



Kanton Graubünden  
**Gemeinde Schiers**

# **Planungs- und Mitwirkungsbericht**

## **Berichterstattung nach Art. 47 RPV**

### **Gesamtrevision Nutzungsplanung**

#### **2. Mitwirkungsaufgabe**

# Impressum

**Auftraggeber**

Gemeinde Schiers, CH-7220 Schiers

**Kontaktperson**

Anna Margreth Holzinger-Loretz, Gemeindepräsidentin

+41 81 300 21 13

am.holzinger@schiers.ch

**Bearbeitung**

Stauffer & Studach AG

Alexanderstrasse 38, CH-7000 Chur

www.stauffer-studach.ch

Martin Zahner, Projektleitung

+41 81 258 34 49

m.zahner@stauffer-studach.ch

**Erstellung**

2022 - 2025

**Bearbeitungsstand**

PMB 16. Juni 2025

# Inhalt

|          |                                                                   |           |
|----------|-------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Einleitung</b>                                                 | <b>4</b>  |
| 1.1      | Anlass zur Planung                                                | 4         |
| 1.2      | Ziele der Revision                                                | 4         |
| 1.3      | Übersicht wichtige Inhalte Nutzungsplanung                        | 5         |
| <b>2</b> | <b>Organisation und Verfahren</b>                                 | <b>6</b>  |
| 2.1      | Organisation des Planungsträgers                                  | 6         |
| 2.2      | Ablauf / Termine                                                  | 6         |
| 2.3      | Kantonale Vorprüfung nach Art. 12 KRVO                            | 6         |
| 2.4      | Mitwirkung der Bevölkerung                                        | 6         |
| 2.5      | Beschlussfassung und Beschwerdeaufgabe gemäss Art. 48 KRG         | 8         |
| <b>3</b> | <b>Wesentliche Grundlagen für die vorliegende Teilrevision</b>    | <b>9</b>  |
| 3.1      | Raumplanungsgesetz (RPG)                                          | 9         |
| 3.2      | Kantonaler Richtplan Siedlung (KRIP-S)                            | 9         |
| 3.3      | Weitere relevante Inhalte der kantonalen Richtplanung             | 10        |
| 3.4      | Regionale Richtplanung                                            | 10        |
| 3.5      | Kommunales räumliches Leitbild                                    | 11        |
| 3.6      | Rechtskräftige Nutzungsplanung                                    | 12        |
| 3.7      | Zweitwohnungsgesetz                                               | 12        |
| 3.8      | Weitere relevante Grundlagen                                      | 12        |
| <b>4</b> | <b>Konzept Bauzone (Wohn-, Misch- und Zentrumszonen)</b>          | <b>13</b> |
| 4.1      | Ausgangslage Bauzonengrösse WMZ                                   | 13        |
| 4.2      | Kantonale Wegleitung «Ermittlung Bauzonenbedarf»                  | 13        |
| 4.3      | Kantonale Bevölkerungsperspektive 2022 – 2050                     | 14        |
| 4.4      | Bauzonkapazität (BZK) gemäss rechtskräftiger Ortsplanung          | 14        |
| 4.5      | Effektive Bevölkerungsentwicklung                                 | 16        |
| 4.6      | Erwartung und Ziele der Gemeinde zur Bevölkerungsentwicklung      | 16        |
| 4.7      | Reduktion der Bauzone                                             | 16        |
| 4.8      | Bauzonkapazität (BZK) nach Gesamtrevision                         | 17        |
| 4.9      | Schlussfolgerungen zum Bauzonenbedarf                             | 19        |
| <b>5</b> | <b>Förderung der Siedlungsentwicklung nach innen</b>              | <b>21</b> |
| 5.1      | Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven                        | 21        |
| 5.2      | Zonen mit Pflicht zur Erstellung von Mehrfamilienhäusern          | 21        |
| 5.3      | Erhöhung der Ausnützungsziffer / Sicherstellen von Mindestdichten | 21        |
| 5.4      | Reduktion der Grenzabstände                                       | 23        |
| <b>6</b> | <b>Ziele, Strategien und Massnahmen zu einzelnen Gebieten</b>     | <b>24</b> |
| 6.1      | Gebiet «Grüne Land»                                               | 24        |
| 6.2      | Gebiet Bahnhof                                                    | 24        |
| 6.3      | Arrondierung Fajauna und Pusserein                                | 24        |
| <b>7</b> | <b>Gesamtkonzept Ortsbild</b>                                     | <b>28</b> |
| 7.1      | Ortsbildschutz                                                    | 28        |
| 7.2      | Dorfkernzone                                                      | 28        |
| 7.3      | Kulturhistorisch wertvolle Bauten                                 | 28        |
| 7.4      | Weitere Festlegungen                                              | 29        |
| <b>8</b> | <b>Konzept Arbeitsgebiete</b>                                     | <b>30</b> |
| 8.1      | Arbeitsgebiet «Ausser dem Sagensteg»                              | 30        |

|                                                                    |           |
|--------------------------------------------------------------------|-----------|
| 8.2 Arbeitsgebiet «Underem Bahnhof»                                | 30        |
| <b>9 Konzept Zonen mit öffentlichem Nutzungscharakter</b>          | <b>31</b> |
| <b>10 Ausgleich planungsbedingter Vorteile (Mehrwert)</b>          | <b>33</b> |
| 10.1 Zusätzliche Abgabetatbestände und Abgabesatz                  | 33        |
| 10.2 Mehrwerte im Rahmen der vorliegenden Revision                 | 33        |
| <b>11 Natur- und Landschaftsschutz</b>                             | <b>35</b> |
| 11.1 Moore, Amphibienlaichgebiete, Wildtierkorridor, Trockenwiesen | 35        |
| 11.2 Auenperimeter                                                 | 35        |
| 11.3 Grundwasser- und Quellschutzzonen                             | 36        |
| 11.4 Landschaftsschutzzone                                         | 36        |
| 11.5 Wald                                                          | 36        |
| 11.6 Archäologische Objekte                                        | 37        |
| 11.7 Gewässerraum                                                  | 37        |
| 11.8 Gefahrenzonen                                                 | 38        |
| 11.9 Wildruhezonen                                                 | 38        |
| 11.10 Fruchtfolgeflächen                                           | 38        |
| 11.11 Naturobjekte                                                 | 39        |
| <b>12 Materialabbau, -Bewirtschaftung und -Ablagerung</b>          | <b>40</b> |
| 12.1 Kiesabbau Schraubach                                          | 40        |
| 12.2 Materialablagerung «über der Landquart»                       | 40        |
| 12.3 Grüngutsammelstelle Tersierbach-Schuttfang                    | 40        |
| 12.4 Entsorgungs- und Recyclingsammelstelle Chestenrank            | 40        |
| <b>13 Erschliessung</b>                                            | <b>41</b> |
| 13.1 Aktualisierung Genereller Erschliessungsplan                  | 41        |
| 13.2 Wichtige geplante Verkehrsanlagen                             | 41        |
| <b>14 Baugesetz</b>                                                | <b>42</b> |
| 14.1 Systematik gemäss Musterbaugesetz                             | 42        |
| 14.2 Anpassung an die kantonale Raumplanungsgesetzgebung           | 42        |
| 14.3 Harmonisierung der Begriffe und Messweisen                    | 42        |
| 14.4 Regelungen zum Zweitwohnungsbau                               | 42        |
| <b>15 Schlussfolgerungen</b>                                       | <b>43</b> |

## Anhang

Anhang A: Auswertung kantonale Vorprüfung

Anhang B: Begründung Abweichungen der Inventarliste kantonale Denkmalpflege

## Separate Beilagen

Separate Beilage 1: Übersicht Bauzonenkapazität (Stand Rechtskräftig und Stand Revision)

Separate Beilage 2: Übersicht Rück-, Einzonungen und Mobilisierung

Separate Beilage 3: Inventarliste kantonale Denkmalpflege

## 1 Einleitung

### 1.1 Anlass zur Planung

Die Nutzungsplanung der Gemeinde Schiers wurde letztmals im Jahr 2001 gesamthaft überprüft und revidiert. Seither erfolgten verschiedene projektbezogene Teilrevisionen. Nutzungsplanungen sind in der Regel alle 10 – 15 Jahre gesamthaft zu überprüfen. Somit ergibt sich bereits aufgrund dieser Zeitspanne seit der letzten Gesamtrevision ein Überprüfungs- und Aktualisierungsbedarf.

Des Weiteren ist per 1. Mai 2014 das revidierte eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG 1) in Kraft getreten. Infolge der neuen Anforderungen des RPG 1 wurde auch der kantonale Richtplan Siedlung (KRIP-S) überarbeitet und von der Regierung am 20. März 2018 erlassen. Am 1. April 2019 ist zudem das revidierte kantonale Raumplanungsgesetz (KRG) in Kraft getreten, welches insbesondere in den Bereichen Baulandmobilisierung und Ausgleich von planungsbedingten Vor- und Nachteilen umfassend ergänzt wurde.

Aufgrund der Änderungen der übergeordneten Vorgaben haben die Gemeinden ihre Ortsplanungen zu überprüfen und den neuen Anforderungen anzupassen.

### 1.2 Ziele der Revision

Die Hauptgründe, welche die Gemeinde zu einer Überprüfung und Überarbeitung der Nutzungsplanung bewegen, sind folgende:

- Die Nutzungsplanung ist an die neuen Anforderungen des eidg. Raumplanungsgesetzes (RPG 1), des kantonalen Richtplanes Siedlung (KRIP-S) und des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) anzupassen.
- Gestützt auf die Vorgaben von Bund und Kanton sind Massnahmen zur Förderung der Siedlungsentwicklung nach innen, insbesondere Massnahmen zur Baulandmobilisierung und Sicherstellung einer hohen baulichen Dichte, zu treffen.
- Die Nutzungsplanung ist an die Bedürfnisse und die angestrebte räumliche Entwicklung der Gemeinde anzupassen.
- Das Baugesetz ist gesamthaft zu revidieren und mit dem neuen kantonalen Raumplanungsgesetz inkl. der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) abzustimmen.

Die vorliegende Gesamtrevision umfasst damit die Aspekte zur Umsetzung der Vorgaben aus dem KRIP-S. Mit der revidierten Ortsplanung verfügt die Gemeinde Schiers über eine zeitgemässe, der übergeordneten Gesetzgebung entsprechenden Ortsplanung.

### 1.3 Übersicht wichtige Inhalte Nutzungsplanung

Im Rahmen der Revision Nutzungsplanung sind schwerpunktmässig die Handlungsanweisungen aus dem KRIP-S sowie die Strategien des kommunalen räumlichen Leitbildes (KRL) grundeigentümerverbindlich umzusetzen. Ebenso ist die gleichzeitig laufende regionale Richtplanung zu berücksichtigen.

Im Wesentlichen handelt es sich um folgende Themen, welche in der vorliegenden Gesamtrevision umgesetzt werden:

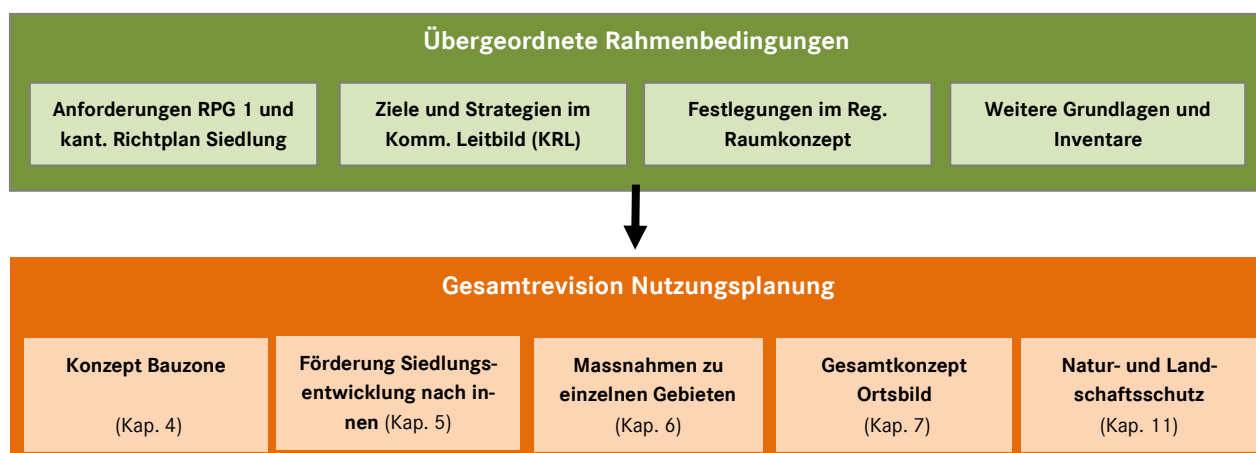


Abb. 1: Übersicht Grundlagen und Inhalte Nutzungsplanung mit Kapitelverweis im Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB).

## 2 Organisation und Verfahren

### 2.1 Organisation des Planungsträgers

Die Erarbeitung der Revision der Nutzungsplanung erfolgte durch eine Arbeitsgruppe (Vertreter Gemeindevorstand, Baukommission und Bauverwaltung).

Für die fachliche Begleitung hat die Gemeinde Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur, beauftragt.

Zuhanden der Vorprüfung, der öffentlichen Mitwirkungsaufgabe und der Gemeindeversammlung wird die Nutzungsplanung durch den Gemeindevorstand freigegeben. Die Beschlussfassung erfolgt durch die Stimmbevölkerung.

### 2.2 Ablauf / Termine

|                                      |                              |
|--------------------------------------|------------------------------|
| Grundlagen- und Analysephase         | Frühjahr 2021                |
| Erarbeitung Entwurf Pläne und Gesetz | 2021                         |
| Kantonale Vorprüfung                 | Jan. 2022 - Feb. 2023        |
| Bereinigung nach Vorprüfung          | Sommer 2023                  |
| 1. Mitwirkungsaufgabe                | 28. Okt. - 27. Nov. 2023     |
| 2. Mitwirkungsaufgabe                | 24. Juni - 1. September 2025 |
| Gemeindeversammlung                  | Frühjahr 2026                |

### 2.3 Kantonale Vorprüfung nach Art. 12 KRVO

Die vorliegende Revision wurde dem Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE) am 27. Januar 2022 zur Vorprüfung eingereicht. Mit Schreiben vom 9. Februar 2023 wurde die Vorlage aus Sicht des Kantons im Grundsatz positiv beurteilt. Die wesentlichen Anträge, Empfehlungen und Hinweise des Kantons sowie der jeweilige Entscheid der Gemeinde sind in Anhang A des vorliegenden Planungs- und Mitwirkungsberichts enthalten.

### 2.4 Mitwirkung der Bevölkerung

#### 2.4.1 Erste Mitwirkungsaufgabe

Interessierte wurden anlässlich einer Orientierungsversammlung am 6. Oktober 2023 in Schiers über die Revision der Ortsplanung orientiert.

Die anschliessende Mitwirkungsaufgabe dient der Orientierung der Betroffenen und Interessierten über die vorgesehenen Änderungen und Ergänzungen. Damit wird ein Teil der in Art. 4 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) verlangten Information der Bevölkerung und ihrer Mitwirkungsmöglichkeiten bei der Revision der Ortsplanung erfüllt. Während der ersten Mitwirkungsaufgabe vom 28. Oktober bis 27. November 2023 konnten Grundeigentümer und andere Interessierte schriftlich Änderungs- oder Ergänzungswünsche an den Gemeindevorstand richten. Während

der Mitwirkungsaufgabe wurden von der Gemeinde individuelle Sprechstunden angeboten, um Fragen zu klären und Anliegen zu erörtern.

Während der Auflagefrist sind von rund 115 Mitwirkenden Vorschläge und Einwendungen eingegangen. Diese wurden durch den Gemeindevorstand geprüft und die Stellungnahme den Mitwirkenden schriftlich mitgeteilt. Wesentliche Themen und Änderungen aus der Mitwirkung waren:

- Reduktion Bauzonengrösse: Im Zusammenhang mit der übergeordneten Vorgabe zur Reduktion der Bauzonengrösse gingen verschiedene Anträge ein, welche bei einzelnen Grundstücken und Grundstückteilen einen Verzicht auf eine Auszonung verlangen. Die Berechnung der Bauzonenkapazität wurde aktualisiert und es wurden einzelne Anpassungen vorgenommen. Um die übergeordneten Rahmenbedingungen zu erfüllen, kann jedoch nicht gänzlich auf Bauzonensenkungen verzichtet werden.
- Schutzfestlegungen für wertvolle Einzelbauten (Ortsbildschutz): In diesem Zusammenhang gingen mehrere Anträge ein, welche den Verzicht oder eine Anpassung der Schutzfestlegung verlangen. Die Zuweisung der Einzelbauten wurde sowohl gesamthaft wie auch teilweise einzelfallweise überprüft und, wo nötig, Begehungen von Objekten durchgeführt. Gestützt darauf wurden Anpassungen vorgenommen.
- Gebiet «Grües Land»: Das Gebiet wird einer Dorfkernzone zugewiesen, auf die ursprünglich geplante spezielle Nutzungszone mit Möglichkeiten für bis 28 m Gebäudehöhe wird verzichtet.
- Aufzonung Wohnzone W2: Die Gebiete Bluomenacher / Garglas werden mit wenigen Ausnahmen in der W2 belassen, auf die ursprünglich geplante Aufzonung in eine W3 wird grundsätzlich verzichtet.
- Mobilisierung von rechtskräftigen Bauzonen: Auf eine Priorisierung der Mobilisierung wird verzichtet und die Überbauungsfrist von bereits eingezonten und eigenständig überbaubaren Grundstücken bzw. Grundstückteilen wird einheitlich auf 8 Jahre erhöht.
- Regelungen zum Zweitwohnungsbau: Auf kommunale Regelungen zum Zweitwohnungsbau wird gegenwärtig verzichtet.
- Nutzungsmaass: Die Vorgesehenen Nutzungsziffern wie auch die Regelungen zur einzuhaltenden Mindestdichte wurden kritisiert. Die Gemeinde sieht neu eine Mindest-Nutzungsziffer sowie eine maximale Nutzungsziffer vor. In dieser Spannbreite sind Bauvorhaben zu realisieren.



#### **2.4.2 Zweite Mitwirkungsaufgabe**

Aufgrund der verschiedenen Änderungen in den Planungsmitteln nach der ersten Mitwirkungsaufgabe hat der Gemeindevorstand beschlossen, diese im Rahmen einer 2. öffentlichen Mitwirkungsaufgabe nochmals aufzulegen. Während der Auflage vom 24. Juni – 1. September 2025 besteht für Betroffene und Interessierte erneut die Möglichkeit, sich mit den geänderten Inhalten auseinanderzusetzen und gegebenenfalls eine Stellungnahme einzureichen. Am Montag, 16. Juni 2025 fand dazu eine Orientierungsveranstaltung statt. Zudem werden an mehreren Daten wiederum Sprechstunden angeboten.

#### **2.5 Beschlussfassung und Beschwerdeaufgabe gemäss Art. 48 KRG**

### **3 Wesentliche Grundlagen für die vorliegende Teilrevision**

#### **3.1 Raumplanungsgesetz (RPG)**

Per 1. Mai 2014 ist das revidierte eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG) in Kraft getreten. Dieses definiert Ziele und Vorgaben hinsichtlich einer konsequenten Siedlungsentwicklung nach innen, der Mobilisierung bestehender Nutzungsreserven sowie einer bedarfsgerechten Bauzonengrösse. Für die Dimensionierung der Bauzone sind für die kommunale Nutzungsplanung insbesondere folgende Bestimmungen massgebend:

- Bauzonen haben dem voraussichtlichen Bedarf der nächsten 15 Jahre zu entsprechen (Art. 15 Abs. 1 RPG).
- überdimensionierte Bauzonen sind zu reduzieren (Art. 15 Abs. 2 RPG).
- Einzonungen sind nur möglich, wenn das Land für eine Überbauung geeignet ist, das Land auch im Fall einer konsequenten Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen benötigt wird und die Verfügbarkeit sichergestellt ist (Art. 15 Abs. 4 RPG).

Wie die Vorgaben des RPG bei der vorliegenden Revision berücksichtigt werden, wird nachfolgend in gegebenem Zusammenhang aufgezeigt.

#### **3.2 Kantonaler Richtplan Siedlung (KRIP-S)**

Der Kanton Graubünden hat seine Richtplanung im Bereich Raumordnungspolitik (Richtplankapitel 2) und Siedlung (Richtplankapitel 5) an die übergeordneten Vorgaben des RPG angepasst. Die entsprechende Änderung des kantonalen Richtplans wurde am 20. März 2018 von der Regierung erlassen und vom Bundesrat am 10. April 2019 genehmigt. Für die vorliegende Teilrevision sind folgende Festlegungen im kantonalen Richtplan Siedlung von besonderer Bedeutung:

- Die Gemeinde trifft Massnahmen zur Verdichtung und Mobilisierung der Nutzungs- und Bauzonenreserve in der rechtskräftigen Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) (Kap. 5.2-11)
- Die Gemeinde nimmt Bauzonenreduktionen im erforderlichen Mass und soweit zweckmässig vor (Kap. 5.2-12)
- Die Gemeinde legt in ihrem Baugesetz die Minstdichten fest und stellt gleichzeitig sicher, dass die Minstdichten bei konkreten Baugesuchen zu mindestens 80% ausgeschöpft werden (Kap. 5.2-12).

