)

Fläche	Ca. 2.6 ha
Zonierung	Wohnzone W2 und W3 (noch nicht freigegeben)
Nutzung	Wohnen
Gebäudealter	Das Gebiet ist noch nicht überbaut.
ÖV Güteklasse	C, D
Charakteristik	<p>Das Gebiet Ginellas beinhaltet das noch unüberbaute Gebiet südlich der Via Aulta. Es ist das letzte ausstehende bereits bewilligte aber noch nicht freigegebene Neubaugebiet gemäss dem Arealplan «Ginellas – Ruver – Caschners» vom 18. Januar 2011. In den Gebieten Ruver und Caschners ist der Arealplan grösstenteils umgesetzt. Die Freigabe des Neubaugebiets Ginellas durch den Kanton ist zurzeit ausstehend.</p> <p>Das Neubaugebiet Ginellas wird zu Mehrverkehr führen. Der motorisierte Individualverkehr soll möglichst von der Süd- und Ostseite an das Hauptverkehrsnetz angeschlossen werden.</p>
Leitsätze	Das Neubaugebiet Ginellas wird in der Struktur der umliegenden Gebiete überbaut.

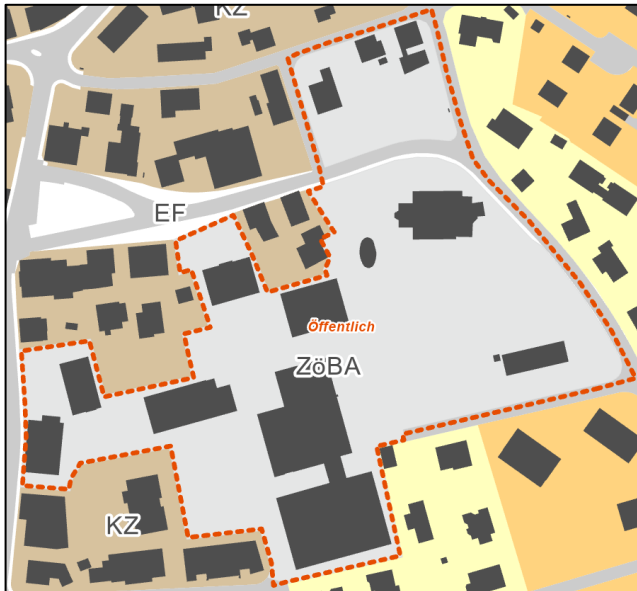
### Handlungsanweisung

#### Weiteres:

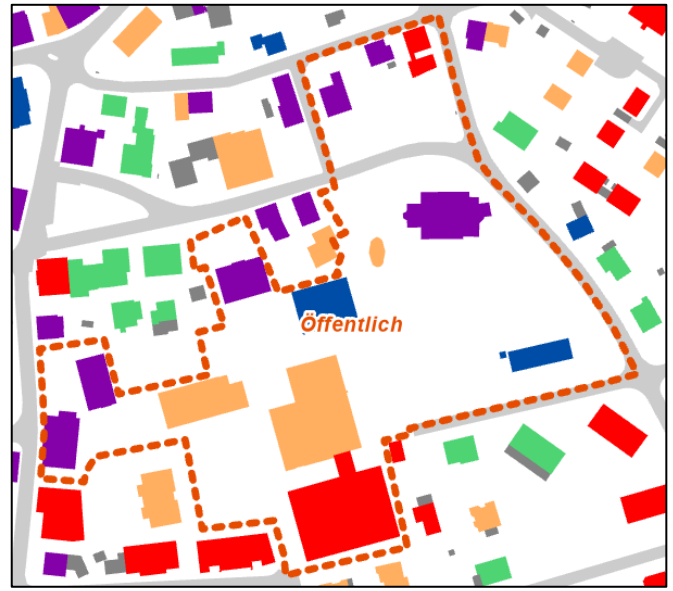
- Mit der Umsetzung des KRL ist die Freigabe des Neubaugebiets Ginellas auf kantonaler Ebene zu erwirken.
- Der motorisierte Individualverkehr soll möglichst von der Süd- und Ostseite an das Hauptverkehrsnetz angeschlossen werden.



