



SEEWIS IM PRÄTTIGAU

## KOMMUNALES RÄUMLICHES LEITBILD



BERICHT UND PLAN, 6. FEBRUAR 2020

**Auftraggeber**

Politische Gemeinde Seewis  
Von Salis-Strasse 2  
7212 Seewis Dorf

**Verfassende**

**plan** —  
**idee**

Plan-Idee  
Tanja Bischofberger  
Prättigauerstrasse 34  
7302 Landquart



Büro für Raumplanung AG

Remund + Kuster, Büro für Raumplanung AG  
Michael Ruffner, Jakob Müller  
Aeuli 3  
7304 Maienfeld

Titelblatt; Quelle: [https://de.wikipedia.org/wiki/Seewis\\_im\\_Pr%C3%A4ttigau](https://de.wikipedia.org/wiki/Seewis_im_Pr%C3%A4ttigau)  
Landquart, den 10. März 2020

## INHALTSVERZEICHNIS

1.	Einleitung.....	4
1.1	Aufgabenstellung.....	4
1.2	Ziel des KRL.....	4
1.3	Prozess (Projektorganisation, Ablauf) .....	4
2.	Rahmenbedingungen .....	5
2.1	Kantonale Richtplanung .....	5
2.2	Regionales Raumkonzept .....	6
2.3	Leitbild 2006 und Siedlungsanalyse.....	7
2.4	ISOS Inventar .....	8
3.	Seewis gestern und heute .....	9
3.1	Historische Entwicklung.....	9
3.2	heutiges Siedlungsgebiet.....	10
3.2.1	Allgemein.....	10
3.2.2	Seewis Dorf.....	11
3.2.3	Seewis Tal .....	12
4.	Analyse .....	13
4.1	SWOT-Analyse .....	13
4.2	Fazit aus der SWOT-Analyse .....	13
5.	Seewis morgen .....	14
5.1	Entwicklung im regionalen Kontext.....	14
5.2	Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung .....	14
5.3	Demografie .....	18
5.4	Siedlungsqualität .....	19
5.5	Dorf- und Innenentwicklung.....	19
5.6	Landschaft, Erholung und Tourismus .....	21
5.7	Landwirtschaft.....	21
5.8	Verkehrsentwicklung.....	22
6.	Leitbildplan (A3 in ANHANG).....	23
7.	Quartiersteckbriefe .....	24
7.1	Seewis Dorf.....	24
7.2	Seewis Tal .....	27
	ANHANG.....	29

# 1. EINLEITUNG

## 1.1 AUFGABENSTELLUNG

Die am 3. März 2013 von der Bevölkerung angenommene Teilrevision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes sowie der daraus resultierende kantonale Richtplan Teil Siedlung enthalten verschiedene Massnahmen gegen die Zersiedelung der Landschaft. Ziel ist, die Siedlungsentwicklung nach innen zu stärken und damit eine haushälterische Nutzung des Bodens sicherzustellen. Die Regionen werden aufgefordert ein regionales Raumkonzept zu erstellen und ihren regionalen Richtplan im Bereich Siedlung und Verkehr zu überarbeiten. Die Gemeinden sind aufgefordert, ihre Ortsplanungen auf Basis der übergeordneten Richtpläne und eines kommunalen räumlichen Leitbildes (KRL) zu revidieren.

Die Gemeinde Seewis i.P. hat im Jahre 2009 ihre Ortsplanung gesamtrevidiert. In diesem Zusammenhang wurden auch eine Siedlungsanalyse sowie ein Leitbild erarbeitet. Nun gilt es, die Kernaussagen dieser Ortsplanungsrevision zu überprüfen und das Leitbild zu erneuern resp. mit entsprechenden Anpassungen in ein KRL zu überführen.

## 1.2 ZIEL DES KRL

Mit dem KRL legt die Gemeinde Leitlinien, Ziele, Strategien und Umsetzungsmassnahmen für die künftige Gemeindeentwicklung fest. Es werden Stossrichtungen und Handlungsanweisungen für die Siedlungsentwicklung und weitere damit verbundene Themen wie Entwicklung nach innen, Siedlungserneuerung, Bevölkerungs- und Arbeitsplatzentwicklung, Freiräume und Verkehrsinfrastrukturen festgelegt. Das KRL ist ein behördenverbindliches Planungsinstrument. Erst in einem nächsten Schritt werden bei der Revision der Ortsplanung allfällige Massnahmen grundeigentümerverbindlich festgelegt.

Die Umsetzung der Handlungsempfehlungen und Massnahmen sind innerhalb von fünf Jahren nach Erlass des kantonalen Richtplans Siedlung in der Nutzungsplanung (Ortsplanungsrevision) festzulegen.

## 1.3 PROZESS (PROJEKTORGANISATION, ABLAUF)

Mit der Erarbeitung des KRLs wurde eine Planungsgemeinschaft beauftragt (Remund und Kuster AG und Plan-Idee). Eine Begleitgruppe hat die Überarbeitung der Leitsätze überprüft und bei der Ausarbeitung von Massnahmen massgeblich mitgewirkt.

Das Vorgehen für die Erarbeitung des Leitbilds lässt sich in folgende Phasen gliedern:

- » Erarbeitung der Grundlagen und Analysen
- » Erarbeitung des Leitbildes mit Entwicklungszielen (unter Einbezug der Begleitgruppe)
- » Mitwirkung der Bevölkerung (Informationsveranstaltung, Mitwirkungsaufgabe)
- » Überarbeitung Leitbild und Definition von Massnahmen (unter Einbezug der Begleitgruppe)
- » Vorprüfung Kanton, Beschluss durch Gemeindevorstand

Die Begleitgruppe verabschiedete das KRL an ihrer Sitzung vom 6. Juni 2019 zuhanden des Gemeindevorstands und zuhanden der Vorprüfung durch das Amt für Raumentwicklung (ARE). Die Bevölkerung wurde an einem Informationsanlass vom 18. Oktober 2019 über den Entwurf des KRL informiert und es fand ein reger Austausch statt. Die in der Mitwirkungsaufgabe eingegangenen Anliegen sowie die Stellungnahme des Kantons wurden ausgewertet und das KRL angepasst. Der Gemeindevorstand verabschiedete das KRL am 2. März 2020.

## 2. RAHMENBEDINGUNGEN

### 2.1 KANTONALE RICHTPLANUNG

Die für das KRL massgeblichen Inhalte sind im kantonalen Richtplan in den Bereichen Raumordnungspolitik und Siedlung (KRIP-S) enthalten. Die Richtplananpassung, welche die Anforderungen des revidierten Raumplanungsgesetzes umsetzt, wurde am 20. März 2018 von der Regierung des Kantons Graubünden erlassen und am 10. April 2019 durch den Bund genehmigt.

Das Raumkonzept bildet die Raumentwicklungsstrategie des Kantons. Innerhalb dieser werden verschiedene Entwicklungsvorstellungen für raumrelevante Tätigkeiten festgelegt. Die Siedlungsflächen im Talboden (Pardisla und Schmiten) werden als „Suburbaner Raum“ bezeichnet. Der „Suburbane Raum“ gilt mit dem „Urbanen Raum“ als Träger der wirtschaftlichen Entwicklung. Das Siedlungsgebiet Seewis Dorf sowie die weiteren Flächen der Gemeinde sind wie folgt bezeichnet:

- «Ländlicher Raum»: soll als identitätsstiftender Lebens-, Tourismus und Erholungsraum funktionsfähig erhalten und zukunftsfähig weiterentwickelt werden.
- «Naturraum»: soll seiner natürlichen Dynamik überlassen und massvoll genutzt werden.

Die Orte Landquart und Schiers gelten als Regionalzentren.

