



Kommunales räumliches Leitbild der Gemeinde Ferrera



Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Ferrera

Kontaktperson

Mischa Gallati, Gemeindepräsident

Bearbeitung

Stauffer & Studach Raumentwicklung
Alexanderstrasse 38, CH-7000 Chur
www.stauffer-studach.ch

Erstellung

März 2019 – Februar 2021

Bearbeitungsstand

8. März 2021

Bildnachweise / Datenquellen

Siehe Dokumentende

Inhalt

Einleitung.....	1
Analyse	
Porträt	2
Demografie.....	3
Wirtschaft und Mobilität.....	4
Siedlung – Gebäude- und Wohnungsbestand.....	5
Siedlung – soziale Infrastruktur und Versorgung	6
Bauzonenreserven und Bedarf (Stand März 2020).....	7
Wichtige Zeitschnitte der Siedlungsentwicklung Ausserferrera	8
Wichtige Zeitschnitte der Siedlungsentwicklung Innerferrera.....	10
Grossräumliche Strukturen	12
Räumliche Analyse Ausserferrera.....	13
Räumliche Analyse Innerferrera	15
Auslegeordnung Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken	17
Konzept: Ziele, Strategien und Massnahmen	
Strategie Siedlungsentwicklung.....	18
A) Ausserferrera – Strategie.....	19
B) Innerferrera - Strategie	21
C) Vision Zentrumsgebiet Ausserferrera	23
D) Vision Dorfkern Innerferrera	24
E) Vision Unterführung Kantonsstrasse Camping «Bodhi»	26
F) Vision Unterführung Kantonsstrasse Camping «Bodhi»	27
G) Vision Camping «Bodhi».....	28

Einleitung

Anlass

Mit der Revision des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) haben sich die raumplanerischen Rahmenbedingungen für die Gemeinden verändert. Das revidierte Bundesgesetz verlangt eine Abkehr von der bisherigen Entwicklung der Siedlungen «in die Fläche» hin zu einer Siedlungs- und Qualitätsentwicklung nach innen.

Zur Umsetzung der Vorgaben des RPG verlangt der revidierte kantonale Richtplan Siedlung (KRIP-S) von den Gemeinden die Ausarbeitung eines kommunalen räumlichen Leitbilds (KRL).

Ziele Leitbild

Das räumliche Leitbild soll helfen, die Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde Ferrera unter Berücksichtigung der Vorgaben des RPG und des kantonalen Richtplans zu formulieren.

Mit dem räumlichen Leitbild will die Gemeinde ihre strategische Ausrichtung der Siedlungsentwicklung sowie die damit verbundenen zentralen Handlungsfelder festlegen.

Das Leitbild dient als Orientierungsrahmen und ist zugleich Basis für die Überarbeitung der Nutzungsplanung.

Erarbeitung

Die Erarbeitung des Leitbilds erfolgte durch eine eingesetzte Arbeitsgruppe, zusammengesetzt aus Vertretern der Gemeindeverwaltung und den Gemeindebehörden:

- Albert Rauch (bis August 2020)
- Mischa Gallati
- Symen Günther
- Flurin Stoffel (ab September 2020)
- Tamara Melanie Jörg

Eine Stellungnahme des Amtes für Raumentwicklung zum KRL-Entwurf erfolgte am 20. Juli 2020. Zusammenfassend wurde festgehalten, dass das KRL positiv zur Kenntnis genommen wird und lediglich Zielwerte oder -bilder an Mindestdichten, Mobilisierungsinstrumente zur Sicherstellung der Verfügbarkeit und Aussagen zur überregionalen Koordination ergänzt werden sollen. Dies ist, sofern zweckmässig, erfolgt.

Der Einbezug der Gemeindebevölkerung erfolgte über eine Orientierungsveranstaltung und ein Mitwirkungsverfahren im August und September 2020. Es erfolgten total neun Eingaben, welche durch den Vorstand behandelt und schriftlich beantwortet wurden. Das KRL wurde im Detail angepasst.

Beschlossen wurde das kommunale räumliche Leitbild vom Gemeindevorstand.



Porträt

Ferrera – früher und heute

Wie dem Namen «Ferrera» (lat. ferraria = Eisenbergwerk) zu entnehmen ist, spielte der Bergbau einst eine bedeutende Rolle im Tal. Der Bergbau und die Viehwirtschaft bildeten zusammen mit dem Export von Küferei-Produkten nach Italien die wirtschaftliche Basis der Bewohner.

Ursprünglich von Romanen besiedelt, liessen sich im Zusammenhang mit dem Bergbau auch österreichische Knappen nieder. Der Abbau und die Verhüttung der verschiedenen Eisenerze dauerte im Wesentlichen bis ins 19. Jahrhundert, teilweise bis Anfang 20. Jahrhundert.

Seit dem Niedergang des Bergbaus hat sich die wirtschaftliche Grundlage völlig gewandelt. In den 1960er Jahren erfolgte der Kraftwerksbau. Dank den Wasserzinsen sowie der Erhebung von Grund- und Liegenschaftssteuern konnte eine Verbesserung der Gemeindefinanzen erzielt werden.

Heute bildet vor allem der 2. Sektor (Industrie, Gewerbe, Bau) das wirtschaftliche Rückgrat der Gemeinde. Im Tourismus werden Angebote im Bereich Wandern und Kultur / Geschichte (Bergbau) vermarktet. Ein wichtiges Tourismus-Angebot stellt das Bouldergebiet «Magic Wood» dar, welches jährlich zahlreiche Gäste nach Ferrera lockt.

Wie in vielen Berggemeinden besteht auch in Ferrera heute die Herausforderung der Überalterung, da für junge Menschen nur wenige Arbeits- und Ausbildungsplätze vorhanden sind.

Politische Teilung und Fusion

1837 erfolgte die Teilung von Ferrera in die Fraktionen Ausserferrera und Innerferrera. Im Jahr 2008 fusionierten die beiden Fraktionen zur neuen und wieder geeinten Gemeinde Ferrera.

Raumstruktur

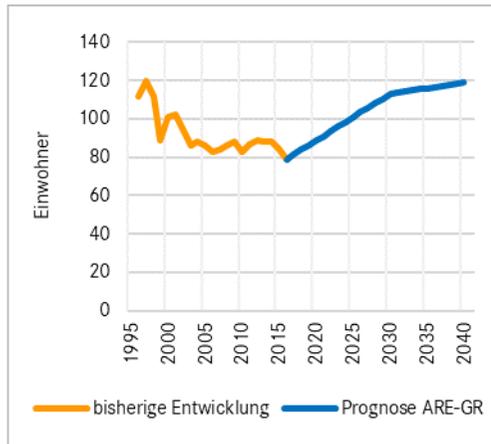
Das Gemeindegebiet von Ferrera setzt sich aus dem Val Ferrera sowie dem Seitental Val Nemet zusammen. Das Haupttal wird vom Ragn da Ferrera durchflossen.

Die Fraktionen Ausser- und Innerferrera liegen räumlich über eine grössere Distanz auseinander. Das kleine Sommerdorf Cresta liegt auf einer Terrasse rund 350 Meter oberhalb Ausserferrera. Das Maiensäss Starlera befindet sich südlich von Innerferrera etwa 300 Meter über dem Dorf.



Demografie

Bevölkerungsentwicklung



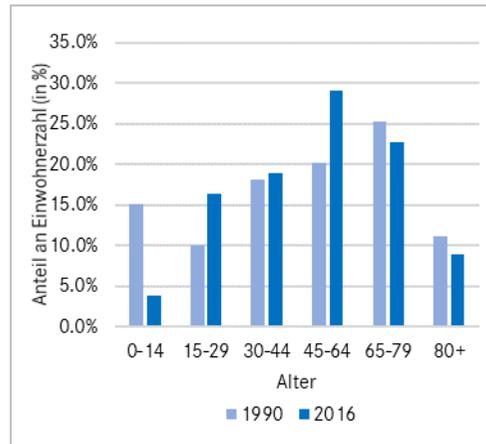
Entwicklung und aktuelle Situation

- Seit 1998 erfolgte eine Bevölkerungsabnahme von 120 auf rund 80 Einwohner. Im Jahr 2017 wohnten 76 Personen in Ferrera.

Ausblick

- Die Prognose des Kantons geht von einem starken Anstieg der Einwohnerzahl bis 2030 auf rund 110 Personen aus. Bis 2040 wird mit einem weiteren Wachstum auf rund 120 Personen gerechnet.
- Unter Berücksichtigung der Gegebenheiten ist jedoch anzunehmen, dass die starke Wachstums-Prognose des Kantons kaum realistisch ist.