## 5.10 Öffentliches Gebiet



Zonenplan



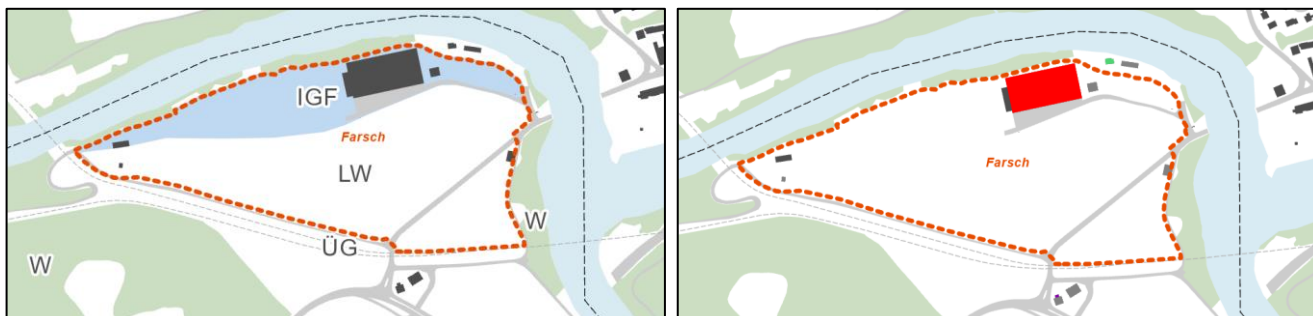
Gebäudealter

Fläche	Ca. 2.7 ha
Zonierung	Zone öffentlicher Bauten und Anlagen (ZöBA)
Nutzung	Öffentliche Einrichtungen (Schule, Kindergarten, Kirche, Friedhof)
Gebäudealter	Verschiedene Gebäudealter
ÖV Güteklasse	C, D
Charakteristik	Das öffentliche Gebiet beinhaltet diverse öffentliche Bauten und Anlagen von hohem Interesse.

Leitsätze	Punktuelle Weiterentwicklungen sind möglich, dabei ist auf eine anspre- chende Wirkung des Ortsbildes zu achten.
-----------	---

Handlungsanweisung	<p>Nutzungsplanung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Keine Anpassung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in der Nutzungsplanung.</li> </ul> <p>Weiteres:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Bei grossen Projekten ist ein qualifiziertes Verfahren z. B. Wettbewerb anzuwenden.</li> <li>Die Gemeinde erarbeitet bis Ende 2022 eine Liegenschaftsstrategie für öffentliche Bauten und Anlagen.</li> </ul>
--------------------	---

## 5.11 Arbeitsgebiet Farsch



Zonenplan

Gebäudealter

Fläche	ca. 8.2 ha
Zonierung	Industrie-Gewerbezone Farsch (IGF), Landwirtschaftszone (LWZ)
Nutzung	Arbeitsplatzgebiet, Landwirtschaft
Gebäudealter	2000 - 2010
ÖV Güteklasse	C, D
Charakteristik	Das Arbeitsplatzgebiet Farsch liegt beim Zusammenfluss des Vorder- und Hinterrheins.

Auf den Industrie- und Gewerbeflächen befindet sich eine grössere Lagerhalle (teilweise Nutzung als Eventhalle) sowie ein Recyclingbetrieb.