Hinsichtlich des konkreten Bauzonenbedarfs ist die im Januar 2021 vom ARE GR publizierte «Wegleitung Ermittlung Bauzonenbedarf» sowie die kantonale Bevölkerungsperspektive zu beachten (vgl. Kap. 4).

### 3.3 Weitere relevante Inhalte der kantonalen Richtplanung

Nebst den Anforderungen der Richtplanung hinsichtlich der Siedlungsentwicklung sind für die Gemeinde Schiers folgende Richtplaninhalte im Rahmen der Ortsplanung zu berücksichtigen:

#### *Siedlung*

- Regionalzentrum Schiers
- Strategisches Arbeitsgebiet «Ausser dem Sagensteg» und «Underem Bahnhof»
- Gemeinde mit traditionellem Streusiedlungsgebiet (dauernd bewohnt)
- Objekte gemäss Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) (Schuders)

#### *Landschaft*

- Landschaftsschutzgebiete Stelserberg und Rätikon – Falknis – Vilan – Chlus
- Fruchtfolgeflächen
- Wildtierkorridor Grüşch – Schiers
- Diverse Objekte Naturschutz (Moore, Auen, Trockenwiesen etc.)

#### *Materialabbau und Materialverwertung / Abfallbewirtschaftung*

- Materialabbau (Kiesentnahme aus Gewässer, Schraubach)
- Deponie Typ A (Ablagerung von unverschmutztem Aushub- und Abbruchmaterial, Über der Landquart)

Wie die einzelnen Objekte in der vorliegenden Revision berücksichtigt wurden, wird in den nachstehenden Kapiteln in gegebenem Zusammenhang erläutert.

### 3.4 Regionale Richtplanung

Die Region Prättigau/Davos hat im Juni 2020 das regionale Raumkonzept beschlossen. Basierend auf dem Raumkonzept ist die Region derzeit daran, die regionale Richtplanung im Bereich Siedlung nach den Vorgaben des kantonalen Richtplanes Siedlung zu erlassen.

Bezüglich der Gemeinde Schiers enthält das Raumkonzept folgende relevanten Inhalte:

- Regionalzentrum Schiers als Gesundheits- und Bildungsstandort
- Revitalisierung Ortskern
- Schiers als Standort für Spital, Bildung, Sport und Einkauf von regionaler Bedeutung
- Schiers als Arbeitsstandort (regionales Gewerbe)
- Schiers als Wohnstandort
- Umsteigeknoten des öffentlichen Verkehrs
- Behebung Schwachstelle an der Nationalstrasse (Schiers West)
- Landschaftsschutzgebiete

### 3.5 Kommunales räumliches Leitbild

Die raumplanerischen Anforderungen haben sich mit der Revision des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) verändert. Das neue RPG verlangt eine Abkehr von der bisherigen Entwicklung der Siedlungen «in die Fläche» hin zu einer Siedlungsentwicklung nach innen. Im Vordergrund steht das Schaffen von Siedlungen mit einer optimierten baulichen Dichte, dies unter Beibehaltung oder Schaffen neuer räumlicher Qualitäten. Zudem definiert das Bundesgesetz klare Ziele und Vorgaben hinsichtlich der Mobilisierung bestehender Nutzungsreserven sowie einer bedarfsgerechten Bauzonengrösse. Als Grundlage zur Umsetzung der Vorgaben des RPG in die Nutzungsplanung verlangt der revidierte kantonale Richtplan von den Gemeinden die Ausarbeitung eines «kommunalen räumlichen Leitbilds» (KRL). Mit einem solchen Leitbild sollen die Gemeinden ihre strategische Ausrichtung der Siedlungsentwicklung für die nächste Planungsperiode sowie die damit verbundenen zentralen Handlungsfelder festlegen.

Die Gemeinde Schiers hat im Rahmen eines separaten, vorgelagerten Prozesses von 2018 bis 2020 ein entsprechendes Leitbild erarbeitet. Für die vorliegende Revision sind insbesondere folgende Inhalte des KRL relevant:

- Positionierung: Attraktives Regionalzentrum mit vielfältigen Dienstleistungen
- Wohnstandort in Pendlerdistanz zur Wirtschaftsregion Nordbünden
- Historischer Siedlungsteil: Prägende Elemente erhalten, zeitgemässes Wohnen und Arbeiten ermöglichen
- Dorfzentrum / Bahnhof: Attraktiver Dreh- und Angelpunkt für die Versorgung, Verkehrsdrehscheibe des öffentlichen Verkehrs
- Siedlungsentwicklung Wohnen:
  - Mobilisierung Bauflächen und haushälterische Bodennutzung;
  - Schwerpunkt des Bevölkerungswachstums im Dorf und sekundär den zentrumsnahen Fraktionen;
  - Verlagerung Nutzungsreserven der zentrumsfernen Fraktionen an gut erschlossene Lagen;
- Siedlungsentwicklung Arbeiten:
  - Ansiedlung und Weiterentwicklung von Industrie- und Gewerbebetrieben «Ausser dem Sagensteg» und südlich der Bahnlinie;
  - Weiterentwicklung bestehender Betriebe im Dorf und den Fraktionen;
  - Beschäftigtenzahl von rund 1200 Vollzeitäquivalente (VZÄ) bis 2030.
- Öffentlicher Raum und Nutzungen: Standorte und Raumbedarf für Schule, Sport und Gesundheit sichern.
- Verkehr: Anbindung öffentlicher Verkehr und Strassennetz sicherstellen und punktuell optimieren (v.a. Anbindung West); Kurzzeitparkierung im Dorfzentrum, Langzeitparkierung zentrumsnah und möglichst unterirdisch.

### 3.6 Rechtskräftige Nutzungsplanung

Die rechtskräftige Nutzungsplanung der Gemeinde Schiers stammt im Wesentlichen aus dem Jahre 2001 und wurde am 12. Juli 2002 von der Regierung genehmigt (Regierungsbeschluss, RB Nr. 1023). In der Folge wurden diverse Teilrevisionen erlassen welche, soweit notwendig, in die vorliegende Gesamtrevision integriert werden.

Mit der vorliegenden Gesamtrevision werden sämtliche rechtskräftigen Planungsmittel der Grundordnung abgelöst. Beibehalten werden lediglich die folgenden:

- Arealplanung «Ausser dem Sagensteg» vom 27. August 2019, genehmigt mit RB Nr. 57 vom 4. Februar 2020
- Genereller Gestaltungsplan «Materialablagerung über der Landquart» vom 24. Juni 2011, genehmigt mit RB Nr. 137 vom 21. Februar 2012 und RB Nr. 581 vom 19. Juni 2012

### 3.7 Zweitwohnungsgesetz

Das Bundesgesetz über Zweitwohnungen (ZWG) ist in Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20% anwendbar. Die Gemeinde Schiers weist einen Zweitwohnungsanteil von rund 25% auf. Nach Art. 7 ZWG dürfen neue Wohnungen nur bewilligt werden, wenn sie als Erstwohnung oder als touristisch bewirtschaftete Wohnung genutzt werden.

### 3.8 Weitere relevante Grundlagen

Die folgenden Grundlagen wurden für die Revision der Ortsplanung beigezogen:

- Archäologische Schutzobjekte gemäss Angaben des Archäologischen Dienstes vom 9. Juli 2020
- Grundwasserschutzzonenausscheidung gemäss Regierungsbeschluss Nr. 612 vom 22. Juni 2021
- Kantonales Biotop- und Landschaftsinventar vom Juli 2021 samt Ergänzungen 2023 gemäss Angaben des Amtes für Natur und Umwelt.
- Plan der Gefahrenkommission gemäss Angaben Amt für Wald und Naturgefahren (Stand Entwurf, 21. Dezember 2021 samt Ergänzungen 2023)
- Waldumriss gemäss Angaben Amt für Wald und Naturgefahren vom September 2023
- Inventarliste der schutzwürdigen Ortsbilder, Gebäudegruppen und Einzelbauten gemäss Angaben der Denkmalpflege (Stand Vorabzug vom 25. April 2021)

## **4 Konzept Bauzone (Wohn-, Misch- und Zentrumszonen)**

### **4.1 Ausgangslage Bauzonengrösse WMZ**

Der Kanton hat im Zuge der Überarbeitung des KRIP-S im Jahr 2018 ein «Datenblatt» für sämtliche Gemeinden des Kantons erarbeitet. In diesem Datenblatt wurde basierend auf der Bauzonenreserve der Wohn-, Misch- und Zentrumszone (WMZ) sowie der Bevölkerungsperspektive 2016 postuliert, dass die aktuellen WMZ-Reserven für das zu erwartende Bevölkerungswachstum in Schiers zu gross dimensioniert sind.

Im Rahmen der Erarbeitung des kommunalen räumlichen Leitbilds (KRL) hat die Gemeinde Schiers gleichzeitig eine Erhebung der bestehenden Nutzungsreserven vorgenommen. Dies erfolgte nach der kantonalen Wegleitung «Übersicht Nutzungsreserven und UEB». Diese Erhebung bildet zusammen mit der Bevölkerungsprognose die Grundlage zur Grobbeurteilung der Bauzonengrösse («Übersicht Bauzonenkapazität, BZK»). Sämtliche Gemeinden im Kanton wurden nach derselben Methodik beurteilt und zu Handen der Richtplanung eingestuft. Bei der Einstufung wird zwischen der Kategorie A (Gemeinde mit knapp dimensionierten Bauzonen), Kategorie B (Gemeinde mit richtig dimensionierter Bauzone) und der Kategorie C (Gemeinde mit überdimensionierter Bauzone) unterschieden.

Die Gemeinde Schiers ist im kantonalen Richtplan als Gemeinde mit effektiv überdimensionierter Bauzone (C-Gemeinde) festgelegt.

Gemäss kantonalem Richtplan haben Gemeinden mit effektiv überdimensionierter WMZ bis 2030:

- Massnahmen zur Mobilisierung der Nutzungs- und Bauzonenreserve in der rechtskräftigen WMZ zu treffen.
- Die Grösse der WMZ zu überprüfen und WMZ-Reduktionen im erforderlichen Mass vorzunehmen.

### **4.2 Kantonale Wegleitung «Ermittlung Bauzonenbedarf»**

Im Januar 2021 publizierte das Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE GR) die Wegleitung «Ermittlung Bauzonenbedarf». Diese ist bei der Dimensionierung der Bauzone zu beachten. Abweichungen gegenüber dem Bedarf gemäss Wegleitung sind im Planungs- und Mitwirkungsbericht nachvollziehbar zu begründen.

Zwischenzeitlich liegt eine aktualisierte Bevölkerungsperspektive (2022 - 2050) vor. Gemäss kantonaler Wegleitung ist bei der Nutzungsplanung die jeweils aktuelle Bevölkerungsperspektive beizuziehen. Die Einstufung der Gemeinde Schiers ist somit auf Basis der neuen Perspektive in der vorliegenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung zu überprüfen und die entsprechenden Massnahmen abzuleiten.

#### 4.3 Kantonale Bevölkerungsperspektive 2022 – 2050

Die aktualisierte Bevölkerungsperspektive 2022 sieht für die Gemeinde Schiers ein höheres Wachstum vor als die Perspektive 2016. Massgebend für die Nutzungsplanung ist die Entwicklung in den nächsten rund 15 Jahren, somit von 2025 bis 2040. Während die Perspektive 2016 (Szenario hoch) bis 2040 eine Zunahme auf rund 3000 Personen postulierte, erwartet die Perspektive 2022 (Szenario hoch) eine Bevölkerungszahl von rund 3250 Personen im Jahr 2040 (vgl. Abb. 2).

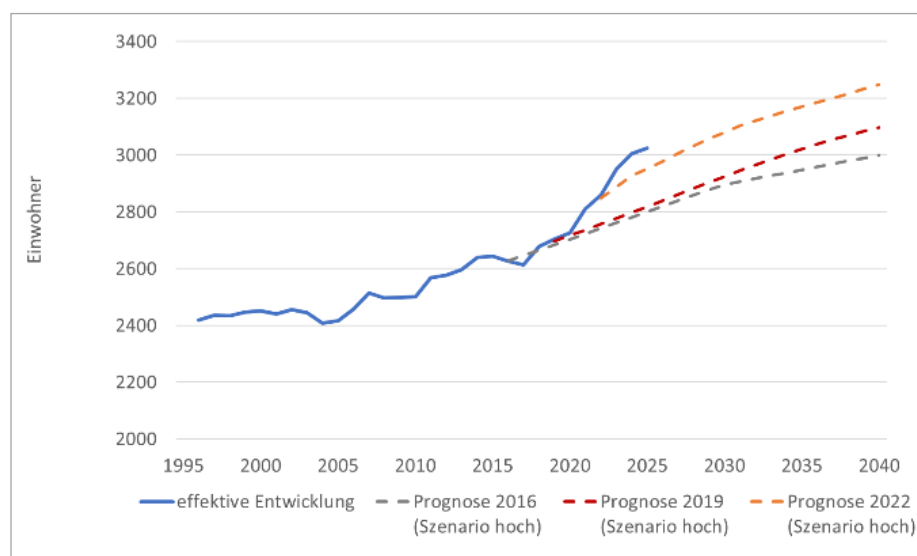


Abb. 2: Kantonale Bevölkerungsperspektiven für die Gemeinde Schiers (Szenario hoch) und effektive Entwicklung bis zum 5.6.2025.

#### 4.4 Bauzonenkapazität (BZK) gemäss rechtskräftiger Ortsplanung

Die Gemeinde hat die Erhebung der Nutzungsreserven im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision vorgenommen. Gemäss aktualisiertem Überbauungsstand (März 2025) beläuft sich die nicht überbaute Bauzonenreserve innerhalb der WMZ auf rund 11.8 ha<sup>1</sup>. Der Überbauungsgrad in der WMZ beträgt durchschnittliche 80% (vgl. Abb. 3).

<sup>1</sup> Die sich zurzeit in Realisierung befindenden Gebiete Feld Nord («Garglas Schiers»), Rosmaringasse («Aurum Schiers») sowie Parzelle Nr. 523 wurden bereits nicht mehr als Bauzonenreserve berücksichtigt und bei den Kapazitätsreserven nicht eingerechnet – diese sind jedoch noch nicht bewohnt, somit ergibt sich eine Abweichung zwischen den Bezugsgrößen der Kapazitätsreserven und des Bedarfs. Es handelt sich dabei somit noch eine zusätzliche Kapazität von rund 150 Einwohnern.

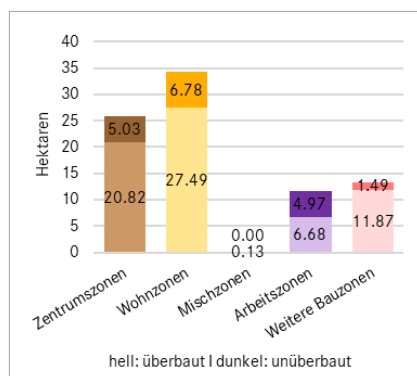


Abb. 3: Überbauungsstand gemäss rechtskräftiger Ortsplanung, Stand Mai 2025.

Bezogen auf die kantonale Bevölkerungsperspektive 2022 – 2050 (hohes Szenario) des Kantons ergibt sich eine Zunahme der Bevölkerung von 295 Personen bis 2040 (Periode Nutzungsplanung von 15 Jahren). Dieser Zahl steht eine mobilisierbare Kapazitätsreserve (unter Annahme einer Mobilisierbarkeit von der Hälfte der unbebauten und 10% der unternutzten Bauzonenflächen) von rund 332 Einwohnern innerhalb der bestehenden Bauzone gegenüber. Für den massgebenden Zeitraum bis 2040 ist die rechtskräftige Bauzonkapazität somit zu gross bemessen (vgl. Abb. 4).

Die theoretisch verfügbare Kapazitätsreserve (d.h. unter Annahme einer vollständigen Mobilisierung und Bebauung) würde in der unbebauten Bauzone 731 Personen und in der überbauten aber unternutzten 99 Personen, insgesamt somit 830 Einwohner betragen.

Die Übersicht Bauzonkapazität gemäss rechtskräftiger Ortsplanung kann der separaten Beilage 1 entnommen werden.

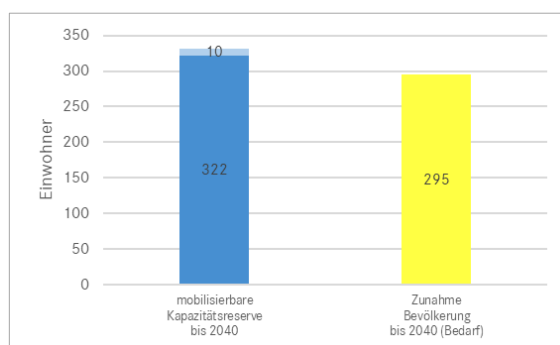


Abb. 4: Mobilisierbare Einwohnerkapazität (mobilisierbare Kapazitätsreserve mit Annahme von 50% Mobilisierbarkeit der unbebauten [dunkel] und 10% der unternutzten [hell] Bauzonenflächen) im Vergleich zur aktuellen kantonalen Bevölkerungsperspektive 2022 – 2050 (hohes Szenario), Basis 2025 gemäss Szenario hoch.



#### 4.5 Effektive Bevölkerungsentwicklung

Die Entwicklung der letzten Jahre zeigt, dass Schiers ein deutlich höheres Wachstum aufweist als in der Perspektive 2016 angenommen. Auch gegenüber der Perspektive 2022 liegt das Wachstum momentan höher – so wurde eine Bevölkerungszahl per Ende 2024 von 2928 Einwohnern erwartet, wohingegen effektiv bereits 3006 Einwohnerinnen und Einwohner niedergelassen waren.

In den letzten fünf Jahren (2019 – 2024) zogen rund 300 Personen nach Schiers (Wachstum von 2.1% pro Jahr), über die letzten 10 Jahre (2014 – 2024) betrug das Wachstum 1.3% pro Jahr und in den letzten 15 Jahren (2009 – 2024) 1.2% pro Jahr. Wie auch der Abbildung 2 entnommen werden kann, hat das bereits seit längerem positive Wachstum somit in den letzten Jahren nochmals deutlich zugenommen.

#### 4.6 Erwartung und Ziele der Gemeinde zur Bevölkerungsentwicklung

Mit aktuell rund 3025 Einwohnern zählt die Gemeinde Schiers bevölkerungsmässig zu den grösseren Gemeinden im Kanton.

Bis 2030 beabsichtigt die Gemeinde im Rahmen des KRL ein Wachstum auf rund 2900 Einwohner. Aufgrund der gegenwärtigen Wohnbautätigkeit und der bisherigen Entwicklung wurde diese Bewohnerzahl bereits deutlich früher erreicht und überschritten. Dies entspricht auch der neuen kantonalen Bevölkerungsperspektive.

Bei gleichbleibendem Wachstum der letzten 10 Jahre (ca. 1% pro Jahr) würde demnach bis 2040 (Horizont Nutzungsplanung) eine Bevölkerungszahl von 3525 resultieren, dies liegt deutlich über der Annahme des Kantons von rund 3250 Personen.

Zur Aufnahme dieser Bevölkerungszunahme sind in der vorliegenden Gesamtrevision verschiedene Massnahmen vorgesehen:

- Massnahmen zur Baulandmobilisierung von geeigneten, nicht überbauten Grundstücken und Grundstückteilen innerhalb der bestehenden Bauzone.
- Schaffen der Voraussetzungen für eine optimale bauliche Nutzung (haushalterischer Umgang mit dem Boden) der Grundstücke.
- Erhöhung der maximal zulässigen Ausnützungsziffer in den Wohnzonen 2 und 3.
- Gewährleisten von Bauplätzen in den Quartieren im Dorf, den zentrumsnahen Fraktionen aber auch in geringerem Umfang in Schuders und Stels.

#### 4.7 Reduktion der Bauzone

Gemäss der Wegleitung «Ermittlung Bauzonenbedarf» sind die WMZ-Reserven in «C-Gemeinden mit positiver Bevölkerungsentwicklung» unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumplanung soweit zu reduzieren, dass die Gemeinde den erwarteten Bedarf für die zusätzlichen Einwohner decken kann.

Der Bedarf hat sich dabei in erster Linie an der kantonalen Perspektive zu orientieren. Diesbezüglich ist die Kapazität (332 Personen) gegenüber dem Bedarf (295 Personen) aus kantonaler Sicht zu gross dimensioniert.

