



REGIONALER RICHTPLAN

Kapitel S - Siedlung

Öffentliche Auflage (PK 02.07.2026)

Von der Präsidentenkonferenz beschlossen am

Der Vorsitzende der Präsidentenkonferenz

Der Geschäftsleiter der Region
Jenny Kollmar

Von der Regierung genehmigt am

Protokoll Nr.
Der Regierungspräsident

Der Kanzleidirektor

Inhalt

S1	Zentrenstruktur	1
S2	Siedlungsgebiet	6
S3	Gebiete der Innenentwicklung (Siedlungsentwicklung nach innen)	10
S4	Arbeitsgebiete	16
S5	Gebiete für Einkaufsnutzungen	20
S6	Gebiete mit öffentlichem Nutzungscharakter	22

S1 Zentrenstruktur

Ausgangslage

Gemäss Leitfaden des ARE (2018) haben die Regionen die Zentrenstruktur mit dem kantonalen Richtplan (Kap. 5.1.1) und den Raumkonzepten abzustimmen und gegebenenfalls weiter zu verfeinern. Dabei sind die Herausforderungen der einzelnen Zentren zu benennen und es ist aufzuzeigen, wie sie weiterentwickelt werden sollen. Gemäss kantonalem Richtplan kommt folgenden Gemeinden bzw. Ortschaften in der Region eine überörtliche Zentrumsfunktion zu: Samedan (Regionalzentrum), Vicosoprano (Regionalzentrum), St. Moritz (Zentrum mit internationaler Ausstrahlung) und Pontresina (touristischer Ort mit Stützfunktion).

Aufgrund der hohen Siedlungs- und Wohnqualität sowie der hohen touristischen Bedeutung des Oberengadins, resp. der damit verbundenen Wertschöpfung, bietet die Region Maloja gute Voraussetzungen für eine Kombination von Arbeiten und Wohnen. Insbesondere mit den Gemeinden Samedan und St. Moritz haben sich zwei funktionierende und starke Zentren ausgebildet, die zur Sicherung der Versorgung¹ und zur Attraktivität der Gesamtregion beitragen.

Das *Regionalzentrum Samedan* hat aufgrund seines Angebots an Dienstleistungen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentlichen Einrichtungen in den Bereichen Bildung, Gesundheit und Verwaltung eine wichtige Bedeutung für die regionale Versorgung. Als Bestandteil der Strategie für die Aufrechterhaltung der dezentralen Besiedlung strebt der Kanton an, Regionalzentren wie Samedan zu stärken. Die Region trägt diese Strategie mit.

Gemäss kantonalem Richtplan ist die Ortschaft Vicosoprano ebenfalls ein Regionalzentrum. In der räumlichen Strategie der Region (vgl. Kap. Raumkonzept) wird die Versorgung von Bregaglia - übereinstimmend mit der räumlichen Strategie der Gemeinde Bregaglia - nicht über *eine* Ortschaft mit einer überörtlichen Funktion, sondern über ein *Netz mit mehreren Orte* (Promontogno, Stampa, Vicosoprano, Maloja) sichergestellt. Vicosoprano wird im regionalen Richtplan deshalb nicht als Regionalzentrum festgelegt und anstelle dessen ein Netz an Ortschaften mit sich ergänzenden Versorgungseinrichtungen.

St. Moritz als *Zentrum mit internationaler Ausstrahlung* verfügt über ein vielfältiges touristisches Angebot von hoher Qualität. Die Exklusivität und Internationalität von St. Moritz ist von hoher wirtschaftlicher Bedeutung für die Region und für den Kanton. Herausfordernd ist insbesondere das grosse Verkehrsaufkommen, namentlich während der Hochsaison, welches zu Einbussen der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum führt.

Pontresina als *touristischer Ort mit Stützfunktion* verfügt über eine diversifizierte Hotellerie und eine leistungsstarke Infrastruktur im Bereich Kongress und Kultur.

Zuoz mit seinen Versorgungseinrichtungen sichert die Nahversorgung in der Plaiv und verfügt mit dem Lyceum Alpinum über eine etablierte und über die Landesgrenzen hinaus bekannte Bildungseinrichtung. Aus regionaler Sicht kommt Zuoz deshalb ebenfalls eine überörtliche Funktion zu, welche es im Richtplan zu sichern gilt.

Der aktuelle Rückgang der ständigen Wohnbevölkerung führt gesamtreional zu einer Zusammenlegung von Versorgung und Ausstattung, wie auch öffentlichen Einrichtungen. Das Aufrechterhalten funktionsfähiger Zentrumsgebiete und Ortskerne ist eine grosse Herausforderung und für die Region von grosser Bedeutung. Damit die Gemeinden mit einer Zentrumsfunktion ihre Aufgabe wahrnehmen können, müssen sie als Wohn- und Arbeitsort funktionieren und über ein Ortszentrum mit Einrichtungen der Versorgung verfügen, wo gewohnt und gearbeitet wird

¹ Zu den Einrichtungen der Versorgung zählen private (kommerzielle) und öffentliche Einrichtungen in den Bereichen Einkauf, Gastronomie, Dienstleistungen, Verwaltung, Gesundheit, Bildung, Verkehr, Kultur und Sport.

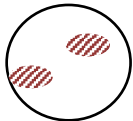
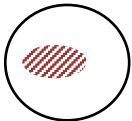
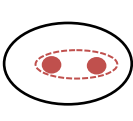
und welches attraktiv gestaltet ist. Dazu braucht es in allen Regionsgemeinden auch genügend bezahlbaren Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung.

In Gemeinden ohne überörtliche Zentrumsfunktion steht insbesondere die Aufrechterhaltung von Orten mit publikumsbezogenen Einrichtungen in den Ortskernen für die Versorgung der Bewohner und Gäste mit Gütern des täglichen Bedarfs und Dienstleistungen des Service public im Zentrum. Dies ist nicht zuletzt aus sozialen Gründen wichtig. Es ist nachvollziehbar, dass solche Nutzungen nicht flächendeckend und in hoher Dichte angeboten werden können. Im Hinblick auf eine gute Wohnqualität in diesen Orten ohne überkommunale Zentrumsfunktion ist es daher wichtig, dass Einrichtungen der Versorgung und Ausstattung räumlich gebündelt und dort angesiedelt werden, wo sie zur Belebung und Stärkung des Ortskerns führen.

Die Herausforderung, die Ortskerne attraktiv zu halten, gilt für alle Regionsgemeinden. Intakte Ortskerne mit Versorgungseinrichtungen sind identitätsstiftend und ein wichtiger Faktor um als Wohnstandort attraktiv zu sein.

Zur raumplanerischen Sicherung und Stärkung der Zentrenstruktur bezeichnet der regionale Richtplan in Gemeinden mit einer überkommunalen Versorgungsfunktion Zentrumsgebiete sowie weitere Ortskerne mit Versorgungseinrichtungen in den weiteren Gemeinden.

Schema Zentrenstruktur Region Maloja

Gemeinde mit überkommunaler Zentrumsfunktion		Gemeinde ohne überkommunale Zentrumsfunktion		
Leitsätze S1-B	Leitsätze S1-A bzw. S1-C bzw. S1-D	Leitsätze S1-E		Leitsatz S1-F
				
Gemeinde mit zwei Zentrumsgebieten <i>St. Moritz</i>	Gemeinde mit einem Zentrumsgebiet <i>Samedan, Pontresina, Zuoz</i>	Gemeinde mit einer Zentrumsachse <i>Celerina / Schlarigna, La Punt-Chamues-ch</i>	Gemeinde mit funktionalem Ortskern <i>Sils i. E., Silvaplana, Bever, Madulain S-chanf</i>	Gemeinde mit sich ergänzen Orten mit Versorgungsfunktion <i>Bregaglia</i>
Legende  Zentrumsgebiet  Funktionaler Ortskern  Zentrumsachse  Versorgungsstandorte				

Ziele und Leitsätze

Die Orte mit Zentrumsfunktion:

- sichern die Versorgung in der Region, stärken die Entwicklung und stützen die Besiedlung in allen Regionsgemeinden.
- werden in ihrer Funktion gestärkt und verfügen über attraktive Zentrumsgebiete mit Versorgungseinrichtungen, in denen gewohnt und gearbeitet wird.

Die Regionsgemeinden mit einem funktionalen Ortskern oder einer Zentrumsachse sichern mit publikumsorientierten Einrichtungen der Grundversorgung die Attraktivität ihrer Ortskerne.