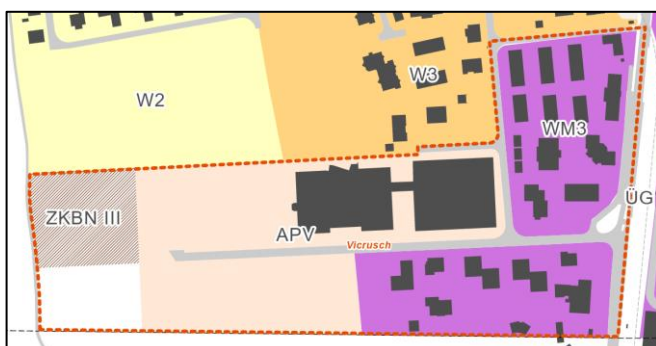
Leitsätze	Die Gemeinde möchte die planungsrechtlichen Bedingungen für eine Siedlungserweiterung im Gebiet Farsch schaffen.
-----------	--

Handlungsanweisung Vor der Überprüfung der Nutzungsplanung (Einzonungen für Arbeitsplatzgebiete) sind die planungsrelevanten Grundlagen aufzuarbeiten (Stand: In Bearbeitung März 2020). Dabei ist besonders zu prüfen bzw. zu erarbeiten:

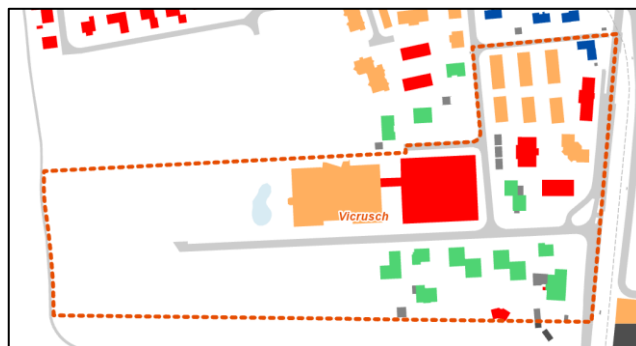
- Vereinbarkeit mit übergeordneter Gesetzgebung; insbesondere:
  - Umgang Fruchtfolgeflächen (Interessenabwägung FFF gemäss RPG)
  - Umgang Lärm
  - Umgang nichtionisierende Strahlung
- Festlegung der Zielsetzungen der künftigen Entwicklung beispielsweise in Form einer Masterplanung
- Positionierungsstrategie des Arbeitsplatzgebiets (welche Gewerbetypen und -arten eignen sich für dieses Gebiet); dabei ist Rücksicht auf die besondere Lage im Bereich Rhein und Schloss Reichenau zu nehmen
- Überbauungs- und Erschliessungskonzept, prüfen der landschaftlichen Einordnung und Festlegung von Kriterien für die Einordnung
- Die Langsamverkehrsverbindungen zum Dorf sind zu prüfen.