Die Gemeinde hat nach diversen Kriterien (Erschliessbarkeit, Bebaubarkeit, Strategie des kommunalen räumlichen Leitbildes, überwiegenden entgegenstehenden Interessen [Ortsbildschutz, Natur-/Landschaftsschutz, Landwirtschaft, Gewässer-raum, Naturgefahren, Immissionen], Waldbereich, neue amtliche Vermessung) diverse Reduktionen der Bauzonenfläche im Umfang von rund 4.2 ha vorgenommen.

Die der nicht-Bauzone zugewiesenen Flächen können den Plänen (Beilage 2) entnommen werden.

#### 4.8 Bauzonenkapazität (BZK) nach Gesamtrevision

Mit den vorgesehenen Massnahmen zur Siedlungsentwicklung nach innen (vgl. Kap. 5) erhöht sich die Kapazitätsreserve innerhalb der bestehenden Bauzone geringfügig – einerseits bei den unbebauten Bauzonen, jedoch auch bei den unternutzten Bauzonen.

Nach der vorliegenden Gesamtrevision ergibt sich folgende Kapazität:

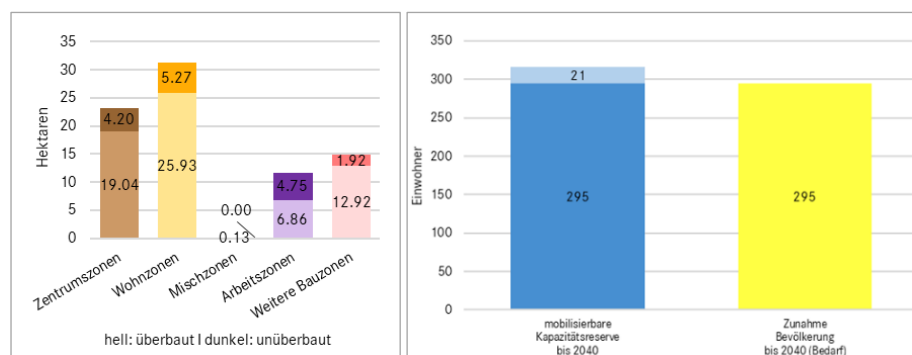


Abb. 5: Überbauungsstand gemäss revidierter Ortsplanungen (links) und mobilisierbare Einwohnerkapazität (Mobilisierbarkeit von 50% der unbebauten [dunkel] und 10% der unternutzten [hell] Bauzonenflächen) im Vergleich zu der Bevölkerungsperspektive 2022 – 2050 des Kantons (Basis 2025 gemäss Szenario hoch).

Aus der rechnerischen Gegenüberstellung ergibt sich, dass die nun vorhandene Bauzonenkapazität dem vom Kanton erwarteten Bedarf entspricht. Damit das erwartete und gemäss den letzten Jahren allenfalls noch höher ausfallende Wachstum aufgenommen werden kann, ist jedoch eine konsequente Mobilisierung der Bauzonenflächen notwendig – die theoretisch verfügbare Kapazitätsreserve (d.h. unter Annahme einer vollständigen Mobilisierung und Bebauung) umfasst in der unbebauten Bauzone 642 Personen und in der überbauten aber unternutzten 207 Personen, insgesamt somit 849 Einwohner (vgl. Abb. 6).

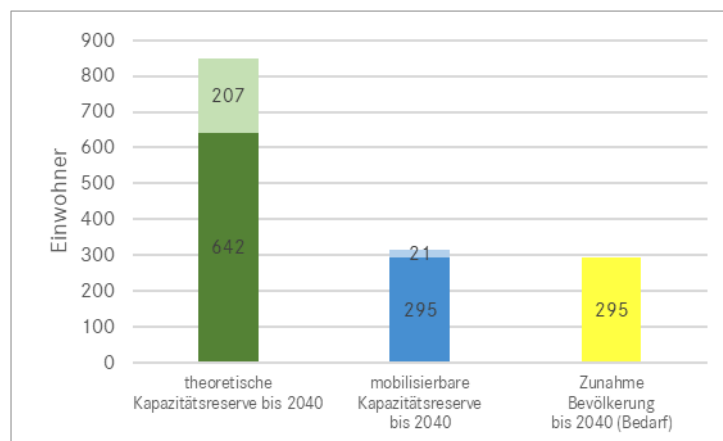


Abb. 6: Einwohnerkapazität (theoretisch und mobilisierbare Kapazitätsreserve mit Annahme von 50% Mobilisierbarkeit der unbebauten [dunkel] und 10% der unternutzten [hell] Bauzonenflächen) im Vergleich zur aktuellen kantonalen Bevölkerungsperspektive 2022 – 2050 (hohes Szenario), Basis 2025 gemäss Szenario hoch.

Die Übersicht Bauzonenkapazität nach Gesamtrevision kann der separaten Beilage 1 entnommen werden.

#### 4.8.1 Betrachtung nach Bauplätzen

Innerhalb der Bauzone bestehen künftig insgesamt rund 115 Bauplätze. Davon stehen etwa 80 für Einfamilienhäuser (1 Wohnung), 15 für Doppel-Einfamilienhäuser (2 Wohnungen) und 20 für Mehrfamilienhäuser (6 Wohnungen)<sup>2</sup> zur Verfügung. Die EFH verteilen sich auf das Dorf (inkl. Schälleria) mit rund 30 Einheiten und den Berg (inkl. Äuli, Lunden) mit rund 50 Einheiten – die Doppel-Einfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser liegen mehrheitlich im Dorf. Somit ergeben sich rund 230 Wohnungen. Bei einer durchschnittlichen Belegung von 2.3 Personen ergibt sich ein Einwohnerpotenzial von rund 530 Einwohner.

Die vorhandenen Kapazitäten verteilen sich, wie im KRL vorgesehen, mehrheitlich auf das Dorf und die dornahen Fraktionen (ca. 430 Personen) und lediglich untergeordnet auf die Fraktionen am Berg (ca. 100 Personen).

Weitere Nutzungsreserven wie landwirtschaftlich nicht mehr benötigte Ställe in der Bauzone oder aber stark unternutzte aber vollständig bebaute Grundstücke bestehen in Schiers kaum.

Unter Betrachtung der Bauplätze sind verstärkte Massnahmen der Mobilisierung vorzusehen, um die erwartete Bevölkerungszahl aufzunehmen.

<sup>2</sup> Hinweis: Die Überbauung «Feld» ist gegenwärtig in Bau, die sechs Standorte für Mehrfamilienhäuser mit total 58 Wohnungen sind hier bereits nicht mehr berücksichtigt, jedoch noch nicht bewohnt – es handelt sich dabei somit noch eine zusätzliche Kapazität von rund 130 Einwohnern.

#### 4.8.2 Begründung der verbleibenden Bauzonenreserve

Die verbleibenden Bauzonenreserven lassen sich in folgende Kategorien gliedern:

- Siedlungsentwicklung nach innen: Gesteigerte Kapazitätsreserve aufgrund Erhöhung der maximalen Ausnützungsziffer (Bemerkung: rund 10% der höheren Ausnützungsziffer erfolgt aufgrund des Wechsels der Berechnungsmethode der Nutzungsziffer, welche neu auf Art. 37a der kantonalen Raumplanungsverordnung KRVO beruht.)
- Baulücken innerhalb des weitgehend überbauten Gebietes
- Erschlossene und geeignete Bauplätze
- Entwicklungsschwerpunkte der Gemeinde

Eine Auszonung dieser Gebiete drängt sich weder aufgrund des erwarteten Bevölkerungswachstums noch aufgrund des Ortsbildschutzes, des Erschliessungsstandes oder anderweitigen Faktoren auf. Ebenso würde die Auszonung dieser Flächen kaum zu einer Reduktion des Siedlungsgebietes beitragen, da sie in der Regel bereits von Bauten umgeben sind oder Baulücken darstellen. Ein weiterer Faktor stellen die Entwicklungsgebiete Wohnen gemäss KRL dar.

Zudem sind die unterschiedlich charakterisierten Ortsteile zu berücksichtigen, welche im Sinne des KRL jeweils über eine Entwicklungsmöglichkeit verfügen sollen. Um deren Bestehen langfristig zu sichern, sollen weiterhin vereinzelte Bauplätze für allfällige Zuzüger zur Verfügung stehen. Durch diese Fraktionierung ergibt sich eine grössere Reservefläche im Gegensatz zu einer kompakten Gemeinde mit einem Siedlungskern.

Eine weitere Reduktion würde der erwarteten und angestrebten Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde zuwiderlaufen, welche höher liegt als die kantonale Perspektive – die Gemeinde geht davon aus, dass diese Flächen effektiv für das Bevölkerungswachstum in den nächsten 15 Jahren benötigt werden.

Zusätzlich sind verstärkte Mobilisierungs- und Verdichtungsmassnahmen vorzusehen, um das Wachstum aufzunehmen. Die verbleibende Reserve ist daher als angemessene Bauzonenreserve zu betrachten.

#### 4.9 Schlussfolgerungen zum Bauzonenbedarf

Mit der vorliegenden Gesamtrevision werden durch die Massnahmen zur Baulandmobilisierung, der Förderung von Mehrfamilienhausbauten in Wohnzone 4 sowie je eine Arrondierung in Fajauna und Pusserein die Voraussetzungen für eine Überbauung der vorhandenen Bauzonenreserven optimiert. Explizite Einzonungen erfolgen demgegenüber (abgesehen von den zwei grösseren Arrondierungen und der Erweiterung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen) keine.

Die Entwicklung der letzten Jahre zeigt, dass eine hohe Nachfrage nach Bauland vorhanden ist und mit den vorgesehenen Massnahmen dieses nun auch verfügbar wird. Somit ist davon auszugehen, dass die bereits hohe Bautätigkeit anhalten wird.

und die nun vorgesehenen Reserven in den nächsten 15 Jahren mehrheitlich benötigt werden.

Gleichzeitig hat die Gemeinde sämtliche Bauzonenflächen geprüft und solche, welche nicht oder nur eingeschränkt für eine Überbauung geeignet sind aus der Bauzone entlassen, was zu einer Reduktion der vorhandenen Bauzonenfläche führt, ohne die bauliche Tätigkeit zu stark einzuschränken.

Eine weitere Reduktion der Bauplätze respektive Bauzonenflächen wäre aus Sicht der Gemeinde Schiers falsch, da die verbleibende Reserve im Dorf Schiers, in den ortsnahen Fraktionen aber auch, in einem untergeordneten Ausmass in den entfernteren Fraktionen, der angestrebten (und zu erwartenden) Entwicklung entspricht. Es wird davon ausgegangen, dass das Bauland effektiv in der nächsten Planungsperiode benötigt wird.

Damit das erwartete Bevölkerungswachstum aufgenommen werden kann, sind die unter Kap. 5 vorgesehenen Massnahmen umzusetzen.

Weiter ist davon auszugehen, dass, soweit das prognostizierte Wachstum sich einstellt, bereits gegen Ende der nächsten Planungsperiode weitere Verdichtungs- oder Mobilisierungsanstrengungen vorzusehen oder aber Erweiterungen des Siedlungsgebietes an gut geeigneten Lagen vorzunehmen sind.

## **5 Förderung der Siedlungsentwicklung nach innen**

### **5.1 Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven**

Das eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG, Art. 15 und 15a) sowie der kantonale Richtplan (Kap. 5.2.2) weisen die Gemeinden an, Massnahmen zur Mobilisierung bzw. zur Förderung der Verfügbarkeit der inneren Nutzungsreserven zu treffen.

In der Gemeinde Schiers bestehen Nutzungsreserven in Form von unüberbauten Bauzonen, welche aus verschiedenen Gründen nicht verfügbar sind. Im Rahmen der vorliegenden Revision ist daher eine gesetzliche Sicherung der Baulandverfügbarkeit gemäss dem kantonalen Raumplanungsgesetz vorgesehen (Überbauungsfrist).

Der Regelung unterstehen grundsätzlich sämtliche eigenständig überbaubaren Parzellen bzw. Parzellenteile. Werden solche Flächen nicht innerhalb der baugesetzlichen Frist von acht Jahren überbaut und besteht eine Nachfrage nach Bauland, kann die Gemeinde (sie muss nicht) die entsprechenden Flächen zum vollen Verkehrswert übernehmen und Bauwilligen zwecks Überbauung zur Verfügung stellen (Art. 19d KRG). Eine solche Übernahme setzt in jedem Fall eine Abwägung zwischen den privaten Interessen und dem öffentlichen Interesse an einer Übernahme voraus. Im Weiteren ist im konkreten Fall zu prüfen, ob keine mildereren Massnahmen in Frage kommen. Die betroffenen Flächen sind im Zonenplan bezeichnet.

### **5.2 Zonen mit Pflicht zur Erstellung von Mehrfamilienhäusern**

Schiers verfügte bereits bis anhin über verhältnismässig hohe Ausnützungsziffern. Bisher fehlte jedoch eine Regelung, die möglichen Dichten auch einfordern zu können (vgl. dazu auch Kap. 5.6) oder die Möglichkeit sicherzustellen, dass nicht nur sehr grosse Einfamilienhäuser errichtet werden.

In den letzten Jahren wurden nun diverse Projekte für Mehrfamilienhäuser im Dorfgebiet von Schiers realisiert; dies zeigt, dass eine Nachfrage dafür vorhanden ist.

Zur Sicherstellung von Mehrfamilienbauten sind künftig bei Neu- oder Ersatzbauten in der Wohnzone 4 zwingend Mehrfamilienhäuser zu erstellen.

### **5.3 Erhöhung der Ausnützungsziffer / Sicherstellen von Minstdichten**

Die Sicherstellung einer haushälterischen Bodennutzung ist eine zentrale Anforderung aus dem Raumplanungsgesetz. Daher setzt sich der Kanton Graubünden gemäss kantonalem Richtplan zum Ziel, mit planerischen Massnahmen auf Gemeindeebene eine massvolle Siedlungsverdichtung bei gleichzeitigem Erhalt beziehungsweise Steigerung der Siedlungsqualität zu erreichen. Bei Ein-, Um- oder Aufzonungen verlangt der Richtplan dazu im suburbanen Raum (Dorfgebiet) eine Ausnützungsziffer von mindestens 0.8 und im ländlichen Raum (Fraktionen und Berg) von mindestens 0.5. Zudem müssen die Gemeinden im Rahmen ihrer Ortsplanung eine Mindestausnützung der Grundstücke von 80% sicherstellen.

Die Masse der baulichen Dichte wurden mit der vorliegenden Revision gesamthaft überprüft. Aus Gründen des Ortsbildschutzes wird in der Dorfkernzone wie bis anhin keine Ausnützungsziffer festgelegt. In diesen Gebieten wird eine verträgliche bauliche Dichte über die qualitativen Festlegungen im Baugesetz sichergestellt. In den übrigen Bauzonen wird neu eine minimale und maximale Ausnützungsziffer vorgegeben, innerhalb deren Spannbreite sich künftige Vorhaben befinden müssen:

- In der Dorfzone Berg wird neu eine Ausnützungsziffer von 0.4 bis maximal 0.6 vorgesehen. Damit ist sowohl eine ortsübliche Bebauung sowie das vom Kanton geforderte Mass der Mindestausnützung sichergestellt (80% von 0.5).
- In der Wohnzone 2 werden die gleichen Masse wie in der Dorfzone Berg festgelegt. Damit wird gegenüber bisher im Sinne der Innenentwicklung eine leicht höhere maximale Ausnützung ermöglicht. Noch höhere Nutzungsziffern<sup>3</sup> würden insbesondere in Tersier, Garglas sowie in Schra bis Schälleria von der gewachsenen Bebauung abweichen. Die Festlegung erfolgt aus Gründen der Siedlungsqualität sowie der an Hanglagen notwendigen eher lockereren Bebauung.
- In der Wohnzone 3 wird eine Ausnützung von 0.5 bis 0.75 vorgesehen. Damit wird ebenfalls eine leicht höhere maximale Ausnützung als bisher ermöglicht. Die Gebiete weisen z.T. historisch gewachsene Einfamilienhaus-Typologien auf – in den letzten Jahren wurden vermehrt Mehrfamilienhäuser realisiert. Diese Entwicklung wird sich aufgrund der Nachfrage vermutlich fortsetzen. Zur Vermeidung eines zu grossen Dichtesprungs zur bestehenden Siedlung und somit aus Gründen der Siedlungsqualität wird von noch stärkeren Erhöhungen der Nutzungsziffern abgesehen. Die Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass in solchen Gebieten oft ein Quartierplanverfahren durchgeführt wurde, in dessen Rahmen die Ausnützung um bis zu 0.15 erhöht werden kann. Damit resultiert in der Wohnzone 3 eine grundsätzlich mögliche Ausnützungsziffer von 0.9.
- In der Wohnzone 4 wird die maximal zulässige Ausnützungsziffer aufgrund der neuen Berechnungsmethode erhöht. Faktisch bleibt die maximal mögliche Ausnützung in dieser Zone unverändert. Es ist eine minimale Ausnützung von 0.65 vorgesehen. Dies entspricht den kantonalen Vorgaben.
- In der Wohn- und Gewerbezone 1 ist eine Ausnützung von 0.5 bis 0.7 vorgesehen. Die WG1 besteht nur auf einem Grundstück, welches bereits bebaut ist. Das Gebiet ist vollumfänglich von einer W3 umgeben, weshalb aus denselben Gründen wie bei W3 von einer höheren minimalen Dichte abgesehen wird.

<sup>3</sup> Die festgelegten Mindestdichten betragen rechnerisch:

- in der Wohnzone 2: 0.5 (80% von 0.5 ergeben die einzuhaltende Mindest-AZ von 0.4)
- in der Wohnzone 3: 0.63 (80% von 0.63 ergeben die einzuhaltende Mindest-AZ von 0.5)
- in der Wohnzone 4: 0.8 (80% von 0.8 ergeben die einzuhaltende Mindest-AZ von 0.65)
- in der Wohn- und Gewerbezone 1: 0.63 (80% von 0.63 ergeben die einzuhaltende Mindest-AZ von 0.5)

#### **5.4 Reduktion der Grenzabstände**

Das rechtskräftige Baugesetz kennt einen kleinen und einen grossen Grenzabstand. Künftig wird lediglich noch ein Grenzabstand vorgesehen, welcher in der Regel dem heutigen kleinen Grenzabstand entspricht. Dadurch ist eine baulich dichtere Bebauung möglich.



## **6 Ziele, Strategien und Massnahmen zu einzelnen Gebieten**

### **6.1 Gebiet «Grüe Land»**

Die Parzelle Nr. 252 ist eine zentral gelegene Innenentwicklungsreserve am Rand des historischen Ortskerns von Schiers. Im KRL wurde die Parzelle als «Entwicklungsgebiet Wohnen» bezeichnet.

Aus ortsbaulicher Sicht weist der Standort ein hohes Potenzial für eine Aufwertung des öffentlichen Raums im Zentrum auf. Voraussetzung dafür ist eine geeignete Ausbildung des Sockels mit einem öffentlichen Vorbereich und idealerweise publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen. Fragen der einzelnen Nutzungen, der Erschliessung wie auch der Gestaltung können erst im Rahmen einer konkreten Projektentwicklung geklärt werden.

Aufgrund des besonderen Nutzungs- und Gestaltungspotenzials wird das Gebiet auf Stufe Nutzungsplanung in der Grundordnung einerseits der Dorfkernzone (bisher Wohnzone 3) zugewiesen und zudem mit einem Neugestaltungsbereich überlagert. Zur Sicherstellung einer qualitätsvollen Entwicklung ist vor der Ausarbeitung eines Projekts ein von der Baubehörde zu genehmigendes Bebauungs- und Erschliessungskonzept zu erarbeiten, mit welchem die projektbezogenen Rahmenbedingungen festzulegen sind.

### **6.2 Gebiet Bahnhof**

Die Gemeinde prüft seit einigen Jahren eine Entwicklung und Neukonzeption des Bahnhofareals Schiers. Schnittstellen bestehen dabei zum Ausbauvorhaben Bündtistrasse, der Neukonzeption der Postautohaltestellen aufgrund der Umsetzung des Behindertengleichstellungsgesetzes, dem Ausbauvorhaben der Perronanlagen der Rhätischen Bahn (RhB) wie auch den angrenzenden privaten Liegenschaften.

Aufgrund des Brandereignisses am Bahnhof Schiers vom August 2021 ist der Neubau des Bahnhofgebäudes auch von Seiten RhB priorisiert worden.

Im Rahmen einer separaten Teilrevision der Ortsplanung wurden die nutzungsplanerischen Voraussetzungen für ein Neubauvorhaben mit Mischnutzungen (Gewerbe und Wohnen) geschaffen. Die Festlegungen dieser separaten Teilrevision (genehmigt mit Regierungsbeschluss Nr. 930 vom 4. Dezember 2023) werden in die vorliegende Revision integriert.