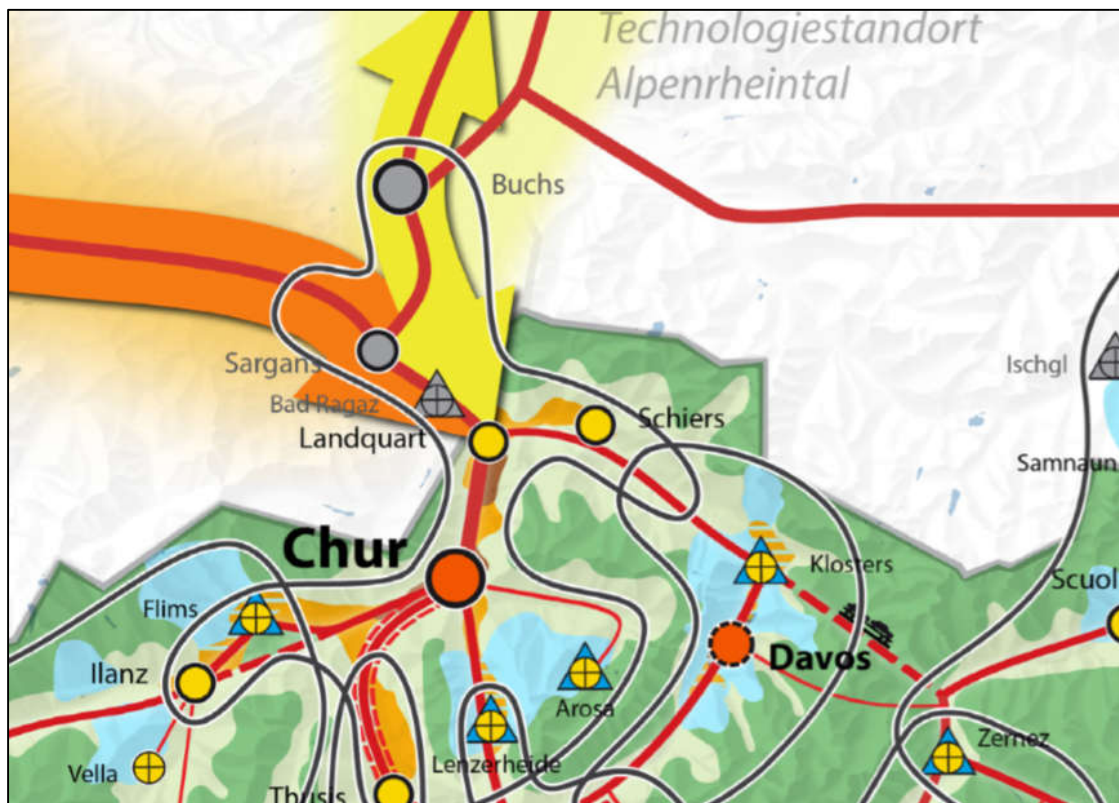


Abbildung 1: Karte Raumkonzept Graubünden

Quelle: Amt für Raumentwicklung Graubünden, März 2018

Zukünftig haben sich die Siedlungen vorwiegend nach innen zu entwickeln. Diese Innenentwicklung ist jedoch raumtypspezifisch umzusetzen. Im suburbanen Raum sind hohe bauliche Dichten innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets anzustreben. Hier spielt auch die Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr sowie die Aufwertung der Ortskerne eine grosse Rolle. In den ländlichen Räumen liegt der Fokus auf dem Erhalt und der Weiterentwicklung der Kulturlandschaften und der Belebung der Ortskerne.

## 2.2 REGIONALES RAUMKONZEPT

Das Regionale Raumkonzept Prättigau/Davos ist in Erarbeitung. Die Gemeinde Seewis i.P. ist in den entsprechenden Arbeitsgruppen vertreten und stellt damit die Verbindung und den Austausch zwischen der Region und der Gemeinde sicher.

## 2.3 LEITBILD 2006 UND SIEDLUNGSANALYSE

Im Jahr 2006 führte die Gemeinde Seewis i.P. eine Zukunftswerkstatt durch. Daraus resultierte ein Leitbild mit verschiedenen generellen Zielen für die Gemeinde. Dieses Leitbild diente als Ausgangslage für die Zielsetzungen innerhalb des KRL. Insbesondere die räumlich relevanten Aussagen wurden mit der Begleitgruppe überprüft und an die heutigen Bedürfnisse angepasst. Die angepassten Leitziele sind thematisch im Kapitel „Seewis morgen“ zu finden.

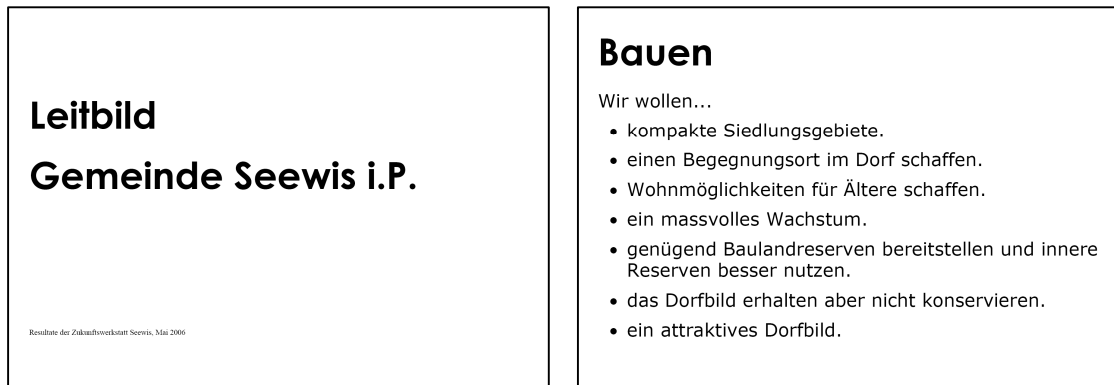


Abbildung 2: Auszug ursprüngliches Leitbild Gemeinde Seewis i.P. 2006, Titelblatt und Thema Bauen

Quelle: Gemeinde Seewis

Im gleichen Jahr wurde als Grundlage für die Ortsplanung eine Siedlungsanalyse erarbeitet. Diese ist auch heute noch aktuell. Die wichtigsten Aussagen daraus sind:

«Das Siedlungsgebiet Dorf ist das einzige Rasterdorf im Prättigau und befindet sich zudem im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS). Das grobe Raster des Dorfkerns konnte bis heute mit gesicherten Baubereichen erhalten werden. Der ortstypischen Gestaltung innerhalb der Baubereiche wurde jedoch wenig Beachtung geschenkt. Neue Baukörper sind, in Anlehnung der ursprünglichen Bauten, mit betontem Sockelgeschoss, zwei Voll- und einem Dachgeschoss zu erstellen. Bei der Fenstergestaltung sind hochrechteckige und zweiflügelige Holzfenster vorzuziehen. Zudem ist auf die Dachrandabschlüsse zu achten.»

«In den übrigen Bereichen in Seewis Dorf und Seewis Schmitten / Pardisla können keine einmaligen Gestaltungselemente erkannt werden. Die Strickbauten sind möglichst zu erhalten und Fensteröffnungen sind hinsichtlich der Proportionen auf das jeweilige Gebäude / Fassade abzustimmen.»

«Die Hofräume, Obstbäume und Gärten in den Quartieren der Gemeinde gehören zum landwirtschaftlich geprägten Dorfbild und sollten möglichst erhalten bleiben oder nur sehr zurückhaltend neugestaltet werden.»



### 3. SEEWIS GESTERN UND HEUTE

#### 3.1 HISTORISCHE ENTWICKLUNG

Seewis blickt auf eine turbulente Vergangenheit zurück. Im Zuge des Prättigauerkriegs wurde Seewis Dorf 1622 das erste Mal in Brand gesetzt. Ein zweiter Brand im Jahre 1863 zerstörte den Dorfkern mit einer Vielzahl an Ställen und Wohnhäusern aus Holz komplett. Aufgrund dieser Katastrophe wurde entschieden das Dorf mit einem rechtwinkligen Strassennetz und verbesserten Bauweisen wiederaufzubauen. Strenge Bauvorschriften und massives Steinmauerwerk sollten einen erneuten Brand verhindern. Diese Struktur ist heute noch charakteristisch für Seewis Dorf.

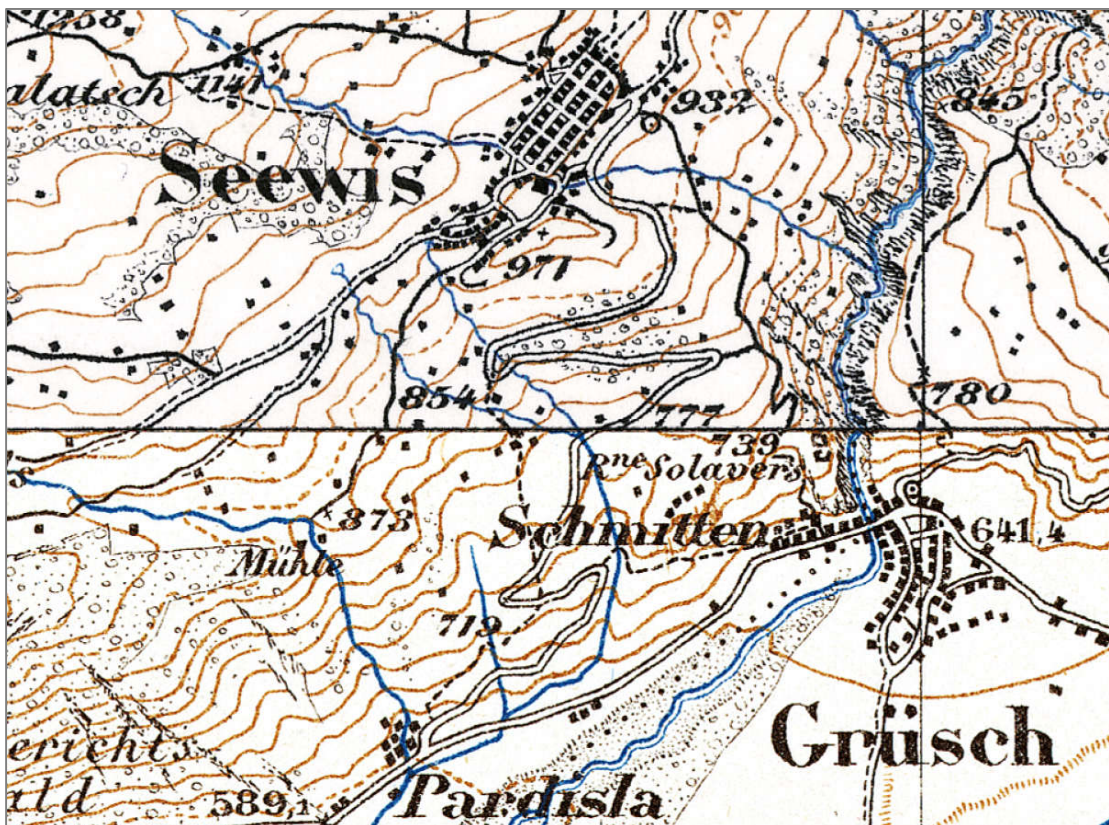


Abbildung 4: Siegfriedkarte 1881 mit den Dörfern Seewis und Grösch

Quelle: [www.map.geo.admin.ch](http://www.map.geo.admin.ch)

In der Siegfriedkarte 1881 ist die Rasteranordnung im Dorf Seewis erkennbar. Ebenfalls erkennbar sind die ursprünglichen Gebäudeansammlungen in den Ortsteilen Pardisla, Schmitten und der Kern von Grösch. Bis in die 1990er Jahre erfolgte ein gemässigttes Wachstum der Gemeinde. Mit dem Begriff des Kurorts und der Erschliessung des Prättigaus durch die Bahn und Strasse stieg die Bedeutung von Seewis. Es begann ein wirtschaftlicher Aufschwung, welcher die Bevölkerung bis auf das Niveau von ungefähr 1400 Einwohner steigen liess (siehe Grafik Wachstum Kapitel 5.2). In dieser Zeit wurde das Siedlungsgebiet mit den Quartieren Parschientsch, Prada, Saldos und Lösli erweitert.