## 5.12 Arbeits- und Mischgebiet Vicrusch



Zonenplan



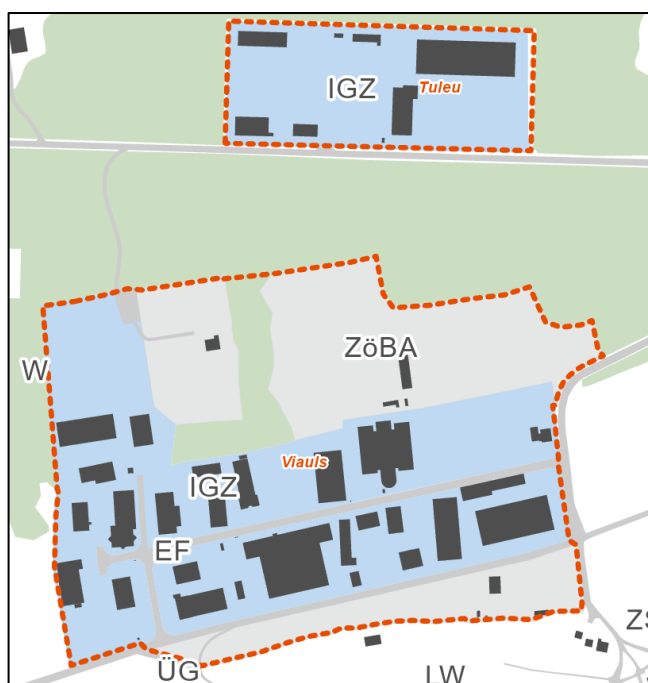
Gebäudealter

Fläche	ca. 6.6 ha
Zonierung	Arbeitsplatzzone Vicrusch mit fakultativer Folgeplanung (APV), Wohnmischzone 3 (WM3), Zone für künftige bauliche Nutzung 3 (ZKBNIII), Landwirtschaftszone (LW)
Nutzung	Wohnen, Arbeitsplatzgebiet, Landwirtschaft
Gebäudealter	Mehrheitlich ab 1970
ÖV Güteklasse	C, D
Charakteristik	Im östlichen Quartierteil liegen Wohnmischzonen, welche vollständig überbaut sind. Im westlichen Teil liegt die Firma Hamilton, welche eine sehr hohe Zahl an Arbeitsplätzen besitzt. Westlich der Arbeitsplatzzone befindet sich ein Gebiet, das der Landwirtschaftszone zugewiesen ist.

Leitsätze	Die Gemeinde prüft die planungsrechtlichen Bedingungen für eine Siedlungserweiterung im Westen des bestehenden Arbeitsplatzgebiets Vicrusch. Im stabilen Gebiet wird die bauliche Struktur beibehalten.
-----------	---

Handlungsanweisung	<p>Nutzungsplanung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vor Überprüfung der Nutzungsplanung (Einzonungen für Arbeitsplatzgebiete) sind die planungsrelevanten Grundlagen aufzuarbeiten und die Möglichkeiten zu prüfen. Dabei ist besonders zu prüfen:</li> <li>• Vereinbarkeit mit übergeordneter Gesetzgebung</li> <li>• Überbauungs- und Erschliessungskonzept</li> <li>• Landschaftliche Einordnung</li> <li>• Umgang NISV und Lärm</li> <li>• Umgang mit Fruchtfolgeflächen (Interessenabwägung FFF gemäss RPG)</li> <li>• Landschaftliche Einordnung</li> </ul>
--------------------	--

### 5.13 Arbeitsgebiet Vials und Gebiet für öffentliche Bauten und Anlagen Tuleu / Tuleu Sportplatz



Zonenplan



Gebäudealter

Fläche	Tuleu ca. 2.6 ha, Vials ca. 12.2 ha
Zonierung	Industrie- und Gewerbezone (IGZ), Zone öffentlicher Bauten und Anlagen (ZöBA)
Nutzung	Öffentliche Sport- und Erholungsflächen, Arbeitsplatzgebiet
Gebäudealter	Unterschiedliche Gebäudealter
ÖV Güteklasse	Ausserhalb ÖV-Güteklasse
Charakteristik	Die Gebiete Tuleu und Vials werden durch einen hohen Anteil an Gewerbeflächen charakterisiert. Im Gebiet Vials liegen zudem Tennisplätze, Fussballplätze und eine Rollsportanlage.

Leitsätze	Die Gemeinde setzt sich für den Erhalt und den bedürfnisgerechten sowie zweckmässigen Ausbau der vielfältigen Sport- und Erholungsflächen sowie bessere und sichere Erreichbarkeit durch den Langsamverkehr ein.
-----------	--

Handlungsanweisung	<p>Nutzungsplanung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Die Gemeinde prüft eine Umzonung der nördlichen, gemeindeeigenen Industrie- und Gewerbezone zugunsten einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.</li> <li>Keine massgeblichen Anpassungen des stabilen Gebiets in der Nutzungsplanung.</li> </ul>
--------------------	--

**Weiteres:**

- Die Gemeinde erarbeitet bis Ende 2022 eine Liegenschaftsstrategie für öffentliche Bauten und Anlagen.
- Die Langsamverkehrsverbindungen innerhalb der Freizeitanlagen und zum Dorf sind zu verbessern.
- Die Gemeinde setzt sich für geeignete Rahmenbedingungen ein, damit sich ansässige Unternehmen im Gebiet Vials weiterentwickeln können.