Altersstruktur



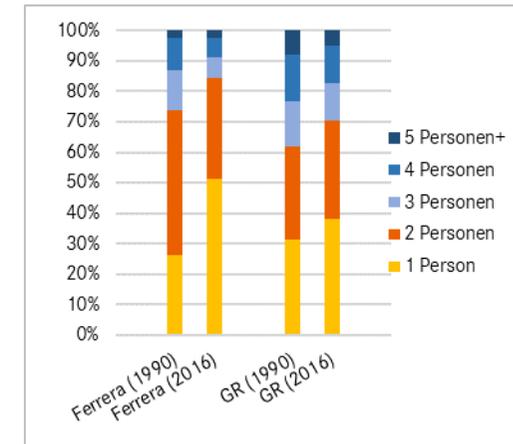
Entwicklung und aktuelle Situation

- Beim Anteil der Kinder und Jugendlichen ist zwischen 1990 und 2016 ein starker Rückgang auf 4% zu verzeichnen (GR: 13%).
- Ein starker Anstieg ist in den Alterskategorien 15-29 und 45-64 festzustellen.
- In den Alterskategorien ab 65 ist dagegen ein leichter Rückgang festzustellen.

Ausblick

- Mit der zunehmenden Überalterung wird die Nachfrage nach altersgerechten Wohnformen und Pflegeleistungen künftig steigen.
- Als positive Entwicklung für die Zukunft der Gemeinde kann die Zunahme der 15- bis 29-Jährigen betrachtet werden.

Haushaltgrösse



Entwicklung und aktuelle Situation

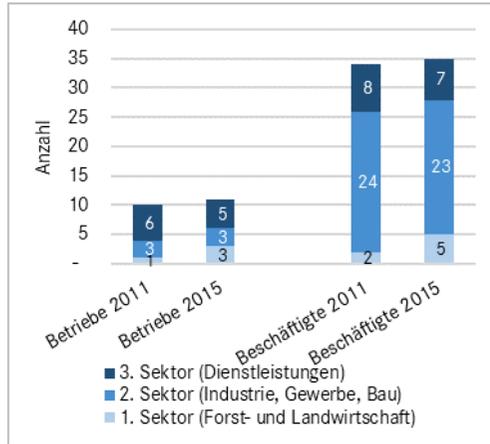
- In Ferrera leben durchschnittlich 1.8 Personen in einem Haushalt (GR: 2.2). Die durchschnittliche Haushaltsgrösse hat seit 1990 wie das kantonale Mittel abgenommen.
- Der Anteil der 1- und 2-Personenhaushalte beträgt über 80% und ist damit vergleichsweise überdurchschnittlich.

Ausblick

- Setzt sich die zunehmende Alterung der Bevölkerung fort, so wird der Anteil der Ein- und Zwei-Personenhaushalte weiter steigen.

Wirtschaft und Mobilität

Betriebe / Beschäftigte



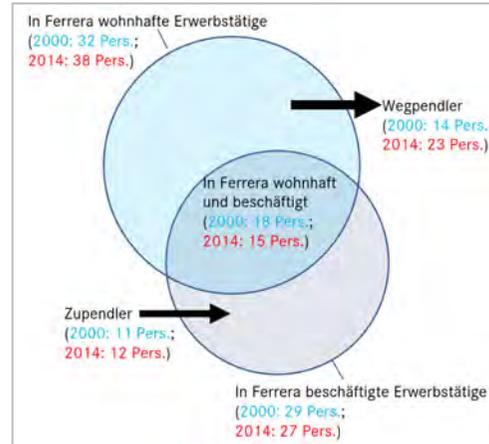
Entwicklung und aktuelle Situation

- 35 Beschäftigte gehen einer Arbeit in der Gemeinde Ferrera nach. Zwischen 2011 und 2015 ist eine minimale Zunahme zu verzeichnen.
- Bei der Anzahl Betriebe ist ebenfalls eine leichte Zunahme festzustellen.
- Der zweite Sektor (Industrie, Gewerbe, Bau) ist mit 76% das stärkste wirtschaftliche Standbein der Gemeinde.

Ausblick

- Klein- und Kleinstbetriebe bleiben das Rückgrat der Wirtschaft von Ferrera.

Pendlerverhalten



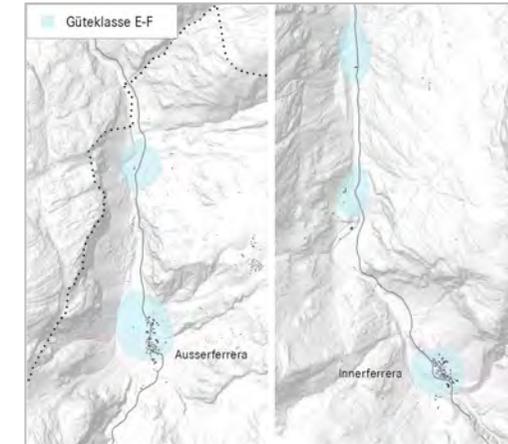
Entwicklung und aktuelle Situation

- Zwischen 2000 und 2014 erfolgte eine generelle Zunahme des Pendleraufkommens. Der Anteil der Wegpendler war und ist stets grösser als der Anteil der Zupendler.
- Die Wegpendler gehen vor allem in Gemeinden der Region Viamala.
- Die Zupendler kommen v.a. aus Gemeinden der Umgebung.

Ausblick

- Mit zunehmender Arbeitsmobilität wird das Pendleraufkommen weiter steigen. Die Nachfrage nach guten Verbindungen wird zunehmen.

Verkehr



Öffentlicher Verkehr (ÖV)

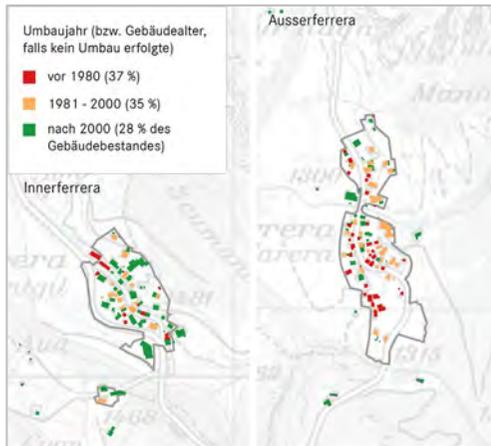
- Ferrera wird in den Hauptverkehrszeiten stündlich mit dem Postauto bedient (Kurs Andeer-Ferrera-Avers). In den früheren und späteren Randzeiten fährt ein Bustaxi mit Voranmeldungspflicht. In den frühen Morgenstunden bis 7 Uhr bestehen keine Verbindungen mehr.

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

- Ferrera ist über die breite und wintersichere Kantonsstrasse erreichbar. Der gesamte Personen- und Gütertransport findet auf der Kantonsstrasse statt.

Siedlung – Gebäude- und Wohnungsbestand

Sanierungsbedarf Gebäudebestand



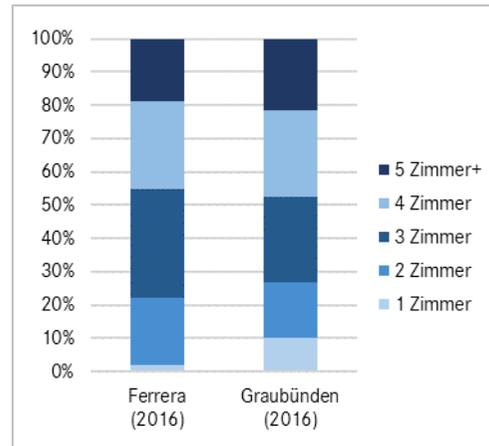
Erneuerungs-/Sanierungsbedarf des Gebäudebestandes (2016)

- In Innerferrera besteht gesamthaft ein junger Gebäudebestand.
- Der Gebäudebestand in Ausserferrera ist stärker überaltert, neuere Gebäude (Neu- oder Umbau) sind in geringerer Zahl vorhanden.

Fazit

- Die Erneuerung des Gebäudebestandes wird punktuell und nicht gebietsweise anfallen. Viele Bauten sind in den nächsten 20–30 Jahren im Rahmen des Sanierungszyklus zu ersetzen oder zu erneuern.