## 3.2 HEUTIGES SIEDLUNGSGEBIET

### 3.2.1 Allgemein

Das Gemeindegebiet von Seewis erstreckt sich vom Talboden (Schmitten) bis zum Vilan und den Kirchlispitzen des Rätikonmassivs. Grossflächige Wiesen mit Wald, Bächen und Streusiedlungen charakterisieren die Landschaft abseits der kompakten Siedlungskörper.

Das Siedlungsgebiet der Gemeinde Seewis lässt sich grob in zwei Teile aufteilen. Zum einen das Talgebiet (Saldos, Schmitten, Pardisla), welches sich in der Talebene auf rund 600 m ü. M. befindet und sich entlang der Kantonsstrasse aufreht. Zum anderen der Teil Seewis Dorf, welcher sich rund 5 Autominuten hangaufwärts entfernt auf gut 950 m ü. M. befindet.



Abbildung 5: Quartiere der Siedlungsgebiete

Quelle: Darstellung R+K

### 3.2.2 Seewis Dorf

Das Siedlungsgebiet in Seewis Dorf wird charakterisiert durch die rasterartige Struktur im Zentrum. An der südlichsten Verbindungsstrasse liegen die wichtigen Gebäude wie das Hotel Scesaplana, die Reha Seewis und das Schulhaus mit der Gemeindeverwaltung. Aufgrund ihrer Grösse sprengen diese das strenge Raster. Im Dorfkern liegen die meisten Gebäude aus den Jahren vor 1960. Vereinzelt sind aber auch Neubauten im Kern zu finden.

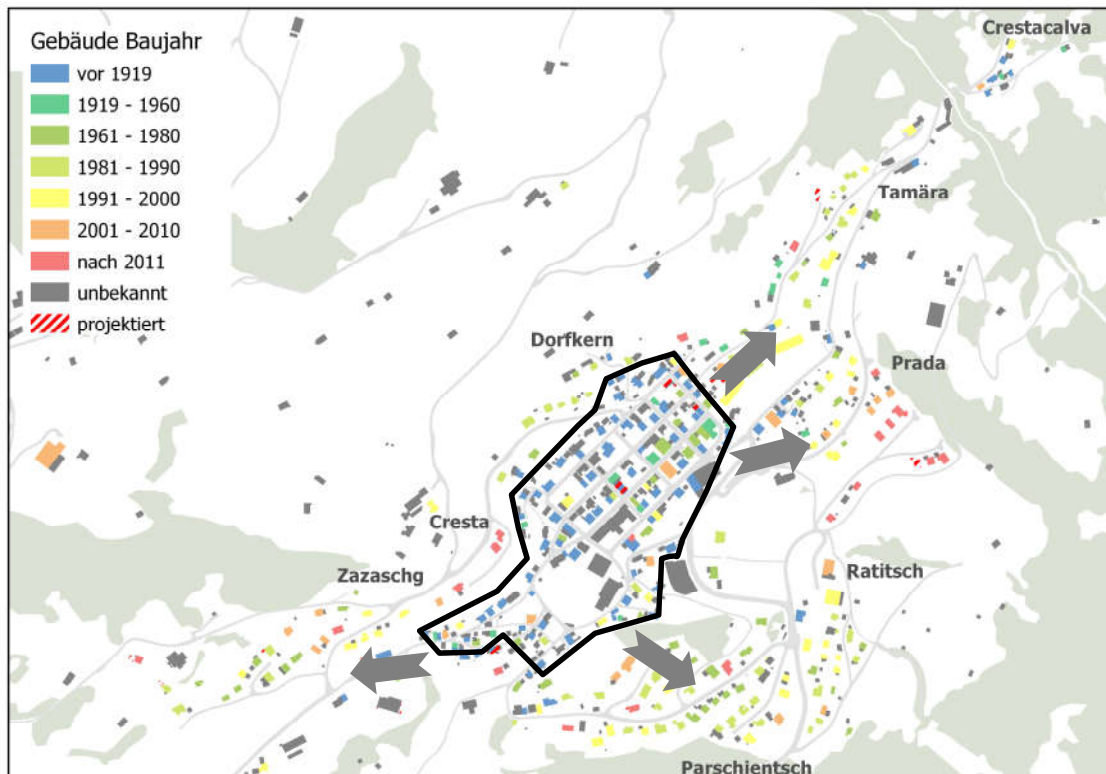


Abbildung 6: Gebäudealter Ausschnitt Dorf mit ursprünglichen Dorfteilen und Entwicklungsrichtungen

Quelle: Gebäude- und Wohnungsstatistik 2017, BfS, Darstellung R+K

Die Vielzahl an neueren Bauten ab ca. 1960 wurde ausserhalb des Kerns hauptsächlich im Westen, Süden und Osten, hangabwärts und mit guter Aussicht errichtet. Erschlossen werden diese Gebiete durch einzelne Stichstrassen, welche von der Haupt-Verbindungsstrasse abzweigen.

### 3.2.3 Seewis Tal

Die beiden historischen Kerne in der Talebene sind das Quartier Pardisla und Ober Schmitten. Von diesen aus ist das Gebiet im Laufe der Zeit langsam zusammengewachsen. Im Lösli sowie Schmittnersand befinden sich die neusten Bauten. Im Gebiet Pardisla sowie entlang der Nationalstrasse liegen grössere Gewerbebauten.

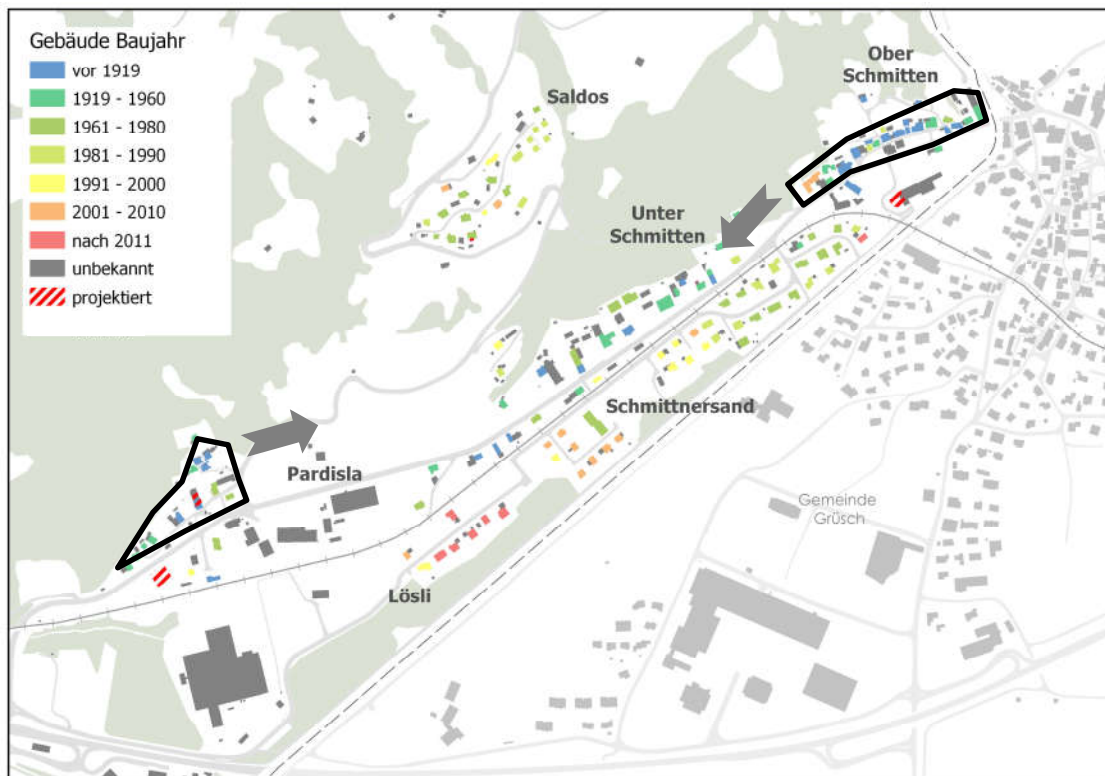


Abbildung 7: Gebäudealter Ausschnitt Tal mit ursprünglichen Dorfteilen und Entwicklungsrichtungen

Quelle: Gebäude- und Wohnungsstatistik 2017, BfS, Darstellung R+K

Geprägt wird das Talgebiet einerseits durch die Nationalstrasse, welche bis nach Klosters führt, die Landquart und den Schmittnerbach, die RhB-Bahnlinie sowie die Hauptstrasse, welche bis ins Dorfzentrum von Grüsch führt.

Die geschützte Linde markiert in Seewis Pardisla eine ehemalige Abzweigung zum Dorf Seewis. Die heutige Abzweigung liegt rund 100 m weiter.

## 4. ANALYSE

### 4.1 SWOT-ANALYSE

Im Folgenden werden die Stärken und Schwächen (beziehen sich auf die heutige Situation in der Gemeinde) sowie Chancen und Risiken (positive und negative Trends) für die Gemeinde Seewis i.P. aufgelistet.