## 6. Annahme Bevölkerungs- und Siedlungsentwicklung

Ausgangslage	Innerhalb des Siedlungsgebietes sind Reserven für die Einwohnerentwicklung in Form von Baulücken und erhöhten Bebauungsmöglichkeiten (Mehrnutzungen) vorhanden. Sie konzentrieren sich auf die Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ), da dort Wohnnutzungen stattfinden. Im Zuge des revidierten Raumplanungsgesetzes hat das kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE-GR) Gemeindedatenblätter mit einer technischen Auswertung der Bauzonenkapazität entwickelt, um das Verhältnis zwischen erwarteter Bevölkerungsentwicklung und vorhandenen Kapazitäten aufzuzeigen. Nachfolgend wurde die Bauzonenstatistik durch die Gemeinde präzisiert, wobei die (kantonalen) Annahmen für die Wohnanteile sowie die Baulandmobilisierung angepasst wurden. Mit dem vorliegenden KRL werden die Annahmen unter Berücksichtigung der Leitsätze zur Bevölkerungs- und Siedlungsentwicklung erneut überprüft. Die Annahmen bilden also die Zielwerte zur Erreichung der angestrebten Bevölkerungs- und Siedlungsentwicklung ab. Es ist zu beachten, dass es sich um Annäherungswerte handelt, welche auf Basis von raumplanerischen Referenzwerte ermittelt sind.
Baulandmobilisierung	Unter «Mobilisierung» wird die Förderung und Erhöhung der Verfügbarkeit von Bauland verstanden. Ziel ist es, bei diesen Flächen eine Bebauung, mit hohem Ausbaugrad, herbeizuführen. 100% Mobilisierung bei allen unüberbauten Grundstücken bedeutet, dass alle Flächen (unabhängig des Ausbaugrads) überbaut werden.

### 6.1 Kantonale Erhebung

Nachfolgend sind zusammenfassend die Annahmen und Ergebnisse des kantonalen Datenblatts vom 20. März 2018 wiedergegeben.

Annahmen kantonales Datenblatt	Geschossflächenbedarf:	60m <sup>2</sup> pro Einwohner (inkl. Erschliessungsabzug)
	Wohnanteile:	50% in Zentrums- und Mischzonen 90% in Wohnzonen
	Max. realisierbarer Ausbaugrad:	80% der möglichen Überbaubarkeit
	Ausnützungsziffer (AZ):	gemäss Baugesetz AZ = 1 in Zentrumszonen ohne AZ
	Mobilisierbarkeit bis 2030:	50% der Reserven in unüberbauter WMZ 10% der Reserven in überbauter WMZ mit Ausbaugrad kleiner als 50%

Das genehmigte aber noch nicht freigegebene Neubaugebiet Ginellas wurde als unüberbaute Bauzone erfasst, das Siedlungserweiterungsgebiet Caschners gilt nicht als Bauzone und wurde deshalb nicht berücksichtigt.

Kapazitätsberechnung	Es ergeben sich die folgenden theoretischen und mobilisierbaren Reserven für zusätzliche Einwohner und Einwohnerinnen.
	Theoretische Kapazität (ohne Mobilisierbarkeit)      rund 850 Einwohner
	Mobilisierbare Kapazität      rund 250 Einwohner

## 6.2 Daten nach erstmaliger Überprüfung

Im Rahmen der Vorarbeiten zum KRL wurde eine erstmalige Überprüfung der kantonalen Erhebung vorgenommen (Überprüfung vom 15. Mai 2019, ausgeführt durch die Firma STW AG für Raumplanung). Eine Überprüfung beinhaltet einen Abgleich der theoretischen Bauzonenstatistik des Kantons mit einer Einschätzung der tatsächlichen Verhältnisse. Beispielsweise können in der Kantonalen Erhebung Baulücken erfasst sein, die z.B. aufgrund eines Quartierplan faktisch nicht überbaubar sind.