### **6.3 Arrondierung Fajauna und Pusserein**

Aufgrund der Anträge von Privaten erfolgt in Fajauna (Parzelle Nr. 2272) und in Pusserein (Parzelle Nr. 2067) eine flächengleiche Umlagerung der Bauzone auf demselben Grundstück. Die optimierten und noch unbebauten Baustandorte werden mit der Pflicht zur Baulandmobilisierung belegt.





Abb. 8: Bebauungs- und Erschliessungskonzept Fajauna (Y. Rüedi Architektur und Bauleitung GmbH, Serneus, 2021)

### 6.3.2 Pusserein

In Pusserein wird ein Baustandort im Bereich der Parzelle Nr. 2733 (rechtskräftige Bauzone, überbaut mit einer Ökonomiebaute) und der Parzelle Nr. 2067 (gegenwärtig Landwirtschaftszone) vorgesehen. Durch den geplanten Ausbau der Kantonsstrasse (Parzelle Nr. 1993) ist dazu eine geringfügige Erweiterung der Bauzone notwendig. Demgegenüber wird ein Grossteil der nicht erschlossenen zweiten Bautiefe auf der Parzelle Nr. 2733 und 1994 künftig der Landwirtschaftszone zugewiesen. Damit wird der Strassencharakter in Pusserein gestärkt und weiterentwickelt.

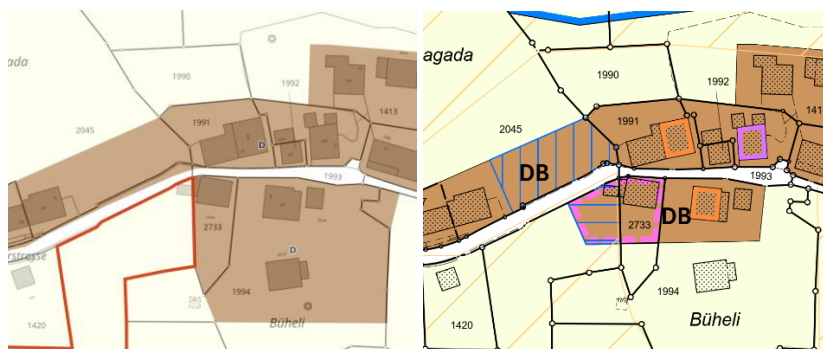


Abb. 9: Baustandort Pusserein gemäss rechtskräftige Ortsplanung (links) und gemäss künftiger Ortsplanung (rechts)

Die Einzonungskriterien gemäss KRIP-S Kap. 5.2. werden wie folgt berücksichtigt:

- *Festlegung im regionalen Richtplan als Siedlungserweiterungsgebiet:* nicht notwendig, da insgesamt < 1 Hektare.
- *Bedarfsnachweis und Mobilisierungsmassnahmen der bestehenden Reserven auf dem gesamten Gemeindegebiet sind getroffen:* Gemäss dem kommunalen räumlichen Leitbild sollen (auch) die Fraktionen über eine gewisse Entwicklungsperspektive verfügen. Dazu sind in Pusserein diverse Baustandorte vorgesehen. Beim vorliegenden Standort handelt es sich um einen raumplanerisch sinnvoll gelegenen Standort, welcher zudem auf die Anfrage einer Interessenz mit einer konkreten Bauabsicht beruht. Die Mobilisierungsmassnahmen werden im Rahmen der vorliegenden Revision der Ortsplanung getroffen, die Voraussetzungen sind damit erfüllt.
- *Die Mindestanforderungen der öv-Erschliessung sind erfüllt:* Pusserein liegt im ländlichen Raum, gemäss KRIP-S müsste für eine Einzonung eine Basiserschliessung mit dem öffentlichen Verkehr vorhanden sein. Dies ist vorliegend nicht der Fall. Abweichungen sind jedoch möglich. Vorliegend handelt es sich wie vorstehend erwähnt um eine geringfügige Arrondierung, mit welcher ein Baustandort optimiert werden soll. Aus diesen Gründen und der Nähe zur Haltestelle Pusserein steht die vorliegende Arrondierung aus Sicht der Gemeinde nicht in Konflikt mit den Voraussetzungen des KRIP.
- *Die Mehrwertabschöpfung und die Verfügbarkeit sind gesichert:* Erfüllt
- *Die Einzonung wird direkt kompensiert:* Erfüllt durch die gesamthafte Überprüfung der Bauzonenreserve in Schiers.
- *Ein Erschliessungs- und Bebauungskonzept liegt vor:* Da es sich lediglich um eine geringfügige Arrondierung handelt und der Baustandort direkt an der Strasse liegt und somit erschlossen ist, ist ein solcher Nachweis nicht zweckmässig.
- *Sofern Fruchtfolgeflächen beansprucht werden, sind die Vorgaben nach Art. 30 Abs. 1bis RPV zu erfüllen:* Nicht betroffen

## 7 Gesamtkonzept Ortsbild

### 7.1 Ortsbildschutz

Schiers ist nicht im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) mit nationaler Bedeutung eingestuft. Im kantonalen Richtplan ist Schuders als ISOS-Objekt von regionaler Bedeutung bezeichnet. Zur Gewährleistung einer Weiterentwicklung der ortsüblichen Bautradition unter Wahrung charakteristischer Elemente sieht die Gemeinde im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision folgendes Konzept bezüglich Ortsbildschutz vor:

- Baugesetzliche Regelungen zur Dorfkernzone und Dorfzone Berg mit Bezug zum Erhalt sowie zur Weiterentwicklung der Siedlungsstruktur und Bauweise.
- Bezeichnung der wertvollen Einzelbauten als kommunale geschützte, zu erhaltende resp. bemerkenswerte Bauten.
- Bezeichnung von Erhaltungsbereichen.

Damit wird das bestehende Konzept weiterentwickelt und dem ISOS resp. den Festlegungen im kantonalen Richtplan entsprochen.

### 7.2 Dorfkernzone

Die Dorfkernzone umfasst den historischen Dorfkern von Schiers. Die Bestimmungen entsprechen weitgehend jenen des bisherigen Baugesetzes zur Dorfkernzone und zum Ortsbildschutzbereich.

In der Dorfkernzone liegt der Schwerpunkt auf der Erhaltung und Ergänzung bzw. Weiterentwicklung der bestehenden Siedlungsstruktur und Bauweise. Neue Gebäude sowie Umbauten und Erweiterungen haben sich bezüglich Stellung, Proportionen, Dachform und Gestaltung gut in die bestehende Siedlung einzuügen. Bei Neubauten und wesentlichen Umbauten ist die Bauberatung obligatorisch beizuziehen.

### 7.3 Kulturhistorisch wertvolle Bauten

Die reformierten Kirchen St. Johann in Schiers und St. Anna in Schuders werden als kantonal geschützte Objekte bezeichnet (Hinweis) und als kommunal geschützte Baute festgelegt. Weitere besonders wertvolle Einzelbauten gemäss der Inventarliste der Denkmalpflege sind innerhalb der Bauzone als kommunal geschützte Bauten, zu erhaltende Baute resp. bemerkenswerte Baute aufgenommen.

Für freistehende Ökonomiebauten wird keine Schutzfestlegung vorgenommen, dies dient insbesondere der Ermöglichung von Umnutzung zu Wohnzwecken.

Basis dafür bildet der Vorabzug der Inventarliste der schutzwürdigen Ortsbilder, Gebäudegruppen und Einzelbauten der kantonalen Denkmalpflege sowie die Beurteilung durch die Gemeinde (vgl. separate Beilage 3 sowie bezüglich der Abweichungen Anhang B).

## 7.4 Weitere Festlegungen

Für folgende weiteren Objekte und Schutzanliegen, welche bezüglich des Ortsbildes zentral sind, werden innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebietes Schutzfestlegungen vorgenommen:

- Erweiterung der Freihaltezone um die Kirche Schuders
- Freihaltezone Pfarrgarten
- Zonen für Grünflächen zur Siedlungsrandbildung
- Brunnen als Kulturobjekte
- Baulinien und Baugestaltungslinien im Ortskern gemäss rechtskräftiger Ortsplanung (Anpassung im Bereich «Hinderst Müli»).

## 8 Konzept Arbeitsgebiete

### 8.1 Arbeitsgebiet «Ausser dem Sagensteg»

Das Areal ist als kantonales Arbeitsgebiet im suburbanen Raum (Objekt Nr. 28.SW.02) bezeichnet. Im Rahmen der Zuweisung zur Industriezone wurde eine Arealplanpflicht festgelegt.

Die entsprechende Arealplanung wurde 2020 genehmigt. Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision sind keine materiellen Änderungen oder Anpassungen vorgesehen. Dementsprechend wird lediglich die Arealplanpflicht aufgehoben und die Industriezone in die Gewerbezone umbenannt – die Arealplanung «Ausser dem Sagensteg» gilt bezüglich der Festlegungen (Erschliessung, Baubereiche etc.) weiterhin. Anschliessend an die vorliegende Revision der Ortsplanung ist diese Arealplanung bezüglich der Begriffe in den Vorschriften auf das neue Baugesetz abzustimmen.

### 8.2 Arbeitsgebiet «Underem Bahnhof»

Das Gebiet gilt ebenfalls als kantonales Arbeitsgebiet. Für diese Flächen wurde 2013 eine projektbezogene Teilrevision der Ortsplanung mit Zuweisung zu einer Gewerbe- und Wohnzone 3 (Mischzone für Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe sowie für Wohnnutzungen) vorgenommen. Im Jahr 2022 wurde der massgebende Baugesetzartikel (Art. 56B des rechtskräftigen Baugesetzes) revidiert.

Auch hier erfolgt im Rahmen der Gesamtrevision keine Anpassung und die gültige Grundordnung wird übernommen.

## 9 Konzept Zonen mit öffentlichem Nutzungscharakter

Als Regionalzentrum verfügt Schiers über vielfältige überörtlich bedeutsame Angebote spezifisch im Bereich Gesundheit (Spital, Altersheim und weitere Betriebe der Flury Stiftung, ärztliche Versorgung), Bildung (sämtliche Schulstufen von Kindergarten bis Oberstufe, Evangelische Mittelschule, Bildungszentrum Palottis) und Sport (Mehrfachturnhalle Oberhof, Schwimmbad, Eisbahn) aber auch der Verwaltung (Zivilstandsamt, Grundbuchamt und Gemeindeverwaltung).

Wie im KRL aufgezeigt, sind solche Angebote von hoher Bedeutung für die Gemeinde. Gestützt auf den regionalen Richtplan und das KRL wird im Bereich «Quadra» eine Zone für künftige bauliche Nutzung (ZkBN) festgelegt. Für eine Erweiterung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) ist der Bedarf gegenwärtig noch zu unkonkret. Einzig die Parzelle Nr. 502 im Eigentum des Verein Bildungszentrum Palottis wird einer ZöBA zugewiesen, um die bestehende Nutzung und eine Weiterentwicklung des Palottis planungsrechtlich zu sichern.

Die Einzonungskriterien gemäss KRIP-S Kap. 5.2. werden wie folgt berücksichtigt:

- *Festlegung im regionalen Richtplan als Siedlungserweiterungsgebiet:* Festlegung vorhanden.
- *Bedarfsnachweis und Mobilisierungsmassnahmen der bestehenden Reserven auf dem gesamten Gemeindegebiet sind getroffen:* Gemäss dem kommunalen räumlichen Leitbild sowie dem regionalen Richtplan ist das Gebiet für eine Erweiterung vorgesehen. Mobilisierungsmassnahmen sind bei der ZöBA nicht angezeigt.
- *Die Mindestanforderungen der öv-Erschliessung sind erfüllt:* Schiers liegt im suburbanen Raum, die öV-Güte «D» wird erfüllt.
- *Die Mehrwertabschöpfung und die Verfügbarkeit sind gesichert:* erfüllt
- *Die Einzonung wird direkt kompensiert:* erfüllt durch die gesamthafte Überprüfung der Bauzonenreserve in Schiers.
- *Ein Erschliessungs- und Bebauungskonzept liegt vor:* Das Areal wird bereits als Schulgarten genutzt. Da der Standort zudem direkt an der Strasse liegt und somit erschlossen ist, ist ein solcher Nachweis nicht zweckmässig.
- *Sofern Fruchtfolgeflächen beansprucht werden, sind die Vorgaben nach Art. 30 Abs. 1 bis RPV zu erfüllen:* Gemäss Grundlage wird vorliegend Fruchtfolgefläche im Umfang von rund 1630 m<sup>2</sup> tangiert. Das Bildungszentrum Palottis führt Brückenangebote für Jugendliche aus der Schweiz und mit Migrationshintergrund. Solche Angebote werden gemäss Berufsbildungsstrategie Graubünden 2035 als verbesserungswürdig eingestuft, weshalb deren Stärkung als Handlungsfeld und strategischer Schwerpunkt festgelegt wurde. Das Vorhaben Palottis trägt dazu bei, die kantonalen Zielsetzungen betreffend Berufsbildung und Stärkung von Schiers als Regionalzentrum erreichen zu können. Mit der revidierten regionalen Richtplanung soll dazu die nötige Siedlungserweiterung festgesetzt werden. In diesem Rahmen wurde auch eine Interessenabwägung zur Beanspruchung der tangierten



Fruchtfolgeflechte vorgenommen mit dem Schluss, dass das Interesse einer Siedlungserweiterung zwecks öffentlicher Nutzung höher zu gewichten ist als die Bewahrung von Fruchtfolgeflechte. Eine haushälterische Nutzung der Fläche ist gemäss Baugesetz vorzusehen. Die Voraussetzungen zur Einzonung werden deshalb als nachgewiesen erachtet. Eine Kompensationspflicht besteht nicht, da die betroffene Fläche der Fruchtfolgeflechte unter dem kantonal festgelegten Grenzwert liegt.

## 10 Ausgleich planungsbedingter Vorteile (Mehrwert)

Nach dem revidierten eidgenössischen Raumplanungsgesetz (RPG) sind erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen entstehen, angemessen auszugleichen.

### 10.1 Zusätzliche Abgabetatbestände und Abgabesatz

Das kantonale Raumplanungsgesetz sieht vor, dass bei Einzonungen eine Mehrwertabgabe von 30% des planerischen Mehrwerts zu entrichten ist. Die Gemeinden können im Baugesetz diesen Abgabesatz auf maximal 50% erhöhen oder zusätzliche Abgabetatbestände vorsehen.

Die Gemeinde Schiers sieht bei Einzonungen einen Abgabesatz von 30% des Mehrwerts vor. Für folgende zusätzlichen Abgabetatbestände wird ebenfalls ein Mehrwertabgabesatz von 30% festgelegt:

- Umzonungen von Grundstücken von einer nicht-Wohnbauzone zu einer Wohnbauzone.
- Änderungen der Vorschriften über das Mass der Nutzung in der Bauzone (Aufzonung), sofern sich die anrechenbaren Geschossflächen um mehr als 20% erhöhen.

### 10.2 Mehrwerte im Rahmen der vorliegenden Revision

Im Rahmen der vorliegenden Revision erfolgen diverse Ein-, Um- und Aufzonungen.

Einzonungen unterliegen gemäss kantonalem Recht einer Mehrwertabgabe, sofern die Freigrenze von CHF 20 000.- überschritten wird. Bei der Zuweisung zur Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist nach Art. 19i Abs. 5 KRG keine Abgabe geschuldet, da diese Flächen der Erfüllung einer öffentlich-rechtlichen Aufgabe dienen.

Die Änderungen der Ausnützungsziffer (Aufzonung) überschreiten in keinem Zonentyp den Wert von 20% zusätzlichem Nutzungsmass (Aufzonung unter Berücksichtigung der neuen Berechnungsweise der Ausnützungsziffer).

Demgegenüber fallen die vorgesehenen Umzonungen von einer Wohnzone 2 in die Wohnzone 3 sowie von Wohnzonen in die Dorfkernzone (höheres Nutzungsmass aufgrund fehlender Nutzungsziffer sowie grössere Gebäudeabmessungen) unter die Mehrwertabgabe.

Mehrwerte von weniger als CHF 50 000.- pro Grundstück sind dabei von der Abgabepflicht befreit.

Die effektive Ermittlung des Mehrwerts wird auf der Grundlage des Gutachten des zuständigen Amtes für Immobilienbewertung nach der Mitwirkungsaufgabe erstellt. Die voraussichtlich betroffenen Grundeigentümer werden im Rahmen der Mitwirkungsaufgabe schriftlich über die allfällige Abgabepflicht in Kenntnis gesetzt.

Betroffen von einer Mehrwertabgabe (mehrwertabgabepflichtige Planungsmassnahme sowie Freigrenze überschritten) sind voraussichtlich die folgenden Grundstücke:

Einzonungen:

- Grundstück Nr. 401: Wohnzone 3
- Grundstück Nr. 2067: Dorfzone Berg
- Grundstück Nr. 2294: Dorfzone Berg
- Grundstück Nr. 2586: Wohn- und Gewerbezone 2

Auf- und Umzonungen:

- Grundstück Nr. 252: Wohnzone 3 in Dorfkernzone
- Grundstück Nr. 585: Wohnzone 2 in Dorfkernzone
- Grundstück Nr. 1348: Wohn- und Gewerbezone in Dorfkernzone

## 11 Natur- und Landschaftsschutz

### 11.1 Moore, Amphibienlaichgebiete, Wildtierkorridor, Trockenwiesen

Für Hoch- und Flachmoore, Amphibienlaichgebiete, den Wildtierkorridor sowie für Trockenwiesen und –weiden bestehen verschiedene Inventare und Kartierungen seitens des Kantons. Die Abgrenzung dieser Flächen (national, regional und lokal) werden gemäss den aktuell verfügbaren Biotopkartierungen des kantonalen Inventars sowie unter Berücksichtigung von Korrekturen des Amtes für Natur und Umwelt aus dem Jahr 2023 in der Ortsplanung in Form von Naturschutzzonen, Trockenstandortszonen respektive als Zone Wildtierkorridor grundsätzlich umgesetzt.

Dabei erfolgten geringfügige Anpassungen auf die realen Verhältnisse vor Ort anhand klar erkennbarer Strukturen (u.A. Strassen, Wald). Im Bereich von Strassen gemäss Generellem Erschliessungsplan wird die Fläche ebenfalls angepasst. Für einzelne Objekte die im Inventar noch enthalten sind aber nicht mehr bestehen oder aber keinen Schutzwert aufweisen wird auf eine Festlegung verzichtet.

### 11.2 Auenperimeter

Die Auenperimeter werden als Naturschutzzonen festgelegt. In folgenden Bereichen wurden die Festlegungen im Zonenplan, aufgrund erfolgter Interessenabwägung respektive gemäss den effektiven Verhältnissen vor Ort, abweichend von den inventarisierten Auenperimetern vorgenommen:

Auf eine Festlegung der beiden Auen von lokaler Bedeutung im Schraubachtobel (Objektnr. A-3069) als Naturschutzzone wird verzichtet. Diese liegen auf einem kurzen Abschnitt zwischen zwei Geschiebesperren, die dem Schutz des Dorfes vor Hochwasser vor Wasser- und Murgangprozessen dienen. Der Gewässerabschnitt entspricht keinem naturnahen Lebensraum. Das Interesse des Hochwasserschutzes mit Unterhalt, Erneuerung und allenfalls auch Neubau von Bauten und Anlagen überwiegt.

Die Perimeter der Naturschutzzonen im Bereich der Auen im Schraubachtobel von regionaler Bedeutung (Objektnr. A-1717) wurden einerseits auf die topographischen Gegebenheiten sowie im Bereich im Generellen Erschliessungsplan festgelegten öffentlichen Strasse angepasst. Andererseits wurde der Perimeter in Bereichen verkleinert, die von künstlich angelegten Geschiebesperren dominiert sind und/oder wo Geschiebe entnommen und bewirtschaftet wird. Die Bewirtschaftung des Geschiebes im Schraubach spielt in Bezug auf den Hochwasserschutz des Dorfes eine unerlässliche Rolle. Durch die Kiesentnahme wird verhindert, dass sich übergrosse Geschiebemengen oberhalb des Siedlungsgebiets ansammelt und mobilisiert wird. Das entnommene Kies dient anschliessend der Versorgung der Region mit Kies und Beton. In den verkleinerten Bereichen sind Entnahmen und bauliche Eingriffe zwecks Hochwasserschutz notwendig und gehen dem Naturschutz vor.

### 11.3 Grundwasser- und Quellschutzzonen

Die detaillierte Schutzzonenausscheidung der für die Trinkwasserversorgung relevanten Quellen wurde durch das Geologiebüro Bonanomi AG, Igis vorgenommen. Die Grundwasser- und Quellschutzzonen werden in die Ortsplanung integriert.

Übernommen wird zudem die rechtskräftige Grundwasser- und Quellschutzzone beim Grundwasserpumpwerk in den Schwellenen.

### 11.4 Landschaftsschutzzone

Die bestehenden Landschaftsschutzzonen «Rätikon», «Flusslandschaft Fideris Station – Lunden», «Stelserberg – Stelsersee» werden übernommen und teilweise an die topographischen Gegebenheiten angepasst.