<p><b>Stärken</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nähe Autobahn und Verkehrsknotenpunkt Landquart (MIV, ÖV)</li> <li>• Nähe zu den Regionalzentren (z.B. Ämter, Spital, Mittelschule)</li> <li>• Infrastrukturen (z.B. Post, Spar, Bäckerei, Hotel, Restaurant, Reha Seewis)</li> <li>• Dorf ist sonnig, ruhig und nebelfrei</li> <li>• Diverse Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten im Winter und Sommer</li> <li>• finanziell attraktive Baumöglichkeiten</li> <li>• Ortsbild Seewis Dorf</li> <li>• Arbeitsstandort / Industriezone</li> </ul>	<p><b>Schwächen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Standorte der Siedlung verteilt im Tal und am Hang</li> <li>• Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr (vor allem Seewis Dorf)</li> <li>• Telecom Bandbreiten</li> <li>• kaum Angebot für Jugendliche und Kleinkinder</li> </ul>
<p><b>Chancen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nachfrage nach Wohnen in ruhiger Umgebung</li> <li>• Naturpark als Tourismusangebot</li> <li>• Vermehrte Nachfrage nach Gesundheitsangeboten</li> <li>• Digitalisierung</li> </ul>	<p><b>Risiken</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• «Stadtflucht» der Bevölkerung</li> <li>• Aufgabe von Dienstleistungen / Infrastrukturangeboten</li> <li>• schwindendes Interesse der Bevölkerung am Gemeindeleben</li> </ul>

### 4.2 FAZIT AUS DER SWOT-ANALYSE

Die Gemeinde Seewis i.P. weist sehr hohe Standortqualitäten auf. Mit der guten Erreichbarkeit sowie mit attraktiven Überbaumöglichkeiten besteht die Chance, dass vermehrt Familien zuziehen werden. Unterstützend würde hier ein Ausbau des öV-Angebotes nach Seewis Dorf wirken. Schnellere Internetverbindungen würden die Arbeit vor Ort attraktiver machen.

Das bestehende Image als Erholungsort kann künftig an Bedeutung gewinnen. Als Ausgleich zum städtischen «schnellen» Leben werden vermehrt ruhige und naturverbundene Angebote nachgefragt. Der geplante Naturpark könnte als Katalysator für einen nachhaltigen Tourismus dienen.

Das vermehrte Desinteresse der Bevölkerung am Dorfleben birgt auch in der Gemeinde Seewis i.P. ein gewisses Risiko. Bereits die junge Bevölkerung sollte deshalb integriert werden und Angebote für sie geschaffen werden.

## 5. SEEWIS MORGEN

### 5.1 ENTWICKLUNG IM REGIONALEN KONTEXT

Die Gemeinde Seewis i.P. positioniert sich als attraktive, familienfreundliche Wohn- und Arbeitsgemeinde.

Sie zeichnet sich durch eine gute Grundversorgung, attraktive Arbeitsplätze im Tal und Dorf sowie vielfältige Naherholungsmöglichkeiten aus.

Die Gemeinde Seewis i.P. ist bestrebt, mit den umliegenden Gemeinden zusammen zu arbeiten und Synergien effizient zu nutzen.

Die Gemeinde Seewis i.P. ist eine vielseitige Gemeinde und möchte ihre Qualitäten als familienfreundliche Wohngemeinde erhalten, dafür ist eine gute Grundversorgung zwingend notwendig. Die Arbeitsplätze sind zu erhalten und durch verbesserte Infrastrukturen (bspw. Internetverbindungen, Digitalisierung) zu fördern. Synergien mit anderen Gemeinden können die Standortqualitäten weiter verbessern und Mehrwerte schaffen.

### 5.2 BEVÖLKERUNGS- UND BESCHÄFTIGTENENTWICKLUNG

Die Gemeinde Seewis i.P. verfolgt für die nächsten 20 Jahre ein Bevölkerungswachstum von 1% pro Jahr. Für das Wachstum wird der Bedarf an qualitativem Wohnraum mit der Mobilisierung der bestehenden Bauzonenreserven sichergestellt.

In der Gemeinde Seewis i.P. wuchs die Bevölkerung zwischen 1991 bis 2008 kontinuierlich bis auf 1'411 Einwohner an. Dies ist auch in der Bautätigkeit in dieser Zeit bemerkbar. Ab 2008 bis 2015 hielt sich die Bevölkerungszahl auf dem Niveau von rund 1400 Einwohnern. In den letzten Jahren ist die Einwohnerzahl leicht zurückgegangen. Ende 2018 wohnten 1345 Einwohner in der Gemeinde Seewis i.P..

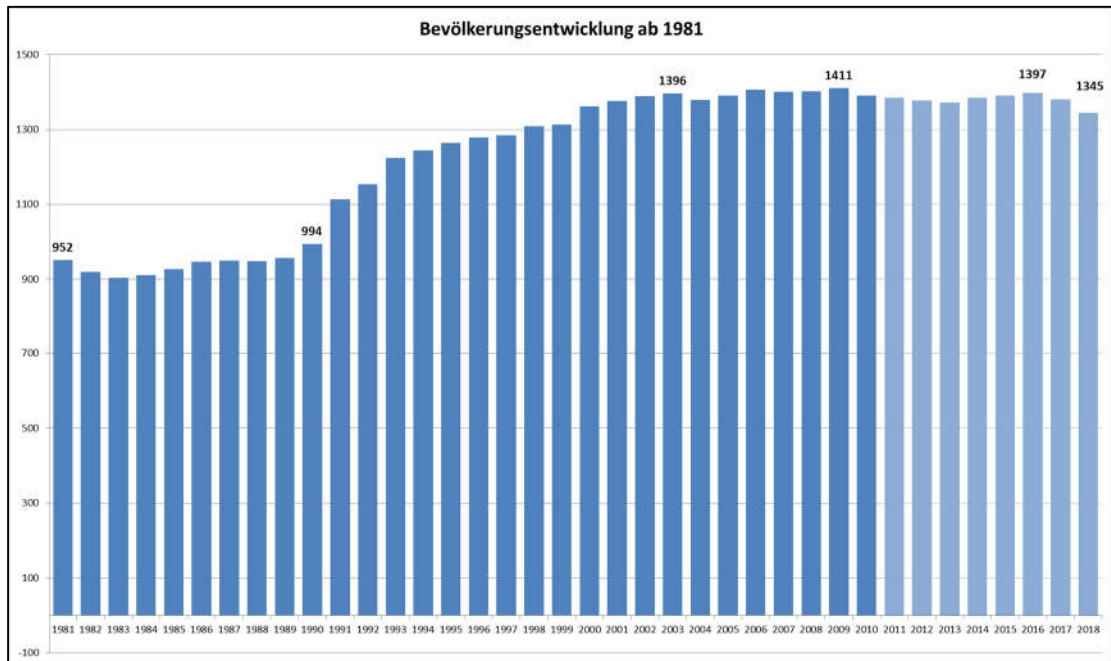


Abbildung 8: Bevölkerungsentwicklung ab 1981

Quelle: Bundesamt für Statistik, 1981-2010 nach ESPOP, 2011-17 STATPOP, 2018 Gemeinde Seewis, Darstellung R+K

Ein Blick auf die baulichen Tätigkeiten in den Jahren 2017 und 2018 zeigt aber, dass die Gemeinde Seewis i. P. für Familien attraktiv ist. In der Region Prättigau ist Seewis die Gemeinde mit dem grössten Wachstumspotenzial. Die von der Gemeinde Seewis angestrebte Bevölkerungsentwicklung orientiert sich deshalb nicht alleine an der Entwicklung in den letzten Jahren, sondern auch am Entwicklungspotenzial der Gemeinde. Dabei soll dieses Potenzial sorgfältig genutzt werden. Angestrebt wird eine Bevölkerungsentwicklung von 1% pro Jahr.

Die Gemeinde prüft den Bedarf an Wohn- und Mischzonen. Bei zu grossen Reserven werden Massnahmen bei den im Leitbildplan bezeichneten Flächen zur Reduktion der Wohnzonen geprüft.

Gemäss der Übersicht über den Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife (Stand 6. November 2018) sind in der Gemeinde Seewis i.P. noch unüberbaute Wohn- und Mischzonen im Umfang von rund 4.7 ha vorhanden. Bei einem Wachstum der Bevölkerung von 1% pro Jahr reichen diese Entwicklungspotenziale zusammen mit den Kapazitätsreserven in bereits überbauten Parzellen für die nächsten 15 – 20 Jahre. Bei 1% Bevölkerungswachstum gibt es bis ins Jahr 2030 +171 Einwohner, bis ins Jahre 2040 +329 Einwohner. Bei einer durchschnittlichen Haushaltsgrösse von 2.4 Personen (Stand 2017) wären dies rund 72 Haushalte bis ins Jahr 2030. Bei einem angenommenen Bedarf von 500 m<sup>2</sup> pro Haushalt sind dafür rund 3.6 ha Land notwendig. Durch eine Mobilisierung der unüberbauten Bauzonen kann dieser Bedarf mit den heutigen Bauzonen abgedeckt werden

Die Gemeinde Seewis i.P. unterstützt den Erhalt der diversen Betriebszweige der Gemeinde und schafft günstige Voraussetzungen für deren Weiterentwicklung.

Die Beschäftigtenstatistik der letzten 5 Jahre zeigt eine mehr oder weniger stabile Verteilung der Vollzeitäquivalente auf. Zwischen 2011 und 2016 bewegten sich die Vollzeitäquivalente im Bereich von 420 – 450. Die Landwirtschaft resp. der Primärsektor macht dabei den kleinsten Anteil aus. Am meisten Beschäftigte finden sich im Sekundärsektor (Gewerbe und Industrie) sowie im Tertiärsektor (Dienstleistung und Verwaltung). Zu den grössten Arbeitgebern zählen die +GF+ AG, die Reha Seewis sowie das Hotel Scesaplana.