Annahmen	Die Annahme-Werte der kantonalen Erhebung wurden nicht verändert.	
Kapazitätsberechnung	Die Überprüfung hat nachfolgende Kapazitäten ergeben.	
	Theoretische Kapazität (100%)	rund 680 Einwohner
	Mobilisierbare Kapazität (50%/10%)	rund 220 Einwohner

## 6.3 Konkretisierung der Annahmen und Daten

Als Bemessungsgrundlage dienen die Daten der erstmaligen Überprüfung. Bei den Annahme-Werten werden Anpassungen vorgenommen, welche die tatsächlichen Reserven besser abbilden sollen. Insbesondere werden aufgrund der neuen gesetzlichen Vorgaben zur Baulandmobilisierung die Annahmen der Mobilisierbarkeit von Baulücken erhöht. Des Weiteren wird davon ausgegangen, dass der Druck auf stark unternutzte Grundstücke (unter 50 %) steigen wird. Daher wird auch dieser Wert der Mobilisierbarkeit gegenüber der Annahme des Kantons leicht erhöht. Hinzu kommt, dass der Zeitraum für die Mobilisierung von 2030 auf neu bis ins Jahr 2040 angenommen wird.

In der Kernzone ist keine Ausnützungsziffer festgelegt. Untersuchungen der Gemeinde auf Basis des rechtsgültigen Baugesetzes haben gezeigt, dass die Ausnützungsziffer bei bereits bewilligten grossvolumigen Bauten zwischen 1.0 und 2.3 variiert. Die Ausnützungsziffer auf dem ganzen Gemeindegebiet liegt durchschnittlich schätzungsweise bei 0.6. Für die Berechnungen von Neubauten wird in der vorliegenden Abschätzung von einer heterogenen AZ von 1.5 ausgegangen (Mischrechnung). Zudem wurde ein Wohnanteil von 80 % angenommen.

In Gebieten mit punktuellen Entwicklungen sind Prüfungen der Nutzungsplanung mit allfälligen Aufzonungen vorgesehen. In die Berechnung wurden Kapazitäten einer Aufzonung um jeweils ein Nutzungsmass einbezogen (z.B. Aufzonung W2 in W3).

Innerhalb der Siedlungsflächen ist bis ins Jahr 2040 mit weiteren untergeordneten Entwicklungen (Beispielsweise auf Parzellen mit Ausbaugrad über 50%) zu rechnen. Für die Gemeinde Bonaduz wird dafür eine zusätzliche Einwohnerkapazität von pauschal plus 3% der heutigen Einwohnerzahl angenommen.

Annahmen	Geschossflächenbedarf:	60m <sup>2</sup> pro Einwohner (inkl. Erschliessungsabzug)
	Wohnanteile:	50% in Mischzonen 90% in Wohnzonen <b>80% in der Kernzone</b> <b>100 % im Neubaugebiet Ginellas</b> <b>100 % im Siedlungserweiterungsgebiet Caschners</b>



Max. realisierbarer Ausbaugrad: 80%	<b>90% % im Neubaugebiet Ginellas</b> <b>90% im Siedlungserweiterungsgebiet Caschners</b>
Ausnützungsziffer (AZ):	gemäss Baugesetz
Mobilisierbarkeit bis <b>2040</b> :	<b>70%</b> der Reserven in unüberbauter WMZ <b>25%</b> der Reserven in überbauter WMZ mit Ausbaugrad kleiner als 50% <b>100 % im Neubaugebiet Ginellas</b> <b>100 % im Siedlungserweiterungsgebiet Caschners</b>

## Kapazitätsberechnung

Mit den angepassten Annahmen ergibt sich die folgende Kapazitätsberechnung

Kapazitäten in unüberbauter WMZ

Im Siedlungsgebiet (Mobilisierbarkeit 70%)	ca. 150 Einwohner
Neubaugebiet Ginellas (Mobilisierbarkeit 100%)	ca. 210 Einwohner
Erweiterung Caschners (Mobilisierbarkeit 100%)	ca. 40 Einwohner

