

---

# LUMNEZIA

## Räumliches Entwicklungskonzept



# INHALTSVERZEICHNIS

Das Dorf guter Nachbarschaften.....	4
1. Einleitung.....	6
1.1 Ausgangslage.....	6
1.2 Ziel und Inhalt des KRL .....	6
2. Beteiligte Akteure.....	7
2.1 Arbeitsgruppe Leitbild .....	7
2.2 Partizipation der Bevölkerung .....	7
2.3 Denkwerkstatt.....	8
3. Die Gemeinde Lumnezia .....	8
4. Leitsätze und Massnahmen .....	9
4.1 Allgemein.....	9
4.2 Kultur .....	10
4.3 Tourismus / Wirtschaft .....	10
4.4 Natur und Umwelt.....	11
4.5 Ver- und Entsorgung.....	11
4.6 Verkehr.....	11
4.7 Soziales / Freizeit .....	12
4.8 Siedlung .....	12
5. Steckbriefe.....	14
5.1 Cumbel.....	14
5.2 Vella .....	17
5.3 Morissen.....	20
5.4 Degen.....	23
5.5 Suraua.....	26
5.5.1 Allgemein .....	26
5.5.2 Peiden.....	26
5.5.3 Camuns.....	28
5.5.4 Uors .....	30
5.5.5 Tersnaus .....	32
5.5.6 Surcasti.....	34
5.6 Vignogn .....	36

3/55

5.7	Lumbrein .....	39
5.8	Vrin.....	42
6.	Leitbildpläne .....	45

## DAS DORF GUTER NACHBARSCHAFTEN

*«Die Kulturlandschaft im Berggebiet ist im Wandel – auch in der Gemeinde Lumnezia. Und auch die Dörfer verändern sich. Mit der Auslagerung und dem Verschwinden der Landwirtschaft aus den Dörfern und durch das Pendeln zu Arbeitsplätzen ausserhalb des Dorfes sind Wohnen und Arbeiten nicht mehr eins. Damit auch die Dichte und Verbindlichkeit sozialer Beziehungen. Diesem Thema widmet sich die Idee von guten Nachbarschaften. Die Dörfer sind in ihrem Wesen ähnlich und doch sehr unterschiedlich. Die einen sind noch immer stark von der Landwirtschaft geprägt, die anderen haben sich stärker dem Tourismus zugewandt. Dies erfordert unterschiedliche Herangehensweisen.» Prof. Gion A. Caminada*

Quei model duei resplender la strategia communal ed el duei esser in muossavia per la suprastanza, en tgei direcziun che la vischnaunca duei sesviluppar ils proxims onns. Aschia cuntegn il muossavia directives concernent l'economia, la formaziun, il traffic, il provediment, la cultura, la natira, il temps liber mo era davart fatgs socials e davart igl ambient e davart ils habitadis. Co ston nos vitgs sesviluppar e tgei sto il maun public porscher per che nossa populaziun hagi in avegnir en nossa val?

Nossa finamira eis ei da tgirar nossa identitad e nus essan pertscharts dalla qualitat da nos vitgs e nus s'engaschein a moda activa per in svilup qualitativ da nos vischinadis. Il model duei gidar a formar il cuminesser e las relaziuns denter ils singuls vischinadis. Nus essan pertscharts che l'identitad da nossa val semanifestescha beinsavens ellas particularitads ed ellas atgnadads dils singuls vischinadis. Senza nivelar ni unificar las particularitads lein viver identitad ell'unitad. Nossa schientscha ei lumneziana, mo el mintgadi ei igl agen vitg, igl agen dacasa forsa pli datier a nusez ch'il construct politic, tonaton duei il model gidar a rinforzar la schientscha lumneziana.

La revisiun dalla planisaziun locala ei cumbinada cun pulitas intervenziuns el dretg privat, cunquei che la vischnaunca ei tenor lescha federala obligada da reducir las zonas da baghegiar pil diever supponiu dils proxims 15 onns. Quei process sa denton era esser la schanza da s'occupar da nies futur sco vischnaunca. Las sfidas futuras pretendan dad in e scadin in engaschi per la societad e per nos potenzials per far frunt allas tendenzas negativas d'ina regiun periferica. Persuenter ston las cundiziuns da rama constar ed ei vegn ad esser ina gronda provocaziun dalla vischnaunca d'haver ina strategia per la vischnaunca pils proxims onns. La finamira ei da possibilitar en tut ils vischinadis ina svilup, denton era da concentrar certas purschidas dil generaleesser el center.

Suenter la deliberaziun dil model directiv dil territori communal ha ei num d'elaborar la planisaziun locala, nua ch'ei vegn decidiu nua ch'ei dat ina zona da baghegiar e nua che quellas ston vegnir reducidas. En vesta al fatg che quei ha consequenzas considerablas per mintga proprietari da furs en zona da baghegiar eis ei evident ch'ils dretgs legals per in e scadin ein garanti. La sifa per nossa vischnaunca ei gronda, lein definir communablamein soluziuns per in futur prosperont da nossa vischnaunca.

Duri Blumenthal  
President communal

# 1. EINLEITUNG

## 1.1 AUSGANGSLAGE

Die am 3. März 2013 von der Bevölkerung angenommene Teilrevision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes enthält verschiedene Massnahmen gegen die Zersiedelung der Landschaft. Ziel ist, die Siedlungsentwicklung nach innen zu stärken und damit eine haushälterische Nutzung des Bodens sicherzustellen. Einerseits werden die Regionen aufgefordert, ihren regionalen Richtplan im Bereich Siedlung auf Basis des kantonalen Richtplans und des zu erarbeitenden regionalen Raumkonzeptes zu überarbeiten, andererseits werden auch die Gemeinden aufgefordert, ihre Ortsplanungen im Bereich Siedlung auf Basis der Richtpläne und eines kommunalen räumlichen Leitbildes zu revidieren.

Durch das revidierte Raumplanungsgesetz sowie dem überarbeiteten kantonalen Richtplan werden die Grenzen für die kommunale Entwicklung eng gesteckt. Bei ländlichen Gemeinden wie Lumnezia kann eine Siedlungsentwicklung sogar nur noch über eine Redimensionierung der Bauzonen erfolgen. Die zukünftige Grösse der Bauzonen sowie der Umgang mit bestehenden Potenzialen stellt eine grosse Herausforderung für die Gemeinde dar. Diese Themen bieten grosses Diskussionspotential und haben bereits bei der Erarbeitung des räumlichen Leitbildes ein grosses Gewicht. Die Gemeinde Lumnezia setzt sich dabei insbesondere auch mit der qualitativen Weiterentwicklung des Siedlungsgebietes auseinander.

## 1.2 ZIEL UND INHALT DES KRL

Das räumliche Leitbild zeigt die Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde auf und bildet damit die Grundlage für die kommunale Planung (Ortsplanung). Die Gemeinde Lumnezia entscheidet mit dem räumlichen Leitbild in den Grundzügen, wie sie den Boden in Zukunft nutzen will.

Dazu wurden verschiedene Grundlagen der Gesamtgemeinde sowie der einzelnen Nachbarschaften erarbeitet und zusammengestellt. Mit Hilfe dieser Grundlagen sowie über eine partizipative Mitwirkung der Einwohner (Befragung) wurde das eigentliche Leitbild mit Leitsätzen, Massnahmen und Leitbildplänen erarbeitet.

Die Leitsätze bilden die gewünschte Entwicklung der Gemeinde ab, die dazugehörigen Massnahmen zeigen, wie diese Leitsätze umgesetzt werden können. In den Leitbildplänen sind Inhalte, die sich räumlich verorten lassen, dargestellt. Der Schwerpunkt liegt auf dem Siedlungsgebiet.

Die Leitsätze und der Leitbildplan sind behördenverbindlich. Die Massnahmen haben orientierenden Charakter und dienen der Planungsbehörde als Unterstützung der Leitsätze bei den weiteren Ortsplanungsarbeiten.

## 2. BETEILIGTE AKTEURE

### 2.1 ARBEITSGRUPPE LEITBILD

Die Arbeiten zum räumlichen Leitbild wurden eng von der Planungskommission der Gemeinde Lumnezia begleitet. Namentlich haben mitgewirkt:

- Duri Blumenthal            Gemeindepräsident
- Clemens Arpagaus        ehem. Gemeinderat (bis 31.12.2016)
- Gioni Capaul              Gemeinderat (ab 1.1.2017)
- Primus Cavegn            Gemeinderat
- Gion Caminada            Mitglied Planungskommission (ab 1.1.2017)

Fachlich begleitet wurde die Planungskommission von Tanja Bischofberger, Plan Idee.

Entstanden ist das kommunale räumliche Leitbild als Folge eines intensiven Arbeitsprozesses der Planungskommission zusammen mit der Planerin und unter Einbezug der Bevölkerung sowie Experten.

### 2.2 PARTIZIPATION DER BEVÖLKERUNG

Die Erarbeitung eines kommunalen räumlichen Leitbildes ist grundsätzlich Aufgabe der Gemeinden. Die Gemeinde Lumnezia hat von Anfang an grosses Gewicht auf den Einbezug der Bevölkerung gelegt. Die Bevölkerung – ständige und Zweitwohnungsbesitzer – wurde zu Beginn des Leitbildprozesses eingeladen, im Rahmen einer Befragung ihre Inputs und Anliegen einzubringen und damit bei der räumlichen Entwicklung ihrer Gemeinde mitzuwirken. Diese Gelegenheit nahmen über 1000 Personen wahr, was ein grosser Erfolg ist. Interessant dabei ist, dass rund zwei Drittel der Teilnehmer Zweitwohnungsbesitzer waren. Die zahlreichen Inputs wurden ausgewertet und weiterbearbeitet. Sie sind in die Erarbeitung der Leitsätze sowie die formulierten Massnahmen eingeflossen.

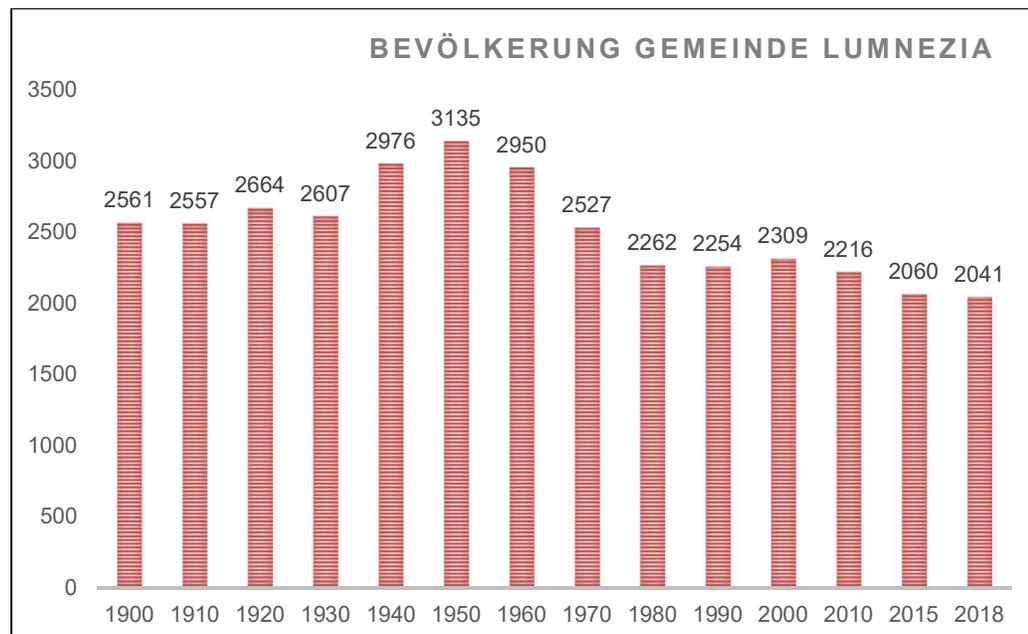
## 2.3 DENKWERKSTATT

Um eine Aussenansicht auf die Gemeinde zu erhalten wurden Angelus Eisinger, Direktor Regionalplanung Zürich und Umgebung, Vendelin Coray, Direktor Schwyz Tourismus sowie Matthias Binswanger, Professor für Volkswirtschaftslehre zu einer Denkwerstätte ins Lugnez eingeladen. Unter der Moderation von Rahel Marti vom Hochparterre zeigten die drei Experten Entwicklungsmöglichkeiten und Verhalten für die Gemeinde Lumnezia auf. Die Diskussionsrunde wurde durch Curdin Capeder, Vertreter Tourismus, Thomas Gautschi, Vertreter Hotellerie, Martin Sgier, Vertreter Landwirtschaft sowie Gian Derungs, Vertreter Gewerbe ergänzt.