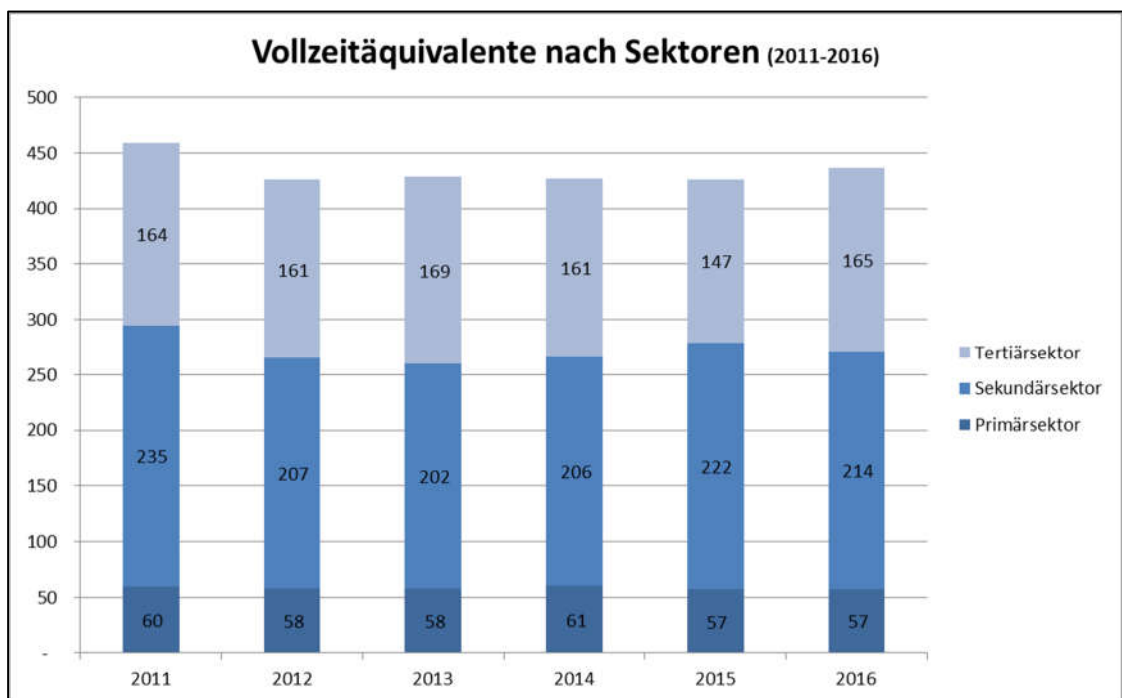


Abbildung 9: Vollzeitäquivalente nach Sektoren, Wirtschaftsstruktur der Bündner Regionen und Gemeinden, 2016

Quelle: Amt für Wirtschaft und Tourismus Graubünden, Darstellung R+K

Weitere Aussagen über das Arbeitsverhalten der Einwohner von Seewis zeigt die Pendlerstatistik aus dem Jahre 2014. Die grössten Weg- und Zupendlergemeinden sind Chur, Landquart, Grüşch, Schiers und Maienfeld. Insgesamt gab es im Jahr 2014 mehr Wegpendler als Zupendler.

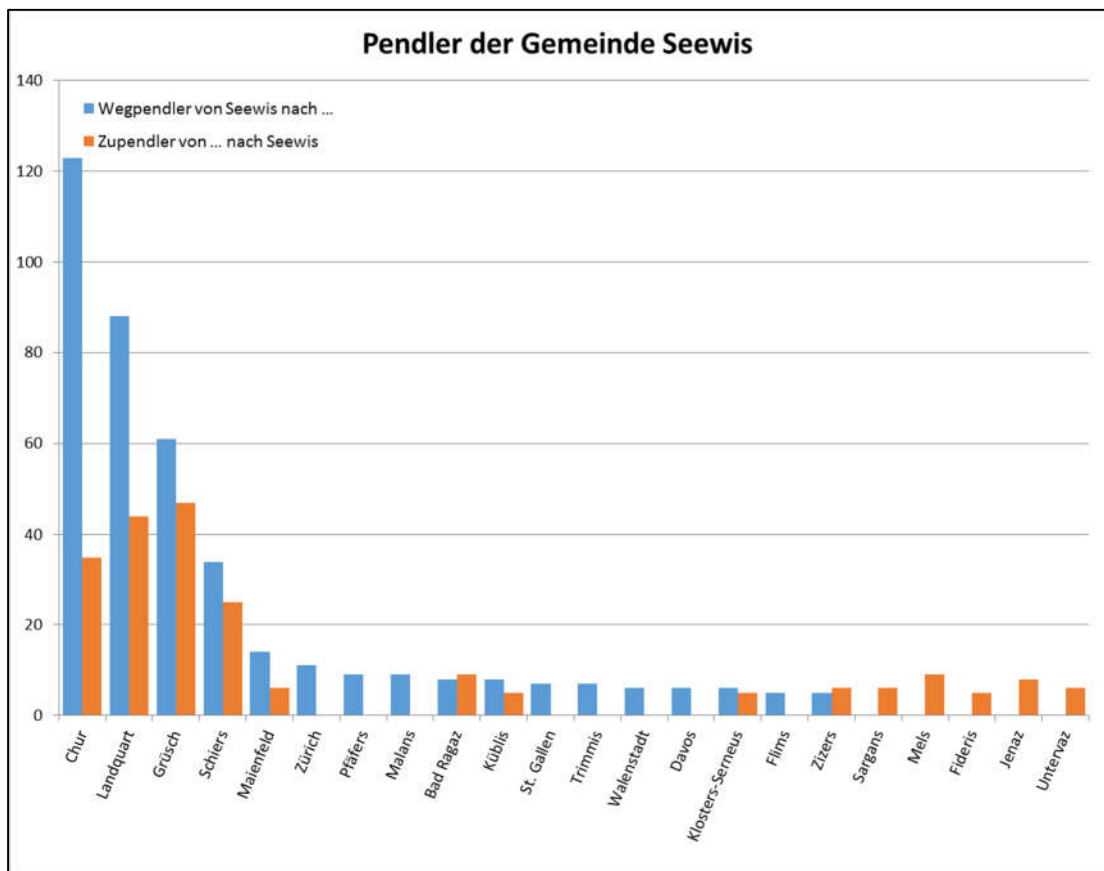


Abbildung 10: Pendlerstatistik 2014 (dargestellt sind nur Gemeinden mit mehr als 5 Pendlern)

Quelle: Bundesamt für Statistik, Pendlermobilität, 2014, Darstellung R+K

Das Gewerbegebiet der Gemeinde befindet sich in Seewis Pardisla. Für das lokale Gewerbe eignet sich die bestehende Gewerbemischzone zwischen der Kantonsstrasse und der RhB-Linie. Erweiterungspotenzial besteht auf den Parzellen Nr. 408 und 420 auf der anderen Seite der Kantonsstrasse.

Bei der Industriezone zwischen der RhB-Linie und dem Schmittnerbach handelt es sich um ein Arbeitsstandort von kantonaler Bedeutung. Der Standort soll insbesondere die bestehende Nutzung unterstützen und für Unternehmen im Bereich Maschinenbau und Hightech zur Verfügung stehen. Erweiterungspotenzial besteht im Westen, wobei insbesondere die Gefährdungssituation zu überprüfen sein wird.

### 5.3 DEMOGRAFIE

Die Gemeinde Seewis i.P. ist bestrebt, Versorgungs- und Infrastrukturangebote für alle Generationen sicherzustellen.

Insbesondere wird künftig vermehrt darauf geachtet, dass für die ältere Bevölkerung und für Familien attraktiver Wohnraum an gut erschlossenen Lagen (öV) zur Verfügung steht.

Die Statistik der Altersklassen zeigt auf, dass im Vergleich zum Jahre 2010 im Jahr 2018 weniger Jugendliche (unter 20) sowie mehr Personen ab 50 wohnhaft in der Gemeinde Seewis i.P. waren. Im 2018 sind jedoch wieder vermehrt Familien zugezogen, weshalb die Statistik künftig wieder anders aussehen dürfte.