Wohnungsangebot nach Zimmerzahl



Wohnungsangebot

- Der Gesamtbestand umfasst 153 Wohnungen. Mit einer Wohnung ist der Leerwohnungsstand bei den Miet- und Eigentumswohnungen sehr tief.
- Der Anteil an 3-Zimmer-Wohnungen ist mit rund 33% deutlich grösser als im kantonalen Mittel (25%). Äusserst gering ist der Anteil an Wohnungen mit einem Zimmer.

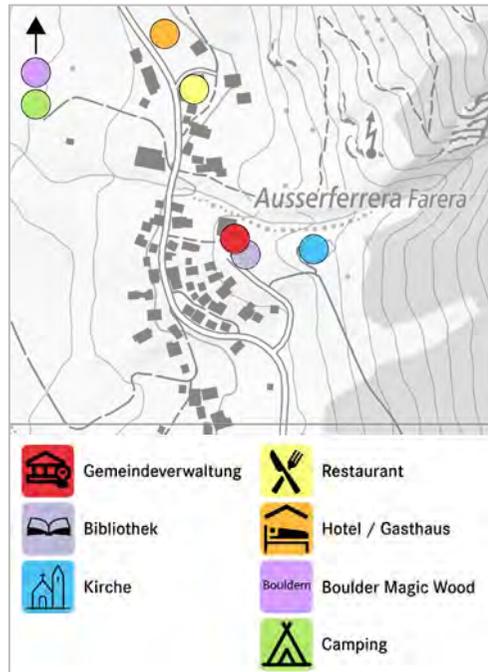
Fazit

- Mit der zunehmenden Alterung der Bevölkerung wird die Nachfrage nach kleineren Wohnungsgrössen zunehmen. Ferrera verfügt bereits über ein relativ grosses Angebot an kleineren Wohnungen.



Siedlung – soziale Infrastruktur und Versorgung

Ausserferrera



Grundversorgung

- Für die tägliche Grundversorgung stehen den Einwohnern in der Gemeinde keine Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung. Die nächsten Volg-Filialen finden sich in Avers (Volg Cresta) oder in Anderer. Die Post bietet einen Hausservice an.
- Die ansässige Bibliothek ist geschlossen, jedoch können Bücher bei der Gemeindeverwaltung ausgeliehen werden.

Innerferrera



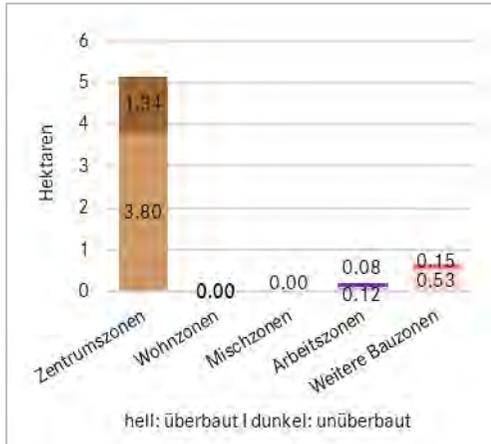
Freizeit und Tourismus

- Mit dem Bergbau-Museum verfügt Ferrera über ein interessantes Angebot im Bereich Kultur / Geschichte.
- Für Touristen (Wanderer, Boulderer, Fischer oder Wintersportler) gibt es Übernachtungs- und Restaurationsmöglichkeiten sowohl in Ausser- als auch Innerferrera. Ein Campingplatz mit mobilen Toiletten und Feuerstelle befindet sich in der Nähe des Bouldergebiets «Magic Wood» in Ausserferrera.



Bauzonenreserven und Bedarf (Stand März 2020)

Überbauungsstand 2019



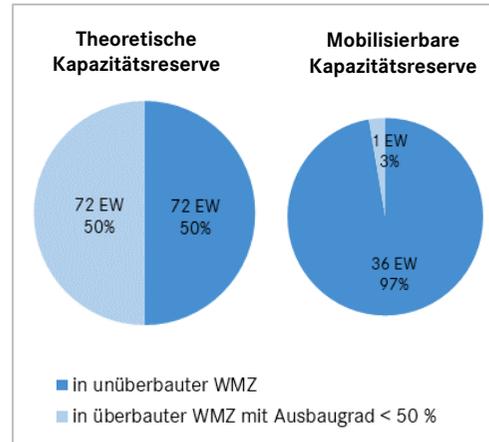
Überbauungsstand

- Die Zentrumszonen (Dorfzone) umfassen gesamthaft 5.14 ha. Davon sind 1.34 ha nicht überbaut. Der Überbauungsgrad (Verhältnis überbaute Bauzone zu Gesamtbauzone) liegt bei 74%.
- Die Arbeitszone umfasst 0.2 ha, davon sind 0.08 ha noch nicht überbaut.
- Die Zone für öffentliche Nutzung umfasst gesamthaft 0.68 ha, davon sind 0.15 ha nicht überbaut.

Fazit

- Grössere Reserven existieren vor allem in Ausserferrera.

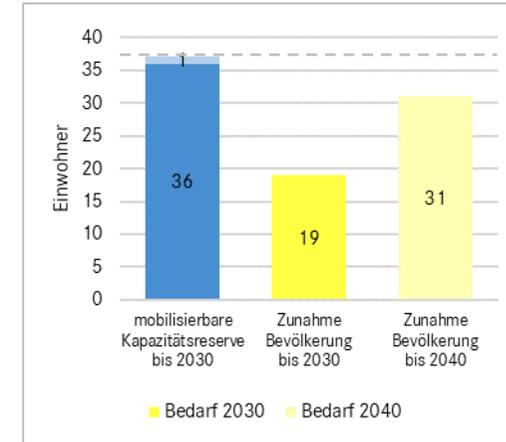
Kapazitätsreserven (WMZ) bis 2030



Kapazitätsreserven bis 2030

- Die theoretische Kapazitätsreserve innerhalb der bestehenden Wohn-, Misch- und Zentrumszone (WMZ) reicht für zusätzliche 72 Einwohner (EW).
- Unter Berücksichtigung einer realistischen Mobilisierung dieser theoretischen Kapazitätsreserve besteht bis 2030 eine Reserve für zusätzliche 37 EW.

Bauzonenreserven und Bedarf



Bedarf 2030

- Den WMZ-Reserven von 37 EW steht bis 2030 ein Bedarf von +19 EW gegenüber. Damit sind die Reserven rund 100% zu gross.

Bedarf 2040

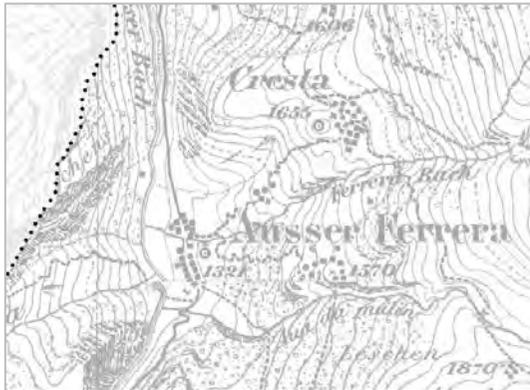
- Berücksichtigt man den prognostizierten Bedarf bis 2040 von +31 EW, sind die mobilisierbaren Reserven um ca. 20% zu gross.

Fazit

- In Bezug zur massgebenden Bevölkerungsprognose 2030 ist die WMZ überdimensioniert.

Wichtige Zeitschnitte der Siedlungsentwicklung Ausserferrera

Vor 1890



Siedlung

- Kompakte Siedlung an der Talstrasse am Hang.
- Über Ausserferrera liegt die Siedlung Cresta, welche seit dem 18. Jahrhundert nicht mehr ganzjährig bewohnt wird.

Landschaft und Infrastruktur

- Das Gebiet von Ausserferrera ist geprägt durch die alpine Landschaft mit hohen Bergen und dem schmalen Talboden. Terrassen und Alpen werden landwirtschaftlich genutzt, ansonsten dominieren Wälder und Fels das Landschaftsbild.

1890 – 1940



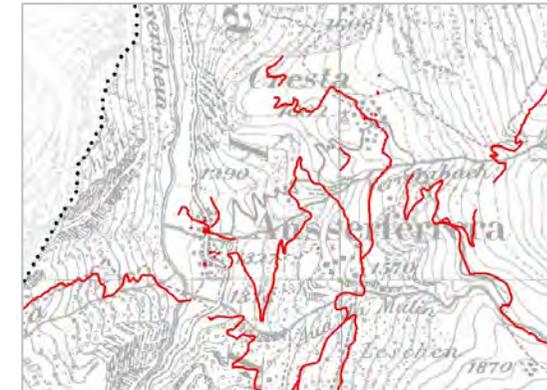
Siedlung

- Die Siedlungen bleiben mit Ausnahme von wenigen Neubauten unverändert.