Die Schlüsse aus der Denkwerkstatt dienen im Leitbildprozess als Wegweiser und ständige Denkanstösse. Ideen daraus wurden weiterentwickelt und haben in den Leitsätzen oder Leitbildplänen in irgendeiner Form Aufnahme gefunden.

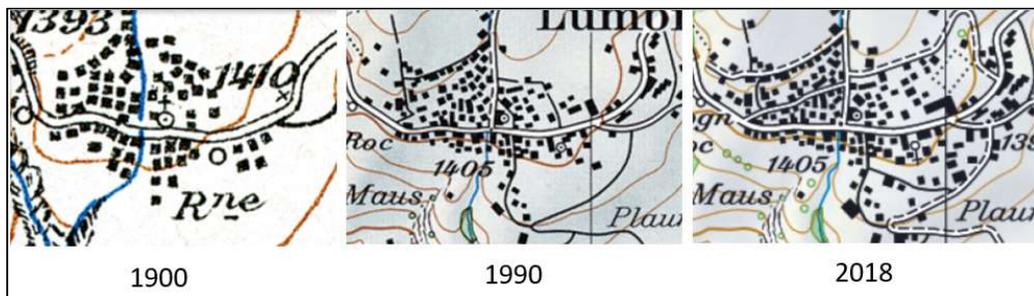
## 3. DIE GEMEINDE LUMNEZIA

Die politische Gemeinde Lumnezia ist am 1. Januar 2013 aus der Fusion der Gemeinden Suraua, Vrin, Lumbrein, Vignogn, Degen, Vella, Morissen und Cumbel entstanden. Die Amtssprache ist sursilvan.



Die Bevölkerungsentwicklung ist seit den 1950er Jahren rückläufig. Nach einer kurzen Erholungsphase zwischen 1980 und 2000 verzeichnet die Gemeinde auch heute einen konstanten Bevölkerungsrückgang. Ende 2018 wohnten noch 2041 Personen ständig in der Gemeinde.

Die Siedlungsfläche und die Bautätigkeiten hingegen haben seit 1990 – trotz Bevölkerungsabnahme – rasant zugenommen. Dies ist insbesondere auf den Zweitwohnungsbau sowie die tiefen Baulandpreise zurückzuführen. Wenn Einwohner sterben oder wegziehen, führt dies meist zu leerstehenden Häusern.



Das Wachstum der Siedlungsgebiete und der Rückgang der Bevölkerungszahlen führt zu einer grösseren finanziellen Belastung der Gemeinde und zu einer Entvölkerung der Dorfkern. Künftig wird deshalb vermehrt der Schwerpunkt auf die Erneuerung und Weiterentwicklung des Bestandes gelegt.

Die Arbeitsplätze in der Gemeinde liegen vor allem in der Landwirtschaft. Die landwirtschaftlichen Betriebe sind überwiegend Bio-Betriebe. Das Val Lumnezia gilt als kleine, aber feine Feriendestination. Der Zweitwohnungsanteil liegt bei 62.2% (Stand 2017).

## 4. LEITSÄTZE UND MASSNAHMEN

### 4.1 ALLGEMEIN

Unsere Gemeinde ist zukunftsorientiert, offen und wohnlich.

Wir pflegen und erhalten unsere Standortqualitäten.

Auf den Erhalt und die qualitätvolle Weiterentwicklung der Siedlungen und des lokalen Gewerbes, der Landwirtschaft und des Tourismus legen wir grossen Wert.

Wir gehen verantwortungsvoll mit unseren landschaftlichen Potenzialen um und nutzen sie nachhaltig.

Unsere Einwohner und Gäste fühlen sich wohl und sind in der Gemeinde integriert.

## 4.2 KULTUR

Wir fördern ein aktives und vielfältiges Kulturleben in der Gemeinde.

Wir erhalten unsere traditionellen Werte und Sprache und zeigen uns gegenüber den verschiedenen kulturellen Aktivitäten aufgeschlossen.

Mögliche Massnahmen:

- Infrastruktur für kulturelle Anlässe anbieten
- neue generationenübergreifende Angebote erarbeiten
- finanzielle Unterstützung von sinnvollen Initiativen und Angeboten
- in Wert setzen und Unterstützung der bestehenden Anlässe und Angebote
- Kommunikation der Anlässe
- Kulturelle Anlässe organisieren, heimisches Schaffen vorstellen
- Kulturweg bis Peiden Bad einrichten (durch die Dörfer führen)

## 4.3 TOURISMUS / WIRTSCHAFT

Unsere Gäste erfahren und erleben die Lumnezia als einzigartigen Lebens- Natur- und Wirtschaftsraum.

Wir fördern mit gezielten Massnahmen eine nachhaltige und wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde. Dabei legen wir Wert auf innovative und umweltverträgliche Betriebe in Gewerbe, Landwirtschaft und Tourismus.

Mögliche Massnahmen:

- Angebote für Erlebnis- und Kulturtourismus erweitern resp. schaffen
- Lokalem Gewerbe geeignete Standorte zur Verfügung stellen
- Kundenorientierte Unterstützung durch die Gemeinde in Bewilligungsverfahren
- Verträgliche Mischnutzungen ermöglichen
- Landwirtschaftliche Produkte besser kennzeichnen und gemeinsame Verkaufsmöglichkeiten schaffen.
- in Wert setzen und Unterstützung der bestehenden Anlässe und Angebote

## 4.4 NATUR UND UMWELT

Wir pflegen unsere natürliche Umgebung als Lebensraum für Mensch und Tier

Wir erhalten die Artenvielfalt von Flora und Fauna

Wir fördern das Naturerlebnis im Freien.

Mögliche Massnahmen:

- Natur erlebbar machen durch Schaffen eines Natur- und Erlebnispfades
- Bestehende Naturwerte aktiv kommunizieren
- Umsetzung Natur- und Landschaftsinventar in Ortsplanung prüfen

## 4.5 VER- UND ENTSORGUNG

Wir legen Wert auf eine sichere und effiziente Versorgung mit Energie sowie mit qualitativ einwandfreiem Wasser.

Wir unterstützen erneuerbare und neue erneuerbare Energien (ohne Windenergie).

Mögliche Massnahmen:

- Unterhalt und Erneuerung der öffentlichen Infrastruktur
- Rahmenbedingungen für Alternativenergien und ökologisches Bauen verbessern
- Vorbild bei Gemeindebauten
- Unterstützen von schnellen Internetverbindungen, kostenloses Wi-Fi zur Verfügung stellen
- Langfristige Wasserversorgung überprüfen und sicherstellen
- Ablagerungsmöglichkeiten für Aushubmaterial schaffen

## 4.6 VERKEHR

Wir fördern die Mobilität innerhalb und zwischen den Dörfern und optimieren das öV-Angebot.

Wir setzen uns für eine verbesserte Erreichbarkeit der Gemeinde ein.

Mögliche Massnahmen:

- Verdichtung des Fahrplans prüfen, laufender Dialog mit Postauto und Kanton
- Plattform für Fahrgemeinschaften anbieten
- Mietstation für E-Bikes anbieten
- Mountainbike-Trails schaffen und in Wert setzen
- Angebote öffentliche Parkplätze in Nachbarschaften klären, evt. ergänzen und signalisieren.

## 4.7 SOZIALES / FREIZEIT

Das Leben in den Dörfern findet nicht einsam, sondern gemeinsam statt.

Wir legen Wert auf die Integration von sämtlichen Bevölkerungsgruppen in unsere Gesellschaft.

Wir nehmen die soziale Verantwortung wahr und unterstützen betroffene Einwohnerinnen und Einwohner in ihren Anliegen.

Wir sorgen für attraktive Freizeit- und Erholungsangebote

Mögliche Massnahmen:

- WohnenPLUS als Aufgabe der Gemeinde
- Sicherstellung Zugang von Behinderten zu öffentlichen Gebäuden
- Umnutzung öffentlicher Gebäude
- Musisches und sportliches Angebot für Kinder und Jugendliche unterstützen
- Aktivitäten der Vereine unterstützen.

## 4.8 SIEDLUNG

Wir erhalten den Dorfcharakter und die Identität der Nachbarschaften.

Wir anerkennen den Wert der Ortsbilder in unseren Nachbarschaften. Wir setzen uns aktiv für eine qualitativ hochstehende Weiterentwicklung der Siedlungen ein.

Wir messen auch den Grün- und Freiräumen eine hohe Bedeutung zu.

Unsere Siedlungen stellen den Einwohnern und Gästen qualitativ hochwertigen Wohnraum zur Verfügung.

Mögliche Massnahmen:

13/55

- Verfügbares Bauland sicherstellen / mobilisieren
- Nutzung und Aufwertung der Altbauten und der leerstehenden Wohnungen fördern
- Schaffen von Begegnungsorten, Begegnungsmöglichkeiten
- Unterstützen von neuen Wohntypologien
- Erhalt der identitätsprägenden Orte
- Grünräume pflegen
- Siedlungsentwicklung nach Innen fördern

## 5. STECKBRIEFE

### 5.1 CUMBEL

#### ALLGEMEINER BESCHRIEB

Cumbel ist ein Strassendorf und liegt am Taleingang der Val Lumnezia an einer schräg nach Süden und Osten abfallenden Hangterrasse. Das alte Ortsbild wird von gestrickten Wohn- und Stallscheunen geprägt. Die grösstenteils intakten Wohnhäuser aus dem 18. und 19. Jahrhundert wurden teilweise stark renoviert.



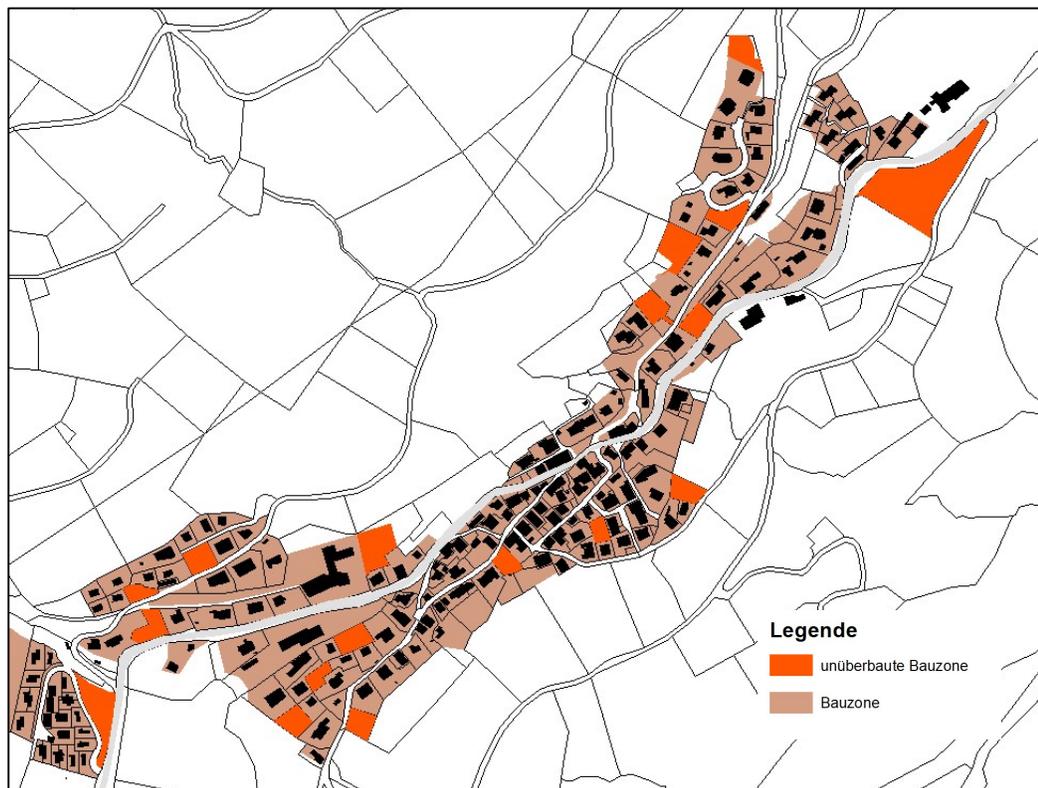
#### ANZAHL ZWEITWOHNUNGEN UND EINWOHNER:

	Zweitwohnungen	Einwohner
2000:	39% (Total 59)	288
2012:	58% (Total 134)	238
2018:		217

Während die Anzahl Zweitwohnungen bis zur Zweitwohnungsinitiative stetig zunahm, hat die ständige Bevölkerung gleichzeitig stark abgenommen.