Ergänzt wird die «Kulturlandschaft mit besonderer Bewirtschaftung Stelserberg». In der Anwendung der Regelungen zur Landschaftsschutzzone sind in dieser Zone der Aspekt der Kulturlandschaft (und somit die Wies- und Weidenutzung auf der Maiensässstufe) zu beachten.

### 11.5 Wald

Die Waldabgrenzung wurde gemäss den aktuellen Daten des Amtes für Wald und Naturgefahren übernommen. Im Bereich, wo Bauzone an Wald grenzt, werden die Waldgrenzen statisch festgelegt (Waldfeststellung).

Die statischen Waldgrenzen und einige Detailabgrenzungen des Waldareals wurden gemäss den Angaben des zuständigen Regionalforstingenieurs im Frühjahr 2023 bereinigt und ergänzt. Diesbezüglich sind im Zonenplan die Bereiche der voraussichtlich zu ergänzenden statischen Waldgrenzen dargestellt.

Gemäss der Richtlinie betreffend Ausnahmen vom kantonalen Mindest-Waldabstand (Juli 2023) des Departements für Infrastruktur, Energie und Mobilität sowie des Departements für Volkswirtschaft und Soziales werden in der kommunalen Nutzungsplanung nur dort Baulinien vorgesehen, wo Baulücken in bestehenden, den 10-metrigen Mindestwaldabstand unterschreitenden Überbauungen vorhanden sind.

Baulinien im Bereich bestehender Bauten sind obsolet, da gemäss den Richtlinien bestehende Bauten und Anlagen im Waldabstandsbereich erhöht, erweitert, mit Anbauten versehen und nach Zerstörung oder Abbruch an Ort und Stelle wiederaufgebaut werden können, sofern der Waldabstand dadurch nicht verringert wird und dies nach Massgabe des Bau- und Planungsrechts zulässig ist.

### 11.6 Archäologische Objekte

Die Festlegung der archäologischen Objekte erfolgte gemäss den Angaben des archäologischen Dienstes Graubünden. Sie sind im Zonenplan als Archäologiezone bzw. Kulturobjekte umgesetzt:

- Dorfkern Schiers
- Evangelische Kirche St. Anna Schuders
- Montagna – Montsax
- Frühmittelalterliche Friedhofkirche im Pfarrhausgarten / Chrea

### 11.7 Gewässerraum

Die Gewässerraumausscheidung gemäss Gewässerschutzgesetzgebung wurde im Rahmen einer vorgezogenen Teilrevision der Ortsplanung bereits umgesetzt (von der Gemeindeversammlung beschlossen am 7. Juni 2019 und von der Regierung mit RB Nr. 229/2024 genehmigt am 12. März 2024).

Im Zonenplan sind die genehmigten Gewässerraumzonen der genannten Teilrevision mit geringfügigen Anpassungen auf die revidierten Auenperimeter, Gefahrenzonen und Waldabgrenzungen übernommen worden. Betreffend die noch nicht genehmigten Abschnitte wurden, wo zweckmässig, Anpassungen und Ergänzungen aufgrund des Regierungsbeschlusses wie folgt vorgenommen:

| Anweisungen gemäss RB 229/2024                                                                                                                                                                         | Umsetzung                                                                                                                                                                                                                             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Schraubach</i>                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                       |
| Festlegung Gewässerraum ab Einmündung des Salginatobels bis zum Kieswerkareal und unter Berücksichtigung der inventarisierten Auengebiete.                                                             | Gewässerraum festgelegt gemäss topografischen Verhältnissen (Oberkante Böschung)                                                                                                                                                      |
| Überarbeitung Abschnitt 1.4: Neuberechnung der natürlichen Gerinnesohlenbreite unter Berücksichtigung der Auengebiete                                                                                  | Gewässerraum festgelegt gemäss topografischen Verhältnissen (Oberkante Böschung) und unter Berücksichtigung Kiesabbau                                                                                                                 |
| Erweiterung Abschnitt 1.3 (Parzellen Nrn. 2324 und 152): Ergänzung um roter Gefahrenbereich gemäss aktuellem Plan der Gefahrenkommission                                                               | Gewässerraum festgelegt                                                                                                                                                                                                               |
| Überarbeitung Abschnitt 1.3: Die laterale Verschiebung darf ab Böschungskante maximal einen Streifen von 15 m umfassen, zudem ist eine geeignete Abstimmung mit Abgrenzung zu Abschnitt 1.2 zu finden. | Gewässerraum festgelegt                                                                                                                                                                                                               |
| <i>Landquart</i>                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                       |
| Überarbeitung Abschnitt 1.1: laterale Verschiebung auf die orographisch rechte Seite mit einer Breite von 10 m aufgrund der topografischen Verhältnisse                                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Gewässerraum festgelegt im Bereich 3. bis 4. Damm gemäss topografischen Verhältnissen.</li> <li>– Bis zur allfälligen Realisierung der Wildtierbrücke wird auf die Festlegung des</li> </ul> |

|                                                                                                                                                                       |                                                                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                       | Gewässerraums im Bereich der Mündung des Tersierbach verzichtet. |
| Überarbeitung Abschnitt 4 (Parz. Nrn. 872, 876, 877, 881): laterale Verschiebung auf die orographisch rechte Seite mit einer Breite von 10 m aufgrund der Topografie. | Gewässerraum festgelegt gemäss topografischen Verhältnissen.     |
| Überarbeitung Abschnitt 2.1 (Bereich nordöstlich Sagensteg): Verminderung der Gewässerraumbreite aufgrund Schluchtsituation ist nicht gegeben.                        | Abschnittbildung überprüft und Gewässerraum festgelegt.          |
| Überarbeitung Abschnitt 2.2: Anpassung auf den aktualisierten Perimeter der Aue A-1703 Blättleräuli                                                                   | Gewässerraum festgelegt                                          |
| Abschnitt 5: Anpassung auf den neuen Auenperimeter (Landquartae A-1704).                                                                                              | Gewässerraum festgelegt                                          |
| Abschnitte 1.2 und 1.3 (Parzellen Nr. 746-753): Verbreiterung auf der orographisch rechten Seite der Landquart um 2.5 m.                                              | Gewässerraum festgelegt                                          |
| <i>Weitere Gewässer</i>                                                                                                                                               |                                                                  |
| Bächlein im Gebiet Äuli in Vorderlunden (Wiesenbach): Ausscheidung einer Gewässerraumzone zwischen der Landquart und dem Wald gemäss Waldumriss.                      | Gewässerraum festgelegt                                          |
| Bächlein Mazärris – Chlee – Curtinätsch (Pusserein): Ausscheidung einer Gewässerraumzone.                                                                             | Gewässerraum festgelegt                                          |
| Bächlein Mittlesten – Canälla – Heimet (Under Pusserein): Ausscheidung einer zusätzlichen Gewässerraumzone.                                                           | Gewässerraum festgelegt                                          |

### 11.8 Gefahrenzonen

Die Gefahrenzonen wurden durch die zuständige Gefahrenkommission für das gesamte Gemeindegebiet neu beurteilt und in der vorliegenden Revision übernommen.

### 11.9 Wildruhezonen

Sämtliche rechtskräftigen Wildruhezonen werden unabhängig vom Beschlussverfahren in die vorliegende Gesamtrevision übernommen.

### 11.10 Fruchtfolgeflächen

Die Fruchtfolgeflächen gemäss kantonalem Inventar werden im Zonenplan hinweisend dargestellt.

### **11.11 Naturobjekte**

Die im Siedlungsgebiet bezeichneten markanten Einzelbäume werden als Baumstandorte (Baumstandort) wie auch die Tuffbildung im Marierberg übernommen.

Ergänzt werden die teilweise noch gut erhaltenen, teilweise jedoch nur in Fragmenten existierenden Baumgruppen entlang des 1. bis 4. Damm. Diese werden als zu erhaltende respektive zu ergänzende Baumgruppen bezeichnet.



## **12 Materialabbau, -Bewirtschaftung und -Ablagerung**

### **12.1 Kiesabbau Schraubach**

Im Jahre 1984 wurde eine erste Bewilligung für die Kiesentnahme aus dem Schraubach erteilt. Zur Verlängerung der Abbaubewilligung wurden in den letzten Jahren die notwendigen Grundlagen zum Abbau- und Monitoringkonzept inkl. Abklärungen zu Flora und Fauna erarbeitet.

Im Rahmen der Nutzungsplanung wird gestützt auf diese Grundlagen eine Materialabbauzone und eine Materialbewirtschaftungszone vorgesehen. Die Naturschutzzone wird in diesem Bereich aufgrund der Zusammenhänge zwischen Materialabbau und Hochwasserschutz reduziert (siehe Kap. 11.2). Zudem wird ein Gewässerraum ausgeschieden, wobei in diesem der Kiesabbau und die Aufbereitung gemäss dem neuen Konzept gewährleistet bleiben soll.

### **12.2 Materialablagerung «über der Landquart»**

Im Jahr 2011 (RB Nr. 137/2012) wurde eine regionale Materialablagerung im Gebiet «über der Landquart» für unverschmutztes Aushub- und Abraummaterial bewilligt und in der Folge in Betrieb genommen. Das Nutzvolumen beträgt rund 235 000 m<sup>3</sup> mit einer Erweiterungsoption von 45 000 m<sup>3</sup>.

Die Kapazität der Materialablagerung wird mittelfristig ausgeschöpft sein. Gegenwärtig sind Abklärungen im Gange, die Materialablagerung zu erweitern. Dies bedingt zudem eine Anpassung der aus dem Jahr 2010 stammenden regionalen Richtplanung sowie des kantonalen Richtplans.

Im Rahmen der Nutzungsplanung wird der Erweiterungsperimeter einer Materialablagerungszone zugewiesen. Die entsprechenden Grundlagen stehen gegenwärtig in Erarbeitung.

### **12.3 Grüngutsammelstelle Tersierbach-Schuttfang**

Die Gemeinde betreibt im Tersier ein Zwischenlager für Grüngut. Gemäss der kantonalen Vorprüfung ist die geplante Lagerzone aufgrund der Naturgefahrensituation nicht genehmigungsfähig (hohe Gefährdung durch Wasser).

Aus Sicht der Gemeinde soll am bestehenden Standort festgehalten werden. In der Nutzungsplanung wird dazu eine Lagerzone vorgesehen.

### **12.4 Entsorgungs- und Recyclingsammelstelle Chestenrank**

Die von der Gemeinde betriebene Sammelstelle wird in der Nutzungsplanung wie bis anhin einer Abfallbewirtschaftungszone zugewiesen.

## 13 Erschliessung

### 13.1 Aktualisierung Genereller Erschliessungsplan

Die Generellen Erschliessungspläne werden auf Basis der neuesten Grundlagen, dem Inventar Langsamverkehr sowie dem Leitungskataster aktualisiert.

### 13.2 Wichtige geplante Verkehrsanlagen

- Die geplante Wildtierbrücke über die kantonale Verbindungsstrasse, die Nationalstrasse und die RhB im Bereich des zweiten Damms wird als geplante Anlage aufgenommen.
- Der Anschluss Schiers West der Nationalstrasse wird gemäss Konzeptüberlegungen als geplante Anlagen mit neuen Zu- und Abfahrten inkl. Brücke festgelegt. Ab der Brücke der Nationalstrasse wird eine geplante Erschliessungsstrasse zum Arealplangebiet «Ausser dem Sagensteg» ergänzt, welche (nach Bau der Erschliessungsanlagen gemäss Arealplanung) eine Verbindung spezifisch für den landwirtschaftlichen Talverkehr ermöglicht. Dazu ist ergänzend ein kurzer Abschnitt eines neuen Feld- und Sandwegs beim Alpina bis zum Unterwerk (inkl. Schrabach-Brücke notwendig).
- Beim bestehenden Parkplatz im Palottisstuck wird ein Stellplatz für Camper geplant.
- Bei der Bushaltestelle Palottis wird eine geplante Zufahrt in ein projektiertes Parkhaus im Areal Oberhof/Altersheim festgelegt.
- Auf dem Palottisweg zwischen Parzelle Nr. 570 bis zur Einmündung in die Chlusstrasse wird ein geplantes Trottoir aufgenommen. Wo die Linienführung im Rahmen der Projektierung noch geklärt werden muss, ist das Trottoir mittig der Strasse eingezeichnet.
- Bis zur Parzelle Nr. 2531 wurde für das Gebiet Schra bereits eine sichere Fussweginfrastruktur erstellt. Diese soll bis zur Bushaltestelle Schälleria verlängert werden, wozu auf diesem Abschnitt ein geplantes Trottoir festgelegt wird.
- Im Gebiet Äuli wird ein für die Waldbewirtschaftung notwendige Strasse festgelegt.

## **14 Baugesetz**

### **14.1 Systematik gemäss Musterbaugesetz**

Das Baugesetz wurde in der Systematik gemäss dem Musterbaugesetz für Bündner Gemeinden 2020 aufgebaut. Das Gesetz korrespondiert damit auch mit dem revidierten kantonalen Raumplanungsgesetz (KRG).

Diverse bewährte Regelungen des bisherigen Baugesetzes Schiers werden, soweit zweckmässig, übernommen.

### **14.2 Anpassung an die kantonale Raumplanungsgesetzgebung**

Im kantonalen Raumplanungsgesetz (KRG) und der dazugehörigen Verordnung (KRVO) werden einzelne Nutzungszonen sowie Verfahren zum Erlass und Änderung der Grundordnung sowie von Quartier- und Arealplänen abschliessend geregelt.

### **14.3 Harmonisierung der Begriffe und Messweisen**

Der Kanton Graubünden ist im Jahr 2005 der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beigetreten. Diese bezweckt eine kantonsübergreifende, einheitliche Definition der wichtigsten Baubegriffe (z.B. Höhenmasse, Gebäudelängen, Nutzungsziffern etc.). Das Konkordat ist am 26. November 2010 in Kraft getreten und ist für die beteiligten Kantone verbindlich. Das Baugesetz Schiers berücksichtigt die Vorgaben der IVHB.

### **14.4 Regelungen zum Zweitwohnungsbau**

Mit einem Zweitwohnungsanteil von 25% unterliegt die Gemeinde Schiers dem eidgenössischen Zweitwohnungsgesetz (ZWG). Gemäss Art. 11 ZWG sind altrechtliche Wohnungen (die vor dem 11. März 2012 rechtmässig bestanden oder bewilligt waren) in der Art der Wohnnutzung frei. Die Gemeinden können Massnahmen ergreifen, die notwendig sind, um u.a. unerwünschte Entwicklungen zu verhindern, die sich aufgrund einer unbeschränkten Nutzung ergeben können.

Die Gemeinde sieht diesbezüglich gegenwärtig keine Massnahmen vor.

## 15 Schlussfolgerungen

Mit der vorliegenden Gesamtrevision schafft die Gemeinde Schiers eine aktuelle und den übergeordneten Vorgaben entsprechende Nutzungsplanung. Bis anhin bewährte Aspekte werden soweit möglich übernommen, weitergeführt respektive an die neuen Vorgaben adaptiert – nicht notwendige Inhalte werden bereinigt und nicht mehr übernommen.

Mit den Bauplätzen an unterschiedlich charakterisierten Wohnlagen werden die Voraussetzungen für die angestrebte und auch zu erwartende Bevölkerungsentwicklung der nächsten Jahre geschaffen. Die Bauzonengrösse ist aus Sicht der Gemeinde angemessen, wird in der nächsten Planungsperiode benötigt und entspricht den übergeordneten Vorgaben.

Chur, 16. Juni 2025, Stauffer & Studach AG

Anhang A: Auswertung kantonale Vorprüfung

Anhang B: Begründung Abweichungen der Inventarliste kantonale Denkmalpflege

Separate Beilage 1: Übersicht Bauzonenkapazität (Stand Rechtskräftig und Stand Revision)

Separate Beilage 2: Übersicht Rück-, Einzonungen und Mobilisierung

Separate Beilage 3: Inventarliste kantonale Denkmalpflege

## Anhang A: Auswertung Vorprüfungsbericht OP Schiers

Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung gemäss Bericht vom 9. Februar 2023

| Kapitel im VP-Bericht                                           | Rückmeldung Kanton                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Umgang Gemeinde                                                                                                                                                                                                                              |
|-----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3.1.2. Qualitätsvolle Siedlungsentwicklung (KRIP-S, Kap. 5.1.3) | Aus den eingereichten Unterlagen kommt ungenügend hervor, wie eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung (insb. bei Verdichtungs- bzw. Entwicklungsgebieten) sichergestellt werden soll.                                                                                                                                                                                                 | Planungsbericht qualitativ ergänzt.                                                                                                                                                                                                          |
| 3.1.4. Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (KRIP-S, Kap. 5.2.2)     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                              |
| <u>WMZ-Dimensionierung</u>                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tool ARE-GR verwenden zur Berechnung (<i>Hinweis: Stand zum Zeitpunkt der Vorprüfung noch nicht zur Verfügung</i>)</li> <li>• Neue Bevölkerungsprognose verwenden.</li> <li>• Evtl. weitere Rückzonungen in Stels prüfen.</li> <li>• Anhand der Kapazitätsberechnung aufzeigen, dass die übrigbleibende WMZ dem Bedarf entspricht.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Berechnung angepasst</li> <li>• Bevölkerungsprognose 2022 verwendet</li> <li>• Keine Anpassung (Ziel ist Entwicklung Hof de Planis)</li> <li>• Nachweise erbringen im Rahmen Genehmigung</li> </ul> |
| <u>Baulandmobilisierung (BLM)</u>                               | Prüfen ob bei folgenden Parzellen BLM nötig ist: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pz. Nr. 217 – 219 [Chrea]</li> <li>• Pz. Nr. 365 [Crupp]</li> <li>• Pz. Nr. 691 [Feld/Ober Au]</li> <li>• Pz. Nr. 2698 [PP Hof de Planis]</li> </ul>                                                                                                                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>• BLM ergänzt</li> <li>• Zuweisung zu nicht Bauzone</li> <li>• BLM ergänzt</li> <li>• Zuweisung Parkierungszone</li> </ul>                                                                            |
| <u>Mehrwertabgabe (MWA)</u>                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fehlende MWA bei Pz. Nr. 2067 und 2272 definieren</li> <li>• Sämtliche geforderten Unterlagen gemäss Liste-ARE aufarbeiten und miteinreichen.</li> </ul>                                                                                                                                                                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• MWA vorgesehen</li> <li>• Unterlagen ergänzt gemäss Verfahrensablauf</li> </ul>                                                                                                                     |

|                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gutachten zur Bestimmung des Mehrwerts der betroffenen Parzellen bei AIB einholen</li> <li>• Orientierung der betroffenen Grundeigentümer über die Mehrwertabgabepflicht;</li> <li>• Vorbereitung der Veranlagungsverfügung</li> <li>• Gewährung des rechtlichen Gehörs der betroffenen Grundeigentümer (Anhörung) sicherstellen.</li> <li>• Hinweis: MWA für Nutzungen von öff. Interesse könnten auf 20% reduziert werden</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gutachten einholen gemäss Verfahrensablauf</li> <li>• Schreiben versendet gemäss Verfahrensablauf</li> <li>• Verfügung vorbereiten gemäss Verfahrensablauf</li> <li>• Verfahren durchführen gemäss Verfahrensablauf</li> <li>• Kenntnisnahme, wird nicht vorgesehen</li> </ul> |
| 3.2.1. Wildtierkorridor (Kap. 3.8.3)       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bezeichnung von Hecken und Feldgehölzen im GGP prüfen (Leitstrukturen verbessern)</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine Anpassung</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 3.3. Regionale Richtplanung (RRIP)         | <p>Prüfen, ob die Planung mit den Inhalten des RRIP übereinstimmt, insb. bei folgenden Themen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zentrenstruktur</li> <li>• Gebiete der Innenentwicklung (Folgeplanung, Bauberatung, Ober Schra, Schrabachbündti, Dorf, Grüe Land, Bahnhof)</li> <li>• Arbeitsgebiete</li> </ul>                                                                                                                                                     | Planungsbericht qualitativ ergänzt                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>4. Baugesetz</b>                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 4.1. Allgemeines                           | Die Formulierungen im Baugesetz weichen teilweise von jenen im MBauG ab. Abweichungen sind im PMB zu begründen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Nein, MBauG ist Muster/Hilfestellung, Gemeinde ist frei in Gestaltung Gesetz                                                                                                                                                                                                                                            |
| 4.2. Bemerkungen zu einzelnen Bestimmungen |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Art. 12 Zuständigkeit                      | Falls Abs. 2 beibehalten wird, ergänzen mit der Präzisierung, dass «Betroffene angehört werden müssen».                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Streichung                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