Landschaft und Infrastruktur

- In den Jahren 1890–1895 wird die Talstrasse gebaut. Bei Cresta wird eine neue Strasse errichtet.

1941 – 1960



Siedlung

- Mehrere Neubauten werden sowohl in Ausserferrera als auch Cresta errichtet, darunter neue landwirtschaftliche Bauten.

Landschaft und Infrastruktur

- Zwischen 1940 und 1960 wird im Rahmen der Melioration und Mechanisierung der (Berg-)Landwirtschaft das Strassennetz stark ausgebaut.
- Zwischen 1957 und 1962 wird der Stausee «Valle di Lei» gebaut.

Wichtige Zeitschnitte der Siedlungsentwicklung Ausserferrera

1961 – 1980



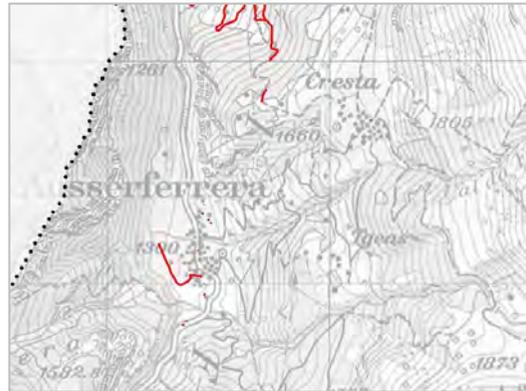
Siedlung

- Ab den 1960er-Jahren erfolgt eine starke Neubautätigkeit, unter anderem wird auch das Schulhaus in Ausserferrera (heute Gemeindekanzlei) erstellt.
- Auch im kleinen Sommerdorf Cresta ist eine starke Bautätigkeit festzustellen.

Landschaft und Infrastruktur

- Das Strassennetz wird vereinzelt erweitert.
- Mit dem strukturellen Wandel in der Landwirtschaft beginnt die stetige Zunahme der Waldfläche.

1981 – 2000



Siedlung

- Die Bautätigkeit nimmt wieder ab, dennoch entstehen einige Neubauten.

Landschaft und Infrastruktur

- Das Strassennetz wird um kleine Verbindungen erweitert, Bau der neuen Strasse Clos – Pleds – Sum in Ausserferrera.

2000 – heute



Siedlung

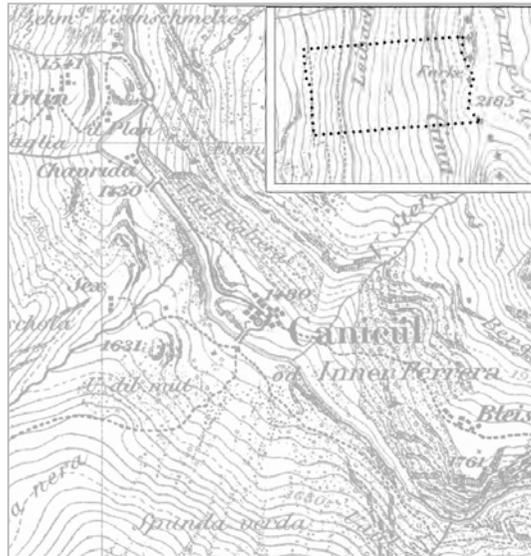
- Geringe Neubautätigkeit, die Ausdehnung der Siedlungen Ausserferrera und Cresta bleibt konstant.

Landschaft und Infrastruktur

- Die Infrastrukturbauten bleiben im Wesentlichen unverändert.
- Die Waldfläche hat ihre grösste Ausdehnung erreicht.

Wichtige Zeitschnitte der Siedlungsentwicklung Innerferrera

Vor 1890



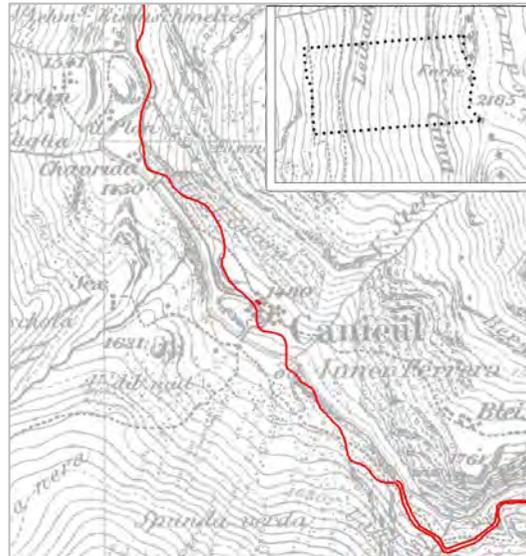
Siedlung

- Die Siedlung Innerferrera liegt an der Talstrasse in Hanglage.
- Das Maiensäss Starlera liegt südöstlich oberhalb von Innerferrera.

Landschaft und Infrastruktur

- Auch bei Innerferrera ist das Gebiet geprägt durch die alpine Landschaft mit hohen Bergen und schmalen Talböden. Terrassenlagen werden landwirtschaftlich genutzt, ansonsten dominieren Wälder und Fels das Erscheinungsbild der Landschaft.

1890 – 1940



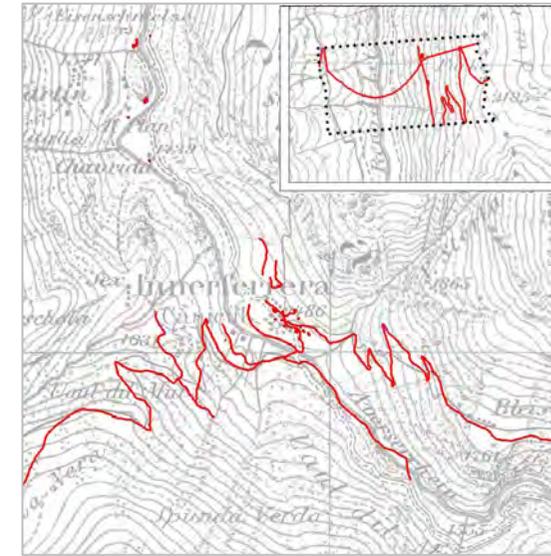
Siedlung

- Sehr geringe Bautätigkeit, die Siedlung bleibt praktisch unverändert.

Landschaft und Infrastruktur

- Von 1890 – 1895 wird die neue Talstrasse gebaut. Die Erschließung des Tals wird durch weitere Strassenbauprojekte verbessert.

1941 – 1960



Siedlung

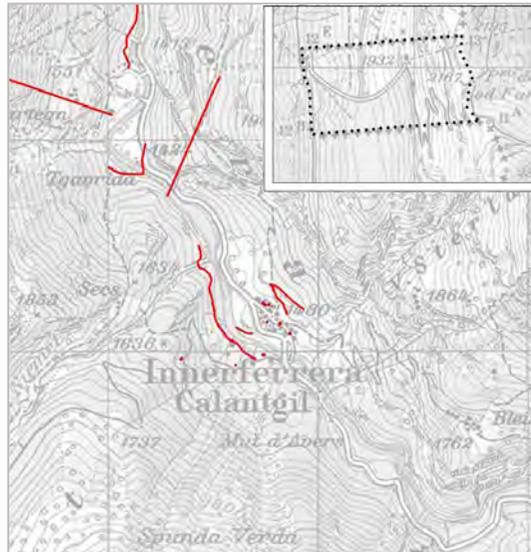
- Stärkere Bautätigkeit aufgrund der neuen Siedlungen und dem Bau der Kraftwerke Hinterrhein. Vereinzelter Bau von landwirtschaftlichen Bauten.

Landschaft und Infrastruktur

- Mit der Melioration und Mechanisierung der (Berg-)Landwirtschaft wird zwischen 1940 und 1960 das Strassennetz auch im Raum Innerferrera stark ausgebaut.
- Beginn Bau der Kraftwerksbauten; Aufstauung des Ragn da Ferrera sowie Stauwehr Val di Lei.

Wichtige Zeitschnitte der Siedlungsentwicklung Innerferrera

1961 – 1980



Siedlung

- Abnehmende, aber immer noch verhältnismässig starke Neubautätigkeit.

Landschaft und Infrastruktur

- Es werden verschiedene neue Strassen (Verbindungen und Ergänzungen) erstellt.
- Neu prägen die Kraftwerksbauten die Landschaft des Ferrera-Tals sowie des Val di Lei. Zur Kraftwerksinfrastruktur gehören auch zwei Seilbahnen nahe Innerferrera.