**BAUZONENSTATISTIK (STAND MÄRZ 2019):**

Die Nachbarschaft Cumbel umfasst ein Total von 11.74 ha Bauzonen, davon sind 9.95 ha überbaut und 1.79 h unüberbaut. In den Wohnbauzonen besteht eine Reserve von rund 1.28 ha, die restliche Reserve liegt in der Gewerbezone am Dorfeingang.

**SCHWERPUNKTE / POTENZIALE**

Der Nutzungsschwerpunkt von Cumbel liegt hauptsächlich im Wohnen. Mit der Casa Porclas, der Ustria Larisch oder dem Hotel Miraval gibt es zudem wichtige Angebote im Dienstleistungssektor.

Der im Leitbildplan festgelegte Siedlungsperimeter zeigt auf, dass ein gewisses Rückzonungspotenzial am Siedlungsrand vorhanden ist. Im alten Dorf unterhalb der Hauptstrasse besteht ein Erneuerungspotenzial resp. ein Potenzial für Haus- und Hofformen für Einheimische. Bei den Quartieren Lischeina und Caplutta sind Verdichtungspotenziale vorhanden. Der Eingangs- resp. Ausgangsbereich des Dorfes bietet ein gewisses Aufwertungspotenzial

16/55

#### STÄRKEN / SCHWÄCHEN

- + relative Nähe Ilanz
- + Einkaufsmöglichkeit???
- + Nähe Schule
- + Beherbergungsangebote (Casa Porclas, Hotel Miraval)
- wenig Freizeit- und Sportangebote für Einwohner
- Durchgangsstrasse lässt altes Dorf links liegen

#### AUSBLICK

Das Wohnen in Cumbel bietet mehr Sonne und Wärme als Wohnen in Ilanz. Der Dorfkern wird belebt und besser erschlossen, ohne dass der Charakter zerstört wird. Bemühungen für die Umnutzung von alten Ställen zu Erstwohnungen werden gefördert. Die Identität des Dorfes wird gestärkt, unter anderem mit der Schaffung eines Begegnungsraumes an Knoten Hauptstrasse / altes Dorf (Sulada).

#### HANDLUNGSBEDARF / MASSNAHMEN

- Ställe im Dorfkern für Einheimische verfügbar machen
- Baulandreserven mobilisieren
- Eingangssituation in den Dorfkern aufwerten

## 5.2 VELLA

### ALLGEMEINER BESCHRIEB

Vella ist der inoffizielle Hauptort der Gemeinde Lumnezia und liegt auf einer sanft abfallenden Terrasse an der Talstrasse. Diese ist gleichzeitig die Hauptachse des Dorfes. Südlich der Talstrasse stehen herrschaftliche Gebäude. Nördlich der Talstrasse dominieren bäuerliche Strickbauten. Vor allem im nordöstlichen historischen Dorfteil hat sich die ursprüngliche Struktur mit lockerer Anordnung der Hofelemente, eingehegten Gärten sowie der offene Dorfbach erhalten.



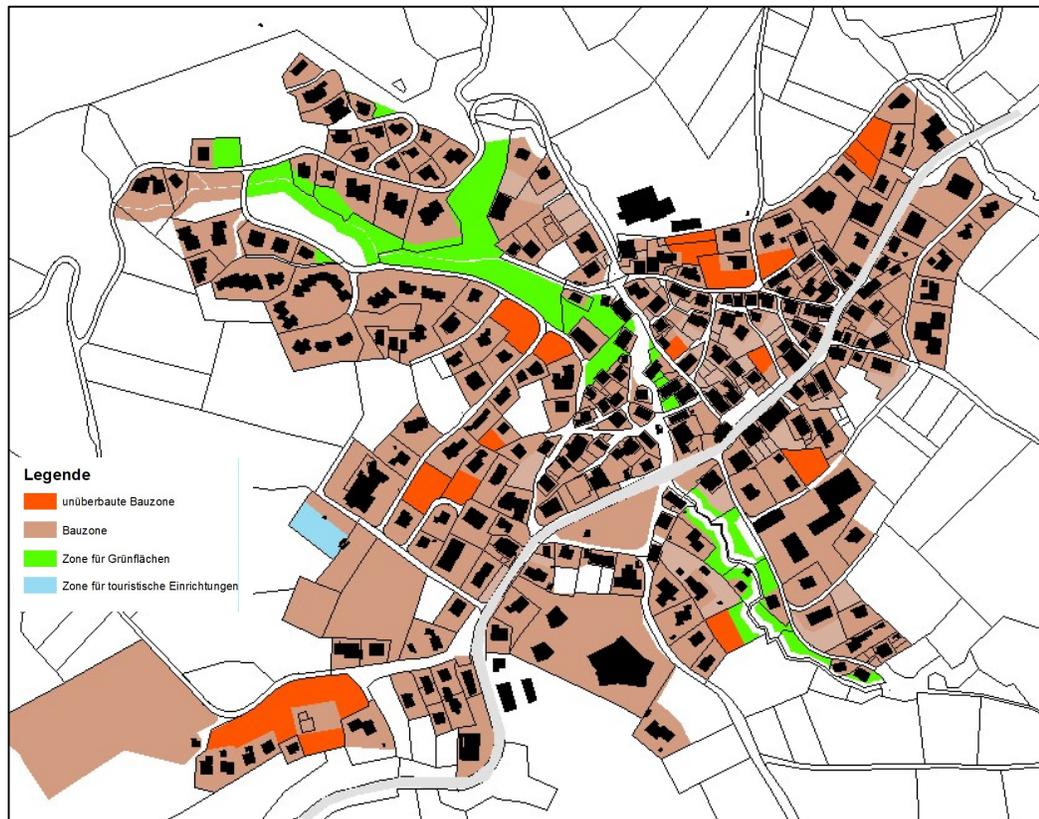
### ANZAHL ZWEITWOHNUNGEN UND EINWOHNER:

	Zweitwohnungen	Einwohner
2000:	61% (Total 272)	441
2012:	68% (Total 387)	445
2018:		509

In Vella hat die Bevölkerung seit 1900 stetig zugenommen. Damit ist Vella eine Ausnahme in der Gemeinde Lumnezia. Im Jahre 1900 lebten noch 272 Einwohner in Vella, Ende 2018 lebten rund doppelt so viele Leute Dorf. Diese Bevölkerungszunahme bildet die Zentrumsfunktion dieser Fraktion ab.

### BAUZONENSTATISTIK (STAND MÄRZ 2019):

Vella umfasst insgesamt rund 23 ha Bauzonen. Davon sind 19 ha überbaut. In den Wohnbauzonen besteht eine Reserve von rund 2.2 ha, die restliche Reserve liegt hauptsächlich in den nur eingeschränkt resp. nicht überbaubaren Zonen für Grünflächen und Zonen für Kleinbauten und Nebenanlagen.



#### SCHWERPUNKTE / POTENZIALE

Vella als Hauptort der Gemeinde zeichnet sich durch eine durchmischte Nutzung aus. Einerseits spielen das Wohnen und das Kleingewerbe eine wichtige Rolle, andererseits finden sich in Vella wichtige Dienstleistungen und öffentliche Einrichtungen resp. Angebote. Auch die Landwirtschaft ist in Vella ebenfalls noch sehr präsent.

In Vella besteht kaum Auszonungspotenzial. Bereits heute besteht aufgrund der mangelnden Verfügbarkeit des Baulandes ein Mangel an Bauplätzen. Die Dynamik im Hauptort kann als gross bezeichnet werden. Ein Einzonungspotenzial besteht insbesondere innerhalb der Siedlung durch die Zonen für künftige bauliche Entwicklung. Zudem bestehen verschiedene Potenziale für Nutzungsdurchmischung, Verdichtung sowie allgemein neue Wohntypologien.

#### STÄRKEN / SCHWÄCHEN

- + intaktes Ortsbild, kulturelle Werte wie Kirchenanlage Pleif, Dorfplatz Nurtatsch
- + Einkaufsmöglichkeit
- + Beherbergungsangebote und Restaurationsbetrieb
- + Schule, Mittagstisch
- + Dienstleistungen (Bank, medizinische Versorgung etc.)
- + Anbindung an Skigebiet
- Bauland ist knapp und grösstenteils nicht verfügbar

#### AUSBLICK

Vella ist der lebhafteste Hauptort der Lumnezia und bietet verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Infrastrukturen, Beherbergungsangebote und Aktivitäten für Gäste und Einwohner. Für die Einwohner gibt es verschiedene attraktive Wohnformen. Den Qualitäten des Ortes wird Sorge getragen und der Ort wird weiterentwickelt, ohne dass die Identität zerstört wird. Die alte Substanz im Dorfkern wird wo sinnvoll erhalten und/oder für Wohnzwecke zur Verfügung gestellt. In Vella wird gewohnt und gearbeitet. Den Feriengästen aus den umliegenden Siedlungen steht sämtliche Infrastruktur zur Verfügung.

#### HANDLUNGSBEDARF / MASSNAHMEN

- Schutzfestlegungen für die Ställe im Dorfkern überprüfen und für Erstwohnsitze verfügbar machen
- Verbliebene Reserven mobilisieren und Bauplätze verfügbar machen

## 5.3 MORISSEN

### ALLGEMEINER BESCHRIEB

Morissen liegt als Haufendorf an einem Südhang. Im Vergleich zu anderen Dörfern in der Gemeinde Lumnezia ist Morissen touristisch weit erschlossen und wird von Zweitwohnungsbesitzern gut besucht. Der historische Dorfkern hat sich entleert und die einheimische Bevölkerung hat an den Rändern des Dorfes gebaut.



### ANZAHL ZWEITWOHNUNGEN UND EINWOHNER:

	Zweitwohnungen	Einwohner
2000:	57% (Total 116)	211
2012:	67% (Total 184)	227
2018:		208

Die Fraktion Morissen hat seit 1970 mehr oder weniger eine konstante Zahl von ständigen Bewohnern (zwischen 210 und 240 Einwohner).

### BAUZONENSTATISTIK (STAND MÄRZ 2019):

In Morissen befinden sich rund 11.9 ha Bauzonen. Davon sind 8.3 ha überbaut und 3.6 ha unüberbaut. In den Wohnbauzonen (WMZ) besteht eine Reserve von rund 2.6 ha.



#### SCHWERPUNKTE / POTENZIALE

Morissen ist einerseits noch sehr landwirtschaftlich geprägt, andererseits aber auch für Einheimische und Zweitwohnungsbesitzer ein attraktiver Wohnort. Die Wohnnutzung wird künftig wohl noch gestärkt, insbesondere auch durch die bestehenden Wohnbauzonenreserven und durch die Ställe im Ortskern mit Umnutzungspotenzial.

In Morissen gibt es Rückzonungspotenziale am Siedlungsrand. Dies vor allem auch aufgrund der gestoppten Bautätigkeiten im Zweitwohnungsbereich. Im Gebiet Naus und in der Siedlung Cresta ist zudem ein gewisses Verdichtungspotenzial vorhanden. Die noch unüberbauten Flächen bieten Möglichkeiten für neue Wohnformen. Die Einkaufsmöglichkeit im Dorf wird sehr geschätzt und bietet einen Begegnungsort mit Aufwertungspotenzial.

#### STÄRKEN / SCHWÄCHEN

- + erhöht «ruhige» Lage auf der Sonnenterrasse
- + Einkaufsmöglichkeit
- + Nähe Infrastrukturen Cuschnaus (Vereine)
- + Nähe Schule
- ÖV
- heterogener Baubestand im Kern
- kaum Arbeitsplätze im Dorf

#### AUSBLICK

Morissen ist ein attraktiver Wohnort und vor allem Familien mit kleinen Kindern ziehen ins Dorf. Die Schule ist in der Nähe und es gibt verschiedene Angebote für die Kinder (z.B. Mittagstisch oder Tagesschule). Die Landwirtschaft sorgt mit verschiedenen agrotouristischen Angeboten für Abwechslung.

#### HANDLUNGSBEDARF / MASSNAHMEN

- Ställe im Dorfkern für Einheimische verfügbar machen
- Sorgfältige Gestaltung von Neubauten und Umbauten
- Baulandreserven verfügbar machen
- Begegnungsort im Dorf aufwerten

## 5.4 DEGEN

### ALLGEMEINER BESCHRIEB

Degen besteht aus den historischen Siedlungsteilen Fraissen und Degen-Dorf und liegt auf einer Terrasse am alten Talweg. Die Fraktion Rumein liegt als geschlossene Kleinsiedlung am Hang oberhalb von Degen. Auch Vattiz mit seiner pittoresken Kapelle sowie die neueren Siedlungen Sur Val, Davos Munts Dado und Davos Munts Dadens gehören zur Nachbarschaft Degen.