Die Regionsgemeinden ohne einen funktionalen Ortskern mit Einrichtungen der Grundversorgung verfügen über eine attraktive Anbindung an den nächsten Ort mit Zentrumsfunktion.

S1–A	Samedan als regionales Dienstleistungs- und Versorgungszentrum mit Schwerpunkten in den Bereichen Bildung, Gesundheit und Verwaltung stärken. Samedan sichert seine Funktion indem: ▪ Die Gebiete mit Zentrumsfunktion (Dorfkern, Bahnhof und Cho d’Punt) in gegenseitiger Abstimmung qualitativ weiterentwickelt werden. ▪ Im Zentrumsgebiet die Erdgeschosse auf publikumsorientierte Nutzungen ausgerichtet und Versorgungseinrichtungen mit Gütern des täglichen Bedarfs realisiert werden und der öffentliche Raum über eine hohe Aufenthaltsqualität verfügt. ▪ Für die Einrichtungen der Gesundheit und der Bildung bei Bedarf Flächen für die Weiterentwicklung gesichert werden und die Einrichtungen über attraktive Wegverbindungen vom Zentrum aus erreichbar sind.
S1–B	St. Moritz als internationalen und lebendigen Zentrumsort mit urbanem Flair und modernen Infrastrukturen etablieren. St. Moritz sichert seine Funktion indem: ▪ Die Zentrumsgebiete spezifisch weiterentwickelt, die Nutzungen zur Schaffung eines Zentrumcharakters gezielt angeordnet und die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum verbessert wird. ▪ Im Zentrumsgebieten Dorf und Bad publikumsorientierte Nutzungen gefördert werden, welche zu einer ganzjährigen Belebung des öffentlichen Raumes beitragen.
S1–C	Pontresina als touristisches Zentrum mit einer diversifizierten Hotellerie und als Kongress- und Veranstaltungsort positionieren. Pontresina sichert seine Funktion indem: ▪ Das Zentrumsgebiet entlang der Via Maistra als attraktives funktionales Zentrum erhalten, gestärkt und weiterentwickelt wird. ▪ Bestehende und neue Versorgungseinrichtungen an der «Flaniermeile» im Zentrumsgebiet verbleiben, resp. realisiert werden. ▪ Touristische Einrichtungen insbesondere im Bereich Event/Kongress, Unterhaltung und Gastronomie innerhalb oder in guter Erreichbarkeit zum Zentrum erstellt werden. ▪ Die Verbindung Bahnhof – Zentrum gestalterisch aufgewertet, für den Langsamverkehr attraktiv und sicher gestaltet und das ÖV-Angebot verbessert wird.
S1–D	Zuoz als Versorgungsort der Plaiv und als Bildungs- und Kulturort stärken. Zuoz sichert seine Funktion, indem: ▪ Das überörtliche Versorgungsangebot gesichert wird. ▪ Einrichtungen der Versorgung und Ausstattung räumlich gebündelt und ausschliesslich in den funktionalen Schwerpunktgebieten angesiedelt werden. ▪ Das Zentrumsgebiet durch den weiteren Ausbau des kulturellen Angebots und mit Sichtbarmachung der Kultur im Aussenraum attraktiviert wird. ▪ Für die Einrichtungen der Bildung bei Bedarf Flächen für die Weiterentwicklung gesichert werden und die Einrichtungen über attraktive Wegverbindungen vom Zentrum aus erreichbar sind.

- S1-E Mit Einrichtungen der Versorgung die Ortskerne stärken.**
Die Gemeinden sichern dies, indem:
- Einrichtungen der Grundversorgung erhalten bleiben und neue Einrichtungen innerhalb der Ortskerne, resp. Zentrumsachsen angesiedelt werden.
 - Ortskerne / Zentrumsachsen als Orte der Begegnung gestaltet und organisiert werden.
 - Die Kerne im Zuge der Siedlungserneuerung für zeitgemässes Wohnen attraktiv bleiben oder gemacht werden.
- S1-F Bregaglia: Die Orte mit Versorgungsfunktion in ihrer Funktion stärken.**
Die Gemeinde Bregaglia sichert dies, indem:
- Die Einrichtungen der jeweiligen Versorgung erhalten und zeitgemäss weiterentwickelt werden.
 - Neue Einrichtungen der Versorgung abgestimmt auf das Konzept der sich ergänzenden Orte mit Versorgungsfunktion angesiedelt werden.
- S1-G Mit bezahlbarem Wohnraum die Belebung der Ortschaften stützen.**

Handlungsanweisungen

- S1-A bis D** Die Gemeinden mit Zentrumsfunktion legen in ihren Planungen raumplanerische, infrastrukturelle oder organisatorische Massnahmen zur Umsetzung der Leitsätze fest. Bei Bedarf erarbeiten sie eine spezifische Zentrumsplanung mit einer Umsetzungsstrategie.
Sie bezeichnen innerhalb des Zentrumsgebietes Gebiete und Areale, welche über ein qualifiziertes Verfahren zu entwickeln sind und regeln den jeweiligen Planungsprozess. Die einzelnen Gebiets- und Arealentwicklungen sind auf die Zentrumsplanung abzustimmen.
Federführung: Gemeinden
- S1-E** Zum Erhalt oder Aufwertung der Kerne als Orte der Begegnung und des sozialen Lebens erarbeiten die Gemeinden bei Bedarf ein Konzept zur Entwicklung ihrer Ortskerne. Sie klären darin die Anordnung/Lokalisierung von öffentlichen Dienstleistungen, kleinstrukturierter Versorgungseinrichtungen sowie die Gestaltung der Bauten und des öffentlichen Raumes. Wo zweckmässig sichern sie die Umsetzung über qualifizierte Verfahren/Vorgehen.
Federführung: Gemeinden
- S1-G** Die Regionsgemeinden sichern, abgestimmt auf ihre Situation, mit raumplanerischen Massnahmen den Erhalt und die Förderung von bezahlbarem Wohnraum für Erstwohnen im Sinne von Art. 3 ZWG.
Federführung: Gemeinden

Objekte

Koordinationsstand (KS): Festsetzung (F), Zwischenergebnis (Z), Vororientierung (V), Ausgangslage (A).

Orte mit Zentrumsfunktion

Nr.	Gemeinde	Weitere Festlegungen	KS	KRIP ²
-----	----------	----------------------	----	-------------------

Gemeinde mit überkommunaler Zentrumsfunktion

S1-1	Samedan	Zentrumsgebiet	F	25.SX.01
S1-2	St. Moritz	Zentrumsgebiet Dorf, Zentrumsgebiet Bad	F	25.SX.04
S1-3	Pontresina	Zentrumsgebiet	F	25.SX.03
S1-4	Zuoz	Zentrumsgebiet	F	

Gemeinde ohne überkommunale Zentrumsfunktion

S1-5	Celerina/Schlarigna	zwei funktionale Ortskerne mit Zentrumsachse	F	
S1-6	La Punt-Chamues-ch	zwei funktionale Ortskerne mit Zentrumsachse	F	
S1-7	Sils i.E. / Segl	Funktionaler Ortskern	F	
S1-8	Silvaplana	Funktionaler Ortskern	F	
S1-9	Bever	Funktionaler Ortskern	F	
S1-10	Madulain	Funktionaler Ortskern	F	
S1-11	S-chanf	Funktionaler Ortskern	F	
S1-12	Bregaglia	Orte mit Versorgungsfunktion: - Promontogno (Verwaltung) - Vicosoprano, Stampa, Maloja (Bildung) - Bondo (Gesundheit (Flin))	F	25.SX.02

² Objektnummer gemäss kantonalem Richtplan

S2 Siedlungsgebiet

Ausgangslage

Das Siedlungsgebiet gibt den räumlichen Rahmen für die Siedlungsentwicklung in den nächsten 20–25 Jahren vor. Es umfasst nebst dem Siedlungskörper (überbaute Bauzonen u.a.) und den nicht überbauten Bauzonen auch weitere, noch nicht eingezonte Gebiete, die für die künftige bauliche Entwicklung vorgesehen sind.

Gemäss Raumplanungsgesetz (RPG) hat der Richtplan im Bereich Siedlung insbesondere festzulegen, wie gross das Siedlungsgebiet insgesamt sein soll, wie es im Kanton verteilt sein soll und wie seine Erweiterung regional abgestimmt wird (siehe Art. 8a Abs. 1 RPG). Weiter besagt das Raumplanungsrecht, dass Lage und Grösse der Bauzonen über die Gemeindegrenzen hinaus abzustimmen sind und dabei die Ziele und Grundsätze der Raumplanung zu befolgen sind (Art. 15 Abs. 3 RPG). Das planerische Instrument für die geforderte regionale bzw. gemeindeübergreifende Abstimmung ist der regionale Richtplan. Der regionalen Ebene kommt somit eine wichtige Funktion bei der Umsetzung der übergeordneten Vorgaben zu.