Kapazitäten in überbauter WMZ mit Ausbaugrad kleiner 50%

In Wohn- und Mischzonen (Mobilisierbarkeit 25%)	ca. 80 Einwohner
Durch Aufzonungen (Mobilisierbarkeit 70%)	ca. 50 Einwohner
In der Kernzone (Mobilisierbarkeit 25%)	ca. 180 Einwohner

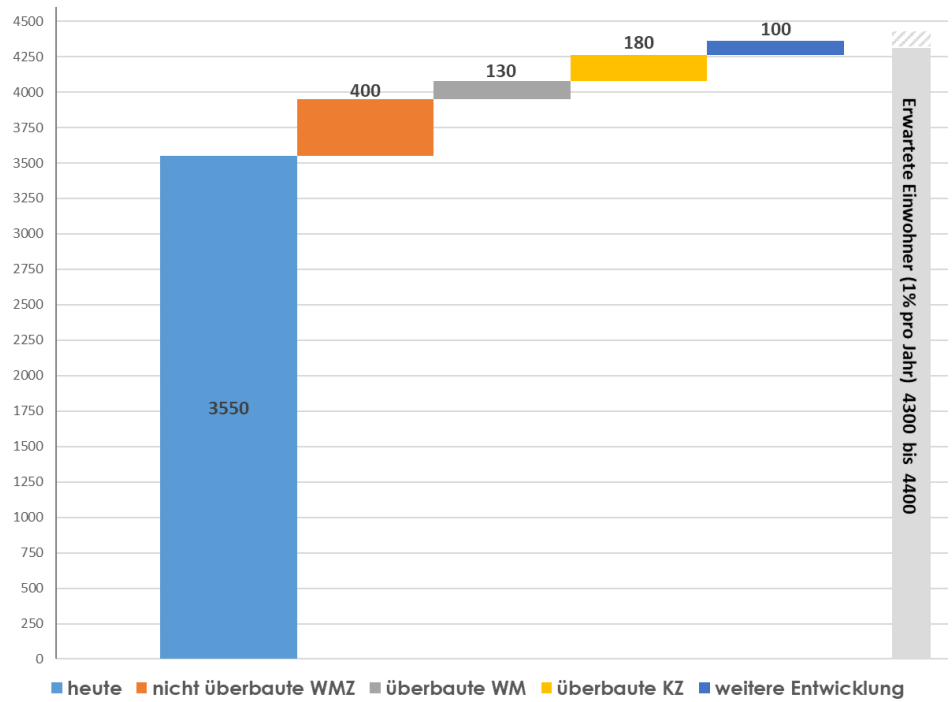
Kapazitäten aus untergeordneten Entwicklungen

3% der Einwohnerzahl von 2020	ca. 100 Einwohner
-------------------------------	-------------------

<u>Total Kapazitätsberechnung</u>	ca. 810 Einwohner
-----------------------------------	-------------------

## Fazit

Mit dem Leitbild legt die Gemeinde Bonaduz im KRL ein Wachstum bis ins Jahr 2040 von 1 % pro Jahr fest. Dies sind (gegenüber 2020) zusätzlich ca. 750 – 850 Einwohner und Einwohnerinnen. Mit der Umsetzung der Handlungsanweisungen, d.h. der Baulandmobilisierung, Prüfung der Nutzungsplanung (Aufzonungen), mit der Freigabe des Neubaugebiets Ginellas sowie mit der Erweiterung im Gebiet Caschners, kann in Bonaduz bis 2040 von einer Kapazität für ein Bevölkerungswachstum von ca. 810 Einwohnern und Einwohnerinnen ausgegangen werden.



Grafik: Kapazitäten für die Bevölkerungsentwicklung bis 2040, Quelle: R+K