|                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Art. 21 Regelbauweise                                        | Im Inhaltsverzeichnis des BauG einen Verweis auf die Anhänge aufführen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Ergänzung vornehmen im definitiven Dokument                                                                                                                                                                                                                        |
| Art. 23 Zonenschema                                          | Der Gemeinde wird empfohlen, den Vorbehalt «Ein Anspruch auf die Höchstmasse besteht nicht.» für die Dorfkernzone im Allgemeinen anzuwenden und nicht nur auf die Fassadenhöhe.                                                                                                                                                                                                                                                                           | Vorbehalt wird generell gestrichen                                                                                                                                                                                                                                 |
| Art. 27 Fassadenhöhe                                         | Der Begriff FHm fehlt im Zonenschema -> sollte ergänzt werden<br><br>Im BauG auf die Ziffer 1.1 IVHB verweisen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ergänzung vorgenommen</li> <li>• Keine Anpassung vorgenommen da separate Berechnung gemäss Baugesetz</li> </ul>                                                                                                           |
| Art. 29 Grenz- und Gebäudeabstand                            | <p>Absatz 1 folgendermassen zu ergänzen: «Vorbehalten sind Bau- <b>und Baugestaltungslinien</b> sowie Unterschreitungen ....«resp. Absatz 3: «Vorbehalten sind Bau- <b>und Baugestaltungslinien.</b>»</p> <p>Der Art. 29 wie folgt ergänzen: «Vorbehalten bleiben die Abstandsvorschriften der kantonalen Strassengesetzgebung (Art. 45 des Strassengesetzes des Kantons Graubünden; StrG).» Diese Ergänzung kann auch als Fussnote im BauG erfolgen.</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ergänzung vorgenommen</li> <li>• Keine Ergänzung vorgenommen (Begründung: andere Gesetze können ebenfalls vorbehalten sein, nicht alles aufführen).</li> </ul>                                                            |
| Art. 31 Masse für die Anwendung von Definitionen gemäss IVHB | <p>Für Klein- und Anbauten ist ein Flächenmass in der Bandbreite des MBauG zu wählen (20 bis 30 m<sup>2</sup>), 40m<sup>2</sup> ist zu viel.</p> <p>Bei der maximal zulässigen Fassadenhöhe von Klein- und Anbauten wird auf die Ziffer 5.1 der IVHB verwiesen. Dieser Verweis ist inkorrekt -&gt; korrigieren</p>                                                                                                                                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine Anpassung vorgenommen, Sache der Gemeinde – gemäss Besprechung Kanton i.O. da Ausschluss in gewissen Zonen</li> <li>• Streichung Verweis da separate Berechnung gemäss Baugesetz im definitiven Dokument</li> </ul> |
| Art. 35 Wohnzonen (Grüe Land)                                | Abs. 4 anpassen mit «Bauberatung zwingend»                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Auf Wohnzone Grüe Land wird verzichtet                                                                                                                                                                                                                             |
| Art. 38 Gewerbe- und Wohnzone 3                              | Die Gewerbe- und Wohnzone 3 ist bereits genehmigt (RB vom 10. Januar 2023). Muss nicht nochmals beschlossen werden. Fussnote mit Verweis auf Beschlussdatum einfügen.                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ziel ist bereinigtes BauG, daher neu beschliessen.</li> <li>•</li> </ul>                                                                                                                                                  |



|                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                              |
|----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                              | In Abs. 4 kommt der Begriff «Gebäudehöhe» vor, der im BauG nicht mehr vorkommt. -> Bereinigen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Korrektur vorgenommen</li> </ul>                                                                                                                                      |
| Art. 49 Wertvolle Bauten und Anlagen         | <p>Im Abs. 1 wird die Bezeichnung «kommunal geschützte Bauten» verwendet, wobei im GGP die entsprechenden Bauten als «geschützte Bauten» bezeichnet werden. Bezeichnungen aufeinander abstimmen</p> <p>Schutzbestimmungen für Einzelbauten im Sinne des MBauG anpassen.</p> <p>Abs. 3 folgendermassen ergänzen: «...Bauberatung oder die Denkmalpflege zu begleiten.»</p>                                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>Begriffe abgeglichen</li> <li>Anpassung Schutzkonzept in Rücksprache ARE/DP vorgenommen.</li> <li>Bauberatung vorgesehen bei wertvollen Bauten und Anlagen</li> </ul> |
| Art. 51 Baulinie für die bauliche Gestaltung | Der Art. 51 soll mit folgendem Abschnitt ergänzt werden: «Bau- und Baugestaltungslinien im Bereich von Kantonsstrassen, welche von der Gemeinde festgelegt werden, sind vorgängig mit dem Tiefbauamt Graubünden abzustimmen. Gegenüber Kantonsstrassen sind nur Bau- und Baugestaltungslinien verbindlich, welche vom Kanton genehmigt wurden (Art. 17 Abs. 2 StrG).». Diese Ergänzung kann auch als Fussnote im BauG erfolgen. | Keine Ergänzung vorgenommen (Baulinien- / Baugestaltungslinien wurden mit RB Nr. 346/2018 genehmigt)                                                                                                         |
| Art. 56 Erschliessungsstrassen               | BauG-Bestimmung zur Dorf- und Quartierstrassen ist nicht eindeutig. Definition überprüfen und Begriffe vereinheitlichen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Art. 56 Abs. 2 gestrichen; Begriffe bereinigt                                                                                                                                                                |
| Art. 57 Land- und Forstwirtschaftswege       | Abs. 2 Wort «asphaltieren» durch «befestigen» ersetzen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Anpassung vorgenommen                                                                                                                                                                                        |
| <del>Art. 63 Baubewilligungspflicht</del>    | <p><del>Gemäss Abs. 4 sollten nicht baubewilligungspflichtige Bauvorhaben gemäss Art. 40 KRVO dem vereinfachten Baubewilligungsverfahren gemäss Art. 50 und Art. 51 KRVO unterstellt werden.</del></p> <p><del>Auf diese Regelung ganz verzichten oder nur einzelne, ausgewählte Vorhaben dem vereinfachten Baubewilligungsverfahren unterstellen.</del></p>                                                                    | Erledigt gemäss Mail vom 29. März 2023 ARE, keine Anpassung notwendig                                                                                                                                        |

|                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                               |
|----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| Art. 71 Solaranlagen                               | BauG-Bestimmungen zu Solaranlagen mit Bundesrecht abstimmen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Kenntnisnahme, keine Anpassung notwendig                      |
| Art. 72 Einfriedungen und Pflanzen                 | Der Art. 72 soll wie folgt ergänzt werden: «Für Einfriedungen und Pflanzen an Kantonsstrassen gelten die Abstandsvorschriften der kantonalen Strassengesetzgebung (Art. 21 und Art. 22 der Strassenverordnung des Kantons Graubünden; StrV).». Diese Ergänzung kann auch als Fussnote im BauG erfolgen.                                                                                             | Keine Ergänzung vorgenommen (Vorbehalt anderweitiger Gesetze) |
| <b>5. Zonenplan</b>                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                               |
| 5.1. Wohn-, Misch- und Zentrumszonen               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                               |
| 5.1.1. Wohnzone «Grüe Land» (WGL)                  | <p>Das ARE bezweifelt, dass eine Fassadenhöhe von 30 Metern im Gebiet Grüe Land ortsbildverträglich ist. Ein zehngeschossiges Gebäude würde den Kirchturm überragen und könnte das Ortsbild beeinträchtigen.</p> <p>Zur Beurteilung ist eine Visualisierung erforderlich. Der PMB ist mit dem Ergebnis der Evaluation der Hochhauseignung – in Abstimmung mit dem Ortsbildschutz – zu ergänzen.</p> | Verzicht Wohnzone Grüe Land                                   |
| 5.1.2. Arrondierungen Parzellen Nrn. 2067 und 2272 | <p>Auf den Parzellen Nrn. 2067 und 2272 sind grössere Arrondierungen geplant. Im PMB (Kap. 6.3) fehlt eine Begründung für die Arrondierung.</p> <p>Im Hinblick auf das Genehmigungsverfahren muss die Gemeinde die Arrondierungen anhand der Einzonungskriterien des KRIP überprüfen und den Bedarf im PMB darlegen.</p>                                                                            | Planungs- und Mitwirkungsbericht qualitativ ergänzt           |
| 5.2. Bahnhofareal                                  | Die beiden Vorlagen (Gesamtrevision der Ortsplanung und vorgezogene Teilrevision der Ortsplanung für Bahnhofareal Schiers) sind aufeinander abzustimmen.                                                                                                                                                                                                                                            | Abstimmung vorgenommen                                        |

|                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                       |
|----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 5.3. Gewerbezone                 | <p>Die vorgenommene Änderung am BauG führt dazu, dass der Detailhandel im Ascherapark nicht mehr zonenkonform wäre. Die vorgesehene Anpassung des BauG-Artikels ist zu überprüfen.</p> <p>Prüfen, ob das Zulassen von Fabrikläden im Gewerbegebiet nicht dem Richtplan widerspricht, der vorschreibt, dass im Gewerbegebiet kein Detailhandel zulässig ist, der den kommerziellen Kern schwächen könnte.</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• BauG ergänzt wie bestehend</li> </ul> <p>Dies entspricht den bestehenden, rechtskräftigen Regelungen – daher keine Änderung vorgenommen.</p> |
| 5.4. Kiesaufbereitungszone       | <p>BauG Artikel mit differenzierteren Bestimmungen anpassen.</p> <p>Kiesaufbereitungszone ist die falsche Zonierung für Abbau. Stattdessen ist für den überlagernden Bereich des Abbaus eine Materialabbauzone festzulegen.</p>                                                                                                                                                                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Differenzierung Abbauzonen vorgenommen.</li> <li>• Abstimmung auf Konzept Kiesabbau</li> </ul>                                               |
| 5.5. Lagerzone Tersier           | <p>Problematik: Naturgefahr</p> <p>Alternativen Standort für Lagerzone suchen oder Schutzmassnahmen prüfen</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Lagerzone ist bestehend und soll beibehalten werden                                                                                                                                   |
| 5.6. Übriges Gemeindegebiet (üG) | <p>Verschiedentlich befinden sich Teile der Kantonsstrassenparzellen fälschlicherweise in einer Bauzone.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kantonsstrassenparzellen parzellenscharf in üG. Zonenabgrenzung bereinigen.</li> <li>• Grosse Flächen zwischen Nationalstrasse und Landquart sind im üG. Prüfen, ob Landwirtschaftszone nicht sinnvoller wäre.</li> </ul>                              | Formale Korrektur vorgenommen                                                                                                                                                         |
| 5.8. Zone Wildtierkorridor (WTK) | Zone Wildtierkorridor gemäss Vorgabe Richtplan vergrössern.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Die Zone wird gemäss den effektiven Verhältnissen vor Ort und soweit zweckmässig festgelegt.                                                                                          |

|                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 5.9. Natur und Umwelt    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 5.9.1. Landschaftsschutz | Der Art. 34 KRG befasst sich lediglich mit den Landschaftsschutzzonen. Sofern die Gemeinde für die Kulturlandschaftszone keine abweichenden Bestimmungen vorsieht, ist diese Fläche ebenfalls als Landschaftsschutzzone auszuscheiden. Andernfalls ist im BauG eine zusätzliche Bestimmung für die Kulturlandschaftszone zu schaffen.                                                                                                                                                                                                   | Ergänzung Artikel zu Kulturlandschaftszone in BauG                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 5.9.2. Naturschutz       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Abgrenzung NSZ ist mit den neusten Daten zu Vertragsobjekten abzugleichen.</li> <li>• In der Mitwirkungsaufgabe darauf hinweisen, dass bei Bundesinventarobjekten mit der Zonenfestlegung auch die genaue Abgrenzung der Inventar-Objekte erfolgt.</li> <li>• Wiesen mit Rote Liste Arten mit Trockenstandortzone schützen. Vorranggebiete für TWW vorsorglich festlegen.</li> <li>• Abklären, wo Fledermausquartiere sind und im GGP entsprechende Schutzvorkehrungen verzeichnen.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Abgleich ANU 2023 vorgenommen, im Grundsatz wird jedoch das Biotopinventar des Kantons umgesetzt und keine Vertragsobjekte.</li> <li>• Kenntnisnahme, Publikationstext ergänzt (nur Bundesinventare)</li> <li>• Rote Liste als Naturschutzzone (nicht TWW)</li> <li>• Kein Bedarf an Vorranggebieten</li> <li>• Fledermaus über NHG/NHG geschützt, keine Aufnahme in GGP</li> </ul> |
| 5.9.3. Grundwasser       | Fehlende Grundwasser- und Quellschutzzone für die Quelle Winkel-Schuders festlegen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Ergänzung vorgenommen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 5.9.4. Gewässerraum      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gewässerräume nur als Planhinweise darstellen.</li> <li>• Anpassung Gewässerräume aufgrund veränderter Gefahrenzonen.</li> <li>• Konflikt Gewässerraum und Parkplatz bei Äulitobelbach bereinigen.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Gewässerraum inkl. Bereinigung/Ergänzung neu festlegen (Ziel bereinigte Planung)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 5.9.5. Lärm              | <p>Bei folgenden ZöBA wird die Zuordnung der ES aufgrund der effektiven Nutzung im Sinne der vorstehenden Bemerkungen indes als nicht sachgerecht beurteilt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sportplatz und Schwimmbad, Parzellen Nrn. 543 und 598, ES II</li> <li>• Sportanlage Oberhof, Parzellen Nrn. 2347 und 2370, ES II</li> </ul>                                                                                                                                                                                   | Empfindlichkeitsstufen (ES) angepasst                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

|                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                       |
|------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Parkplatz Oberhof (westl. Schuochterbödeliweg), Parz. Nr. 249, ES II</li> <li>• Bahnhof Schiers, Parzellen Nrn. 442 und 2725, ES II</li> </ul> <p>Die betroffenen Gebiete sind anstatt der ES II der ES III zuzuordnen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                       |
| 5.10. Wald und Naturgefahren                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                       |
| <u>Walderhaltung</u>                           | <p>Aktuellste statische Waldgrenzen und Baulinien in Absprache mit dem AWN verwenden.</p> <p>Die «zu ergänzende statische Waldgrenze» im Bereich der Parzelle Nr. 2478 befindet sich innerhalb des Strassenkörpers der Kantonsstrasse. Diese ist auf die Parzellengrenze zurückzusetzen.</p> <p>In der Legende der ZP werden die zusätzlich festgelegten statischen Waldgrenzen als «Statische Waldgrenze zu ergänzen» betitelt. Diese Bezeichnung ist missverständlich. Der Gemeinde wird empfohlen, den Legendenpunkt umzubenennen.</p> | <p>Aktualisierung vorgenommen</p> <p>Anpassung vorgenommen</p> <p>Bezeichnung beibehalten im laufenden Verfahren</p>                  |
| <u>Naturgefahren /<br/>Gefahrenzonen (GFZ)</u> | Im Hinblick auf die Beschlussfassung der vorliegenden Nutzungsplanung durch die Gemeinde Schiers sind die GFZ gemäss dem unterzeichneten PGKo 2022 zu aktualisierten (Protokoll 3_2022_05_P vom 3. März 2022).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Aktualisierung vorgenommen                                                                                                            |
| 6. Genereller Gestaltungsplan (GGP)            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                       |
| 6.1. Formelles                                 | <p>In der Legende des ZP und GGP 1:2'000 Hof da Planis / Äuli, Lunden / Schuders / Pusserein wird beim Kulturobjekt – Bergbau / Steinbruch Erezloch auf die Art. 55 / 78 KRG verwiesen. Diese Artikel betreffen die Waldabstandslinie. Der Verweis ist entsprechend zu korrigieren.</p> <p>In der Legende der beiden ZP und GGP 1:2'000 wird bei den «Generell geschützten Einzelbauten» auf Art. 43 KRG verwiesen. Art. 43 KRG wird in</p>                                                                                               | <p>Anpassung vorgenommen, Objekt gestrichen</p> <p>Anpassung vorgenommen (gemäss neuem Konzept der wertvollen Bauten und Anlagen)</p> |

|                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                            |
|----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                    | Verbindung mit Art. 74 KRG angewendet. Der Verweis in der Legende auf Art. 74 KRG ist entsprechend zu ergänzen.                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                            |
| 6.2. Allgemein                                     | ISOS sei umzusetzen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Qualitativ in Planungs- und Mitwirkungsbericht ergänzt                                                                     |
| 6.3. Kantonal geschützte Bauten                    | Schutzstatus von Wohnhaus Vers.-Nr. 344 in «Generell geschützte Baute (nach Art. 43 KRG)» ändern.                                                                                                                                                                                                                                                                  | Nein, jedoch auf kantonalen Schutz hinweisen                                                                               |
| 6.4. Wertvolle Bauten und Anlagen                  | Bauten überprüfen, die im DP-Inventar aufgeführt sind, aber in der vorliegenden Revision keiner Schutzkategorie zugewiesen wurden. Entweder einer Schutzkategorie zuweisen oder Verzicht auf Zuweisung von Schutzkategorie im PMB begründen.                                                                                                                       | Mit neuem Konzept der wertvollen Bauten und Anlagen erledigt                                                               |
| 6.5. Kulturobjekt - Pfarrgarten                    | Freihaltezone oder ähnliches für den Pfarrgarten ausscheiden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Freihaltezone vorgesehen                                                                                                   |
| 6.6. Gestaltungsvorschriften / Gestaltungsbereiche | <p>Nachfolgend aufgezählte Ortsbildperimeter oder Gebäudegruppen mit Gestaltungsbereichen gemäss Art. 62-63 MBauG oder einer gleichwertigen Festlegung im GGP überlagern.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gebäudegruppe vom Bildungszentrum Palottis</li> <li>• Schulhausareal evangelische Mittelschule Schiers</li> <li>• Mittel-Schrau.</li> </ul> | Mit neuem Konzept der wertvollen Bauten und Anlagen erledigt (Palottis und EMS), Mittel-Schrau nicht in Liste DP vorhanden |
| 6.7. Zu erhaltende Hecken und Feldgehölze          | Hecken und Feldgehölze weiterhin im GGP schützen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Keine Anpassung vorgenommen; Hecken sind nach KNHG geschützt.                                                              |
| 6.8. Areal Spiess                                  | Beim GGP Areal Spiess müssen die Höhenangaben pro Bau Feld überprüft und mit den Begrifflichkeiten im neuen BauG abgestimmt werden.                                                                                                                                                                                                                                | Anpassung vorgenommen                                                                                                      |
| 7. Genereller Erschliessungsplan (GEP)             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                            |

|                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                           |
|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| 7.1. Formelles                           | In der Legende des ZP und GGP 1:2'000 Dorf / Maria / Montagna / Fajauna wird bei der Baulinie auf Art. 55 KRG verwiesen. Art. 51 BauG enthält ebenfalls Bestimmungen zu den Baulinien. Der Verweis auf Art. 51 BauG ist entsprechend in der Legende zu ergänzen.                                                                                                                                                                                          | Anpassung vorgenommen                                     |
| 7.2. Verkehrsanlagen                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                           |
| 7.2.1. Allgemeines                       | In den GEP sind verschiedene geplante Strassen, Wege und Anlagen sowie Verkehrsbereiche festgelegt. Die Begründung oder der Bedarf ist im PMB teilweise nur minimalistisch oder gar nicht nachgewiesen. PMB ergänzen.                                                                                                                                                                                                                                     | Qualitativ in Planungs- und Mitwirkungsbericht ergänzt    |
| 7.2.2. Erschliessungsstrassen            | <p><u>Geplante Private Dorfstrasse Parz. Nrn. 2088 und 2089</u></p> <p>Die geplante private Dorfstrasse auf den Parzellen Nrn. 2088 und 2089 in Pusserein wurde bereits realisiert und kann somit als «bestehend» gekennzeichnet werden.</p> <p><u>Geplante Private Dorfstrasse Parz. Nr. 2350</u></p> <p>Die Parzelle Nr. 2350 wurde in der Zwischenzeit überbaut. Die GEP-Festlegung «geplante private Dorfstrasse» ist entsprechend zu überprüfen.</p> | <p>Anpassung vorgenommen</p> <p>Anpassung vorgenommen</p> |
| 7.2.3. Geplanter Parkplatz Parz. Nr. 906 | Auf der Parzelle Nr. 906 befindet sich ein geplanter Parkplatz. Wozu oder wem der Parkplatz dient, ist im PMB nicht beschrieben. Falls der Bedarf dafür besteht, ist das im PMB nachzuweisen und bei der Dimensionierung ist der aktuelle Waldumriss und der Gewässerraum zu berücksichtigen. Besteht kein Bedarf, ist der Parkplatz aus dem GEP zu entfernen.                                                                                            | Parkplatz gestrichen                                      |
| 7.2.4. Land- und Forstwirtschaftswege    | Zwischen Cholplatz und Under Montagna ist im GEP eine Güterstrasse geplant, die ein TWW Gebiet von nationaler Bedeutung tangiert.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Strasse gestrichen                                        |