Es ist Aufgabe der Regionen, das vom Kanton erst provisorisch bezeichnete Siedlungsgebiet zu überprüfen, zu bereinigen und in den regionalen Richtplänen definitiv festzulegen. Ebenso obliegt es den Regionen, Erweiterungen des Siedlungsgebiets für den Horizont 2050 festzulegen, um damit die aus regionaler Sicht bestgeeigneten Gebiete für eine künftige bauliche Entwicklung in den Bereichen Wohnen, Arbeiten, Tourismus und öffentliche Nutzungen räumlich zu sichern, eine Abstimmung mit anderen raumwirksamen Tätigkeiten und Interessen vorzunehmen und die Ausgangslage für die nachfolgenden Planungs- und Entscheidprozesse zu definieren.

Die wichtigsten Grundlagen für die Überprüfung des Siedlungsgebiets und die Bezeichnung von Siedlungserweiterungsgebieten sind:

- die Ziele und Strategien des regionalen Raumkonzepts,
- die Strategien der kommunalen räumlichen Leitbilder sowie
- die kantonale Bevölkerung- und Beschäftigtenperspektive bis 2050.

Erweiterungen des Siedlungsgebiets haben die Anforderungen des kantonalen Richtplans (Kap. 5.2.1) zu erfüllen. Es sind stufengerechte Nachweise hinsichtlich der baulichen Eignung des für die Erweiterung vorgesehenen Gebiets, der gesamtverkehrlichen Erschliessung, des Umgangs mit Fruchtfolgeflächen sowie der Vereinbarkeit mit anderen öffentlichen Interessen zu erbringen. Der Bedarf ist aus regionaler Sicht nachzuweisen. Die Eignungs- und Bedarfsnachweise für die in der Region Maloja festgelegten Siedlungsgebietserweiterungen (siehe Objektliste) sind dem erläuternden Bericht zu entnehmen.

Eine zwingende Voraussetzung für die Einzonung eines Gebiets ist die vorgängige Zuweisung zum Siedlungsgebiet im Richtplan. Die Gemeinden haben gestützt auf das RPG, die dazugehörige Rechtsprechung sowie die Festlegung des kantonalen Richtplans im Rahmen ihrer Nutzungsplanung noch weitere Anforderungen zu erfüllen, damit Einzonungen vorgenommen werden können.

Nebst der Festlegung des Siedlungsgebiets sind die Regionen gemäss kantonalem Richtplan (Kap. 5.2.1) auch aufgefordert, langfristig stabile Siedlungsgrenzen dort festzulegen, wo längerfristig die Freihaltung der offenen Landschaft, eine Ortsansicht, ein Naherholungsgebiet oder wichtige ökologische Verbindungen zu gewährleisten sind. Die wichtigsten Grundlagen für die Festlegung von langfristig stabilen Siedlungsgrenzen sind bestehende richtplanerische Festlegungen sowie räumliche Strategien gemäss den kommunalen räumlichen Leitbildern.

Ziele und Leitsätze

Die Siedlungen in der Region Maloja entwickeln sich im Grundsatz nach innen. Die Möglichkeiten der baulichen Verdichtung, der Nutzung von Brachen und der Schliessung von Baulücken werden ausgeschöpft.

Die für die Stärkung der Region als Wohn-, Wirtschafts- und Tourismusraum langfristig bedeutenden Entwicklungsgebiete werden räumlich gesichert.

Besondere räumliche Qualitäten im Bereich der Siedlungsränder werden gesichert.

S2–A Siedlungsgebiet gestützt auf regionale Ziele und Strategien festlegen.

Die Festlegung des Siedlungsgebietes stützt sich auf die Ziele und Strategien des kantonalen Richtplans, des regionalen Raumkonzepts und der kommunalen räumlichen Leitbilder.

S2–B Qualitätsvolle Entwicklung bei Erweiterungen des Siedlungsgebietes sichern.

Erweiterungsgebiete werden entsprechend ihrer Nutzung qualitativ und bodensparend sowie auf der Grundlage von Konzepten entwickelt und genutzt.

S2–C An bedeutsamen Ortsansichten und wichtigen Landschaften das Siedlungsgebiet stabil halten.

Zur Wahrung bedeutsamer Ortsansichten oder zwecks zur Freihaltung sensibler Landschaften, wichtigen Naherholungsgebieten oder wichtiger ökologischer Verbindungen wird das Siedlungsgebiet langfristig stabil gehalten

Handlungsanweisungen

S2–A Die Region legt das Siedlungsgebiet (Horizont 2050) im Richtplan fest.

Federführung: Region

Das Amt für Raumentwicklung führt das Siedlungsgebiet in Berücksichtigung zwischenzeitlich revidierter Nutzungsplanungen im kantonalen Richtplan periodisch nach und informiert die Region darüber.

Federführung: Amt für Raumentwicklung

S2–B Die Region legt die Siedlungserweiterungsgebiete zusammen mit den massgebenden Kriterien für eine qualitätsvolle und bodensparende Entwicklung fest.

Federführung: Region

Die Gemeinden sichern im Rahmen der Nutzungsplanung, über Folgeplanungen sowie im Rahmen von qualifizierten Verfahren eine qualitätsvolle und bodensparende Nutzung der Siedlungserweiterungsgebiete.

Federführung: Gemeinde

S2–C Die Region legt regional bedeutsame langfristige Siedlungsgrenzen im Richtplan fest.

Federführung: Region

Die Gemeinden berücksichtigen die langfristigen Siedlungsgrenzen in ihren Planungen mit entsprechenden Massnahmen in Bezug auf die Planungsabsicht.

Federführung: Gemeinden

Objekte

Siedlungsgebiet (Festsetzung) sowie langfristige Siedlungsgrenze

siehe verbindliche Festlegungen in der Richtplankarte und weitere Informationen im Erläuterungsbericht

Erweiterung Siedlungsgebiet

Koordinationsstand (KS): Festsetzung (F), Zwischenergebnis (Z), Vororientierung (V), Ausgangslage (A).

Nr.	Gemeinde	Weitere Festlegungen	KS	KRIP ³
-----	----------	----------------------	----	-------------------

Siedlungserweiterungsgebiete Wohnen (WMZ)

Keine Objekte (siehe Erläuterungsbericht, Kap. 4.3)

Siedlungserweiterungsgebiete Arbeiten

S2-1	Samedan, Cho d'Punt	Erweiterung 2.4 ha - Konzept zur Nutzung, Erschliessung und Bebauung in Abstimmung mit dem SIL (Objekt Regionalflugplatz Samedan und Objekt Nr. S4-1) - Sicherung des Konzepts in einer Folgeplanung	F	ja
S2-2	Bregaglia, Vicosoprano Crott	Erweiterung 1.0 ha: - Erschliessungs- und Bauungskonzept - Rodung von 1.0 ha mit Ersatzaufforstungsfläche(n)	F	ja
S2-3	Sils i. E., Föglia	Erweiterung 0.4 ha - Abstimmung mit historischem Verkehrsweg (IVS) und Anpassung Landschaftsschutzzone - Interessenabwägung gemäss Gutachten 2012	F	ja
S2-4	Zuoz, Resgia	Erweiterung 1.6 ha - Konzept zur Erschliessung, Bebauung und Gestaltung und Sicherung des Konzepts in einer Folgeplanung; Rücksichtnahme auf das Ortsbild - Prüfung des Anschlusses an das übergeordnete Strassennetz mittels Variantenstudium	F	ja

Siedlungserweiterungsgebiete öffentliche Nutzungen (öBA)

S2-5	Bregaglia, Stampa	Erweiterung 0.1 ha (Planungsrechtliche Sicherung bestehende Parkieranlage)	F	ja
S2-6	Bregaglia, Vicosoprano Calüra	Erweiterung 0.1 ha (Sportanlage, Leichtathletik-Laufbahn 80m)	F	ja
S2-7	Bever, Chà Suot / Vallatscha	Erweiterung 0.7 ha (zentrale unterirdische Parkieranlage, zulässig sind technisch bedingte Hochbauten)	F	ja

³ Objektnummer gemäss kantonalem Richtplan

Nr.	Gemeinde	Weitere Festlegungen	KS	KRIP ³
-----	----------	----------------------	----	-------------------