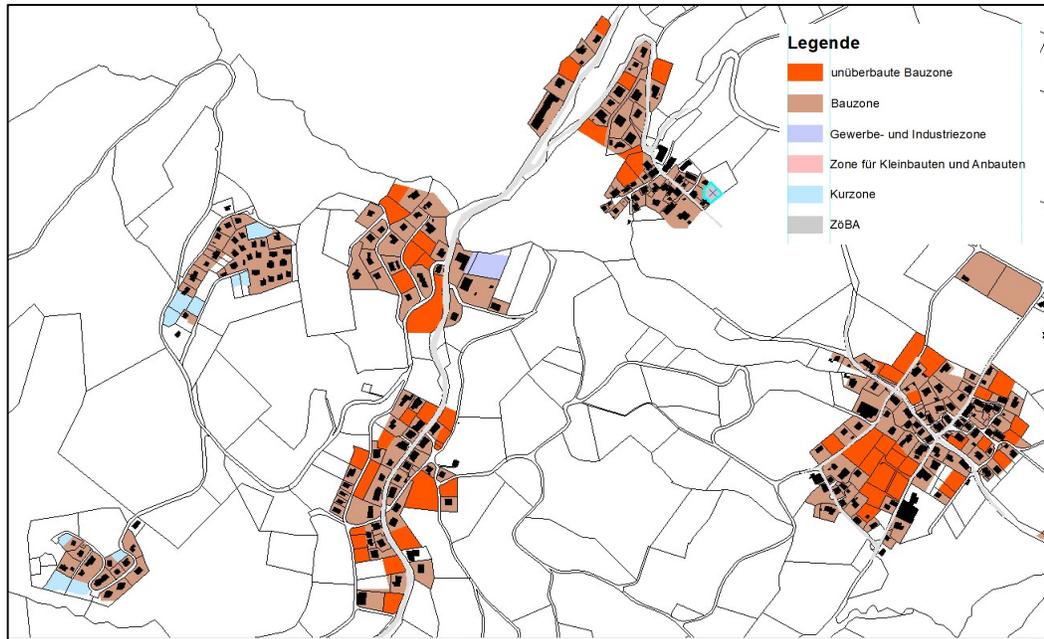
### ANZAHL ZWEITWOHNUNGEN UND EINWOHNER:

	Zweitwohnungen	Einwohner
2000:	51% (Total 99)	247
2012:	59% (Total 157)	234
2018:		206

Wie auch in anderen Fraktionen hat in Degen die ständige Bevölkerung stark abgenommen, während die Anzahl Zweitwohnungen stetig zunahm.

#### BAUZONENSTATISTIK (STAND MÄRZ 2019):

Die Nachbarschaft Degen umfasst eine Fläche von Total 19.3 ha Bauzonen. Davon sind 11.1 ha überbaut und 8.2 h unüberbaut. In den Wohnbauzonen besteht eine Reserve von rund 7.6 ha, die restliche Reserve liegt hauptsächlich in der Kurzone sowie in der ZöBA und in der Gewerbe- und Industriezone.



#### SCHWERPUNKTE / POTENZIALE

Die Bevölkerung von Degen arbeitet zwar teilweise immer noch in der Landwirtschaft, der Bereich Tourismus hat sich aber in den letzten Jahren stetig entwickelt, insbesondere auch mit einer ordentlichen Anzahl Zweitwohnungen. Zudem steht mit der Industriezone auch dem Gewerbe eine Entwicklungsmöglichkeit zur Verfügung. Die Nutzungsschwerpunkte sind in diesem Sinne äusserst vielfältig: Wohnen, Landwirtschaft, Sport, Gewerbe und Tourismus zeichnen die Nachbarschaft Degen aus.

In allen Siedlungen der Nachbarschaft Degen besteht aufgrund von grossen Baulandreserven Rückzonungspotenzial. In Rumein und in Degen besteht ein Potenzial für besondere Haus- und Hofformen für Einheimische. Das Gebiet zwischen den historischen Siedlungsteilen Fraissen und Degen Dorf bietet sich als Freihaltefläche an. Die bestehenden Freizeit- und Sportangebote in Davos Munts und bei Sogn Bistgaun in Degen bieten Potenzial für verschiedene Aktivitäten und weitere Nutzungen.

#### STÄRKEN / SCHWÄCHEN

- + kulturelle Werte: Kirchen und Kapellen, Open Air
- + Degen Dorf als ursprüngliches Dorf an der alten Talstrasse
- + Badensee Davos Munts, geplanter Camping, Fussballplatz
- + Gewerbestandort Lumnezia
- Anbindung Sportmöglichkeiten an öV (z.B. Fussballplatz)
- öV-Anbindung allgemein
- Einkaufsmöglichkeiten

#### AUSBLICK

Degen ist ein attraktiver Wohnort für ruhesuchende, aktive Familien und sportliche Senioren. Die bestehende Fussballanlage wird gepflegt und mit weiteren Freizeitangeboten ergänzt. Der Kulturweg führt durch Degen und eine Tafel zeigt die frühere Bedeutung des Dorfes an der alten Dorfstrasse auf. Für Feriengäste steht komfortabler Wohnraum in Davos Munts, Surval und Vattiz zur Verfügung. Die Gewerbezone Resgia bietet dem heimischen Gewerbe der ganzen Gemeinde einen attraktiven und entwicklungsfähigen Standort.

#### HANDLUNGSBEDARF / MASSNAHMEN

- Ställe in Degen für Einheimische verfügbar machen
- Baulandreserven mobilisieren
- Camping in Davos Munts realisieren
- Entwicklung der Gewerbezone sichern

## 5.5 SURAUUA

### 5.5.1 Allgemein

Die ehemalige Gemeinde Surauua entstand erst am 1. Januar 2002 aus einer Fusion der Gemeinden Camuns, Surcasti, Tersnaus und Uors-Peiden. Uors-Peiden entstand bereits früher aus einer Fusion von Uors und Peiden. Bei den Steckbriefen werden die ursprünglichen Gemeinden einzeln angeschaut.

### 5.5.2 Peiden

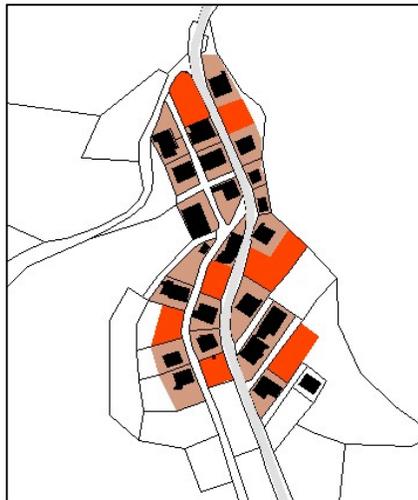
#### ALLGEMEINER BESCHRIEB

Die Siedlung Peiden liegt an einem Hang unterhalb von Cumbel an der Verbindungsstrasse zwischen dem Ober- und Unterlugnez. Es handelt sich um ein Rutschgebiet, Risse in den Häusern zeugen vom bewegten Untergrund. Zwei Dorfbrände im 1896 und 1900 vernichteten den ganzen Gebäudebestand. Der Wiederaufbau erfolgte nach einem rationellen Plan. Die Bautypen sind weitgehend einheitlich und die Rastersiedlung gut lesbar. Peiden Dorf gehört zusammen mit Tersnaus zu den wertvollen Plansiedlungen im Kanton Graubünden. Die Heilquellen in Peiden Bad führten im 19. Jahrhundert zu einem gewissen Tourismus im Unterlugnez. Nach 1950 ging jedoch das Interesse an Kurbädern und Trinkkuren verloren und sowohl Touristen wie auch Einheimische verliessen Peiden. Ende 2018 lebten gerade noch 13 Personen in der ehemals eigenständigen Gemeinde Peiden.



**BAUZONENSTATISTIK (STAND MÄRZ 2019):**

Die Nachbarschaft Peiden umfasst rund 0.85 ha Bauzonen, davon sind 0.62 ha überbaut und 0.23 ha unüberbaut. Die unüberbauten Bauzonen sind teilweise aufgrund der Gefahrensituation nicht mehr überbaubar.

**SCHWERPUNKTE / POTENZIALE**

In Peiden besteht – insbesondere auch aufgrund der Gefährdungssituation – ein Rückzoningspotenzial. Die noch unüberbauten Wohnbauzonen sollen ausgezont oder einer Nichtwohnzone zugewiesen werden. Die ständige Bewohnung von Peiden wird nicht aktiv gefördert werden. Die gut erhaltene Siedlungsstruktur bietet allenfalls die Möglichkeit, neue touristische Beherbergungsformen zu prüfen.

Legende	
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: orange; border: 1px solid black;"></span>	unüberbaute Bauzone
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: brown; border: 1px solid black;"></span>	Bauzone

**STÄRKEN / SCHWÄCHEN**

- + Ortsbild intakt
- + relative Nähe zu Ilanz, Valsenstrasse
- + ruhige abgelegene Lage, kein Durchgangsverkehr
- + Peiden Bad als Potenzial (heilende Quellen), Hotel Peiden Bad
- Erschliessung
- keine Einrichtungen/Infrastrukturen
- Rutschgebiet

**AUSBLICK**

Peiden bleibt in seiner heutigen Form erhalten und bietet sich als Ferienhaussiedlung an. Die alten Ställe werden zu Ferienhäuser umgebaut. Im Winter ist es ruhig in Peiden. Die Landwirte pflegen die Umgebung der Siedlung.

**HANDLUNGSBEDARF / MASSNAHMEN**

- Ställe und Häuser für warme Betten verfügbar machen
- Ortsbild und Umgebung erhalten und pflegen

### 5.5.3 Camuns

#### ALLGEMEINER BESCHRIEB

Die vier Kleinsiedlungen Camuns, Masauns, Runs und Sutscheins liegen auf einer Terrasse an der rechten Talseite und zeigen aus der Ferne eine weitgehend intakte Kulturlandschaft. Camuns hat sich zu einer verdichteten Siedlung entwickelt mit enger Gassenbebauung und mit einer kleinen platzartigen Erweiterung in der Dorfmitte. Masauns besteht aus Bauten, welche locker am Hang gruppiert sind. Die Häuser des Weilers Runs sind entlang der Bergachse gruppiert und die Hofgruppe Sutscheins liegt am Rand eines Tobels. In allen vier Kleinsiedlungen wurden die Wohnbauten teilweise stark renoviert und zu Zweitwohnungen umgenutzt.



Ende lebten in den Siedlungen der Nachbarschaft Camuns (Masauns, Sutscheins, Camuns und Runs) noch 38 Einwohner und Einwohnerinnen. Im Jahre 2000 waren es noch fast doppelt so viele.

#### BAUZONENSTATISTIK (STAND MÄRZ 2019):

Die Nachbarschaft Camuns umfasst rund 2.89 ha Bauzonen, davon sind 2.26 ha überbaut und 0.63 ha unüberbaut. Die unüberbauten Bauzonen liegen in Camuns Dorf, Runs und in Masauns. Sutscheins ist vollständig überbaut.



#### SCHWERPUNKTE / POTENZIALE

In Camuns, Masauns und in Runs ist insbesondere aufgrund der Bevölkerungsentwicklung Rückzonungspotenzial vorhanden. Die bestehenden Wohnbauten und Ställe bieten noch genügend Nutzungs- resp. Umnutzungspotenzial.

#### STÄRKEN / SCHWÄCHEN

- + Ortsbilder grösstenteils intakt, historischer Ortskern Camuns
- + ruhige abgelegene Lage, kein Durchgangsverkehr
- „Schattenseite“
- Erschliessung
- keine Infrastrukturen

#### AUSBLICK

Der Lugnezer Kulturweg führt bis nach Camuns und anschliessend über Masauns nach Peiden Bad. In Camuns gibt es ein B&B und zahlreiche Ferienwohnungen in umgebauten Ställen zu mieten. Die Landwirtschaft bietet den Gästen ihre Produkte an.