|                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                           |
|-------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
|                                                                         | <p>Geplante Güterstrasse löschen, oder im PMB die landwirtschaftliche Notwendigkeit aufzeigen und die Standortgebundenheit im Waldareal nachweisen.</p> <p>Forststrasse Äuli: Bedarf begründen</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Bewirtschaftung Wald                                                      |
| 7.2.5. Langsamverkehr                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                           |
| <u>Fuss- und Wanderwege</u>                                             | <p>Das Wanderwegnetz im GEP Verkehr weist wenige Abweichungen zum kantonalen Inventar der Langsamverkehrswege auf. Namentlich handelt es sich um folgende Abweichungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fuss- und Wanderweg Mutta Altsäss - Mittelsäss - Untersäss</li> <li>• Fuss- und Wanderweg Salfsch - Schuders - Schraubach</li> <li>• Wanderweg westlich des Hofs de Planis</li> </ul> <p>Der Gemeinde wird angeraten, diese Abweichungen gemeinsam mit Wanderwege Graubünden zu bereinigen.</p> | Anpassung vorgenommen                                                     |
| <u>Umlegung Fussweg Gebiet Mùlegga – Montsax und geplanter Güterweg</u> | Die vorgesehene Umlegung des Fusswegs im Gebiet Mùlegga-Montsax führt zu einem Konflikt mit einem Wildeinstandsgebiet und sollte daher unterlassen werden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Weg gestrichen                                                            |
| <u>Mountainbikewege Tersier</u>                                         | Mountainbikewege im Gebiet des Tersiersbachs stehen stark im Konflikt mit den angestrebten Zielen der Wildtierüberführung. Aus diesem Grund ist die Festlegung «Mountainbikeweg» entlang des Tersierbachs aus dem GEP zu streichen.                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Streichung                                                                |
| <u>Streckenführung Langlaufloipe</u>                                    | Die Linienführung der Langlaufloipe steht in Konflikt mit dem Wildtierkorridor. Die Streckenführung muss geändert werden. Der GEP ist entsprechend anzupassen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Eintrag Langlauf in GEP belassen; neue Linienführung gemäss Konzept ASTRA |



|                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                               |
|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| <u>Hängebrücke Schwellena und geplanter Wanderweg</u>                           | Die geplante Hängebrücke und der geplante Wanderweg bei der Einmündung des Tersierbachs stehen in Konflikt mit dem Wildtierkorridor und darum nicht genehmigungsfähig. Die Festlegungen sind aus dem GEP zu streichen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Brücke gestrichen                             |
| <u>Fusswegverbindung über Nationalstrasse N28, Kantonsstrasse und RHB-Linie</u> | Abklärungen zur Machbarkeit der geplanten Fusswegverbindung durchführen. Einbezug von ASTRA, TBA, AJF und RhB. Ergebnis im PMB aufzeigen.<br><br>Sollte diese Verbindung nicht möglich sein, ist die Festlegung «geplanter Fussweg» aus dem GEP zu streichen.                                                                                                                                                                                                                                                                 | Fussverbindung gemäss Konzept ASTRA angepasst |
| <u>Wildtierbrücke</u>                                                           | Wildtierbrücke im GEP am korrekten Standort einzeichnen und entsprechenden BauG-Artikel ergänzen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Anpassung vorgenommen gemäss Konzept ASTRA    |
| 7.2.6. Orientierender Inhalt                                                    | Geplante Nationalstrasse (Schiers Mitte) als orientierender Inhalt aus GEP streichen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Strasse belassen                              |
| <u>Abweichungen zum kantonalen Strassennetz</u>                                 | Zwischen den orientierenden Inhalten und dem kantonalen Strassennetz wurden folgende Abweichungen festgestellt: <ul style="list-style-type: none"> <li>Die kantonale Verbindungsstrasse V726.20 Schuderserstrasse endet nicht bei der Abzweigung «Kirchwäg», sondern erstreckt sich über die gesamte Parzelle Nr. 1923.</li> <li>Auf der Parzelle Nr. 911 ist die Nationalstrasse bis über die Abzweigung zur Unterführung der Nationalstrasse hinaus eingezeichnet. Die Nationalstrasse endet bei der Abzweigung.</li> </ul> | Anpassung vorgenommen (Abgleich Inventar)     |
| 7.3. Mobilfunkantenne                                                           | Die Festlegung der Mobilfunkantennen im GEP sind zu streichen und das BauG (insbesondere Art. 75 Abs. 3) anzupassen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Standorte gestrichen                          |

|                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                 |
|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| 8. Arealplan Ausser dem Sagensteg | Der Arealplan stimmt in einigen Punkten nicht mehr mit den neuen Ortsplanungsunterlagen übereinstimmt (bspw. Definition der Gebäudehöhen oder Verweise auf das BauG in den Arealplanvorschriften). Differenzen zwischen Arealplan und Ortsplanung bereinigen. In der Legende das Beschlussdatum des Arealplans angeben.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Anpassung vornehmen im Anschluss an OP Revision |
| 9. Planung über der Landquart     | In der Legende das Beschlussdatum angeben.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Ergänzung vorgenommen                           |
| 11. Darstellung                   | <p>Folgende Darstellungen im Plan werden bemängelt und sind anzupassen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Bandierung der Kiesaufbereitungszone ist im ZP und GGP kaum erkennbar.</li> <li>• Die Bandierungen der GFZ 1 und die der Zone Wildtierkorridor lassen sich nur schwer unterscheiden.</li> <li>• Die wertvollen Brunnen in Schiers sind im GGP festgelegt und werden mit einer Bandierung dargestellt. Aufgrund der teilweise geringen Grösse der Brunnen ist die Festlegung auf den Papierplänen bzw. teilweise auch im GIS kaum erkennbar. Der Gemeinde wird empfohlen, die Festlegung als Punktsymbol darzustellen.</li> </ul> | Anpassung vorgenommen                           |

## **Anhang B: Umsetzung Inventarliste der Denkmalpflege Graubünden (Vorabzug) vom 25.05.2021**

*Teil A: Beurteilung (Begehung von aussen, ohne Beurteilung Innenräume)*

### **Wohnhaus Gebäude Nr. 350 (Schuders)**

---

#### **Beschrieb und Einstufung Denkmalpflege Graubünden**

- Das ortstypische Wohnhaus steht in der östlichen Baugruppe und ist das älteste Wohnhaus im Dorf. Es wurde im 17./18. Jh. erbaut und im 19. Jh. erweitert. Die gestrickten Fassaden aus dem 17./18. Jh. mit Zahnschnittfriesen zeigen einen in Schuders einzigartigen, wertvollen Zierfries mit vertikal gerillten Konsolen. Die Fenster und das Dach wurden vermutlich im 19. Jh. erneuert. Das Wohnhaus ist aus beiden Bauphasen gut erhalten.
- Kategorie a (schützenswert).

#### **Beurteilung (Aussen) durch Gemeinde**

- Die drei Gebäude Nr. 348, 350 sowie 351 und 351-A entlang der Dorfstrasse in Schuders weisen alle eine vergleichbare Qualität auf. Demzufolge werden diese in dieselbe Schutzkategorie eingestuft

#### **Einstufung durch Gemeinde**

- Zu erhaltende Baute (Abstufung)

### **Wohnhaus mit Stallscheune Gebäude Nr. 351, 351-A (Schuders)**

---

#### **Beschrieb und Einstufung Denkmalpflege Graubünden**

- Das ortstypische Wohnhaus mit Stallscheune steht am östlichen Rand der historischen Siedlung. Die Hofanlage bildet einen räumlich qualitätsvollen Vorplatz. Das mit 1839 datierte Wohnhaus besteht aus einer in Schuders einzigartigen Rundbalken-Konstruktion und ist bauzeitlich gut erhalten inkl. Fensteröffnungen, Pferdekopfpfetten und zwei traufseitigen Lauben mit Ziersägewerk. Die Stallscheune ist aus dem 19. Jh. bauzeitlich gut erhalten.
- Kategorie a (schützenswert).

#### **Beurteilung (Aussen) durch Gemeinde**

- Die drei Gebäude Nr. 348, 350 sowie 351 und 351-A entlang der Dorfstrasse in Schuders weisen alle eine vergleichbare Qualität auf. Demzufolge werden diese in dieselbe Schutzkategorie eingestuft

#### **Einstufung durch Gemeinde**

- Wohnhaus: Zu erhaltende Baute (Abstufung)
- Ökonomiebaute: Kein Schutz

## **Wohnhaus und Vorgarten Gebäude Nr. 326-E (Pusserein)**

---

### **Beschrieb und Einstufung Denkmalpflege Graubünden**

- Das ortstypische Wohnhaus steht in der Mitte von Oberpusserein und ist im Äussern gut aus dem 18. Jh. erhalten inkl. Pferdekopfpfetten und verschiedenartige, in Schiers teils einzigartige Zierfriese in Form von Zahnschnittfriesen, einem Zickzackfries sowie einem Fries im Kammerngeschosses mit übertrieben grossen Zähnen. Die Fenster wurden im 19. und 20. Jahrhundert vergrössert. Es handelt sich um das älteste Wohnhaus in Pusserein.
- Kategorie a (schützenswert).

### **Beurteilung (Aussen) durch Gemeinde**

- Die seitliche Laube ist für Schiers untypisch (nicht durchgehend). Wahrscheinlich wurde das Gebäude erhöht. Die Anordnung der Fenster wie auch die Proportionen derselben sind untypisch.

### **Einstufung durch Gemeinde**

- Zu erhaltende Baute (Abstufung)

## **Wohnhaus Gebäude Nr. 258 (Maria-Montagna)**

---

### **Beschrieb und Einstufung Denkmalpflege Graubünden**

- Das ortstypische Wohnhaus steht am unteren Ortsrand von Obermontagna. Das im 18. Jh. erbaute Haus wurde 1804 umgebaut und mit einer Inschrift geschmückt. Das Haus ist von 1804 überdurchschnittlich gut erhalten, inkl. bemalter Pferdekopfpfetten, Hausspruch, beidseitiger Laube, Fensterrahmen mit Zierleisten und Fensterflügeln.
- Kategorie a (schützenswert).

### **Beurteilung (Aussen) durch Gemeinde**

- Die beidseitig angebrachte Laube ist für Schiers untypisch. Das Gebäude wurde vermutlich erhöht bzw. aufgestockt und mit einem grossen, ortsunüblichen Fenster im Giebel versehen, die gesamte Fensteranordnung ist untypisch. Die Dachgaube wurde nachträglich erstellt und ist atypisch. Bemalungen und Haussprüche in dieser Ausführung sind in Schiers nicht üblich. Das Haus ist seit über 30 Jahren leerstehend und es erfolgten keine Investitionen.

### **Einstufung durch Gemeinde**

- Kein Schutz (Abstufung)

Bemerkung: Eine Bebauung der Restfläche (Bauzone) ist ohne Einbezug des Gebäudes nicht möglich.

## **Ehemalige Brauerei Gebäude Nr. 19 (Schiers)**

---

### **Beschrieb und Einstufung Denkmalpflege Graubünden**

- Die ehemalige Brauerei steht an wichtiger Lage am Kirchenvorplatz. Das im Äussern bauzeitlich gut erhaltene Gebäude zeugt vom früheren Gewerbe in Schiers und hat eine wichtige lokalhistorische Bedeutung. Die Brauerei zeigt wohlproportionierte Fassaden mit hochrechteckigen Fenstern unter Satteldach mit Dachkerker.
- Kategorie a (schützenswert).

#### **Beurteilung (Aussen) durch Gemeinde**

- keine

#### **Einstufung durch Gemeinde**

- Kein Schutz
- Bemerkung: Das Gebäude wurde abgebrochen

### **Wohnhaus Gebäude Nr. 27 (Schiers)**

---

#### **Beschrieb und Einstufung Denkmalpflege Graubünden**

- Das ortstypische Wohnhaus steht an der Schlossergasse. Das einraumbreite Haus wurde im 18. Jh. erbaut. Aus dieser Zeit stammen der Strick und die Dachpfetten. Aus der Zeit des Umbaus im 19. Jh. stammen die Fensteröffnungen sowie der Schindelschirm. Das Haus ist im Äussern aus den beiden Bauphasen sehr gut erhalten. Einraumbreite Wohnhäuser aus dem 18. Jh. sind in der Gemeinde Schiers typologisch sehr selten.
- Kategorie a (schützenswert).

#### **Beurteilung (Aussen) durch Gemeinde**

- Das Haus ist für Schiers und spezifisch im Dorfkern sehr untypisch. Es verfügt über keine Laube, die Fensteranordnung ist atypisch und diese sind unterschiedlich hoch und ortsunüblich angeordnet. Im Fenster ist ein unüblicher Sockel vorhanden, die Garage stört das Gesamtbild. Der Schindelschirm ist in dieser Form unüblich.

#### **Einstufung durch Gemeinde**

- Bemerkenswerte Baute (Abstufung)
- Bemerkung: Das Gebäude wurde im Innenraum sehr stark umgebaut: Decken in der Höhe angepasst, Küche/Stube ein Raum etc.

### **Schulhaus Gebäude Nr. 44B-A (Schiers)**

---

#### **Beschrieb und Einstufung Denkmalpflege Graubünden**

- Nach der Gründung der Evangelischen Mittelschule (EMS) 1837 begann der Bau dieses Schulhauses. Der grossvolumige Bau ist über gemauertem Sockel gestrickt und mit braunrot gestrichenen Schindeln verschalt. Die regelmässig besetzten Fensterachsen verleihen dem Bau Stattlichkeit. Im Äusseren ist das Gebäude gut aus der Bauzeit erhalten. Dem Schulhaus kommt eine wichtige lokalhistorische Bedeutung als erster Bau der EMS zu.
- Kategorie a (schützenswert).

#### **Beurteilung (Aussen) durch Gemeinde**

- Keine

#### **Einstufung durch Gemeinde**

- Zu erhaltende Baute (Abstufung)
- Bemerkung: Das Gebäude wurde im Innern komplett umgebaut. Zur Sicherung des Schulbetriebs soll ein Abbruch möglich sein.

### **Schulhaus Gebäude Nr. 48 (Schiers)**

---

#### **Beschrieb und Einstufung Denkmalpflege Graubünden**

- Das grossvolumige Gebäude (ehem. Internatswohnungen) gehört zu den ältesten Bauten der Schulanlage und ist im Äusseren gut aus der Bauzeit erhalten. Es ist in spätklassizistischem Stil erbaut mit regelmässig besetzten Fensterachsen, Gurtgesimsen sowie einem hervorgehobenen Sockelgeschoss mit hohen Rundbogenfenstern. Südseitig ist dem Gebäude ein teils umfriedeter gepflasterter Platz mit terrassiertem Bereich vorgelagert. 1993 Umnutzung.
- Kategorie b (erhaltenswert).

#### **Beurteilung (Aussen) durch Gemeinde**

- Keine

#### **Einstufung durch Gemeinde**

- Bemerkenswerte (Abstufung)
- Bemerkung: Das Gebäude wurde im Innern komplett umgebaut. Zur Sicherung des Schulbetriebs soll ein Abbruch möglich sein.

### **Wohnhaus Gebäude Nr. 66 (Schiers)**

---

#### **Beschrieb und Einstufung Denkmalpflege Graubünden**

- Das ortstypische Wohnhaus steht am Chreaweg. Das einraumbreite, in Rundholz gefügte Haus ist sehr gut aus der Bauzeit erhalten, inkl. Fensteröffnungen, Fensterflügel und Laube. Es handelt sich um eines der besterhaltenen Wohnhäusern aus dem 19. Jh. in Schiers.
- Kategorie a (schützenswert).

#### **Beurteilung (Aussen) durch Gemeinde**

- Das Gebäude im Gebiet Chrea weist keine wesentlichen höheren Qualitäten auf im Vergleich zu anderen Gebäuden im Ort. Die Bauweise/Struktur (Einraum) ist für Schiers und namentlich im Ortskern eher untypisch.

#### **Einstufung durch Gemeinde**

- Zu erhaltende Baute (Abstufung)

---

### **Ehemaliges Gasthaus Adler Gebäude Nr. 111 (Schiers)**

#### **Beschrieb und Einstufung Denkmalpflege Graubünden**

- Das ehemalige Gasthaus Adler steht an der Dorfstrasse und ist im Äusseren gut aus der Bauzeit erhalten, inklusive einem Teil der Fensterflügel. Das stattliche, verputzte Haus in regionalistischem Heimatstil zeichnet sich durch Ziermalereien oberhalb der Fenster, bemalten Dachpfetten, bemalter Dachuntersicht und einem strassenseitigen Hocheingang aus. Als Gasthaus kommt dem Objekt eine wichtige lokalhistorische Bedeutung zu.
- Kategorie a (erhaltenswert).

#### **Beurteilung (Aussen) durch Gemeinde**

- Das Gebäude weist diverse ortsuntypische und teilweise nachträglich erstellte Elemente auf (Balkon, Zugang, Anbau, Dach von Nebengebäude...) ist in einem schlechten Zustand und stark umgebaut worden.

#### **Einstufung durch Gemeinde**

- Bemerkenswerte Baute (Abstufung)

---

### **Bahnhofgebäude Gebäude Nr. 129-A (Schiers)**

#### **Beschrieb und Einstufung Denkmalpflege Graubünden**

- Das Bahnhofgebäude wurde im Zusammenhang mit dem Bahnlinienbau Landquart-Klosters errichtet. Während die gegen Osten liegende Remise weitgehend erhalten ist und so der ursprüngliche Charakter des Bahnhofgebäudes noch wahrnehmbar ist, ist das gegen Osten liegende Wohnhaus/Stationsgebäude stark verändert.
- Kategorie b (erhaltenswert).

#### **Beurteilung (Aussen) durch Gemeinde**

- Keine

#### **Einstufung durch Gemeinde**

- Kein Schutz
- Bemerkung: Gebäude ist abgebrannt

### **Wohnhaus und Stallscheune Gebäude Nr. 479, 479-A (Schiers)**

---

#### **Beschrieb und Einstufung Denkmalpflege Graubünden**

- Das ortstypische Wohnhaus ist datiert mit 1809. Das Volumen des Hauses und das hohe Sockelgeschoss deuten auf einen älteren Kern hin. Das heutige Erscheinungsbild des Hauses geht auf einen Umbau um 1900 zurück. Dabei entstanden die Fensteröffnungen und der Schindelschirm. Das Haus bildet zusammen mit der westseitig angebauten Stallscheune (um 1900) eine intakte Hofeinheit.
- Kategorie b (erhaltenswert).

#### **Beurteilung (Aussen) durch Gemeinde**

- Ortsuntypische Baute mit veränderten Proportionen (Höhe Oberbau).

#### **Einstufung durch Gemeinde**

- Kein Schutz (Abstufung)

### **Wohnhaus mit Saal Gebäude Nr. 401-C (Stels)**

---

#### **Beschrieb und Einstufung Denkmalpflege Graubünden**



- Der zweigeschossige Bau wurde 1960 als Nebengebäude des Stelserhofes erbaut. Der Vortragsraum und die Zimmer sorgten für eine wertvolle Kapazitätserweiterung. Das Gebäude unter schwach geneigtem Satteldach ist ein unauffälliges Beispiel zeittypischer Architektur. Die Fassaden zeigen traditionelle Materialien wie Holz und Putz. Im Zusammenhang mit dem Stelserhof ist das bauzeitlich sehr gut erhaltene Nebengebäude lokalhistorisch bedeutend.
- Kategorie b (erhaltenswert).

#### **Beurteilung (Aussen) durch Gemeinde**

- Ortsuntypische Baute. Unübliche Proportionen, wenige Qualitäten, Chaletstil der 60er Jahre, kein zeitgenössischer Bau.

#### **Einstufung durch Gemeinde**

- Kein Schutz (Abstufung)

### **Wohnhaus und Garten Gebäude Nr. 423 (Lunden, Äuli)**

---

#### **Beschrieb und Einstufung Denkmalpflege Graubünden**

- Das Wohnhaus steht giebelständig an der Strasse am südlichen Ortseingang von Vorder Lunden. Das Wohnhaus ist aus dem 17.-18. Jh. bauzeitlich gut erhalten inkl. Gebäudeform und Pferdekopfpfetten. Im Dachgeschoss hat es eine Holzklappe für das Dörren von Obst. Die Verschindelung des Strickbaus wurde vermutlich gleichzeitig mit der Fenstervergrösserung im 19. Jh. angebracht. Ein eingezäunter Bauerngarten schliesst an das Haus an.
- Kategorie a (schützenswert).

#### **Beurteilung (Aussen) durch Gemeinde**

- Die Bauweise mit der muralen Ausführung hangseitig bis zum Dach ist unüblich, atypische Fenster, ungewöhnlicher gerundeter Schindelschirm, unklarer neuer Anbau.