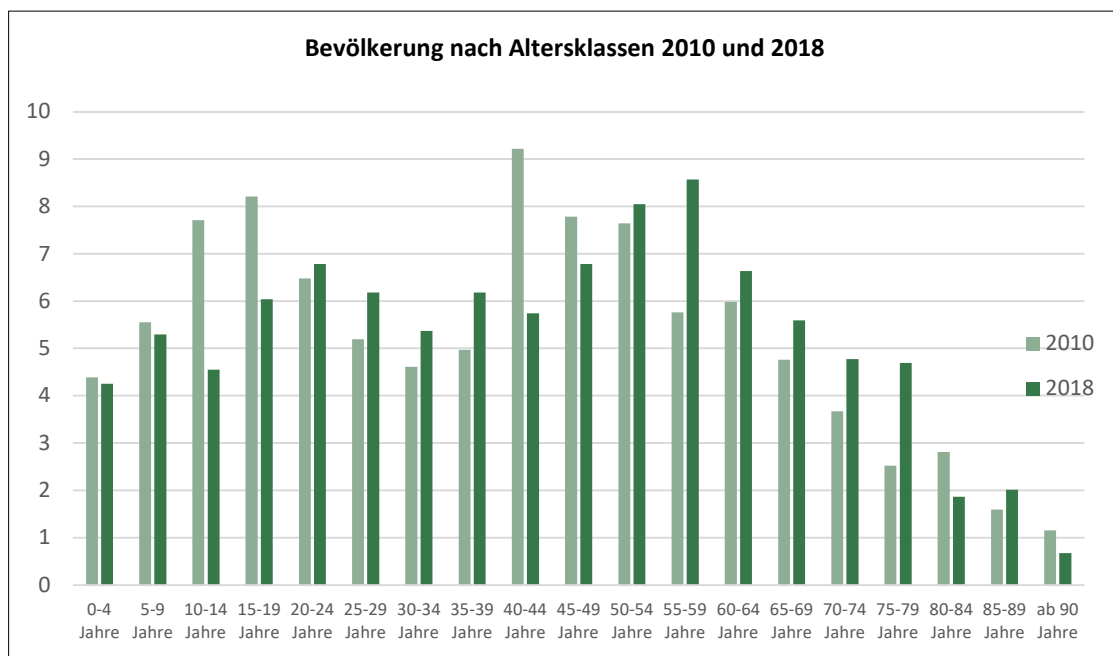


Abbildung 11: Ständige Bevölkerung nach Altersklasse, Jahresvergleich 2010 und 2018

Quelle: Statistik der Bevölkerung und der Haushalte, BfS, 2018, eigene Darstellung

Der Anteil der unter 20-jährigen lag in der Gemeinde Seewis im Jahr 2018 mit 20.1 % - trotz Rückgang gegenüber dem Jahre 2010, genau beim Schweizer Durchschnitt (20.1 %). Auch die durchschnittliche Haushaltsgrösse liegt mit 2.4 Personen pro Haushalt über dem Schweizer Durchschnitt und zeigt auf, dass bereits 2018 relativ viele Familien in der Gemeinde ansässig waren. Diese Entwicklung soll weiterverfolgt werden und die Attraktivität für Familien aufrechterhalten werden. Mit einem Augenmerk auf altersgerechte Wohnungen will die Gemeinde aber auch den älteren Generationen ermöglichen, in der Gemeinde zu bleiben. Mit der Reha Seewis stehen Möglichkeiten zur Verfügung, die auch von der Bevölkerung genutzt werden sollen.

## 5.4 SIEDLUNGSQUALITÄT

Bei der Siedlungsqualität stehen für die Gemeinde die nachhaltige Weiterentwicklung des Dorfcharakters und die Berücksichtigung der bestehenden Strukturen im Vordergrund.

Bei Neubauten ist auf die ortstypischen Gestaltungselemente (wie Fenstereinteilung, Dachabschlüsse sowie Umgebungsgestaltung) zu achten. Im Dorfkern sind zusätzlich die vorhandenen Inventare zu beachten.

Die ökologisch und ortsbildlich wertvollen Grün- und Hofräume innerhalb des Siedlungsgebietes werden gepflegt und erhalten.

Das Dorf Seewis verfügt gemäss dem ISOS über ein Ortsbild von nationaler Bedeutung. Das Ortsbild leistet einen wichtigen Beitrag zur Identität des Ortes und soll deshalb massvoll gepflegt und weiterentwickelt werden. Die wertvollen Grün- und Hofräume sollen erhalten bleiben.

## 5.5 DORF- UND INNENENTWICKLUNG

Die Siedlungen sollen mit Begegnungsräumen für Jung und Alt aufgewertet werden.

Um das Zusammenleben zu fördern, sollen verschiedene ungezwungene Begegnungsräume geschaffen resp. sichtbar gemacht werden. Das können die bestehenden Infrastrukturen wie Bazar, Laden, etc. sein oder aber Orte mit Sitzbänken, Brunnen oder/und Spielgelegenheiten für Kinder.

Im Kern von Seewis Dorf wird keine Innenverdichtung angestrebt.

Der Dorfkern Seewis Dorf ist bereits heute mit seiner speziellen Überbauung im Vergleich relativ dicht überbaut und es gibt schon heute Parkierungsprobleme. Diese lassen sich in diesem Raum mit den wertvollen Grün- und Hofräumen kaum lösen. Die Qualitäten als ISOS Objekt von nationaler Bedeutung will die Gemeinde durch eine Forcierung der Verdichtung nicht infrage stellen.

In den Wohnquartieren rund um den Dorfkern und im Tal werden hohe Ausbaugrade gefördert.

Die verschiedenen Quartiere ausserhalb des Dorfkerns weisen heute mehrheitlich Einfamilienhäuser und vereinzelte Mehrfamilienhäuser auf. Mit der Verdichtung der Quartiere werden keine strukturellen Änderungen der Quartiere angestrebt, sondern es soll vielmehr der Ausbaugrad erhöht werden. Der Fokus liegt auf einer optimalen und nachhaltigen Ausnützung des Raums. Ein hoher Ausbaugrad der möglichen Ausnützung soll gefördert und tiefe Ausbaugrade vermieden werden.

Das Überangebot an Bauland wird durch die Rückzonung von randständigen und für eine Überbauung nicht resp. schlecht geeignete Parzellen reduziert.

Gemäss der Bauzonenkapazitätsberechnungen (Gegenüberstellung von benötigten Flächen gemäss dem erwarteten Wachstum und den vorhandenen Baulandflächen) liegt innerhalb der Gemeinde Seewis zu viel Bauland.

Gemäss Art. 15 des Raumplanungsgesetzes sind die Bauzonen auf den 15-jährigen Bedarf auszurichten. Die Gemeinde Seewis besitzt mit ca. 4.7 ha un bebauten Bauland mehr als für die vorgesehene Bevölkerungsentwicklung von 1% benötigt wird (3.6 ha).

Um eine weitere Entwicklung der Gemeinde zu ermöglichen, ist es unumgänglich, Auszonungen vorzunehmen. Mögliche Auszonungsflächen werden innerhalb des KRL bezeichnet. Es sind Flächen, welche entweder an schlecht erschlossenen Lagen (öV) liegen, schwierige topografische Verhältnisse aufweisen oder sich an Randlagen des Siedlungsgebietes befinden. Diese sind im Rahmen der Ortsplanung zu überprüfen und gegebenenfalls auszuzonen.

## 5.6 LANDSCHAFT, ERHOLUNG UND TOURISMUS

Die Gemeinde Seewis i.P. zeichnet sich durch eine Vielzahl und Diversität an attraktiven Naherholungsräumen aus. Sie ist bestrebt, diese zu erhalten und zu einem nachhaltigen Umgang mit der Natur beizutragen.

Die Gemeinde Seewis i.P. wird als naturnaher Kur- und Ausflugsort wahrgenommen.

Neben Landschaften von regionaler Bedeutung, verschiedenen Flachmooren oder auch Trockenstandorten von hoher Qualität, haben in Seewis vor allem auch die Narzissenwiesen eine grosse Bedeutung. Mitte Mai bis Mitte Juni blühen die charakteristischen weissen Narzissen auf den Wiesen oberhalb von Seewis. Eine beschilderte Rundwanderung macht diese Narzissenblüte für alle erlebbar. Um dieses Erlebnis langfristig zu sichern, werden mögliche Konflikte mit der Landwirtschaft frühzeitig angegangen und gelöst. Ziel ist es, die Qualitäten nachhaltig zu sichern und erlebbar machen.

In diesem Sinne soll den Einheimischen und den Besuchern die Landschaft besser zugänglich gemacht werden. Das Wanderweg- und Bikenetz soll optimiert und aktiv Instand gehalten werden. Eine aktive Integration in den sich in Planung befindenden Naturpark Rätikon wird angestrebt.

## 5.7 LANDWIRTSCHAFT

In der Gemeinde Seewis i.P. werden der Landwirtschaft räumlich abgestimmte Entwicklungsmöglichkeiten geboten. Die Strukturen in der Alpwirtschaft werden, wo nötig, gestärkt und optimiert. Konflikte mit dem Tourismus werden frühzeitig gelöst.

Für die Gemeinde sind die Landwirtschaftsbetriebe und insbesondere auch funktionierende Alpbetriebe wichtig. Das zeigt sich auch beim Blick auf die landwirtschaftlichen Kennzahlen aus dem Jahr 2018. Zwar hat sich die Zahl der landwirtschaftlichen Betriebe seit 1980 mehr als halbiert (von 64 auf 29 Betriebe), die strukturellen Bereinigungen gingen jedoch nicht mit einem Verlust von landwirtschaftlicher Nutzfläche einher. In den letzten Jahren gab es durch biologische Bewirtschaftung von Flächen sogar insgesamt ein Anstieg der Grünflächen. Dadurch und durch den Aufschwung des Tourismus ergeben sich vermehrt Nutzungskonflikte, die rechtzeitig gelöst werden müssen (Wanderwege-Mutterkuhhaltung, Naturwiesen – intensiv genutzte Wiesen).

## 5.8 VERKEHRSENTWICKLUNG

Die Gemeinde Seewis i.P. setzt sich für eine optimale Erschliessung der Siedlungen mit dem öffentlichen Verkehr ein.

Die öV-Verbindungen von Seewis-Dorf in Richtung Landquart finden tagsüber im Stundentakt statt, wobei diese unregelmässig sind.

Die öV-Verbindungen nach Seewis-Pardisla von Landquart aus sind abends bis ca. 23:00 Uhr möglich. Um nach Seewis-Dorf zu gelangen, ist ab 19:00 Uhr ein Ruftaxi (Taxi mit Voranmeldung) nötig. Trotz der Nähe zu Landquart sind regelmässige Verbindungen nur teilweise vorhanden. Die Gemeinde setzt sich für verbesserte Verbindungen ein.