Siedlungserweiterungsgebiete touristische Nutzungen

S2-8	Silvaplana, Camping Chardens/Bos-cha	Erweiterung 5.3 ha (Camping) ▪ Bestehende Campinganlage	F	ja
S2-9	Celerina/Schlarigna, Fuolla	Erweiterung 1.1 ha (Beherbergung u. Wohnen); ▪ Berücksichtigung Gewässerraum; Abstimmung mit Grenzwerten betreffend Lärmschutz (LSV), nichtionisierender Strahlung (NISV) ▪ Qualitätssicherung aufgrund UNESCO-Welterbe (Pufferzone) im Rahmen einer Folgeplanung	F	ja
S2-10	La Punt-Chamues-ch, Arvins	Erweiterung 0.6 ha ▪ Qualitätssicherung aufgrund ISOS	F	ja
S2-11	La Punt-Chamues-ch, Islas	Erweiterung 1.1 ha (Beherbergung, geringer Anteil Wohnen) ▪ Anpassung Landschaftsschutzzone ▪ Konzept zur Nutzung, Erschliessung, Bebauung und Gestaltung in Abstimmung mit Landschaftsschutz (optimale Einpassung) ▪ Sicherung des Konzepts in einer Folgeplanung	F	ja

Weitere Siedlungserweiterungsgebiete

S2-12	St. Moritz	Erweiterung 0.4 ha ▪ Sicherung bestehende Parkierung Via Chasellas	F	ja
-------	------------	---	---	----

S3 Gebiete der Innenentwicklung (Siedlungsentwicklung nach innen)

Ausgangslage

Mit dem am 1. Mai 2014 in Kraft getretenen revidierten Raumplanungsgesetzes (RPG 1) wurde der Grundsatz der haushälterischen Bodennutzung mit Nachdruck bekräftigt und eine Abkehr von der Entwicklung der Siedlungen «in die Fläche» hin zur Siedlungsentwicklung nach innen eingefordert. Neu muss die künftige Siedlungsentwicklung primär innerhalb der bestehenden Bauzonen stattfinden und Erweiterungen können dann erfolgen, wenn die Kapazitäten in der bestehenden Bauzone weitgehend ausgeschöpft sind. Die Forderung der Siedlungsentwicklung nach innen stellt veränderte Ansprüche an die Planungen und die Planungsprozesse.

Die Hauptherausforderung bei der Innenentwicklung besteht darin, Dichte *und* Qualität zu schaffen sowie bestehende Qualitäten zu erhalten. Nicht eine «flächige Verdichtung» ist gefordert, sondern eine gebietsspezifisch differenzierte und auf den Ort bezogene Festlegung der Dichte (*qualifizierte Dichte*, siehe Ziel und Leitsatz S3-A).

Die Behörden müssen mit planerischen Massnahmen die Bestrebung unterstützen, die Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität nach innen zu lenken und kompakte Siedlungen zu schaffen (Art. 1 Abs. 2 RPG). Der Kanton hat dazu Festlegungen im Richtplankapitel 5.1.2 getroffen. Gemäss kantonaler Wegleitung (ARE 2018) ist es Aufgabe der Regionen, die aus regionaler Sicht wichtigsten Innenentwicklungsgebiete zu bezeichnen. Im regionalen Richtplan werden die Gebiete der Innenentwicklung soweit thematisiert, wie deren Entwicklung explizit in einem regionalen Interesse ist. Das betrifft Gebiete mit Zentrumsfunktion und solche an weiteren gut erschlossenen Lagen. Eine qualitätsvolle Entwicklung der im regionalen Richtplan festgelegten Innenentwicklungsgebiete setzt ein geeignetes und qualifiziertes Verfahren voraus.

Bahnhofgebiete und weitere Gebiete mit dem öV gut erschlossene Lagen

Die Areale am oder nahe dem Bahnhof sind gut erschlossen und liegen zudem meist im Zentrum oder zumindest in Zentrumsnähe. Als Ankunftsort für Einheimische und Gäste haben sie Bedeutung und wirken als «Visitenkarte». Sie prägen den ersten Eindruck der Besuchenden und tragen dazu bei, die Identität und Attraktivität eines Ortes zu unterstreichen.

Die Areale verfügen teils noch über bedeutende Nutzungspotenziale. Das Nutzen dieser Potenziale und eine attraktive und qualitativ höherwertige Gestaltung dieser Gebiete liegt im regionalen Interesse. Die vorrangige Nutzung und Entwicklung dieser Gebiete ergeben sich aus dem Grundsatz der Abstimmung von Siedlung und Verkehr.

Im regionalen Interesse ist auch eine qualitätsvolle Entwicklung derjenigen Gebiete, welche heute stark unternutzt oder nur noch zwischengenuzt sind sowie aufgrund ihrer Grösse und/oder ihrer Lage für die Innenentwicklung wichtig sind.

Ansätze zur Verdichtung

Innenentwicklung erfolgt über verschiedene Ansätze. Je nach Raumtyp und der damit verbundenen Siedlungsstruktur und Gegebenheiten auf Stufe Quartier oder Geviert stehen unterschiedliche Bestrebungen im Vordergrund. Nebst der Nutzung der noch nicht überbauten Gebiete geht es vor allem auch um Ansätze bei den bereits überbauten Gebieten. Grob können dabei folgende Ansätze mit unterschiedlichen Absichten unterschieden werden:

- *Erhalten und erneuern der Baustruktur:* Es findet eine geringfügige Anpassung bzw. Veränderung der Baustruktur statt. Bereits bestehende Reserven werden genutzt, erhaltenswerte und historische Strukturen werden dabei erhalten.

- *Weiterentwickeln der Baustruktur:* Eine gewisse Veränderung der Baustruktur ist beabsichtigt und wird angestrebt. Diese Innenentwicklung wird oft durch eine Erhöhung des Nutzungsmasses angestossen und initiiert.
- *Umstrukturierung und Erneuerung eines Gebietes:* Die bestehenden Baustrukturen werden über eine Transformation durch eine neue Struktur ersetzt. Um dies anzustossen, wird das Nutzungsmass oft erheblich oder sogar stark erhöht. Mit der Um- und Neustrukturierung geht oft auch eine zumindest teilweise Nutzungsänderung einher.

Baugestaltung

Die Gestaltung trägt massgeblich zur Wohn- und Aufenthaltsqualität innerhalb der Siedlung bei, ist ein wichtiges Element der Siedlungsentwicklung nach innen und es besteht ein öffentliches Interesse daran. Die Sicherstellung einer guten baulichen Gestaltung der Siedlung ist grundsätzlich Aufgabe der Gemeinde und findet über deren Planungsinstrumente statt.

Zur Schaffung von qualitätsvollen Strukturen und Räumen spielen qualitätssichernde Planungsprozesse eine wichtige Rolle. Die Region bezeichnet daher für spezifische Gebiete die Sicherstellung einer entsprechenden Vorgehensweise.

Ortsbilder

Intakte Ortsbilder sind wichtig und tragen vor allem im ländlichen Raum zur Identifikation bei. Eine besondere Bedeutung dabei haben Ortsbilder von regionaler und von nationaler Bedeutung. Die Region Maloja verfügt über eine erhebliche Anzahl solcher Ortsbilder. Sie sind für die Aussenwahrnehmung der Region sehr wichtig und sind identitätsstiftend. Der kantonale Richtplan enthält entsprechend dazu auch verschiedener Festlegungen zum Umgang mit diesen Ortsbildern (kantonaler Richtplan Kap. 5.4.1).

Das revidierte ISOS für die Region Maloja wurde in den Jahren 2019 (Oberengadin), resp. 2021 (Bregaglia) vom Bundesrat beschlossen. Das ISOS anderer Regionen des Kantons ist noch in Überarbeitung. Aufgrund des neuen ISOS wird das entsprechende Kapitel im kantonalen Richtplan angepasst. Die Region Maloja verzichtet daher zum jetzigen Zeitpunkt darauf, vorab neue oder vom kantonalen Richtplan abweichende Festlegungen in ihrem Richtplan aufzunehmen. In Abhängigkeit des überarbeiteten kantonalen Richtplans wird die Region ihren Richtplan in diesem Bereich dann ergänzen.

Ziele und Leitsätze

Die Siedlungsentwicklung erfolgt innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets und räumlich differenziert. Es gilt der Grundsatz «Qualität vor Quantität». Ziel ist das Schaffen kompakter Siedlungen mit baulich und aussenräumlich hohen Qualitäten.