1981 – 2000



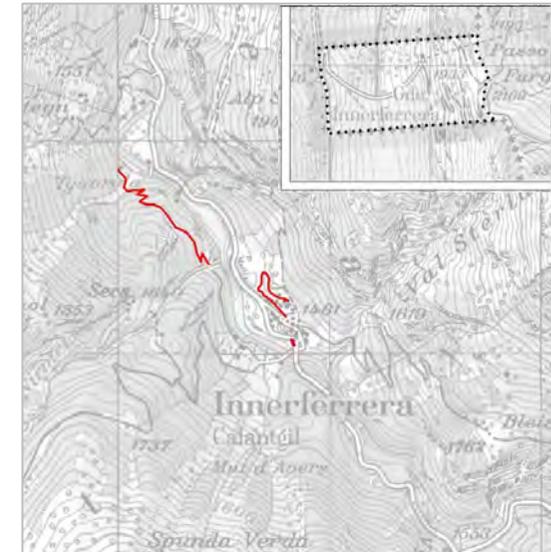
Siedlung

- Die Neubautätigkeit schwächt sich ab, einige neue Gebäude werden errichtet.

Landschaft und Infrastruktur

- Die Infrastruktur bleibt unverändert.

2000 – heute



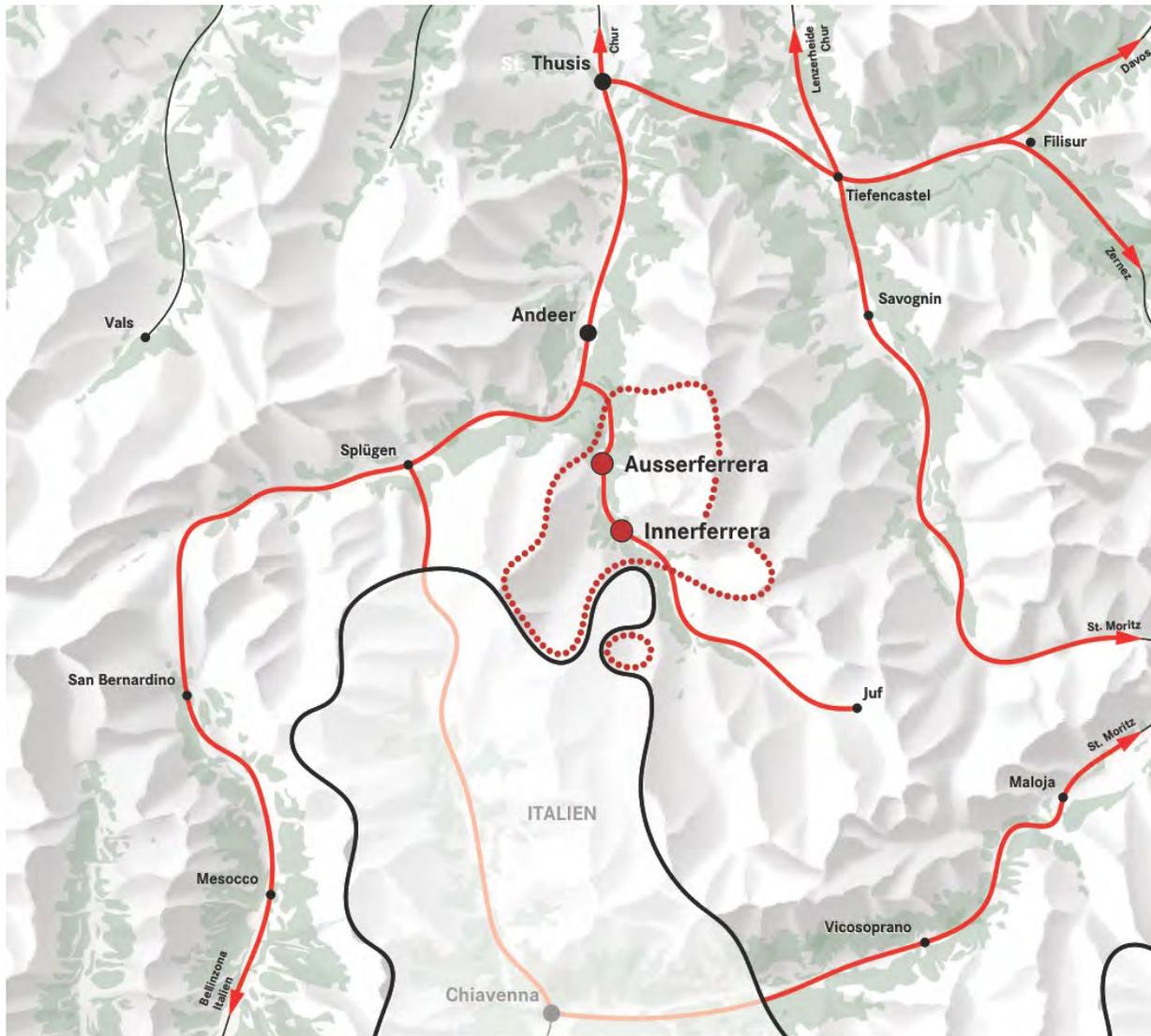
Siedlung

- Die Siedlung hat ihre Ausdehnung im Wesentlichen erreicht.

Landschaft und Infrastruktur

- Einzelne Strassennetzergänzungen werden gebaut.

Grossräumliche Strukturen



Siedlung und Landschaft

Das Gemeindegebiet von Ferrera ist eingebettet in die Berglandschaft, geprägt von Felsen und Wald. Der Ragn da Ferrera formte im Laufe der Zeit das Haupttal (Val Ferrera). Das Seitental (Val Niemet) zweigt bei Innerferrera südwestlich ab.

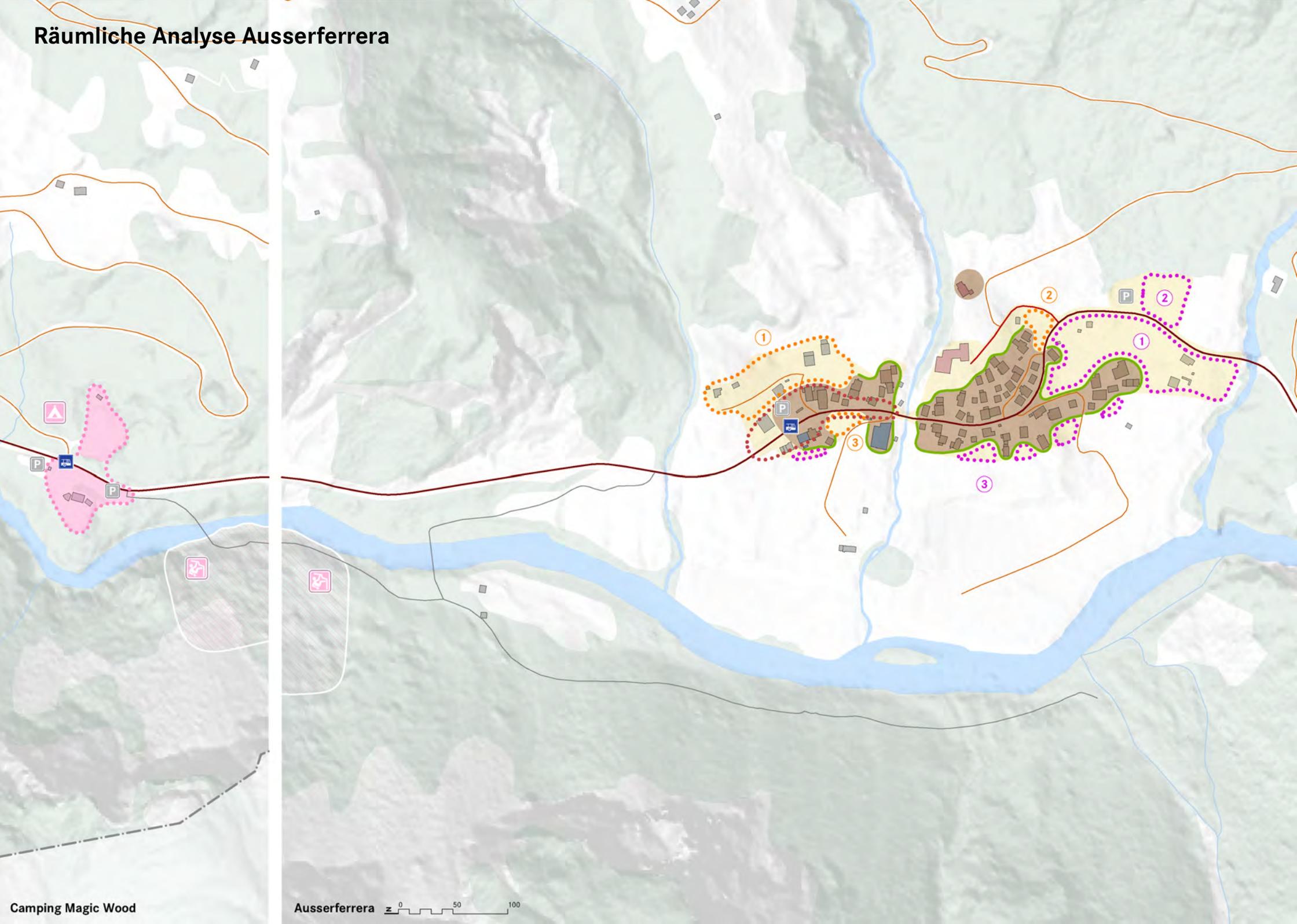
Inmitten der Berglandschaft bilden Ausser- und Innerferrera die beiden Hauptsiedlungen, welche jeweils erhöht an Hanglage über dem Ragn da Ferrera liegen. Zu den weiteren Siedlungen gehören das kleine Sommerdorf Cresta, welches auf 1660 m ü. M. oberhalb von Ausserferrera liegt sowie das Maiensäss Starlera, welches auf 1795 m ü. M. südöstlich von Innerferrera liegt.