HANDLUNGSBEDARF / MASSNAHMEN

- Warme Betten in Ställen und Wohnhäuser fördern
- Landwirtschaft fördern
- Siedlungen über attraktiven Themenweg miteinander verbinden

### 5.5.4 Uors

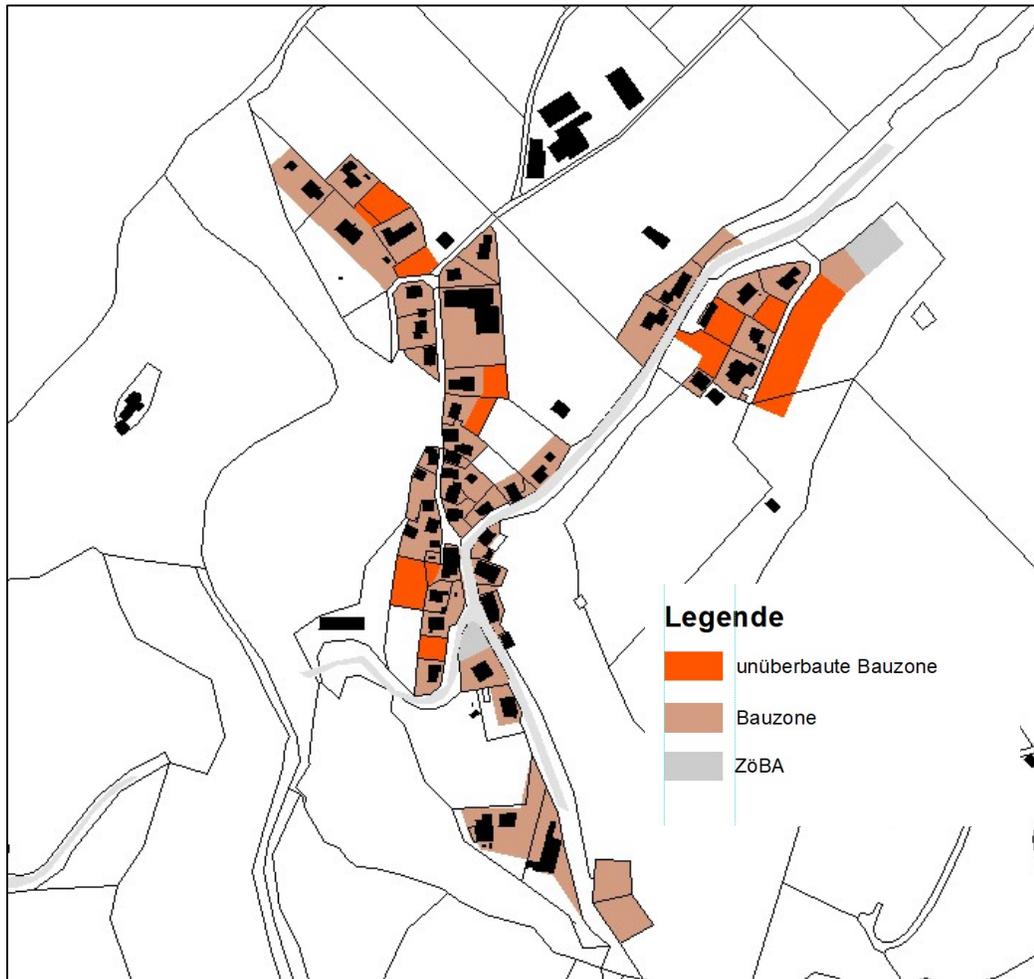
ALLGEMEINER BESCHRIEB

Uors liegt an der Strasse Ilanz-Vals. Durch den Bau der Valslerstrasse wurde das Dorf zum Knotenpunkt des Unterlugnezes. Im alten Siedlungsteil bei der Kirche sind wenige intakte historische Siedlungsstrukturen erhalten geblieben. Uors ist – wie auch die anderen Siedlungen der ehemaligen Gemeinde Suraua – noch immer stark landwirtschaftlich geprägt. Ende 2018 hatte Uors noch 68 Einwohner und Einwohnerinnen.



BAUZONENSTATISTIK (STAND MÄRZ 2019):

Uors umfasst 4.1 ha Bauland. Davon sind rund 0.14 ha unüberbaute Zone für öffentliche Bauten und Anlagen und 0.83 unüberbaute Wohnbauzonen. Der Rest ist überbaut.



#### SCHWERPUNKTE / POTENZIALE

Im Zentrum des Unterlugnezes besteht – neben dem Bauland der Gemeinde in Planezzas, das sich für neue Wohntypologien eignet und deshalb nicht ausgezont werden soll – nur geringes Rückzonungspotenzial. Im alten Siedlungsteil besteht ein Potenzial für Haus- und Hofformen für Einheimische.

#### STÄRKEN / SCHWÄCHEN

- + zentrale Lage im Unterlugnez
- + relative Nähe zu Ilanz
- keine Schule mehr, keine Dienstleistungen
- Durchgangsort auf Fahrt nach Vals

32/55

#### AUSBLICK

Uors ist das sichtbare Zentrum des Unterlugnezes. Die Reisenden nach resp. von Vals halten hier an und kehren im Restaurant ein und besorgen sich im Laden lokale Spezialitäten/Produkte. Hier findet sich eine Einkaufsmöglichkeit und weitere Infrastrukturen für die Siedlungen im Tal.

#### HANDLUNGSBEDARF / MASSNAHMEN

- Baulandreserven mobilisieren
- Begegnungsraum im Dorf schaffen

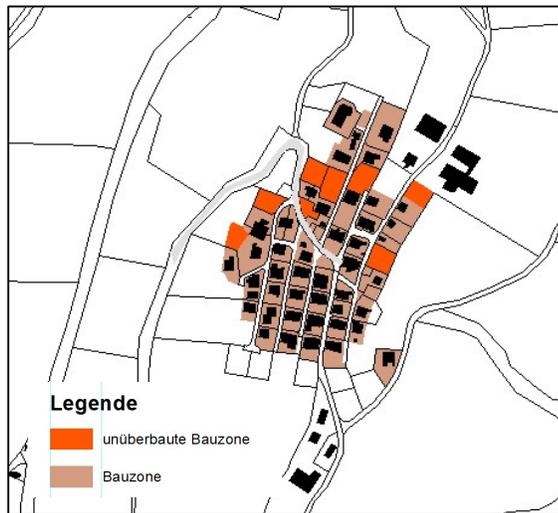
### 5.5.5 Tersnaus

#### ALLGEMEINER BESCHRIEB

Das Haufendorf Tersnaus liegt am Eingang zum Valsler Tal, wenige hundert Meter oberhalb der Hauptstrasse Ilanz – Vals. Am 19. Juli 1900 vernichtete ein Brand das ursprüngliche Dorf, nur ein Haus (Casa Alva) überstand den Brand. Die neue Siedlungsanlage von Tersnaus mit den orthogonal platzierten Bauparzellen gehört zu den letzten streng rationellen Planungen im Kanton.



Seit 2017 besteht eine Wanderwegverbindung durch das Tobel Val da Tersnaus mittels einer Seilbrücke nach Camuns. Im Jahre 2000 zählte das Dorf noch 70 Einwohner, Ende 2018 wohnten noch 38 Einwohnerinnen und Einwohner in Tersnaus.



BAUZONENSTATISTIK (STAND MÄRZ 2019):

Die Nachbarschaft Tersnaus umfasst rund 2.05 ha Bauzonen. 1,73 ha Bauzonen sind überbaut. Die Reserve in den Wohnbauzonen beträgt 0.32 ha. Das sind etwa 6 mögliche Bauplätze.

#### SCHWERPUNKTE / POTENZIALE

Das intakte Ortsbild (gemäss ISOS schützenswerter Ort mit nationaler Bedeutung) sowie die unternutzen Gebäude bieten Potenzial für verschiedene Zweitwohnungsformen. Bestehende Gebäude müssen gepflegt werden und insbesondere auch bei Ställen mögliche Umnutzungen geprüft werden.

#### STÄRKEN / SCHWÄCHEN

- + Ortsbild von nationaler Bedeutung, geschlossene Siedlung
- + ruhige abgelegene Lage, kein Durchgangsverkehr
- keine Infrastrukturen
- keine Anbindung an öV

#### AUSBLICK

Tersnaus ist der Ausgangspunkt für Mountainbiketouren („auf Nino's Wegen“). Tersnaus liegt am Kulturweg und ein Schild erzählt die Geschichte des Dorfbrandes und des Wiederaufbaus. Ferienwohnungen in qualitativ ausgebauten alten Ställen können gemietet werden und Wanderer und Biker finden im alten Schulhaus ein kleines aber feines B&B.

#### HANDLUNGSBEDARF / MASSNAHMEN

- Warme Betten in Ställen und Wohnhäuser fördern
- Landwirtschaft und landwirtschaftliche Produkte fördern

### 5.5.6 Surcasti

#### ALLGEMEINER BESCHRIEB

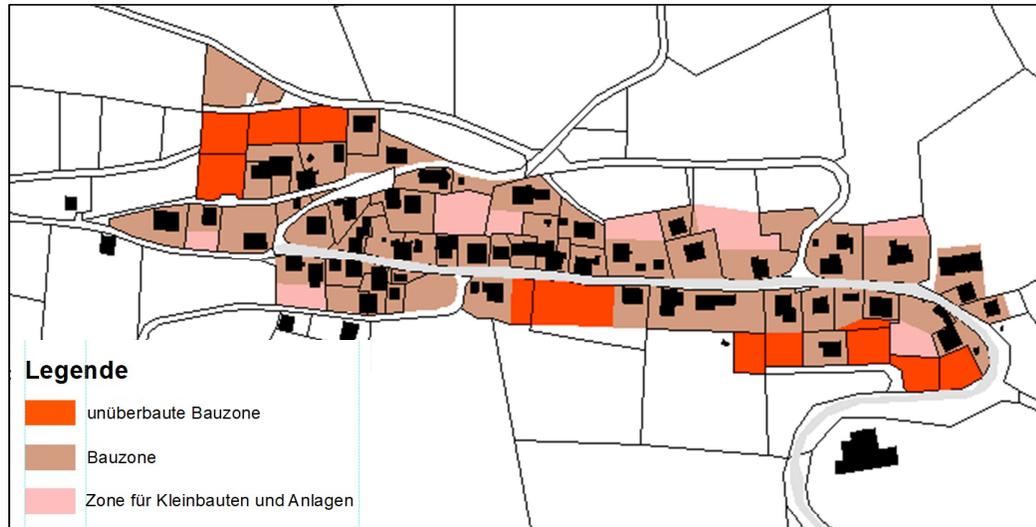
Surcasti liegt als geschlossenes Strassendorf auf einem Geländesporn im unteren Talabschnitt der Val Lumnezia am Zusammenfluss von Valser Rhein und Glenner. Das Haufendorf zeichnet sich durch seinen Bestand an beeindruckenden Holzhäusern und gut gepflegten und erhaltenen Altbauten aus. Charakteristisch ist der Baumgarten, welcher dem unteren Siedlungsrand vorgelagert ist.

Ende 2018 wohnten 70 Einwohnerinnen und Einwohner in der Nachbarschaft Surcasti.



#### BAUZONENSTATISTIK (STAND MÄRZ 2019):

In Surcasti sind 3.59 ha Bauzonen ausgeschieden worden. Davon sind 2.52 ha überbaut. Von den 0.98 ha unbebauten Bauzonen befinden sich 0.61 ha in Wohnbauzonen (Dorfzone), der Rest liegt in der nur beschränkt bebaubaren Zone für Kleinbauten und Anlagen.



#### SCHWERPUNKTE / POTENZIALE

In Surcasti besteht aufgrund der relativ grossen Bauzonenreserve ein gewisses Auszonungspotenzial. Zudem bietet sich die Siedlung für neue Haus- und Hofformen für Einheimische an. Im Bereich des charakteristischen Baumgartens besteht ein Potenzial für Grün- und Freiflächen.

#### STÄRKEN / SCHWÄCHEN

- + historischer Ortskern
- + ruhige sonnige Lage, kein Durchgangsverkehr
- + Casa da Luzi
- keine Einrichtungen/Infrastrukturen

#### AUSBLICK

Surcasti ist mit der Kirchenanlage und der Burg ein attraktives Ausflugsziel und Etappenort des Kulturweges. Hier können die Wanderer übernachten und sich verpflegen und die Reisenden nach Vals machen einen Zwischenhalt. Auf der Burg findet jährlich ein Mittelalterfest statt.

#### HANDLUNGSBEDARF / MASSNAHMEN

- Baulandreserven mobilisieren
- Grünräume sichern

## 5.6 VIGNOGN

### ALLGEMEINER BESCHRIEB

Vignogn liegt an der Talstrasse auf einer Hangabflachung des Piz Sezners. Die Bebauung besteht vor allem aus gestrickten Wohnhäusern und Stallscheunen. Unter der Talstrasse befindet sich ein Bereich mit haufenförmig angeordneten Hofeinheiten. Vignogn ist immer noch sehr landwirtschaftlich geprägt.