Mit der Nutzung der bestehenden Reserven und der Realisierung qualifizierter Dichten wird eine hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen angestrebt.

S3-A Über die Innenentwicklung werden die Nutzungspotenziale besser genutzt, bestehende bauliche und aussenräumliche Qualitäten erhalten und neue geschaffen.

Dies wird erreicht, indem:

- Qualifizierte Dichten realisiert werden. Eine Dichte ist dann qualifiziert, wenn der Boden haushälterisch genutzt ist, die Baustruktur ortstypisch ist und die Siedlungsstruktur positiv beeinflusst wird sowie nebst baulicher

Dichte auch aussenräumliche Qualitäten geschaffen werden und soziale Aspekte berücksichtigt sind.

- Die Gestaltung der Bauten und der Aussenräume (privat und öffentlich) in die Planungen integriert sind.
- Attraktive Anbindungen an das öffentliche Fuss- und Velowegnetz geschaffen werden.
- Wichtige Freiräume und Grünflächen gesichert werden.

S3-B Die Entwicklung nach innen erfolgt nach Raumtypen differenziert.

Um die Innenentwicklung voranzutreiben stehen raumtypenbezogen folgende Ansätze im Vordergrund:

- Im urbanen Raum werden durch «umstrukturieren und erneuern» geviert- oder quartierweise und auf den Ort bezogen, höhere bauliche Dichten angestrebt.
- Im suburbanen Raum wird über den Ansatz der «Weiterentwicklung der Baustruktur» geviert- oder quartierspezifisch die Innenentwicklung vorangetrieben und wo ortsbaulich abgestimmt, die bauliche Dichte erhöht.
- Im ländlichen Raum stehen im Zuge der Innenentwicklung die Erneuerung der Substanz und die «massvolle Veränderung der Baustruktur und der Erhalt der historischen Strukturen» im Vordergrund.

S3-C Zentral gelegene und mit dem öV gut erschlossene Gebiete prioritär entwickeln.

In den im Richtplan bezeichneten «Bahnhofgebieten» wird ein Nutzungsmix angestrebt, der zu einer ganztägigen Belebung führt. Die im Richtplan bezeichneten Bahnhofgebiete und deren nähere Umgebung sind vorrangig auf publikumsintensivere Nutzungen der Versorgung, Dienstleistungen und dem Wohnen sowie öffentlichen Einrichtungen auszurichten.

Die weiteren im Richtplan bezeichneten Gebiete an «weiteren gut erschlossenen Lagen» werden abgestützt auf gebietsspezifische Konzepte zur Nutzung, Erschliessung, Bebauung und Etappierung zukunftsstauglich strukturiert und planerisch aufbereitet.

S3-D Grössere Umstrukturierungs- oder Erneuerungsgebiete werden auf der Grundlage eines Konzepts erneuert und entwickelt.

Die im regionalen Richtplan bezeichneten Gebiete sind mittels standortspezifischer Konzepte zur Nutzung, Erschliessung, Bebauung und Etappierung zukunftsstauglich zu strukturieren und planerisch aufzubereiten.

Handlungsanweisungen

S3-A / S3-B Die Gemeinden prüfen im Rahmen ihrer Ortsplanungen die gebietsspezifisch geeigneten Ansätze zur Innenentwicklung im Sinne des Leitsatzes S3-A, sie bezeichnen in der Nutzungsplanung die entsprechenden Gebiete und treffen geeignete Massnahmen zur Förderung der Innenentwicklung. Sie legen ortsbaulich passende Dichten fest und bestimmen für diese Gebiete geeignete qualitätssichernde Vorgehen.

Federführung: Gemeinden

S3-C	Die Gemeinden legen für die im Richtplan bezeichneten Gebiete zur Innenentwicklung die Entwicklungsziele fest. Sie treffen die geeigneten planerischen Massnahmen und sorgen aktiv für eine planerische Aufbereitung. An Bahnhofsgeländen sichern sie einen Nutzungsmix im Sinne des Leitsatzes. Sie sichern über qualifizierte Verfahren eine qualitative Innenentwicklung und berücksichtigen dabei den Leitsatz S3-A. <i>Federführung: Gemeinden</i>
S3-D	Für die im Richtplan bezeichneten Umstrukturierungs- oder Erneuerungsgebiete legen die Gemeinden die Zielsetzungen der Gebietsentwicklungen und die Vorgehensweisen zur Erreichung dieser Ziele fest. Sie sichern die Ergebnisse in der Nutzungsplanung oder in Folgeplanungen. Die Neunutzung richtet sich nach der kommunalen räumlichen Strategie. Sie berücksichtigen bei der angestrebten Transformation den Leitsatz S3-A. <i>Federführung: Gemeinden</i>

Objekte

Koordinationsstand (KS): Festsetzung (F), Zwischenergebnis (Z), Vororientierung (V), Ausgangslage (A).

Nr.	Gemeinde, Ort	Weitere Festlegungen	KS	KRIP
-----	---------------	----------------------	----	------

Gebiete Innenentwicklung – Bahnhofgebiet

S3-1	Samedan, Bahnhofgebiet	Koordination mit dem Zentrumsgebiet	F	nein
S3-2	St. Moritz, Bahnhofgebiet		F	nein
S3-3	Pontresina, Bahnhofgebiet	Koordination mit Weiterentwicklung Sport- und Freizeitstandort Cuntschett (S6-16)	F	nein
S3-4	Zuoz, Bahnhofgebiet	Koordination mit Zentrumsgebiet	F	nein

Gebiete Innenentwicklung – weitere gut erschlossene Lagen

S3-5	Samedan, Cristansains	Schwerpunkt Wohnen; Abstimmung mit ISOS	F	nein
S3-6	Samedan, Pro Mulins	Schwerpunkt Wohnen	F	nein
S3-7	St. Moritz, Serletta Nord	Schwerpunkt Mischnutzung; Koordination mit dem Zentrumsgebiet und Abstimmung mit Planung Serletta Süd	F	nein
S3-8	St. Moritz, Serletta Süd	Schwerpunkt Mischnutzung; Koordination mit dem Zentrumsgebiet und Abstimmung mit Planung Serletta Nord	F	nein
S3-9	St. Moritz, Du Lac	Schwerpunkt Wohnen; Koordination mit Zentrumsgebiet	F	nein

Nr.	Gemeinde, Ort	Weitere Festlegungen	KS	KRIP
S3-10	St. Moritz, Areal Postgarage	Schwerpunkt Einkauf und Wohnen; Koordination mit Zentrumsgebiet	F	nein
S3-11	Pontresina, Pros da God	Schwerpunkt Wohnen; Koordination mit dem Bahnhofsgebiet	F	nein
S3-12	Zuoz, Crutin Plavaunt	Schwerpunkt Mischnutzung; Abstimmung mit ISOS	F	nein
S3-13	Zuoz, Curtin Dimvih	Schwerpunkt Mischnutzung; Koordination mit Bahnhofsgebiet; Abstimmung mit ISOS	F	nein
S3-14	Sils, Seglias	Drei Schwerpunkte Wohnen	F	nein
S3-15	Silvaplana, Curtins	Schwerpunkt für Wohnen	F	nein
S3-16	Silvaplana, Surlej Mürias	Schwerpunkt für Wohnen	F	nein
S3-17	Celerina/Schlarigna, Pradè	Schwerpunkt Tourismus (Beherbergungen)	F	nein
S3-18	Madulain, Areal Fops	Schwerpunkt Wohnen	F	nein

Umstrukturierungs- oder Erneuerungsgebiete

S3-19	St. Moritz, Bahnhof	Schwerpunkt Mischnutzung (Wohnen und touristische Nutzung); Koordination mit Zentrums- und Bahnhofsgebiet	F	nein
S3-20	St. Moritz, Ludains	Schwerpunkt Mischnutzung; Koordination mit Zentrumsgebiet	F	nein
S3-21	St. Moritz, Surpunt	Schwerpunkt Wohnen	F	nein
S3-22	St. Moritz, Rosatsch	Schwerpunkt Mischnutzung; Koordination mit Zentrumsgebiet	F	nein
S3-23	St. Moritz, San Gian	Schwerpunkt Mischnutzung; Koordination mit Zentrumsgebiet	F	nein
S3-24	St. Moritz, Signal	Schwerpunkt Tourismus (Bergbahnen, Beherbergung, Gastronomie) und Arbeiten sowie Wohnen für Einheimische (in untergeordnetem Masse)	F	nein
S3-25	Silvaplana, Surlej Foppas	Schwerpunkt Wohnen und Tourismus (Beherbergungen)	F	nein
S3-26	Bever, Charels Suot	Schwerpunkt Wohnen	F	nein

Nr.	Gemeinde, Ort	Weitere Festlegungen	KS	KRIP
S3-27	La Punt-Chamues-ch, Truochs/La Resgia	Schwerpunkt Mischnutzung; Koordination mit Entwicklung Zentrumsachse	F	nein
S3-28	Bregaglia, Maloja Zentrum	Schwerpunkt Mischnutzung (Gewerbe, öf- fentliche Nutzungen, Wohnen)	F	nein

S4 Arbeitsgebiete

Ausgangslage

Arbeitsnutzungen, die aufgrund ihres Flächenbedarfs, der Erschliessungsanforderungen, der Konfliktrichtigkeit aufgrund von Emissionen oder des mit der Nutzung verbundenen Verkehrsaufkommens nicht in der Wohn-, Misch- und Zentrumszone angeordnet werden können, werden in Arbeitsgebieten angesiedelt. Die Bereitstellung geeigneter und baureifer Gebiete für die Wirtschaft ist eine wichtige Voraussetzung für die Entwicklung bestehender Betriebe und die Ansiedlung neuer Unternehmen, was die Ziele der Standortförderung und wirtschaftlichen Entwicklung der Region unterstützt.