Erschliessung und Infrastruktur

Ferrera ist über die Averserstrasse (Kantonsstrasse) Richtung Norden an das Nationalstrassennetz angeschlossen. Über die Nationalstrasse A13 gelangt man Richtung Norden zu den Regionalzentren Andeer und Thuisis sowie weiter nach Chur. Richtung Süden über den San Bernardino gelangt man ins Tessin und weiter nach Italien. Die Averserstrasse führt weiter zur Nachbargemeinde Avers bis nach Avers Juf.

Markante Bauwerke in Ferrera bilden die Staumauer bei Innerferrera, welche den Ragn da Ferrera aufstaut, sowie die Staumauer des Lago di Lei in der Enklave von Ferrera.

Räumliche Analyse Ausserferrera



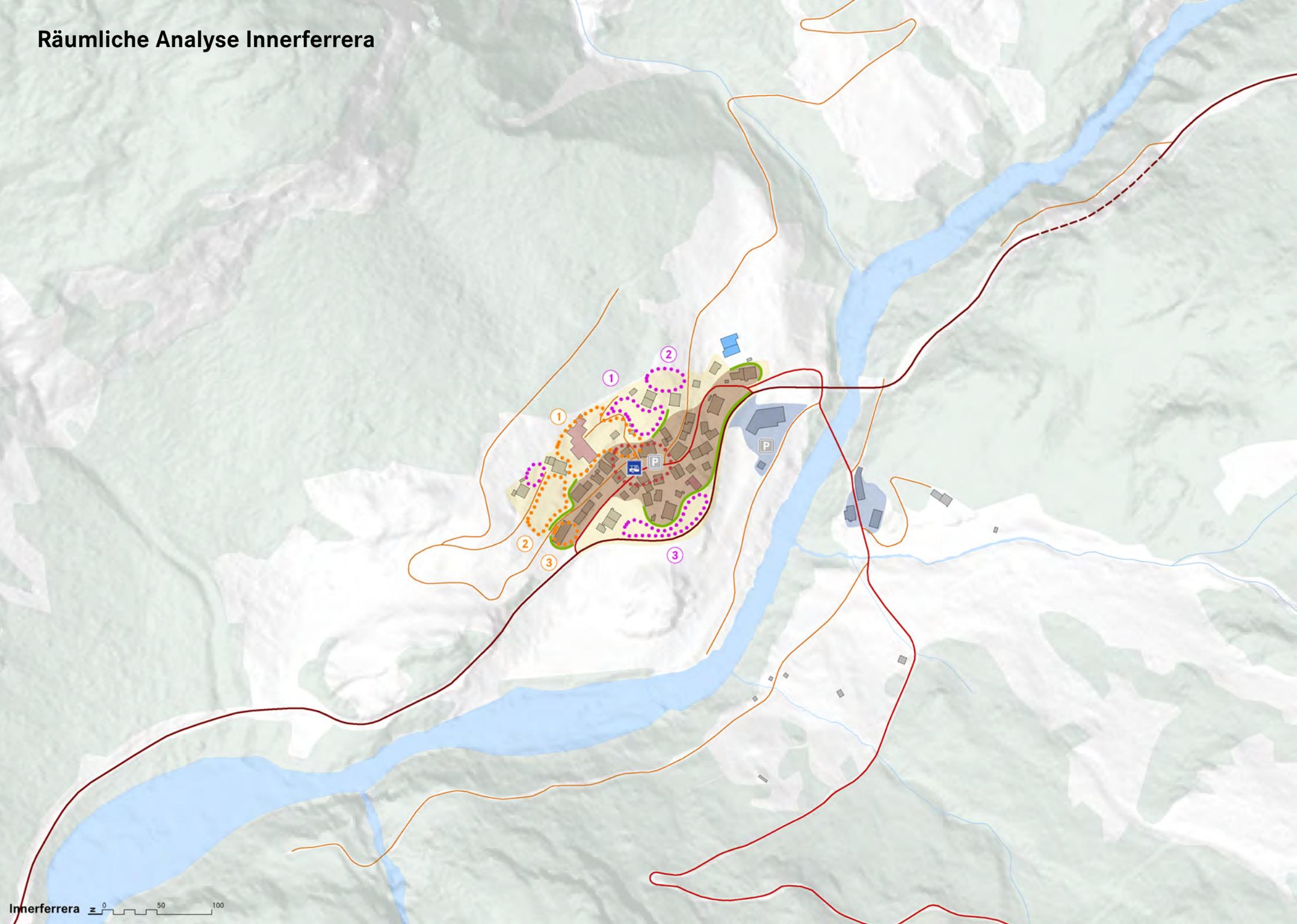
Ausgangslage

-  - Wertvoller historischer Dorfkern
- Kulturerbe
- wichtig für die Identifikation der Bevölkerung und als touristische Attraktion
- alte, ortstypische Ställe mit Nutzungspotential
-  - Intakter Siedlungsrand mit grosser Wichtigkeit für die Lesbarkeit des historischen Dorfs sowie der Morphologie der Kulturlandschaft beim Übergang zur offenen Landschaft
-  - Siedlungsgebiet mit Einzelbauten (Baulandreserve)
-  - Öffentliche Bauten und Anlagen (Gemeindekanzlei und Kirche)
-  - Camping «Bodhi»
-  - Bouldergebiet «Magic Wood»
-  - Landwirtschaftsbauten
-  - Parkplatz bestehend
-  - Bushaltestelle bestehend

Gebiete mit besonderen Erkenntnissen

-  Dorfzentrum mit Aufwertungspotential
 - wichtigster Ankunftsort in der Gemeinde
 - funktionaler Ort: Gasthaus «Edelweiss», Unterkunft «Generoso», Bushaltestelle, Gemeindekanzlei in Fussdistanz
 - Treffpunkt für Einheimische und Gäste / Gäste des Campings
 - aktuell ungeordnete Asphaltfläche ohne Identität
-  Wenig geeignete Wohngebiete mit Auszonungspotential
 - ① Wohngebiet Süd, Mulegn
 - intakte historische Baugruppe / intakter Siedlungsrand
 - schlecht erschlossen / nur schwer erschliessbar
 - feuchtes Gebiet aufgrund Nähe des Bachs «Aua da Mulegn»
 - teilweise nach Norden ausgerichtet
 - wenig attraktives Wohngebiet
 - ② Gewerbezone
 - kein Bedarf vorhanden für eine Gewerbezone, Fläche ist eher für einen Parkplatz geeignet
 - exponierte Lage
 - ③ Unterer Dorfrand
 - intakter Siedlungsrand
 - fehlende / schwierige Erschliessung
-  Potential Entwicklungsgebiete Wohnen
 - ① Wohngebiet Nord, Tgea Durisch
 - Lage nahe am Zentrumsbereich
 - teilweise nach Süden ausgerichtet
 - attraktive erhöhte Lage
 - geeignetes Wohngebiet
 - ② Wohngebiet Süd
 - Schliessung Baulücke
 - Ausprägung Siedlungsrand
 - ③ Wohngebiet Mitte
 - erschlossen und nach Süden ausgerichtet
 - Schliessung Lücke
-  Camping «Bodhi» / Bouldergebiet «Magic Wood»
 -  Campingplatzinfrastruktur «Bodhi»
 - gut genutzte Infrastruktur vor allem durch Nutzer des Bouldergebiets «Magic Wood»
 -  Bouldergebiet «Magic Wood»
 - Kapazität von natürlicher Kletterinfrastruktur voll ausgelastet