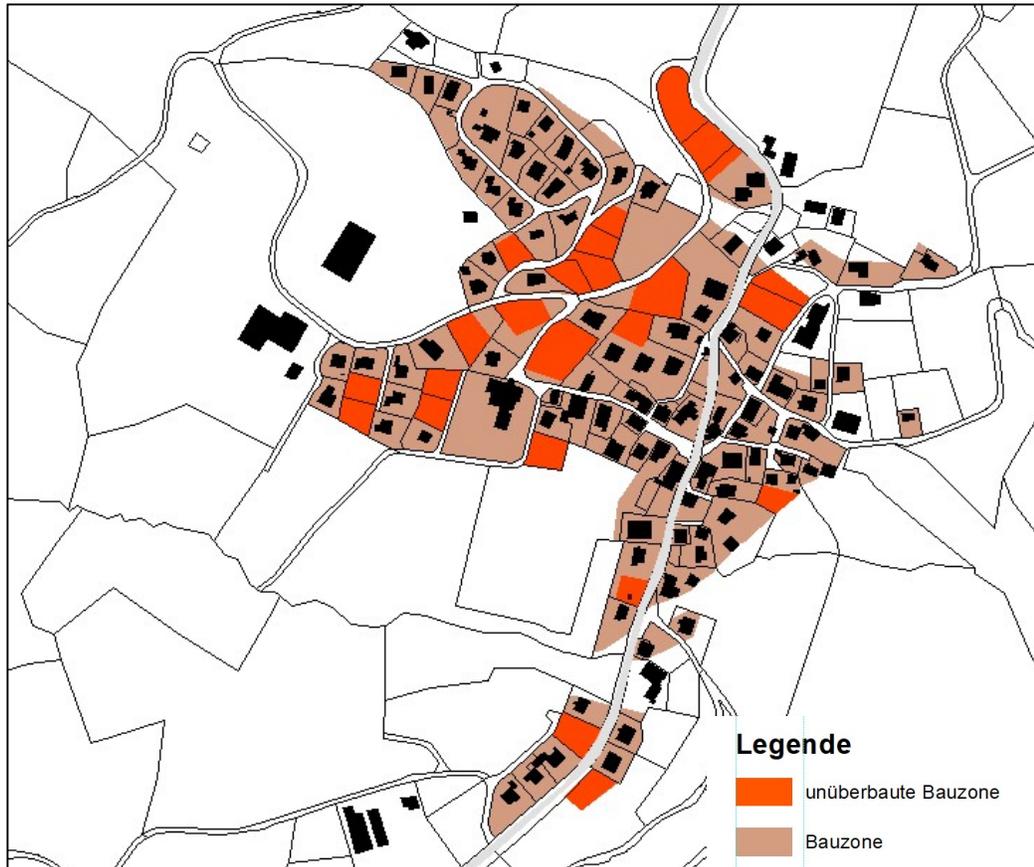
### ANZAHL ZWEITWOHNUNGEN UND EINWOHNER:

	Zweitwohnungen	Einwohner
2000:	29% (Total 27)	179
2012:	50% (Total 64)	154
2018:		155

Während die Anzahl Zweitwohnungen bis zur Zweitwohnungsinitiative stetig zunahm, hat die ständige Bevölkerung gleichzeitig etwas abgenommen.

**BAUZONENSTATISTIK (STAND MÄRZ 2019):**

Die Nachbarschaft Vignogn umfasst ein Total von 8.18 ha Bauzonen, Davon sind 5.49 ha überbaut und 1.58 h unüberbaut. Bei den unüberbauten Reserven handelt es sich ausschliesslich um Wohnbauzonen.

**SCHWERPUNKTE / POTENZIALE**

Der Nutzungsschwerpunkt von Vignogn liegt im Wohnen und in der Landwirtschaft. Mit dem sentupada lumnezia gibt es zudem ein wichtiges Angebot im Dienstleistungssektor.

Der im Leitbildplan festgelegte Siedlungsperimeter zeigt auf, dass ein in der Nachbarschaft Vignogn Rückzonungspotenzial vorhanden ist. Im alten Dorf unterhalb der Hauptstrasse besteht zudem ein Potenzial für Haus- und Hofformen für Einheimische. In den Gebieten Curtgin und Fraissen gibt es Wohnbauzonenreserven, die sich für neue Wohntypologien eignen.

**STÄRKEN / SCHWÄCHEN**

+ kulturelle Werte: Haus Casanova, Kirchen Sogn Flurin und Sogn Gudegn

38/55

- + Sentupada Lumnezia
- + Einkaufsmöglichkeit, Restaurationsbetrieb
- keine Beherbergungsmöglichkeit für Individualtouristen
- Beschäftigungsmöglichkeiten

#### AUSBLICK

Vignogn ist das Ziel von jugendlichen Gästen, vor allem von Schulen und Vereinen. Mit den Lagerhäusern stehen das ganze Jahr über geeignete Unterkünfte zur Verfügung. Die Alpen Sezner und Alpetta bieten mit Ihren Verpflegungsmöglichkeiten attraktive Ausflugsziele (im Winter und Sommer).

#### HANDLUNGSBEDARF / MASSNAHMEN

- Ställe im alten für Einheimische verfügbar machen
- Baulandreserven mobilisieren
- Begegnungsort im Dorf aufwerten
- Entwicklungsmöglichkeiten für die Landwirtschaft sicherstellen

## 5.7 LUMBREIN

### ALLGEMEINER BESCHRIEB

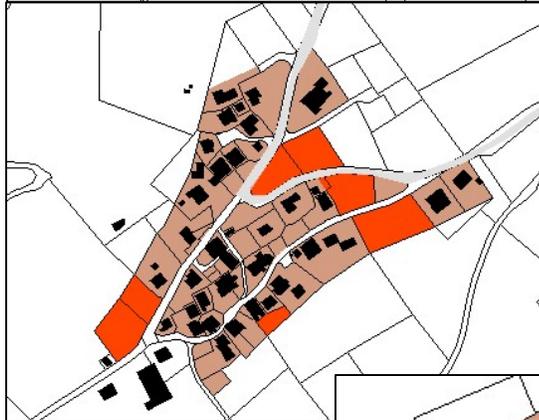
Lumbrein ist eine kompakte geschlossene Siedlung mit einer intakten Bebauungsstruktur entlang der Gassen- und Strassenräume. Das alte Ortsbild wird von gestrickten Wohn- und Stallscheunen aus dem 18. und 19. geprägt. Zwei spätmittelalterliche Wohntürme erregen sofort die Aufmerksamkeit. Mit dem kompakten Dorfbild und der gut erhaltenen historischen Bauten besitzt Lumbrein über ein intaktes Ortsbild.

Zu der Nachbarschaft Lumbrein gehören verschiedene Weiler und kleinere Siedlungen an. Auf der linken Seite des Glenner liegen Sogn Andriu und Nussaus, auf der rechten Seite Surin, Prustg-dadens, Prust-dado und Silgin.



### ANZAHL ZWEITWOHNUNGEN UND EINWOHNER:

	Zweitwohnungen	Einwohner
2000:	55% (Total 187)	399
2012:	59% (Total 220)	361
2018:		337

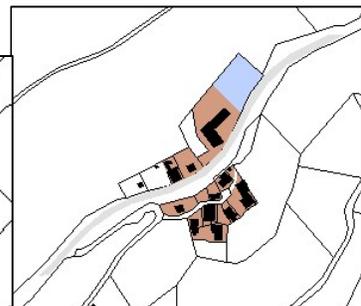
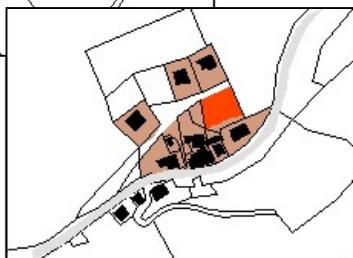


**BAUZONENSTATISTIK (STAND MÄRZ 2019):**

Die Nachbarschaft Lumbrein umfasst ein Total von 17.88 ha Bauzonen. Davon sind 13.06 ha überbaut und 4.82 h unüberbaut. In den Wohnbauzonen besteht eine Reserve von rund 4.66 ha.

**Legende**

- unüberbaute Bauzone
- Bauzone
- Gewerbezone
- ZoBA



#### SCHWERPUNKTE / POTENZIALE

Die Nutzungsschwerpunkte von Lumbrein liegen im Wohnen, in der Landwirtschaft und im Tourismus.

Der im Leitbildplan festgelegte Siedlungsperimeter zeigt auf, dass in Lumbrein, Surin und Nussaus ein gewisses Rückzonungspotenzial vorhanden ist. In Lumbrein bestehen Potenziale für neue Wohntypologien und Verdichtungen. In den Weilern Surin, Silgin und Sogn Andriu gibt es aufgrund der vorhandenen Bausubstanz ein Potenzial für Zweitwohnformen.

#### STÄRKEN / SCHWÄCHEN

- + Ortsbild mit hoher Qualität, Kirche St. Martin, Käserei
- + kulturelle Aktivitäten
- + Sehr homogene Dorfstrasse, Dorfrand
- + Hotel Pez Regina, Pensiu/Ustria Alpina, Lumerins, Nussaus
- + Einkaufsmöglichkeit
- Beschäftigungsmöglichkeiten
- Distanz zum Regionalzentrum

#### AUSBLICK

Lumbrein bietet attraktive Angebote und Wohnraum für die ü60 er. Diese sind mobil und sportlich und begeistert über die ruhige Lage des Dorfes und über den intakten Dorfkern. Sie kaufen nicht nur im Dorfladen ein, sondern vor allem auch direkt auf dem Hof. Es gibt verschiedene Anlässe für die Bewohner und Gäste.

#### HANDLUNGSBEDARF / MASSNAHMEN

- Ställe in Lumbrein für Einheimische verfügbar machen
- bei den Ställen in den Weilern Silgin, Sogn Andriu und Surin Umnutzungsmöglichkeiten prüfen
- Baulandreserven mobilisieren
- Nutzungsdurchmischung (Gewerbe/Wohnen/Landwirtschaft) im Dorf Lumbrein ermöglichen

## 5.8 VRIN

### ALLGEMEINER BESCHRIEB

Das Dorf Vrin liegt am Fuss der Greina auf einer schmalen Terrasse. Der Dorfkern gehört zu den besterhaltenen im Kanton Graubünden. Die Struktur des Dorfes setzt sich aus der einseitig bebauten Talstrasse und der Bebauung unterhalb der Talstrasse zusammen. Der Dorfplatz und der Freiraum vor der Kirche bilden eine Art Zentrum. Am alten Weg von Vrin nach Lumbrein liegt der Weiler Vrin Dado. Die Geschlossenheit der Siedlung und die herkömmliche landwirtschaftliche Nutzung der Wiesen führen zu einem charakteristischen Bild. Der Weiler Cons liegt auf einer offenen Hangterrasse und besteht aus einer kompakten Kleinsiedlung und einer freistehenden Kapelle am Hang über der Siedlung. Die Weiler Ligiazun und Sogn Giusep komplettieren das Baugebiet. Insbesondere Ligiazun bietet eine sehr hohe Lagequalität. In der Mitte der geschlossenen Siedlung stehen ein Brunnen und ein ehemaliges Backhaus.