#### **Einstufung durch Gemeinde**

- Bemerkenswerte Baute (Abstufung)

*Teil B: Beurteilung (Begehung von aussen und Beurteilung Innenräume)*

**Wohnhaus mit Ökonomiegebäude**

**Gebäude Nr. 424, Lundnerstrasse 25, 7222 Lunden**

**Beschrieb und Einstufung Denkmalpflege Graubünden**

- Das wohlproportionierte Wohnhaus mit angebautem Ökonomiebau steht giebelständig direkt an der Strasse und ist aufgrund seiner Stattlichkeit besonders ortsbildprägend. Die Fassade ist verschindelt und zeigt schmuckvoll gestaltete Holzelemente. Das im 19. Jh. erstellte Haus ist bauzeitlich sehr gut erhalten inkl. Fensterverglasungen, Pferdekopfpfetten und Laube mit Ziersägewerk. Der Ökonomieanbau wurde vermutlich im selben Jahrhundert angebaut.
- Kategorie a (schützenswert).

**Beurteilung (Aussen) durch Gemeinde**

- Hohe Qualität der Baute.

**Beurteilung (Innenräume) durch Gemeinde**

| Element                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Originalzustand |      |       | Bemerkungen                                             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|------|-------|---------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Ja              | Nein | Teil. |                                                         |
| Raumstruktur                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | x               |      |       |                                                         |
| Wände                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                 |      | x     | teils nachträglich verkleidet und gestrichen            |
| Decken                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                 |      | x     | teils nachträglich verkleidet                           |
| Böden                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                 |      | x     | teils nachträglich überzogen                            |
| Türen/Fenster                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                 |      | x     | teils ersetzt aber passend; teils in schlechtem Zustand |
| Ausstattung                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                 |      | x     | einfache Ausstattung                                    |
| <i>Weitere Bemerkungen/Beobachtungen:</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Keller: strassenseitig neu verkleidet, bergseitig mit Rundbogen</li> <li>– verschiedene Öfen vorhanden</li> <li>– in schlechtem Zustand und sanierungsbedürftig</li> <li>– Ökonomiegebäude ist westlich angebaut</li> </ul> |                 |      |       |                                                         |

**Einstufung durch Gemeinde**

- Wohnhaus: Kommunale geschützte Baute (keine Anpassung)  
Die Raumstruktur wurde nicht verändert. Trotz teilweiser Verkleidung und/oder Bemalung sind die ursprünglichen Materialien und Elemente noch vorhanden.
- Ökonomiegebäude: Bemerkenswerte Baute (Abstufung)

## Wohnhaus

**Gebäude Nr. 393, Stelserstrasse 101, 7226 Fajauna**

### Beschrieb und Einstufung Denkmalpflege Graubünden

- Das ortstypische Wohnhaus befindet sich in der oberen Baugruppe und ist das älteste Haus in Fajauna. Es wurde im 17. Jh. erbaut und im 19. Jh. erweitert. Die Fenster und die verschindelten Fassaden wurden im 20. Jh. teilweise erneuert. Trotz Erneuerungen ist das Erscheinungsbild des 17. Jh. inkl. Gebäudeform, Laube und im Ort einzigartigen Pferdekopfpfetten gut erhalten.
- Kategorie a (schützenswert).

### Beurteilung (Aussen) durch Gemeinde

- Fensteranordnung und -grösse untypisch; Laube atypisch. Unüblicher gerundeter Schindelschirm.

### Beurteilung (Innenräume) durch Gemeinde

| Element                                                                                                                                                                                                                                              | Originalzustand |      |       | Bemerkungen                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|------|-------|----------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                      | Ja              | Nein | Teil. |                                  |
| Raumstruktur                                                                                                                                                                                                                                         | x               |      |       |                                  |
| Wände                                                                                                                                                                                                                                                |                 |      | x     | teils verkleidet und gestrichen  |
| Decken                                                                                                                                                                                                                                               |                 |      | x     | teils nachträglich verkleidet    |
| Böden                                                                                                                                                                                                                                                |                 |      | x     | Teils neue Bodenbeläge           |
| Türen/Fenster                                                                                                                                                                                                                                        |                 | x    |       | alle ersetzt, nicht originaltreu |
| Ausstattung                                                                                                                                                                                                                                          |                 | x    |       | neue Ausstattung                 |
| <i>Weitere Bemerkungen/Beobachtungen:</i><br>- teils fehlen Fensterläden<br>- Keller in Originalzustand<br>- Verputz Kellergeschoss neuzeitlich (Kellenwurf)<br>- Anbau bergseitig neuzeitlich (gem. Auskunft Eigentümerin aus den 60er/70er Jahren) |                 |      |       |                                  |

### Einstufung durch Gemeinde

- Bemerkenswerte Baute (Abstufung)  
 Die ursprüngliche Raumstruktur ist erhalten geblieben. Die ursprünglichen Materialien und Elemente sind teils verkleidet und/oder gestrichen und teils ersetzt. Die Türen und Fenster wurden erneuert und sind nicht originaltreu. Der Anbau auf der bergseitigen Seite stammt aus den 60er/70er Jahren.

## Wohnhaus

**Gebäude Nr. 384B, Stelserstrasse 82, 7226 Fajauna**

### Beschrieb und Einstufung Denkmalpflege Graubünden

- Das architektonisch wertvolle Wohnhaus mit Schwimmbecken liegt parallel zum Hang in der oberen Hanghälfte und wurde 1969 erbaut. Die Eingangssituation mit integrierter Garage ist räumlich qualitativ. Die Strassenfassade ist besonders gut gegliedert und raffiniert gestaltet. Die Horizontalität der Balkone und der Fensterrasterung prägt alle vier Fassaden. Die Materialien des bauzeitlich sehr gut erhaltenen Wohnhauses sind zeitypisch.
- Kategorie a (schützenswert).

### Beurteilung (Aussen) durch Gemeinde

- Hohe Qualität der Baute.

### Beurteilung (Innenräume) durch Gemeinde

| Element                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Originalzustand |      |       | Bemerkungen |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|------|-------|-------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Ja              | Nein | Teil. |             |
| Raumstruktur                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | x               |      |       |             |
| Wände                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | x               |      |       |             |
| Decken                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | x               |      |       |             |
| Böden                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | x               |      |       |             |
| Türen/Fenster                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | x               |      |       |             |
| Ausstattung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                 |      | x     |             |
| <i>Weitere Bemerkungen/Beobachtungen:</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Sockelgeschoss ist betoniert, und der Oberbau wurde als Elementbau errichtet (laut Aussage der Eigentümerin handelt es sich um einen Fertigelementbau).</li> <li>- Vordach der Terrasse neuzeitlich (störend)</li> <li>- Teile der Fassade wie ursprünglich mit Eternit verkleidet, vermutlich asbesthaltig</li> <li>- Umgebung durch Neubauten aus Rundholz stark verändert.</li> </ul> |                 |      |       |             |

### Einstufung durch Gemeinde

- Kommunale geschützte Baute (keine Anpassung).  
Das Gebäude befindet sich praktisch im Originalstand.

**Doppelwohnhaus****Gebäude Nr. 24B, Dorfstrasse 55, 7220 Schiers****Beschrieb und Einstufung Denkmalpflege Graubünden**

- Das ortstypische, im 18. Jh. erstellte Doppelwohnhaus bildet ein wichtiges Element mit überdurchschnittlich viel historischer Bausubstanz im Gefüge der Dorfstrasse. Aus dem 18. Jh. stammen der Strick und die geschnitzten Pfettenköpfe. Im 19. Jh. entstanden die Fensteröffnungen sowie der Schindelschirm. Das Haus ist aus den beiden Bauphasen sehr gut erhalten, inklusive ostseitiger Laube.
- Kategorie a (schützenswert).

**Beurteilung (Aussen) durch Gemeinde**

- Sehr schlechte Bausubstanz, Statik nicht gewährleistet, Einsturzgefährdet. Störender Zwischenbau. Zugang westlicher Teil verändert/von aussen nicht mehr möglich (nur noch durch Nachbargebäude).

**Beurteilung (Innenräume) durch Gemeinde**

| Element                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Originalzustand |      |       | Bemerkungen |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|------|-------|-------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Ja              | Nein | Teil. |             |
| Raumstruktur                                                                                                                                                                                                                                                                                          | x               |      |       |             |
| Wände                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                 |      | x     |             |
| Decken                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                 |      | x     |             |
| Böden                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                 |      | x     |             |
| Türen/Fenster                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                 |      | x     |             |
| Ausstattung                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                 |      | x     |             |
| <i>Weitere Bemerkungen/Beobachtungen:</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sehr schlechter baulicher Zustand</li> <li>- Löcher in den Böden</li> <li>- lediglich die östliche Hälfte des Doppelwohnhauses wurde besichtigt, aufgrund von Unzugänglichkeit und Sicherheitsbedenken.</li> </ul> |                 |      |       |             |

**Einstufung durch Gemeinde**

- Bemerkenswerte Baute (Abstufung).  
Sehr schlechter baulicher Zustand.

## Wohnhaus (ehem. Gasthaus «Zum Schweizertor») und Ökonomiegebäude Gebäuden Nrn. 341B und 342, Dorfstrasse 13, 7228 Schuders

### Beschrieb und Einstufung Denkmalpflege Graubünden

- Das grossvolumige Wohnhaus steht direkt an der Dorfstrasse. Das als Gasthaus im 19. Jh. erbaute Haus wurde bereits im 19. Jh. erweitert. Der Bau mit einheitlicher Fassade wirkt stattlich und ist aus beiden Bauphasen sehr gut erhalten inkl. Fensterverdachungen, Schindelfassade und Dachpfetten. Die Stallscheune ist aus dem 19. Jh. gut erhalten. Aufgrund seiner ehemaligen Funktion als Gasthaus ist der Bau für Schuders von sozialhistorischer Bedeutung.
- Kategorie a (schützenswert).

### Beurteilung (Aussen) durch Gemeinde

- Mehrheitlich umgebaut, sehr grosses Volumen, Umnutzung schwierig, stark unternutzt, schlechte Substanz; kein Gastbetrieb seit über 40 Jahren, massiver Renovationsbedarf. Verschiedene nachträglich erstellte Anbauten.

### Beurteilung (Innenräume) durch Gemeinde

| Element                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Originalzustand |      |       | Bemerkungen                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|------|-------|------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Ja              | Nein | Teil. |                              |
| Raumstruktur                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                 |      | x     | teils neue Durchbrüche (EG)  |
| Wände                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                 |      | x     | teils neue Wandverkleidungen |
| Decken                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                 |      | x     |                              |
| Böden                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                 |      | x     |                              |
| Türen/Fenster                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                 |      | x     |                              |
| Ausstattung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                 |      | x     |                              |
| <i>Weitere Bemerkungen/Beobachtungen:</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Innenräume, insbesondere im EG, stark umgebaut/verändert</li> <li>- Verputz am Sockel neuzeitlich</li> <li>- neue oder vergrösserte Öffnungen im Sockelgeschoss</li> <li>- verschiedene neuzeitliche Anbauten</li> <li>- neuzeitliche Dachlukarne</li> <li>- laut Aussage der Eigentümerin stammt der Hauptbau (mittlerer Teil) vermutlich aus dem 16. Jahrhundert</li> </ul> |                 |      |       |                              |

### Einstufung durch Gemeinde

- Wohnhaus: Zu erhaltende Baute (Abstufung).  
Im inneren ist das Gebäude stark verändert worden.
- Ökonomiegebäude: Kein Schutz (Abstufung)

## Wohnhaus

### Gebäude Nr. 70, Chreaweg 17, 7220 Schiers

#### Beschrieb und Einstufung Denkmalpflege Graubünden

- Das Wohnhaus steht am Chreaweg und ist von der Dorfstrasse aus sichtbar. Es wurde im 19. Jh. erbaut und nachträglich mit Eternitschindeln verschalt.
- Kategorie b (erhaltenswert).

#### Beurteilung (Aussen) durch Gemeinde

- Ortsunübliche Eternitfassade nachträglich angebracht, stark umgestaltet, fehlende Laube, Rückseite des Gebäudes/Anbau ohne Qualitäten, Fenster nachträglich vergrössert und umgebaut.

#### Beurteilung (Innenräume) durch Gemeinde

| Element                                                                                                                                                                                                                                              | Originalzustand |      |       | Bemerkungen |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|------|-------|-------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                      | Ja              | Nein | Teil. |             |
| Raumstruktur                                                                                                                                                                                                                                         |                 |      | x     |             |
| Wände                                                                                                                                                                                                                                                |                 | x    |       |             |
| Decken                                                                                                                                                                                                                                               |                 | x    |       |             |
| Böden                                                                                                                                                                                                                                                |                 |      | x     |             |
| Türen/Fenster                                                                                                                                                                                                                                        |                 | x    |       |             |
| Ausstattung                                                                                                                                                                                                                                          |                 |      | x     |             |
| <i>Weitere Bemerkungen/Beobachtungen:</i><br>- in den letzten 15 Jahren wurde das Wohnhaus etappenweise komplett renoviert<br>- der im Norden angebaute Stall wurde zu Wohnzwecken umgestaltet und mit dem Wohnhaus verbunden<br>- Dach neuzeitlich. |                 |      |       |             |

#### Einstufung durch Gemeinde

- Keine Schutz (Abstufung)  
 Das Wohnhaus ist im Inneren stark umgebaut bzw. verändert worden.

## Wohnhaus und Ökonomiegebäude

### Gebäude Nr. 65, 65-A, Chreaweg 7, 7220 Schiers

#### Beschrieb und Einstufung Denkmalpflege Graubünden

- Das Wohnhaus mit rückseitig angebauter Stallscheune und seitlichem Garten steht am Chreaweg und wurde von Nicolaus Hartmann (1880–1956) entworfen. Das Wohnhaus ist sehr gut aus der Bauzeit erhalten und zeigt kunstvoll gestaltete Details wie die gedrechselten Stützen der doppelstöckigen Laube. Das Haus zeugt von der langanhaltenden Tradition des Strickbaus in Schiers. Eine der wenigen intakten Hofanlagen im Dorf.
- Kategorie a (schützenswert).

#### Beurteilung (Aussen) durch Gemeinde

- Hohe Qualität der Baute.

#### Beurteilung (Innenräume) durch Gemeinde

| Element                                                                                                                                        | Originalzustand |      |       | Bemerkungen                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|------|-------|--------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                | Ja              | Nein | Teil. |                                                        |
| Raumstruktur                                                                                                                                   | x               |      |       |                                                        |
| Wände                                                                                                                                          | x               |      |       |                                                        |
| Decken                                                                                                                                         | x               |      |       |                                                        |
| Böden                                                                                                                                          | x               |      |       |                                                        |
| Türen/Fenster                                                                                                                                  | x               |      |       | die Zugangstüre zur Laube im 1. OG wurde ausgewechselt |
| Ausstattung                                                                                                                                    | x               |      |       |                                                        |
| Weitere Bemerkungen/Beobachtungen:<br>- sehr gut erhalten und im Originalzustand<br>- störendes Gebäude (Mehrfamilienhaus) nördlich der Anlage |                 |      |       |                                                        |

#### Bemerkungen zum Beschrieb der Denkmalpflege

- Gemäss Eigentümer ist es nicht das Haus Jecklin-Flury, sondern wurde für/durch die Familie Jakob Hartmann erbaut.
- Die Stützen der doppelstöckigen Laube sind gesägt, nicht gedrechselt.

#### Einstufung durch Gemeinde

- Wohnhaus: Kommunale geschützte Baute (keine Anpassung)  
Das Wohnhaus befindet sich im Originalzustand.
- Ökonomiegebäude: Zu erhaltende Baute (Abstufung)



**Wohnhaus****Gebäude Nr. 163-A, Rosmaringasse 5, 7220 Schiers****Beschrieb und Einstufung Denkmalpflege Graubünden**

- Das ortstypische Wohnhaus steht in der südwestlich von Schiers gelegenen Ortserweiterung. Das 1827 erstellte Haus wurde um 1900 umgebaut. Aus der Bauzeit stammt das Volumen des Hauses samt Strick und Dachpfetten. Aus der Zeit um 1900 stammen die Fensteröffnungen und der Schindelschirm. Das Haus ist aus den beiden Bauphasen überdurchschnittlich gut erhalten. Gegen Süden befindet sich ein Garten mit Obstbäumen.
- Kategorie a (schützenswert).

**Beurteilung (Aussen) durch Gemeinde**

- Hohe Qualität der Baute.

**Beurteilung (Innenräume) durch Gemeinde**

| Element                                                                                              | Originalzustand |      |       | Bemerkungen                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|------|-------|-----------------------------|
|                                                                                                      | Ja              | Nein | Teil. |                             |
| Raumstruktur                                                                                         |                 | x    |       |                             |
| Wände                                                                                                |                 |      | x     | einzig Stube teils erhalten |
| Decken                                                                                               |                 | x    |       |                             |
| Böden                                                                                                |                 | x    |       |                             |
| Türen/Fenster                                                                                        |                 | x    |       |                             |
| Ausstattung                                                                                          |                 | x    |       |                             |
| <i>Weitere Bemerkungen/Beobachtungen:</i><br>– das Gebäude wurde ausgekernt, innen alles neuzeitlich |                 |      |       |                             |

**Einstufung durch Gemeinde**

- Zu erhaltende Baute (Abstufung)  
Im Inneren wurde das Wohnhaus komplett verändert (ausgekernt).

*Teil C: ergänzende Beurteilung (Begehung von aussen, ohne Beurteilung Innenräume)*

---

### **Wohnhaus Gebäude Nr. 228 (Maria)**

---

#### **Beschrieb und Einstufung Denkmalpflege Graubünden**

- Das ortstypische Wohnhaus steht an der Strasse in der Ortsmitte von Maria. Das Volumen, die farbig gefassten Pferdekopfpfetten und der Strick mit talseitiger Laube stammen aus dem 18. Jh. Der Schindelschirm sowie die Fensteröffnungen entstanden im 19. Jh. Das Haus ist aus den beiden Bauphasen
- Kategorie b (erhaltenswert).

#### **Beurteilung (Aussen) durch Gemeinde**

- Gemäss Auskunft der Eigentümer wurde das Gebäude 1967 renoviert und dabei teilweise stark verändert, insbesondere durch den Einbau eines Garagentors an der Giebelfassade zur Strasse hin und die Errichtung eines eingeschossigen Terrassenanbaus auf der Talseite. Vor rund 20 Jahren wurden zudem die Fenster ersetzt, wobei die Sprossen zwischen den Gläsern liegen. Im Rahmen der Erneuerung der Fenster wurden die Öffnungen höchstwahrscheinlich leicht vergrössert. Im Jahr 2002 wurde bergseitig ein Windfang angebaut. Der Sockel wurde teilweise neu betoniert, und beim gemauerten Teil auf der Rückseite wurde eine Aussendämmung angebracht. Schindeln, die die ursprüngliche Strickdeckung ersetzen, wurden ebenfalls nachträglich angebracht und sind maschinell gesägt, nicht gespalten. Darüber hinaus wurde die bergseitige Fassade nachträglich mit Täfer verkleidet.
- Aufgrund der zahlreichen Veränderungen und Sanierungen, die das Gebäude seit 1967 erfahren hat, hat es seinen ursprünglichen Charakter verloren und ist daher nicht mehr als erhaltenswert sondern lediglich als bemerkenswert einzustufen.

#### **Einstufung durch Gemeinde**

- Bemerkenswerte Baute (Abstufung)

---

### **Wohnhaus Gebäude Nr. 241 (Maria)**

---

#### **Beschrieb und Einstufung Denkmalpflege Graubünden**

- Das ortstypische Wohnhaus steht gegenüber dem ehemaligen Schulhaus und ist talseitig ausgerichtet. Es weist beidseits eine Laube auf. Das Haus wurde im 18. Jh. erbaut und 1905 umgebaut. Bei diesem Umbau wurde das Dach erhöht, die Fensteröffnungen vergrössert und rückseitig unter demselben Dach eine Ökonomie angebaut (in der 2. Hälfte 20. Jh. erneuert). Das Haus ist aus den beiden Bauphasen weitgehend erhalten.
- Kategorie b (erhaltenswert).

#### **Beurteilung (Aussen) durch Gemeinde**

- Das Gebäude befindet sich in einem guten Zustand und weist viel Originalsubstanz auf. Die Fenster sind nicht mehr original, jedoch älter und passen zum historischen Charakter des Gebäudes. Möglicherweise wurde das Wohnhaus nachträglich leicht erhöht, was auf eine Anpassung der Pfette hindeuten könnte. Der Anbau im Norden ist neuzeitlich und nicht Bestandteil der Einstufung. Die Dachgaube auf der Ostseite ist neuer und etwas überdimensioniert. Das Dach ist mit Eternit gedeckt.

- Das Gebäude bleibt als erhaltenswert eingestuft, da es sich in einem guten Zustand befindet und viel Originalsubstanz aufweist, die den historischen Charakter bewahrt.

#### **Einstufung durch Gemeinde**

- Zu erhaltende Baute (keine Änderung)