Räumliche Analyse Innerferrera



Ausgangslage

-  - Wertvoller historischer Dorfkern
- Kulturerbe
- wichtig für die Identifikation der Bevölkerung und als touristische Attraktion
- alte, ortstypische Ställe mit Nutzungspotential
-  - Intakter Siedlungsrand mit grosser Wichtigkeit für die Lesbarkeit des historischen Dorfs sowie der Morphologie der Kulturlandschaft beim Übergang zur offenen Landschaft
-  - Siedlungsgebiet mit Einzelbauten (Baulandreserve)
-  - Öffentliche Bauten und Anlagen (altes Schulhaus und Kirche)
-  - Arbeitsgebiet (Gemeindesägerei und Werkhof)
-  - Landwirtschaftsbauten
-  - Parkplatz bestehend
-  - Bushaltestelle bestehend

Gebiete mit besonderen Erkenntnissen

-  Dorfzentrum mit Aufwertungspotential («Kern»)
 - Dorfplatz mit Restaurant
 - funktionaler Ort: Bushaltestelle, Gasthaus «Alpenrose»
 - Treffpunkt für Einheimische und Gäste
-  Wenig geeignete Wohngebiete mit Auszonungspotential
 - ① Grünbereich Mitte
 - Grünbereich mit Baumbestand
 - ② Randgebiet Süd
 - aktuell klar ausgeprägter Siedlungsrand
 - exponierte Lage
 - Erschliessung schwierig
 - ③ Unterer Dorfrand
 - intakter Siedlungsrand mit Hügel und Kirche
 - Topographie und Felsriegel
 - nahe der Umfahrung, lärmbelastet
 - fehlende / schwierige Erschliessung
-  Potential Entwicklungsgebiete Wohnen
 - ① Bereich Schulhaus
 - attraktive, zentrale und ruhige Lage mit Aussicht und Besonnung
 - Umnutzung Schulhaus (Wirtschaftlichkeitsstudie) oder Abbruch und Ersatzneubau
 - Zufahrt und Parkierung sind zu lösen
 - ② Bereich «La Zocca»
 - sonnige Aussichtslage und erschlossen
 - Bebauung entlang der oberen Erschliessungsstrasse (talseitig) prüfen
 - ③ Leerstehender «Bundesstall»
 - ungenutzter Stall ausserhalb der Bauzone
 - Teil der Geschichte von Innerferrera (Bundesstall für Pferde, ehemals wichtige Nachschubverbindung im 1. Weltkrieg)

Auslegeordnung Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken

Stärken

- Authentische Siedlungen in traditioneller Bauweise mit weitestgehend gut integrierten Neubauten
- Hohe Landschaftsqualitäten (Wald- und Berglandschaft)
- Gut ausgebaute und wintersichere Strasse mit Anschluss Nationalstrasse A13
- Nähe zu Regionalzentren (Andeer, Thusis), gute Erreichbarkeit zum Hauptzentrum Chur (ca. 35 min.)
- Gutes Grundangebot öffentlicher Verkehr (Postauto, Bustaxi)
- Breites Angebot für natursportliche Aktivitäten (Wandern, Klettern «Magic Wood», Biken, Fischen etc.) sowie Nähe zu weiteren Tourismusangeboten (z.B. Skigebiete)
- Boulderer-Gebiet «Magic Wood» als Aushängeschild
- Attraktives Erholungsgebiet und Ruhe
- Touristische Infrastruktur (Gasthäuser «Alpenrose» und «Edelweiss», «Bodhi» Camping, Unterkunft «Generoso»)
- Gemeindeeigener Werkhof mit Sägerei
- Tiefer Steuerfuss / tiefer Strompreis

Schwächen

- Randregion
- Fehlender Dorfplatz in Ausserferrera
- Stagnierende Bevölkerungszahl und Überalterung
- Wenig Arbeitsplätze direkt in der Gemeinde
- Fehlendes Erstwohnungsangebot
- Fehlendes Grundversorgungsangebot (Dorfladen, Postfiliale /-agentur)
- Grosse Distanz zwischen den Fraktionen
- Sanierungs- / Erneuerungsbedarf in Teilen des Gebäudebestandes (insbesondere Ausserferrera)

Chancen

- Digitalisierung der Arbeitswelt (örtlich unabhängige Arbeitsplätze / Homeoffice)
- Schulverband Schams
- Gestaltung Dorfplätze Ausserferrera und Innerferrera
- Zunehmende Nachfrage nach naturnahem Tourismus abseits der Intensiverholungsgebiete
- Arbeitsplätze im sozialen Dienstleistungsbereich (Burnout Klinik etc.)
- Gesunde Gemeindefinanzen, Möglichkeit der Anschubfinanzierung für die Gemeindeentwicklung

Risiken

- Abnehmende Bereitschaft zur Übernahme von Milizämtern
- Finanzieller Druck / abnehmender finanzieller Spielraum
- Rückläufige Geburtenraten
- Klimawandel
- Hoher Altersdurchschnitt
- Abwanderung
- Mögliche Schliessung Gastgewerbe

Strategie Siedlungsentwicklung

Die Gemeinde Ferrera positioniert sich als attraktive Wohngemeinde mit intaktem Ortsbild und hoher Wohn- und Aufenthaltsqualität. Das bestehende touristische Angebot wird gestärkt und weiterentwickelt.

Moderates Bevölkerungswachstum

- Die heute rund 80 Einwohner zählende Gemeinde strebt ein moderates Bevölkerungswachstum an. Ein angemessenes und stetiges Bevölkerungswachstum trägt zur Stärkung der Gemeinde bei und verhindert sprunghafte Investitionskosten in die öffentliche Infrastruktur.

Siedlungsentwicklung nach innen lenken und kompakte Siedlungen (Fraktionen) schaffen

- Die Siedlungsentwicklung erfolgt vor allem an gut erschlossenen Lagen und mit guter Erreichbarkeit der öffentlichen Infrastrukturen.
- In den einzelnen Siedlungen werden in erster Linie die Baulücken und die grösseren zusammenhängenden gut gelegenen Reserven genutzt und bei Bedarf auch nach Massgabe der Regelungen zur Sicherstellung der Baulandverfügbarkeit des kantonalen Raumplanungsgesetzes mobilisiert.
- Die haushälterische Bodennutzung wird angestrebt, die überdimensionierte Wohn-, Misch- und Zentrumszone wird dem Bedarf angepasst. Sicherstellung der Verfügbarkeit mit Regelungen zur Baulandmobilisierung von sechs bis sieben Bauplätzen an attraktiver Lage.

- In der Gemeinde Ferrera besteht kein Bedarf nach Bauland für Arbeitsnutzungen. Reserven für Arbeitsnutzungen werden einer anderen Nutzung zugeführt.

Die Gemeinde Ferrera als Wohngemeinde weiterentwickeln und positionieren

- Die beiden Hauptsiedlungen Ausserferrera und Innerferrera verfügen über geeignete Standorte für die Wohnnutzung. Bei der Siedlungsentwicklung steht das Wohnen im Vordergrund. Bei der Entwicklung der Wohngebiete werden die Anliegen der historisch wertvollen Siedlungsteile sowie der Freihaltung der historischen Siedlungsränder berücksichtigt.
- In den historischen Siedlungsteilen werden die Voraussetzungen für eine stetige Erneuerung der Bauten bei gleichzeitiger Wahrung der räumlichen und architektonischen Qualitäten geschaffen.
- Die Raumplanung schafft die Voraussetzungen für den Bau von Erstwohnungen. Zur Erhaltung ortsbildprägender Bauten (Ställe) wird die Umnutzung zu Zweitwohnungen ermöglicht.
- Das Schulhausareal in Innerferrera wird auf Basis einer Machbarkeitsstudie der Wohnnutzung zugeführt (Abriss Schulhaus und Neubau Wohngebäude).