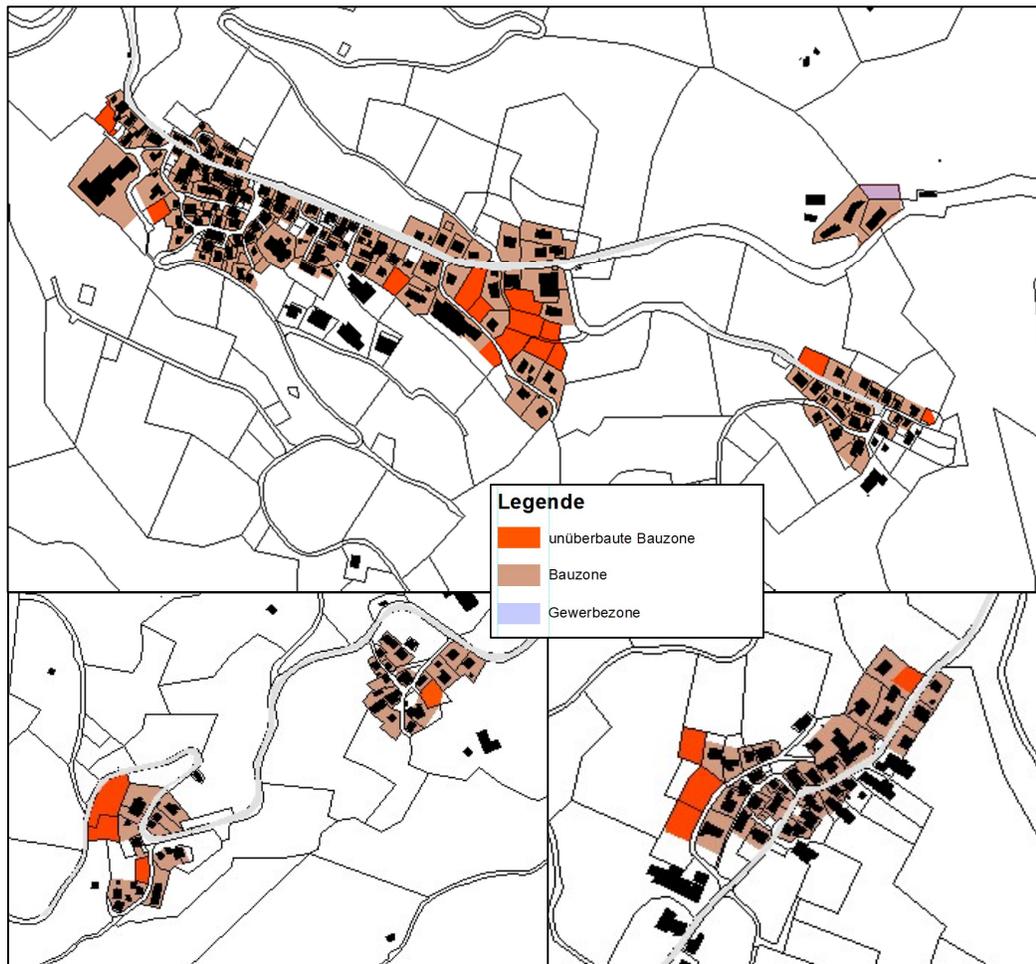
### ANZAHL ZWEITWOHNUNGEN UND EINWOHNER:

	Zweitwohnungen	Einwohner
2000:	32% (Total 48)	249

2012:	38% (Total 60)	242
2018:		195

#### BAUZONENSTATISTIK (STAND MÄRZ 2019):

Die Nachbarschaft Vrin umfasst ein Total von 7.40 ha Bauzonen. Davon sind 6.33 ha überbaut und 1.07 h unüberbaut. In den Wohnbauzonen besteht eine Reserve von rund 1.06 ha, die restliche Reserve liegt in der Gewerbezone am Dorfeingang.



#### SCHWERPUNKTE / POTENZIALE

Der im Leitbildplan festgelegte Siedlungsperimeter zeigt auf, dass vor allem in Cons und Sogn Giusep ein gewisses Rückzonungspotenzial vorhanden ist. Der Wackerpreis, den die Nachbarschaft für die sorgfältige Integration von zeitgemässen Landwirtschaftsbauten in den alten Dorfkern erhalten hat, bietet auch heute noch Potenzial für nachhaltige Projekte. Anfangs Dorf gibt es Potenzial für die Entwicklung

von neuen Wohntypologien. In Ligiazun bietet die intakte geschlossene Struktur ein Potenzial für Zweitwohnformen.

#### STÄRKEN / SCHWÄCHEN

- +Ortsbilder mit hoher Qualität (Wakkerpreis, Dorferneuerungspreis)
- +Umgang mit Baukultur und Tradition
- +Ausgangspunkt Greina
- +Dorfladen, Metzgerei, Bäckerei
- +Hotel Pez Terri, Ustria Tgamanda, Bäckerei
- periphere Lage, Anbindung an Rest der Gemeinde
- Beschäftigungsmöglichkeiten

#### AUSBLICK

In Vrin kann traditionelles Handwerk bestaunt werden. Es gibt verschiedene Angebote/Aktivitäten für die Gäste unter dem Thema „kultur- und naturnaher Tourismus“. Eine starke Landwirtschaft und das lokale Gewerbe bilden das Rückgrat des Dorfes. Die alten Ställe stehen dem lokalen Gewerbe zur Verfügung. Es gibt keine neuen Zweitwohnungen. In den Nebendörfern sind die Ställe teilweise zu Zweitwohnungen umgebaut.

#### HANDLUNGSBEDARF / MASSNAHMEN

- Ställe im Dorfkern für Einheimische verfügbar machen
- Baulandreserven mobilisieren
- Umnutzungsmöglichkeiten für die Ställe in Ligaziun prüfen
- Gestaltungsvorschriften optimieren

## 6. LEITBILDPLÄNE

In den Leitbildplänen sind die Potenziale, welche in den Steckbriefen beschrieben werden und welche aus den Leitsätzen hervorgehen, räumlich verortet und dargestellt.

<i>Potenzial</i>	<i>Bedeutung für die Ortsplanung / Folgeplanungen</i>
<b>Potenzial neue Wohntypologien</b>	In diesen Gebieten sind die Voraussetzungen vorhanden, um neue Formen von Wohnen zu entwickeln. Diese Voraussetzungen sind zu erhalten und projektbezogen zu optimieren.
<b>Haus- und Hofformen für Einheimische</b>	Die besondere Konstellation von Haus und Hof mit Hofraum soll für Einheimische zugänglich gemacht werden. Entsprechende Massnahmen werden gebietsweise überprüft
<b>Potenzial Verdichtungsgebiete</b>	Eine Erhöhung resp. bessere Ausnutzung der Nutzungsziffer wird in diesen Gebieten geprüft.
<b>Siedlungsperimeter</b>	Innerhalb dieses Perimeters soll in den nächsten Jahren das «Siedeln» (Wohnen) stattfinden. Bei unüberbauten Wohnbauzonen ausserhalb des Perimeters wird eine Zuweisung zu einer Nichtbauzone oder einer anderen Bauzone geprüft.
<b>Identitätsprägender Ort</b>	Hier wird eine sorgfältige Entwicklung angestrebt, die ursprüngliche Prägung soll bewahrt werden
<b>Potenzial Eingangs- / Ausgangssituation</b>	Es ist ein Potenzial vorhanden, die bestehende Situation aufzuwerten. Entsprechende Massnahmen sind zu überprüfen.
<b>Potenzial Nutzungsdurchmischung Kleingewerbe/Landwirtschaft/ Wohnen</b>	Mit einer Nutzungsdurchmischung kann der Dorfkern wieder belebt werden. In den Zonenvorschriften sind nicht nur Wohnnutzungen vorzusehen. Auch Kleingewerbe soll ermöglicht resp. gefördert werden.
<b>Potenzial Grün- und Freiflächen</b>	Diese Bereiche eignen sich als Grünflächen und sollen von Überbauungen freigehalten werden.

<b>Begegnungsort / Dorfzentrum</b>	Hier besteht bereits ein Begegnungsort oder es besteht zumindest das Potenzial dazu. Es sind Massnahmen vorzusehen, diese Orte als Begegnungsorte zu stärken.
<b>Potenzial Freizeit und Sport</b>	Gebiet, das sich für Freizeit- und Sportnutzungen eignet.
<b>Potenzial Tourismus</b>	Gebiet, das sich für touristische Nutzungen eignet.
<b>Potenzial Zweitwohnformen</b>	Hier besteht mit der vorhandenen Substanz das Potenzial, z.B. bewirtschaftete Zweitwohnungen zu realisieren.
<b>Gewerbegebiet</b>	Gebiet, das bereits heute für gewerbliche Zwecke genutzt wird und das auch in Zukunft für gewerbliche Zwecke weiterentwickelt werden soll.

## Beilagen:

- Beilage 1: Leitbildpläne
- Beilage 2: Ergebnisse Fragebogen
- Beilage 3: Schlüsse aus der Denkwerkstatt

## BEILAGE 1: LEITBILDPLÄNE

CUMBEL

VELLA

MORISSEN

DEGEN

SURAU

VINGON

LUMBREIN

VRIN

# CUMBEL

## Legende

- unüberbaute Bauzonen
- Siedlungsperimeter
- Potenzial Eingangs-/Ausgangssituation
- Haus- und Hofformen für Einheimische
- Potenzial Verdichtungsgebiete
- Potenzial Nutzungsdurchmischung  
Kleingewerbe/Landwirtschaft/Wohnen
- Potenzial Grün- und Freiflächen
- Identitätsprägender Ort



# VELLA

## Legende

- unüberbaute Bauzonen
- Siedlungspersimeter
- Potenzial neue Wohntypologien
- Haus- und Hofformen für Einheimische
- Potenzial Verdichtungsgebiete
- Potenzial Nutzungsdurchmischung  
Kleingewerbe/Landwirtschaft/Wohnen
- Potenzial Grün- und Freiflächen
- Potenzial Eingangs-/Ausgangssituation
- Identitätsprägender Ort
- Begegnungsort / Dorfzentrum
- Potenzial Freizeit und Sport
- Potenzial Tourismus



# MORISSEN

## Legende

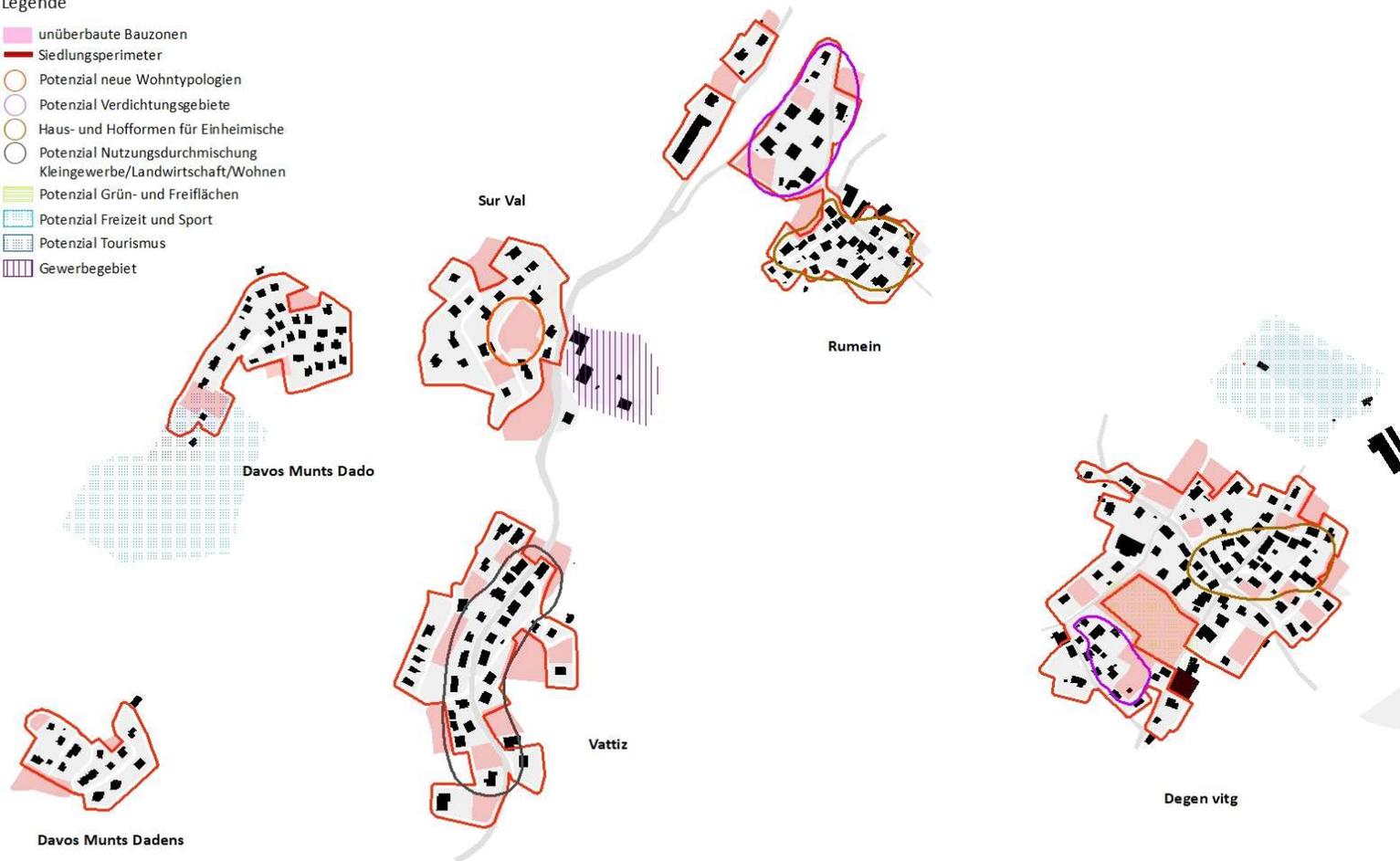
- unüberbaute Bauzonen
- Siedlungsperimeter
- Potenzial neue Wohntypologien
- Potenzial Verdichtungsgebiete
- Potenzial Nutzungsdurchmischung  
Kleingewerbe/Landwirtschaft/Wohnen
- Potenzial Grün- und Freiflächen
- Begegnungsort / Dorfkern
- Identitätsprägender Ort