Die aus kantonaler Sicht bestgeeigneten Arbeitsgebiete sind im kantonalen Richtplan festgelegt. Drei dieser Gebiete befinden sich im Oberengadin (Samedan, Sils i.E. und Zuoz) und eines in Bregaglia. Alle vier Gebiete sind auch im regionalen Raumkonzept (2023) als wichtige Arbeitsstandorte für gewerbliche Nutzungen bezeichnet.

Gemäss Wegleitung (siehe ARE 2018) haben die Regionen die im kantonalen Richtplan festgelegten Arbeitsgebiete in Bezug auf ihre Standortprofile zu überprüfen und bei Bedarf zu präzisieren. Ergänzend dazu haben die Regionen Handlungsanweisungen zur Weiterentwicklung dieser Arbeitsgebiete zu formulieren und bedarfsweise zusätzliche, im kantonalen Richtplan noch nicht festgelegte Arbeitsgebiete zu bezeichnen und ihr Standortprofil zu definieren.

Die in der Region Maloja angesiedelten Betriebe aus dem verarbeitenden Gewerbe, der Warenproduktion oder dem Baugewerbe sind mit wenigen Ausnahmen hauptsächlich auf die regionale Nachfrage ausgerichtet. Die Unternehmen aus den erwähnten Wirtschaftszweigen verursachen häufig Emissionen und sind auf den Strassenverkehr ausgerichtet. Die vier Arbeitsstandorte gemäss kantonalem Richtplan befinden sich direkt an den Hauptverkehrsachsen. An diesen Standorten sollen Arbeitsflächen für Gewerbe und Dienstleistungen bereitgestellt werden. Gemäss regionaler Raumentwicklungsstrategie ist eine breitere Abstützung der Wirtschaft in der Region eine Zielsetzung. Mit den Standortprofilen soll dies unterstützt werden.

Bedarf an Siedlungsgebiet Arbeiten an kantonalen Standorten

Die Vorgabe des Raumplanungsgesetzes, wonach Bauzonen auf den voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre festzulegen sind, gilt auch für Arbeitszonen. Der Bedarf an Arbeitszonen ist von verschiedenen Faktoren wie der wirtschaftlichen Entwicklung, der Art der Arbeitsnutzung oder der Grösse von Unternehmungen abhängig. Entsprechend schwierig ist es, den Bedarf zu prognostizieren.

Die Flächenreserven an den kantonalen Arbeitsstandorten in der Region Maloja sind praktisch ausgeschöpft. Noch anzurechnen ist eine Reserve von 0.3 ha, hinzu kommen noch Reserven in den weiteren lokalen Arbeitsgebieten im Umfang von gesamthaft 3.3 ha. Diese Reserven sind kleinstrukturiert und verteilen sich über die ganze Region (Erläuterungsbericht, Kap. 4.6). Im regionalen Richtplan werden die Voraussetzungen für Erweiterungen aller vier kantonalen/regionalen Arbeitsstandorte geschaffen (siehe Kap. S2), um für zukünftige mittlere und grössere Entwicklungen den nötigen Spielraum zu schaffen. Hierfür steht der Region ein Grundstock von 5.0 ha zur Verfügung, wobei die Reserven in den lokalen Arbeitsgebieten in angemessener Weise mitzuberücksichtigen sind. Der Bedarfsnachweis ist dem erläuternden Bericht zu entnehmen.

Nicht im Richtplan bezeichnet sind die «Arbeitsgebiete von lokaler Bedeutung», welche v.a. Bedürfnisse des lokalen Kleingewerbes abdecken. Diese sind gleichwohl für die wirtschaftliche Entwicklung in den Gemeinden von Bedeutung, da sie den Bedarf an Flächen für lokal und regional tätige Unternehmen aus dem verarbeitenden Gewerbe und dem Handel abdecken. In diesen Arbeitszonen können Erweiterungen für lokal ansässige Unternehmen projektspezifisch vorgenommen werden (Betriebserweiterungen und Umsiedlungen).

Erweiterungen von Arbeitsgebieten (bzw. später darauf abgestimmte Einzonungen von Arbeitszonen) haben die Standortanforderungen sowie Erschliessungsanforderungen des kantonalen Richtplans (Kap. 5.1.2 sowie Kap. 5.2.3) zu erfüllen.

Monitoring

Der Kanton führt ein Monitoring über die Arbeitszonen. Das Monitoring wird jährlich überprüft und nachgeführt und umfasst direkte Information zu den Standorten und den Grundstücken. Der Informationsaustausch erfolgt direkt zwischen den Gemeinden und dem Kanton. Für die Region und namentlich für die Regionalentwicklung ist dies eine wichtige Grundlage.

Ziele und Leitsätze

Mit der Bereitstellung eines ausreichenden Angebots an baureifen, verfügbaren und verkehrlich gut erschlossenen Gebieten für die Wirtschaft werden die Ziele der Standortförderung und die wirtschaftliche Entwicklung der Region unterstützt.

Die Arbeitsgebiete werden bodensparend, effizient und landschaftsverträglich genutzt, so dass den Grundsätzen der Siedlungsentwicklung nach innen sowie der Abstimmung von Siedlung und Verkehr Rechnung getragen wird.

S4-A Die Arbeitsgebiete gemäss ihren Standortprofilen und auf einen längerfristigen Horizont ausgerichtet entwickeln.

Die Arbeitsgebiete gemäss Richtplan werden gemäss Standortprofil entwickelt. Die Nutzungsausrichtung erfolgt nach den Kriterien:

- Lage (Erreichbarkeit) und Verkehrsanbindung (öV und MIV),
- Emissionen,
- benachbarte Nutzungen (Synergien, Betriebsumfeld).

Nutzungen, welche die Gebietsattraktivität im Sinne der angestrebten Nutzungsausrichtung vermindern oder andere unerwünschte Entwicklungen auslösen, sind zu vermeiden.

S4-B Mit einer aktiven Bodenpolitik und entsprechenden Planungen die Standorte höherwertig entwickeln.

Mit einer aktiven Bodenpolitik, entsprechenden Planungen und einer Arbeitszonenbewirtschaftung wird eine hochwertige, auf das Standortprofil ausgerichtete und flächensparende Entwicklung dieser Standorte gesichert.

Neuansiedlungen grösserer Unternehmungen erfolgen ausschliesslich an den kantonalen Standorten gemäss Richtplan.

S4-C An kommunalen Standorten Erweiterungen bestehender Betriebe und die Ansiedlung kleinerer Betriebe ermöglichen.

Zur Sicherung von Betriebserweiterungen oder zur Ansiedlung neuer kleinerer Betriebe sind an den kommunalen Standorten genügend verfügbare Flächen bereitzustellen. Erweiterungen setzen voraus, dass die bestehenden Flächen effizient genutzt sind.

- S4-D Einzonungen und Verlagerungen an Standorten gemäss Richtplan.**
 Innerhalb des Siedlungsgebietes sind an den Standorten gemäss Richtplan auch bei Einzonungen und Verlagerungen der Arbeitszonen >1 ha keine überkommunale Bedarfsnachweise zu erbringen. Einzonungen setzen voraus, dass Massnahmen zur Mobilisierung der bestehenden Reserven und zur effizienten Nutzung der bestehenden Arbeitszonen getroffen worden sind.