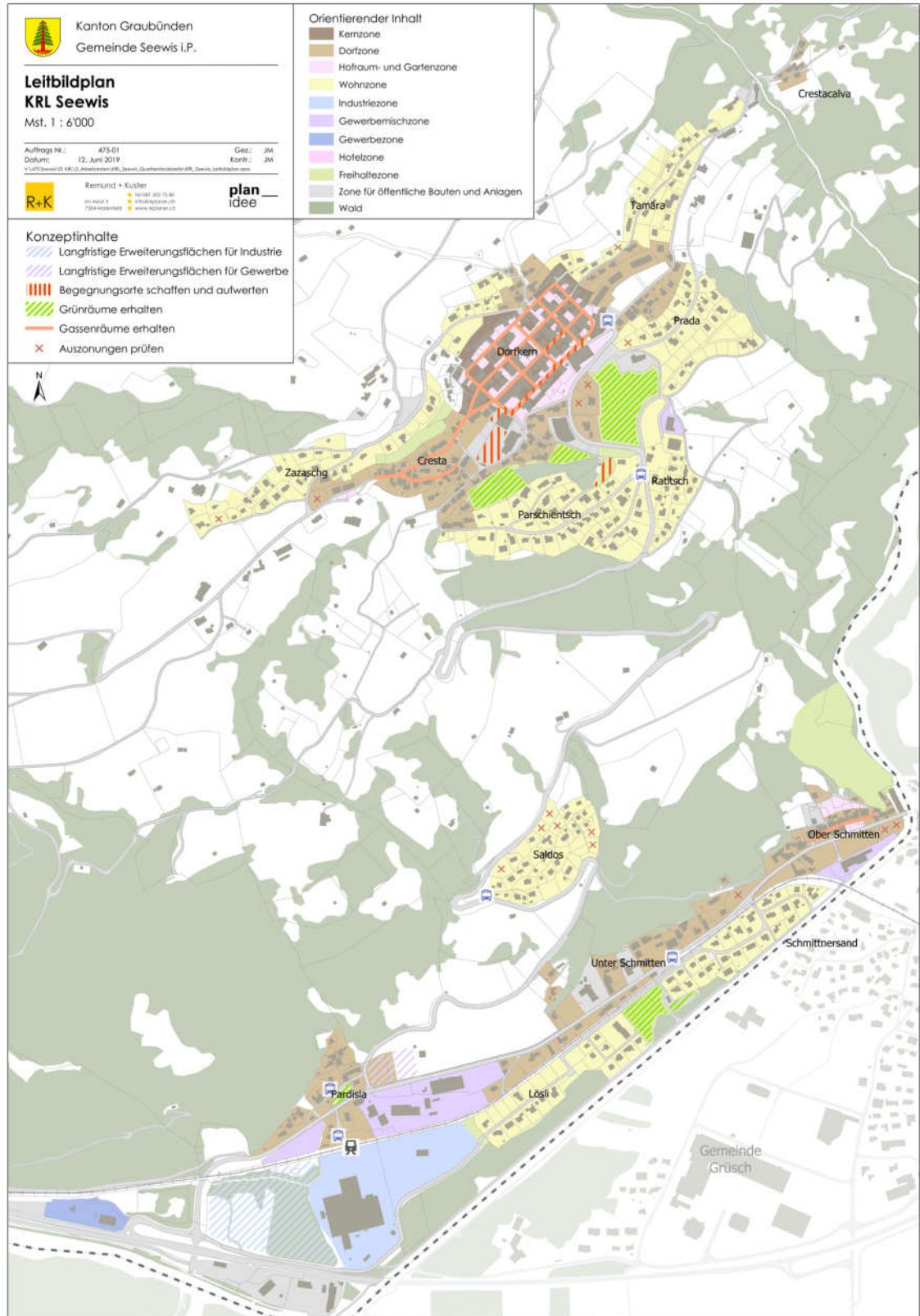
Die Gemeinde Seewis i.P. setzt sich für Verkehrsmassnahmen ein, welche die Lebensqualität und Verkehrssicherheit berücksichtigen resp. bei Bedarf gezielt erhöhen.

Im Dorf sollen Begegnungsorte geschaffen werden, wobei ein Miteinander von Verkehr und Aufenthaltsqualität möglich sein soll. Die Strassenräume sind soweit möglich fussgängerfreundlich zu gestalten. Für die Sanierung der Gemeindestrassen wird eine Gesamtplanung durchgeführt.

Es werden gemeinsame Parkierungslösungen angestrebt. Die Strassen im Dorf sind multifunktional und attraktiv für alle Verkehrsteilnehmer.

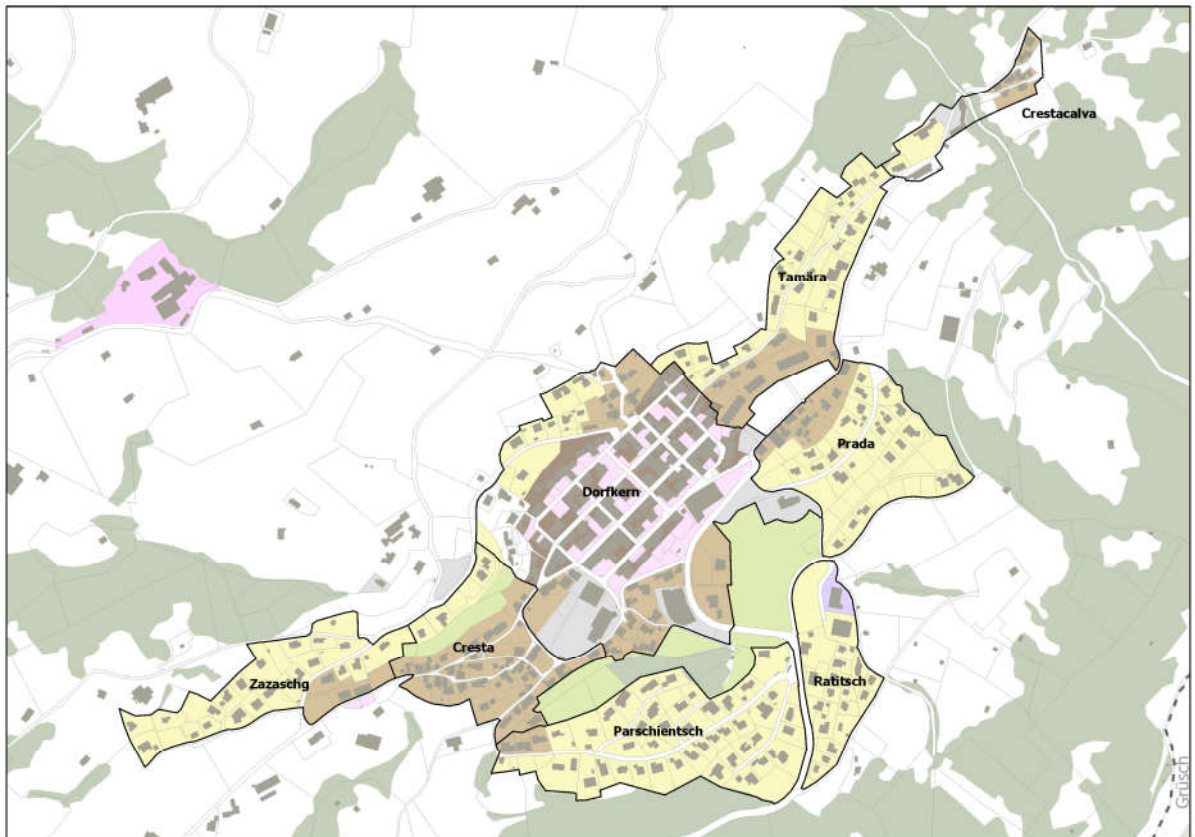
Im Kern von Seewis Dorf bestehen aufgrund des Überbaumusters und den schützenswerten Hof- und Gartenräume enge Platzverhältnisse. Nicht überall ist es ohne weiteres möglich, Parkplätze zu den Wohnhäusern zu realisieren. Die Gemeinde Seewis setzt sich für gemeinsame Parkierungslösung im Sinne z.B. von gemeinsamen Tiefgaragen ausserhalb des Kerns ein. Damit soll der Druck auf die schützenswerten Umgebungsbereiche, Grünflächen oder Obstgärten reduziert werden und diese, wenn möglich freigehalten werden.

## 6. LEITBILDPLAN (IM ANHANG)



## 7. QUARTIERSTECKBRIEFE

### 7.1 SEEWIS DORF



#### **Dorfkern**

Kurzbeschreibung	Der Dorfkern von Seewis und seine rasterartige Struktur bilden den historischen Kern. Dieser liegt im ISOS-Inventar sowie im Bereich mit Gestaltungsberatung gemäss Generellem Gestaltungsplan. Verwaltung, Schule, Kirche, Einkaufs- und Postladen, Hotel und Restaurant sowie die Reha Seewis liegen im Dorfkern.
Gebäudealter	Im Dorfkern liegen viele historische Gebäude mit Baujahren vor 1919. Vereinzelt Neubauten liegen vor allem am Rand des Dorfkerns.
Gebäude- und Parzellenstruktur	Im Kern befinden sich verschiedene kleinteilige Parzellen, welche teilweise dicht bebaut sind. Geprägt wird der Dorfkern durch die teilweise geschlossenen und begrenzten Strassenräume. Vereinzelt sind grössere Bauten zu finden, welche aus dem Raster ausbrechen. Einzelne Gebäude wirken im Dorfkern aufgrund ihrer Grösse und Gestaltung ortsfremd. Die in der Nutzungsplanung festgelegte Hofraum- und Gartenzone zur Gliederung der Bauten innerhalb der Kernzone ist teilweise durch grössere Garagenbauten belegt. Die ursprünglichen Vorgärten sind mancherorts nicht mehr erhalten und durch Parkplätze ersetzt worden.
<b>Handlungsempfehlung</b>	Die Qualitäten im Dorfkern bestehen grundsätzlich aus den historischen Gebäuden mit bepflanzten Vorgärten und den markanten Strassenräumen. Den Volumen und der Eingliederung ins Ortsbild sowie den ortstypischen Gestaltungselementen muss mehr Beachtung geschenkt werden. Dies gilt auch für Veränderungen der Aussenräume.