# DEGEN

## Legende

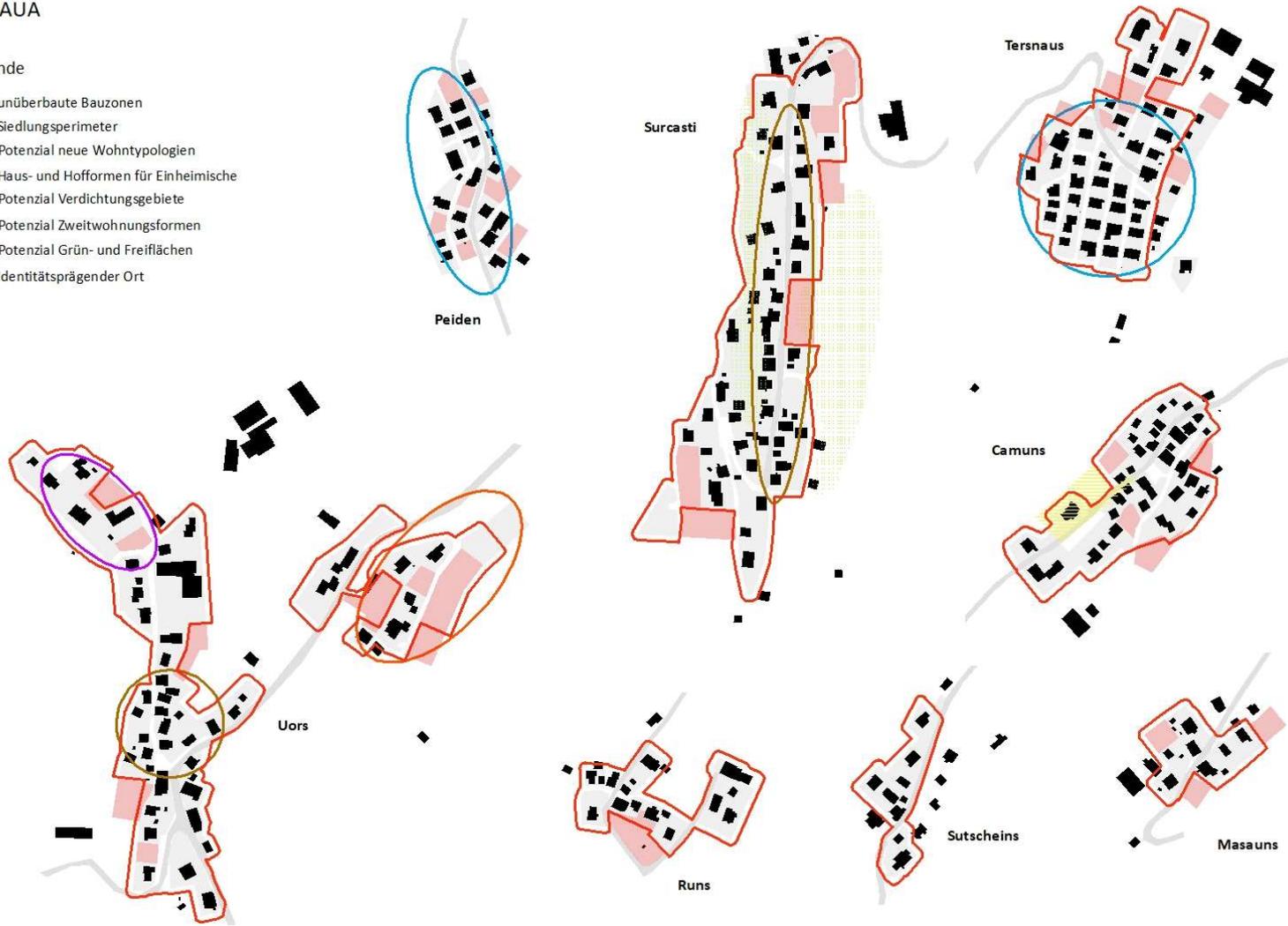
- unüberbaute Bauzonen
- Siedlungsperimeter
- Potenzial neue Wohntypologien
- Potenzial Verdichtungsgebiete
- Haus- und Hofformen für Einheimische
- Potenzial Nutzungsdurchmischung  
Kleingewerbe/Landwirtschaft/Wohnen
- Potenzial Grün- und Freiflächen
- Potenzial Freizeit und Sport
- Potenzial Tourismus
- Gewerbegebiet



# SURAUA

## Legende

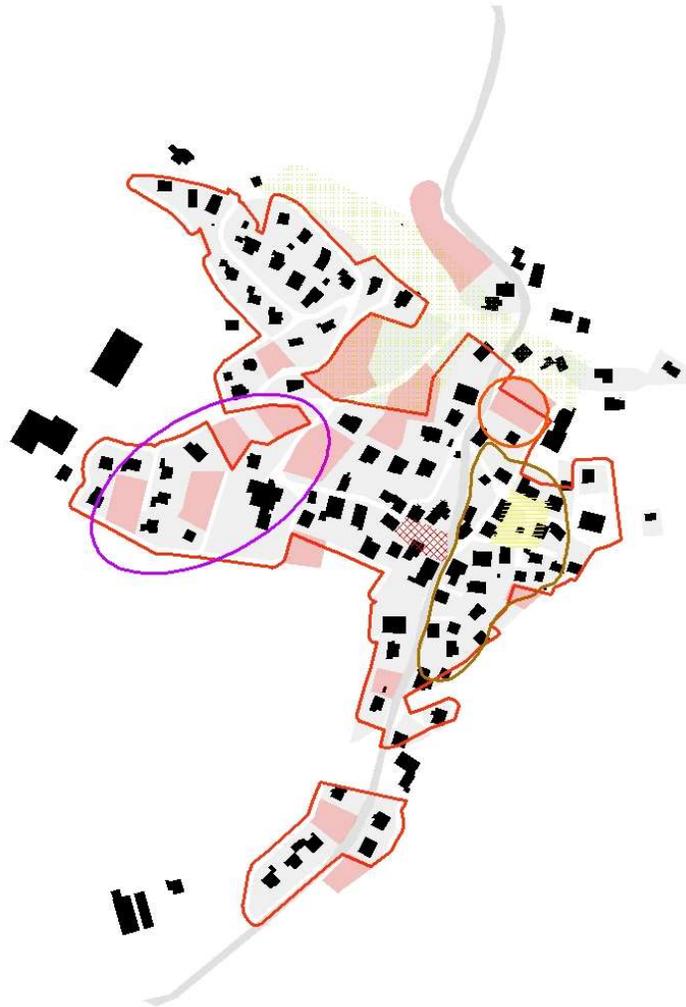
- unüberbaute Bauzonen
- Siedlungsperimeter
- Potenzial neue Wohntypologien
- Haus- und Hofformen für Einheimische
- Potenzial Verdichtungsgebiete
- Potenzial Zweitwohnungsformen
- Potenzial Grün- und Freiflächen
- Identitätsprägender Ort



## VIGNOGN

### Legende

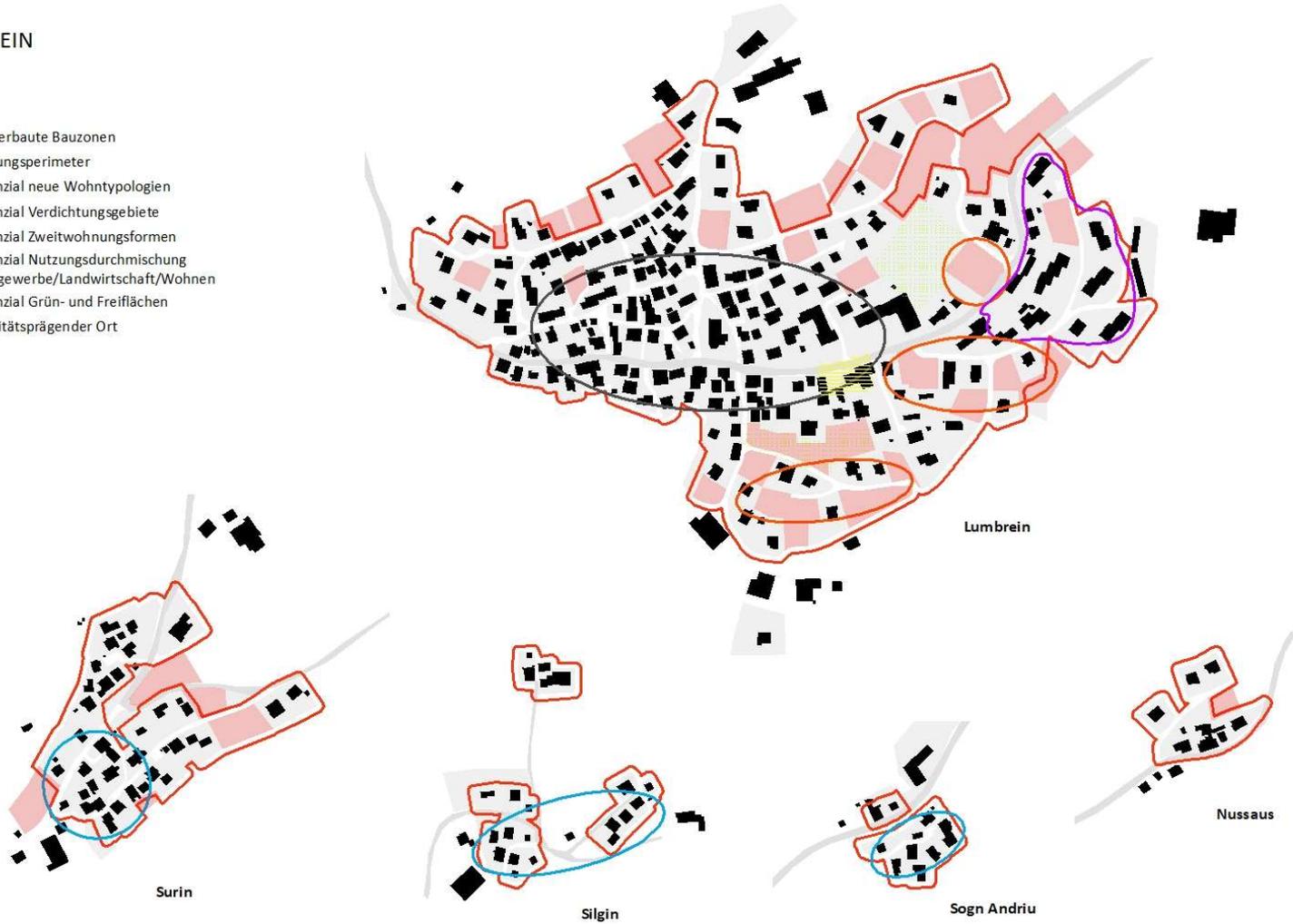
- unüberbaute Bauzonen
- Siedlungsperimeter
- Potenzial neue Wohntypologien
- Haus- und Hofformen für Einheimische
- Potenzial Verdichtungsgebiete
- Potenzial Grün- und Freiflächen
- Identitätsprägender Ort
- Begegnungsort / Dorfzentrum



# LUMBREIN

## Legende

- unüberbaute Bauzonen
- Siedlungsperimeter
- Potenzial neue Wohntypologien
- Potenzial Verdichtungsgebiete
- Potenzial Zweitwohnungsformen
- Potenzial Nutzungsdurchmischung  
Kleingewerbe/Landwirtschaft/Wohnen
- Potenzial Grün- und Freiflächen
- Identitätsprägender Ort



# VRIN

## Legende

- unüberbaute Bauzonen
- Siedlungsperimeter
- Potenzial neue Wohntypologien
- Potenzial Zweitwohnungsformen
- Potenzial Nutzungsdurchmischung  
Kleingewerbe/Landwirtschaft/Wohnen
- Potenzial Grün- und Freiflächen
- Identitätsprägender Ort
- Begegnungsort / Dorfkern
- Potenzial Tourismus