Handlungsanweisungen

- S4-A** Die Standortgemeinden erarbeiten ausgerichtet auf das Standortprofil und in Zusammenarbeit mit den Eigentümern Standortkonzepte für die Erweiterungsgebiete der kantonalen Arbeitsstandorte. Darin werden Nutzung, Dichte, Erschliessung, Bebauung und Gestaltung sowie die Etappierung geregelt.
Federführung: Standortgemeinden (Samedan, Sils i.E., Zuoz, Bregaglia)
- S4-B** Die Gemeinden sichern für die kantonalen Arbeitsstandorte die Umsetzung des Standortkonzepts und die Verfügbarkeit der Flächen und sorgen für eine effiziente Flächennutzung. Im Grundsatz sind mehrgeschossige Bauten mit flächensparenden Parkieranlagen vorzusehen. Davon abgewichen werden kann, wenn dies aus betrieblichen oder anderen zwingenden Gründen nicht zumutbar ist.
Federführung: Standortgemeinden (Samedan, Sils i.E., Zuoz, Bregaglia)
- S4-C** Die Gemeinden überprüfen die Lage und die Dimensionierung der kommunalen Arbeitsgebiete. Bei nicht überbauten Arbeitszonen, welche sich aus heutiger Sicht an ungeeigneten Lagen befinden, nehmen sie Verlagerungen innerhalb der Gemeinde oder Auszonungen vor.
 Federführung: Gemeinden
 Die Gemeinden sorgen im Rahmen der Nutzungsplanung für eine effiziente Nutzung der kommunalen Arbeitsgebiete. Bei Bedarf erarbeiten sie in Zusammenarbeit mit den Eigentümern Standortkonzepte.
Federführung: Gemeinden

Objekte

Koordinationsstand (KS): Festsetzung (F), Zwischenergebnis (Z), Vororientierung (V), Ausgangslage (A).

kursive = Ergänzungen gegenüber den KRIP-Festlegungen

~~durchgestrichen~~ = Antrag zur Streichung der KRIP-Festlegung

Arbeitsstandorte

Nr.	Gemeinde, Ort	Weitere Festlegungen	KS	KRIP
S4-1	Samedan, Cho d-Punt	Standortprofil: Gewerbe - publikumsorientierte und flächenintensive Nutzungen Wohnen ist nicht zulässig - Mit Bezug zur Aviatik auch Dienstleistung und Industrie zulässig	F	25.SW.01

Nr.	Gemeinde, Ort	Weitere Festlegungen	KS	KRIP
		Konzeptarbeiten: - Generelles Konzept für das Gesamtgebiet Cho d'Punt mit Abstimmung Arbeiten, Sport und Freizeitnutzungen (inkl. Pferdesport) sowie Versorgung und Flughafenbetrieb - Nutzungskonzept für das Erweiterungsgebiet S2-7, Berücksichtigung der Lärmkurve Planungswert (PW) gemäss Entwurf des SIL-Objektblatts Samedan vom 5. März 2025 Erweiterung Süden: - Standortprofil ist im Rahmen der Festsetzung festzulegen - Generelles Konzept für das gesamte Gebiet Erweiterung Süd	V	nein
S4-2	Sils i.E., Föglis	Standortprofil: Gewerbe - keine publikumsorientierten Nutzungen - auch <i>stärker störende Betriebe</i> Konzeptarbeiten: - Sicherstellen einer guten Gesamtgestaltung und landschaftlichen Einordnung (Lage innerhalb des BLN-Objekts Nr. 1908)	F	25.SW.03
S4-3	Zuoz, Resgia (Süd-West)	Standortprofil: Gewerbe, publikumsorientierte touristische Nutzungen Kein Detailhandel mit Gütern des täglichen Bedarfs	F	25.SW.04
	Zuoz, Resgia (Nord-Ost)	Standortprofil Gewerbe - keine publikumsorientierten Nutzungen - auch <i>stärker störende Betriebe</i>; in Gebietserweiterung S2-10 <i>Beschränkung auf mässig störende Betriebe</i> Konzeptarbeiten: - Konzept Erschliessung, Bebauung und Gestaltung für die Gebietserweiterung (Objekt S2-10)	F	
S4-4	Bregaglia, Crott	Standortprofil: Gewerbe - kein Detailhandel Konzeptarbeiten für Erweiterungsgebiet: - Konzept für die Erschliessung und Bebauung (Objekt S2-8)	F	25.SW.02

S5 Gebiete für Einkaufsnutzungen

Ausgangslage

Funktionierende und attraktive Zentrumsgebiete und Ortskerne (vgl. Kap. S1 Zentrenstruktur) spielen bei der Entwicklung eines Ortes eine besondere Rolle. Die Funktionsfähigkeit und Attraktivität zeichnen sich unter anderem durch das Vorhandensein von Geschäften mit Gütern des täglichen Bedarfs, Einrichtungen der Gastronomie und weiteren Einrichtungen des Sich-Treffens sowie direkt kundenbezogene persönliche Dienstleistungen aus.

Neue Einkaufseinrichtungen ausserhalb der Zentrumsgebiete und Ortskernen können zu einer Verlagerung der Kundenströme und damit zu einem Attraktivitätsverlust führen. Insbesondere in Gemeinden mit einer überkommunalen Zentrumsfunktion sind deshalb neue Verkaufseinrichtungen in oder unmittelbar an die Zentrumsgebiete und funktionalen Ortskerne oder an weiteren bestehenden kommerziellen Kernen anzuordnen.

Dasselbe gilt auch für kleinere Ortschaften mit einem noch vorhandenen funktionalen Ortskern. Der Fortbestand von Versorgungseinrichtungen ist hier von besonderer Bedeutung, um die Grundversorgung sicherzustellen einen lebendigen Charakter aufrechterhalten zu können. Aufgrund des Konsumverhaltens der Bevölkerung ist dies jedoch eine grosse Herausforderung.

Eine besondere Form von Einkaufseinrichtungen sind grössere Fachmärkte wie Möbel- oder Baumärkte. Sie sind flächenintensiv und lösen erheblichen motorisierten Individualverkehr aus. Eine Ansiedlung solcher Einrichtungen im Ortszentrum ist oft nicht realisierbar und aufgrund des Verkehrsaufkommens auch nicht siedlungsverträglich. Sie bedingen zudem ein grösseres Einzugsgebiet mit einer entsprechend grossen Mantelbevölkerung. Die Niederlassung solcher grösserer Fachmärkte sind in den gemäss den Standortprofilen dafür vorgesehenen Arbeitsgebieten anzusiedeln. In der Region Maloja ist einzig der Arbeitsstandort Cho d'Punt in Samedan hierfür geeignet und vorgesehen. An den weiteren Arbeitsgebieten der Region (vgl. Kap. S4) ist die Ansiedlung solcher Einrichtungen nicht zweckmässig.

Ziele und Leitsätze

Mit der konsequenten Förderung von Einkaufs- und Versorgungseinrichtungen in den Zentrumsgebieten und Ortskernen werden diese als Orte der Begegnung und des Aufenthalts gestärkt.

S5-A Den Einkauf und den Detailhandel in den Zentrumsgebieten bzw. Ortszentren stützen und stärken.

Zwecks Aufrechterhaltung der Attraktivität der Zentrumsgebiete bzw. Ortskerne werden Einrichtungen mit Gütern des täglichen Bedarfs in den Zentrumsgebieten bzw. Ortskernen ermöglicht und mit raumplanerischen Mitteln unterstützt.

S5-B Neue Einkaufseinrichtungen in den Zentrumsgebieten bzw. Ortskernen ansiedeln.

Standorte für Einkaufseinrichtungen und Versorgungseinrichtungen sind so zu wählen, dass die kommerziellen Kerne des Ortes gestärkt werden.

Bestehende Einrichtungen ausserhalb der kommerziellen Kerne sind nur soweit weiterzuentwickeln, wie dadurch der kommerzielle Kern des Ortes nicht weiter geschwächt wird.