<b>Cresta &amp; Zazaschg</b>	
Kurzbeschrieb	Das Quartier Cresta besteht aus historischen Gebäuden, welche vom Brand verschont blieben, da es sich leicht abseits des Kerns befindet. Es wird geprägt durch sehr enge Gassenräume und dichte Gebäudeanordnungen mit trotzdem viel Grün. Westlich davon liegt das Quartier Zazaschg. Es bildet den westlichen Abschluss des Siedlungsgebiets Seewis Dorf.
Gebäudealter	In den Flächen der Dorfzone liegen viele historische Gebäude mit Baujahren vor 1919. Neuere Gebäude liegen eher hangaufwärts und in nordwestlicher Richtung.
Strukturen	Die Gebäude wurden direkt an die engen Gassenräume gebaut. Die Aussenräume liegen somit auf der gassenabgewandten Seite. Eine Freihaltezone trennt die historischen Gebäude des alten Kerns von den neueren Wohngebieten hangaufwärts.
<b>Handlungs-empfehlung</b>	Die Qualitäten bestehen hier vor allem in den engen Gassenräumen und dichten Gebäudeanordnungen. Die baulichen Eigenheiten des Quartiers Cresta sind zu erhalten. Im Quartier Zazaschg sind die lockeren Bebauungen am Siedlungsrand beizubehalten.

<b>Parschientsch &amp; Ratitsch</b>	
Kurzbeschrieb	Die beiden Quartiere am südlichen Siedlungsrand von Seewis Dorf sind durch die Verbindungsstrasse ins Dorf getrennt.
Gebäudealter	Die Gebäude der Quartiere stammen mehrheitlich aus den Jahren zwischen 1961 und 2000. Es stellt somit eines der „jüngeren“ Quartiere dar.
Strukturen	Die Strukturen sind stark von der Topografie geprägt. Die Gebäude liegen meist an den Stichstrassen und öffnen sich gegen Süden hin. Innerhalb der Quartiere liegen keinen grösseren Grünflächen. Zwischen den Quartieren und dem Dorfkern liegen grossflächige Freihaltebereiche mit teilweise Obstbaumbeständen oder Waldstücken.
<b>Handlungs-empfehlung</b>	Die Quartiere Parschientsch und Ratitsch stellen stabile Gebiete dar, bei welcher nur geringe Entwicklungen erwartet werden. Bei Bauten entlang der Verbindungsstrasse ist Rücksicht auf die Ortseinfahrt zu nehmen.

<b>Prada</b>	
Kurzbeschreibung	Das Gebiet Prada liegt am östlichen Siedlungsrand und ist über verschiedene Stichstrassen erreichbar.
Gebäudealter	Im Quartier Prada liegen Gebäude, welche mehrheitlich nach dem Jahr 1991 erstellt worden sind.
Strukturen	Aufgrund der kleinteiligen Parzellenstruktur liegen im Quartier Prada nur Einfamilienhäuser. Hangaufwärts befinden sich Flächen innerhalb der Dorfkernzone, welche kleinteiligere Strukturen aufweisen als die übrigen Flächen. Im Quartier Prada liegt eine Vielzahl an unüberbauten Baulandparzellen. Innerhalb des Quartiers liegen keine Grünflächen. Zwischen den Quartieren Tamära, Dorfkern und Ratitsch liegen jedoch grössere Freihaltebereiche.
<b>Handlungs-empfehlung</b>	Das Gebiet Prada am östlichen Siedlungsrand stellt ein stabiles Gebiet dar, da es sich um neuere Bausubstanzen handelt.

<b>Tamära &amp; Crestacalva</b>	
Kurzbeschreibung	Die beiden langgezogenen Quartiere bilden den nordöstlichen Siedlungsrand von Seewis Dorf.
Gebäudealter	Das Quartier Tamära besteht eher aus neueren Gebäuden ab ca. 1981. Das Quartier Crestacalva dagegen besteht aus einer kleinen Häuseransammlung mit Gebäudealtern vor 1919.
Strukturen	Mehrheitlich bestehen die Quartiere aus Einfamilienhäusern. Angrenzend an den Dorfkern liegen acht grossstrukturige Mehrfamilienhäuser, welchen ein Freihaltebereich vorgelagert ist. Innerhalb des Quartiers liegen keine Grünflächen.
<b>Handlungs-empfehlung</b>	Die Gebiete Tamära und Crestacalva am östlichen Siedlungsrand stellen stabile Gebiete dar, da es sich um neuere Bausubstanzen handelt und keine grösseren Entwicklungen erwartet werden.

## 7.2 SEEWIS TAL



### Ober Schmitten & Unter Schmitten

Kurzbeschrieb	Die Gebäudeansammlung in Ober Schmitten stellt eines der beiden alten Kerngebiete des Siedlungsgebiets im Tal dar. Die Häuserzeile ist hier besonders gut erhalten. Typisch für das historische Siedlungsgebiet sind die Gemüsegärten, welche auch in Unter Schmitten noch erhalten sind.
Gebäudealter	In den Quartieren befinden sich viele historische Gebäude von vor 1960.
Strukturen	Das Gebäude des Restaurants Fasan bildet zusammen mit dem gegenüberliegenden Gebäude den Beginn des alten Dorfteils. Eine klare Struktur kann ausser die historische Häuserzeile nicht erkannt werden. Einerseits liegen Einzelbauten nahe an der Strasse und andererseits rückwärtig am direkt am Hangfuss.
<b>Handlungs-empfehlung</b>	In den Quartieren Ober Schmitten und Unter Schmitten liegen vereinzelte historische Bauten und Gebäudeensemble welche zu erhalten sind. Neubauten sollten sich in Bezug auf Volumetrie, Materialien und Farbgebung auf die umliegenden Bauten beziehen.

<b>Schmittnersand &amp; Lösli</b>	
Kurzbeschrieb	Die Quartiere Schmittnersand und Lösli liegen im Talboden südlich der Bahnlinie und nördlich des Schmittnerbachs. Durch ihre Nähe zur Schnellstrasse in Richtung Landquart oder Davos sowie zu Naherholungsgebieten ist dies eine beliebte Wohngegend.
Gebäudealter	Das Quartier Lösli stellt aufgrund junger Baustrukturen das neuste Quartier der Gemeinde dar. Ausserdem liegen noch einige unüberbaute Bauzonen an dieser gut erschlossenen Lage im Talboden. Das Quartier wird somit in Zukunft noch mit einigen Bauten ergänzt werden.
Strukturen	In den beiden Quartieren befinden sich aufgrund der Parzellengrössen nur Einfamilienhäuser. Einzig ein vierstöckiges Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage befindet sich im Quartier Lösli
<b>Handlungs-empfehlung</b>	Aufgrund der neueren Bausubstanz werden keine grösseren Entwicklungen erwartet. Die historische Häuserzeile des Kerns ist nach Möglichkeit zu erhalten.

<b>Pardisla</b>	
Kurzbeschrieb	Die Bauten im Quartier Pardisla bilden den zweiten alten Kern des Siedlungsgebiets im Tal. Bei der mächtigen Linde lag einst die alte Abzweigung nach Seewis Dorf. Auf der gegenüberliegenden Seite liegt der Bahnhof Seewis-Pardisla sowie einige Wohn- und Gewerbemischzonen.
Gebäudealter	Das Quartier besteht aus Bauten aus verschiedenen Baujahren, mehrheitlich aber vor 1960.
Strukturen	Die Bauten sind von Gemüsegärten oder Obstgärten umgeben.
<b>Handlungs-empfehlung</b>	Aufgrund der neueren Bausubstanz werden keine Entwicklungen erwartet.

<b>Saldos</b>	
Kurzbeschrieb	Zwischen dem Talboden und dem Siedlungsgebiet Dorf liegt das Quartier Saldos in einer steilen Hanglage in einem Rutschgebiet. Es besteht aus ca. 20 – 30 Gebäuden, welche durch den Saldosweg oder den Obersaldosweg erschlossen werden. Ausser Wohnhäusern sind keine weiteren Gebäudetypen vorhanden.
Gebäudealter	Die Bauten des Quartiers Saldos bestehen hauptsächlich aus dem Jahr 1960-1990.
Strukturen	Das Quartier besteht aus Gebäuden mit unterschiedlichen Volumetrien, Materialisierungen oder auch Dachgestaltungen.
<b>Handlungs-empfehlung</b>	Das Gebiet Saldos stellt ein stabiles Gebiet dar, da keine strukturverändernden Entwicklungen (auch wegen dem Rutschgebiet) erwartet werden.

## ANHANG

Leitbildplan

**Zusammensetzung Begleitgruppe:**

Nina Gansner-Hemmi, Gemeindepräsidentin

Christian Aebli-Sutter, Gemeinderat/Baufachchef

Kurt Kuster, Baukommissionspräsident

Hermi Saluz, Gemeindeschreiber

Armin Aebli, Bürgergemeindepräsident

Hans Thöny, AMVG Seewis

Peter Aebli, Präsident Kur- und Verkehrsverein

Andreas Flury, Alt-Gemeindepräsident

Esther Di Stasio, Schulrat

Bleisch Roman; Vertreter Tal

begleitet durch:

Tanja Bischofberger, Firma PlanIdee, Landaquart

Jakob Müller, Firma R+K Büro für Raumplanung AG, Maienfeld