Handlungsanweisungen

- | | |
|-------------|--|
| S5-A | <p>Die Gemeinden sorgen mit raumplanerischen und organisatorischen Massnahmen dafür, dass in ihren Zentrumsgebieten und funktionalen Ortskernen attraktive Rahmenbedingungen für Einkaufseinrichtungen bestehen.</p> <p><i>Federführung: Standortgemeinden</i></p> <p>Die Gemeinden fördern im Rahmen der Nutzungsplanung publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen in den Zentrumsgebieten und funktionalen Ortskernen.</p> <p><i>Federführung: Standortgemeinden</i></p> |
| S5-B | <p>Die Gemeinden sorgen im Rahmen ihrer Nutzungsplanung dafür, dass Ansiedlungen von Verkaufseinrichtungen, namentlich solcher mit Gütern des täglichen Bedarfs, nicht ausserhalb ihres kommerziellen Kerns stattfinden.</p> <p><i>Federführung: Standortgemeinden</i></p> |

Objekte Gebiete für Einkaufsnutzungen

Keine

S6 Gebiete mit öffentlichem Nutzungscharakter

Ausgangslage

Die Region hat in ihrem Raumkonzept die Standorte für öffentliche Versorgungseinrichtungen von regionaler Bedeutung bezeichnet. Gemäss der kantonalen Wegleitung (siehe Amt für Raumentwicklung 2018) sind Standorte für Einrichtungen der überkommunalen Versorgung (Bereiche Bildung, Kultur, Gesundheit, Verwaltung, Dienstleistungen, Einkauf sowie Sport- und Freizeit) auch im Richtplan festzulegen und es sind Aussagen zur beabsichtigten Weiterentwicklung dieser Versorgungseinrichtungen aufzuzeigen.

Die überkommunal bedeutenden Einrichtungen werden in der Objektliste und in der Richtplan karte festgelegt. Dies betrifft:

- Einrichtungen im Bereich der Bildung, soweit es sich Ausbildungsstätten nach der Sekundarstufe I handelt;
- Einrichtungen im Bereich der Gesundheit (inkl. Gesundheitstourismus);
- Einrichtungen für Sport / Freizeit, soweit es sich um Standorte für national bzw. kantonal bedeutsame Sportinfrastrukturanlagen sowie Einrichtungen für vergleichbare bedeutende (Sport-)Anlässe verschiedener Art handelt.
- Einrichtungen für Kongresse, sofern es sich um solche mit öffentlichem Charakter handelt. Für weitere kulturelle Einrichtungen von regionaler Bedeutung gemäss Regionalem Raumkonzept, wie z.B. Museen, ergeben sich keine spezifische Standortfragen. Eine räumliche Koordination im Regionalen Richtplan ist nicht angezeigt.

Diese Einrichtungen im Zusammenhang mit dem Tourismus bilden das wirtschaftliche Standbein der Region. Die Bezeichnung der Standorte und frühzeitige Sicherung von Reserveflächen für spätere Erneuerungen, Erweiterungen oder Neuansiedlungen steht in einem öffentlichen Interesse.

Ziele und Leitsätze

Die Region verfügt an geeigneten Standorten über bedarfsgerecht dimensionierte Flächen für öffentliche Einrichtungen und für weitere Nutzungen mit öffentlichem Charakter, welche für die Versorgung Region in den Bereichen Bildung, Gesundheit, Sport und Event.

S6-A Die Flächen für die bestehenden Einrichtungen sichern und Erweiterungsmöglichkeiten vorsorglich festlegen.

Gestützt auf die Bedarfsüberlegungen der Einrichtungen und der Behörden (Kanton, Gemeinde) wird die Fläche für den heutigen Bedarf und für Erweiterungen gesichert.

S6-B Neue Standorte für übergeordnete Einrichtungen gestützt auf das regionale Raumkonzept festlegen.

Neue überkommunale öffentliche Einrichtungen und solche mit öffentlichem Nutzungscharakter werden abgestützt auf das regionale Raumkonzept und an Standorten festgelegt, welche mit dem Verkehr gut erreichbar sind (ÖV, MIV, LV).

Handlungsanweisungen

S6-A	Die Region bezeichnet die Standorte für überkommunale öffentliche Einrichtungen und solche mit öffentlichem Nutzungscharakter in ihrem Richtplan. Sie bezeichnet allfällige Erweiterungsoptionen. <i>Federführung: Region</i> Die Standortgemeinden überprüfen die Lage und Grösse der Flächen für die Einrichtungen gemäss regionalem Richtplan. Mit einer nutzungsbezogenen Zonierung sichern sie in der Nutzungsplanung den Standort für die Einrichtung. Sie sichern weiter allfällige Erweiterungsoptionen und betreiben bei Bedarf hierfür eine aktive Bodenpolitik. <i>Federführung: Standortgemeinden</i>
S6-B	Die Standortgemeinden sichern die Standorte der bestehenden öffentlichen Versorgungseinrichtungen und der Einrichtungen mit öffentlichem Nutzungscharakter gemäss Richtplan. Sie prüfen regelmässig den Erweiterungsbedarf für diese Einrichtungen und sichern diesen oder sichern hierfür geeignete neue Standorte. <i>Federführung: Standortgemeinden</i>

Objekte Standorte mit öffentlichem Nutzungscharakter

Koordinationsstand (KS): Festsetzung (F), Zwischenergebnis (Z), Vororientierung (V), Ausgangslage (A).

Nr.	Gemeinde, Objekt	Weitere Festlegungen	KS	KRIP
Bildung				
S6-1	Samedan, Academia Engiadina	Mittelschule, Höhere Fachschule für Tourismus & Management	F	
S6-2	Samedan, Gewerbeschule; Kaufmännische Berufsschule Oberengadin	Berufsfachschule; Koordination mit Zentrumsgebiet (Objekt Nr. S1-1)	F	
S6-3	Zuoz, Lyceum Alpinum	Mittelschule	F	
S6-4	St. Moritz/Champfèr, Scuola Sportiva	Talentschule (Musik und Sport)	F	
Gesundheit				
S6-5	Samedan, Spital Oberengadin	Akutspital	F	
S6-6	St. Moritz, Klinik Gut	Klinikstandort Kantonsspital Graubünden	F	
S6-7	St. Moritz, Medizinisches Therapiezentrum (MTZ) Heilbad	Medizinisches Zentrum	F	
S6-8	Bregaglia, Centro Sanitario Bregaglia	Akutspital und Alters-/Pflegeheim / Hauptstandort Spitex	F	
S6-9	Samedan, Promulins	Alterszentrum (öffentlich-rechtlich) / Hauptstandort Spitex	F	
S6-10	St. Moritz, Du Lac	Alterszentrum (öffentlich-rechtlich)	F	

Nr.	Gemeinde, Objekt	Weitere Festlegungen	KS	KRIP
Sport/Freizeit				
S6-11	St. Moritz/Celerina, Olympia Bob Run* / Silvaplana, Bob-Anschiebebahn*	Bob, Skeleton, Rodeln	F	
S6-12	St. Moritz, Leichtathletikanlage (Swiss Olympic Training Base)*	div. Sportarten	F	
S6-13	St. Moritz, Sportzentrum Ovaverva (Swiss Olympic Training Base)*	div. Sportarten, Kraftraum	F	
S6-14	St. Moritz, ehem. Olympia Schanze	Ganzjährige Nutzung Sport/Freizeit (div. Sportarten, geplant)	Z	
S6-15	St. Moritz, Eissportzentrum Islas	Eissport	F	
S6-16	Samedan, Promulins Arena	div. Sportarten	F	
S6-17	Samedan, A l'En	Langlaufzentrum	F	
S6-18	Celerina, Fussballanlage San Gian	Regionaler Schwerpunkt Fussball Zweiter Fussballplatz (geplant)	F Z	
S6-19	Pontresina, Sportarena Cuntschett	Ganzjährige Nutzung (diverse Sportarten), Langlaufzentrum Sport- und Freizeitstandort mit Eignung für Events; Gesamtplanung in Koordination mit Bahnhofgebiet S3-3 (Gesamtkonzept)	F	
S6-20	Zuoz, Langlaufzentrum La Resgia	Langlaufzentrum	F	
S6-21	Sils i. E., Segelzentrum	Wassersport	F	
S6-22	Silvaplana, Mulets	Wassersport	F	
S6-23	Bregaglia Vicosporano, Sportplatz Sotaram / Calüra	Div. Sportarten	F	

*NASAK- und teilw. auch KASAK-Anlage

Kongress

S6-24	Pontresina, Kongress- und Kulturzentrum Rondo	Koordination mit Zentrumsgebiet (Objekt Nr. S1-3)	F	
-------	---	---	---	--

Grundlagen

- Region Maloja (2019): Regionales Standortkonzept Sportstätten und Standortevaluation regionales Eissportzentrum (ESZ).
- Nationales Sportanlagenkonzept (NASAK) – Katalog der Sportanlagen von nationaler Bedeutung (Stand 17.02.2025)
- Kantonales Sportanlagenkonzept Graubünden (KASAK GR), Katalog (Stand Dezember 2024)