Stärkung der Dorfzentren als Begegnungsort für die Bevölkerung und Gäste in Ausserferrera und Innerferrera

- Das Dorfzentrum von Ausserferrera bildet den Einstiegsort mit wichtiger touristischer Funktion in der Gemeinde Ferrera. Das Zentrum wird zu

einem attraktiven Begegnungsort für die einheimische Bevölkerung und die Gäste weiterentwickelt.

- Der Dorfplatz von Innerferrera bildet den attraktiven Treffpunkt für Einheimische und ist Drehscheibe für den Kultur-Tourismus (Bergbaumuseum).

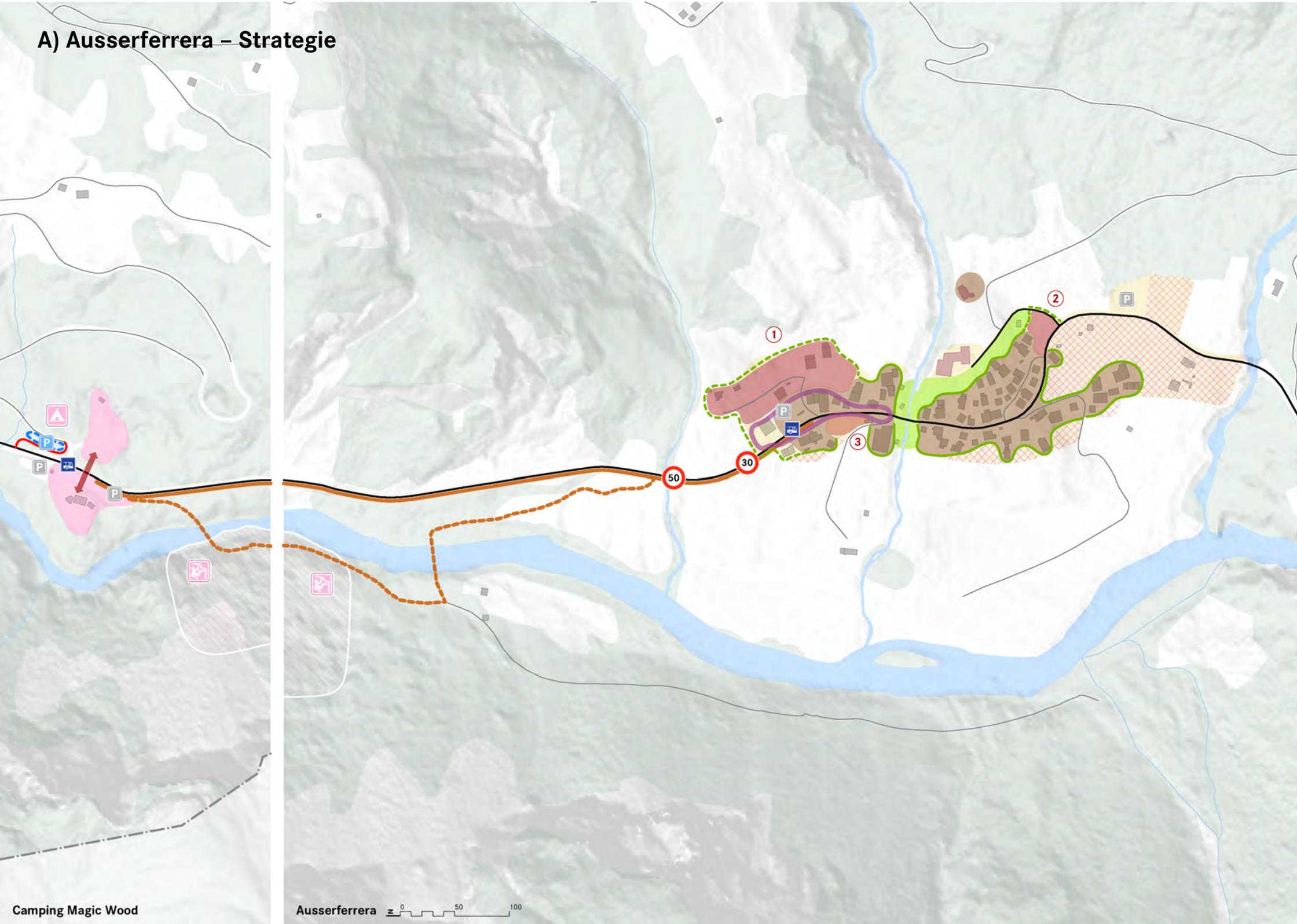
Touristisches Angebot halten und vernetzen

- Das Angebot Boulderpark «Magic Wood» in Ausserferrera erfreut sich einer grossen Beliebtheit und wird stark beansprucht. Die bestehende Infrastruktur des Campings «Bodhi» wird besser verbunden (Nord- und Südteil über Kantonsstrasse) und die Parkierung optimiert.
- Der Camping Bodhi und das Bouldergebiet Magic Wood werden für den Fussverkehr besser an den Dorfkern Ausserferrera (Gasthaus, Unterkunft, ÖV-Haltestelle) angebunden.
- In Innerferrera werden im Zusammenhang mit der Dorfkernentwicklung die Voraussetzungen für die Entwicklung und Erweiterung des ansässigen Gastgewerbes geschaffen.
- Die touristischen Angebote werden nach Bedarf regional koordiniert.

Sommerdorf Cresta und Maiensäss Starlera erhalten

- Die bestehenden Erhaltungszonen in Cresta und Starlera bleiben in Bezug mit strengen Schutzvorschriften (kein Abbruch, Erhalt Bausubstanz und Umgebung) erhalten. Leerstehende Ställe werden unter Schutz gestellt und durch Umnutzung erhalten.

A) Ausserferrera – Strategie



Historischer Dorfkern

-  - Struktur und Bausubstanz erhalten und bei baulicher Weiterentwicklung berücksichtigen
- Leere, historische Ställe erhalten und Nutzung als Zweitwohnungen oder Nebennutzungen anstreben
- Umnutzung der leeren Ställe zu Zweitwohnungen zulassen / anstreben (Option)
- Historische Fusswege innerorts sowie Verbindungen zur Kulturlandschaft pflegen und erhalten
-  - Historischer Siedlungsrand erhalten/freihalten
-  - Neuen Siedlungsrand stabil halten
-  - Freiraum zwischen dem historischen Dorfkern und der Schule erhalten

Camping

Der obere und untere Teil des Campings Bodhi sind heute durch die Kantonsstrasse getrennt. Zu prüfen ist eine Überführung oder Unterführung für Fussgänger, damit die beiden Camping-Gebiete sicher miteinander verbunden sind. Aus Sicherheitsgründen als auch aus Gründen des Komforts ist eine Unterführung anzustreben (natürliche Wegführung ohne Höhenunterschiede). Siehe auch Kap. E und F – Vision Unterführung Kantonsstrasse Camping «Bodhi».

Besondere Entwicklungsgebiete / Entwicklungsansätze

-  Zentrumsgebiet («Kopf»)
 - Ankunftsort / zentraler Ort neu ordnen und gestalten
 - Bushaltestellen neu auf die Fahrbahn verlegen (Gewinn von Raum)
 - Zufahrt zu Wohnquartier senkrecht anschliessen
 - Vorplatz Gasthaus «Edelweiss» freilegen für attraktive Aussennutzung (Gartenwirtschaft)
 - Parkierung Unterkunft «Generoso» neu ordnen
 - Situation fassen / auszeichnen mit Bäumen
 - Anbindung des Boulder-Platzes und des «Bodhi» Camping mit einem Trottoir / Fussweg entlang der Kantonsstrasse (talseitig)

Entwicklungsgebiete Wohnen

-  Gebiet Nord, Tgea Durisch
 - kompaktes Quartier mit höherer Mindestdichte (AZ ca. 0.7) nach einem siedlungsbaulichen Konzept entwickeln (Folgeplanungspflicht)
 - effiziente und zeitgemässe Erschliessung anstreben
 - Verfügbarkeit von Bauland sichern
-  Gebiet Süd
 - Baustandort für präzise gesetztes Gebäude
 - Räumliche Situation «Zentrum» wird ortsbaulich gefasst
-  Gebiet Mitte
 - Lücke schliessen mit präzise gesetztem Gebäude (Baustandort)
 - Verfügbarkeit von Bauland sichern

-  Für Wohnnutzung ungeeignetes Gebiet, Auszonung prüfen

Verkehr / Temporegime

-   Neues Temporegime für Dorfzentrum implementieren, für mehr Sicherheit und Aufenthaltsqualität

Parkierung

-  Neue Parkierung
-  Parkplatz bestehend

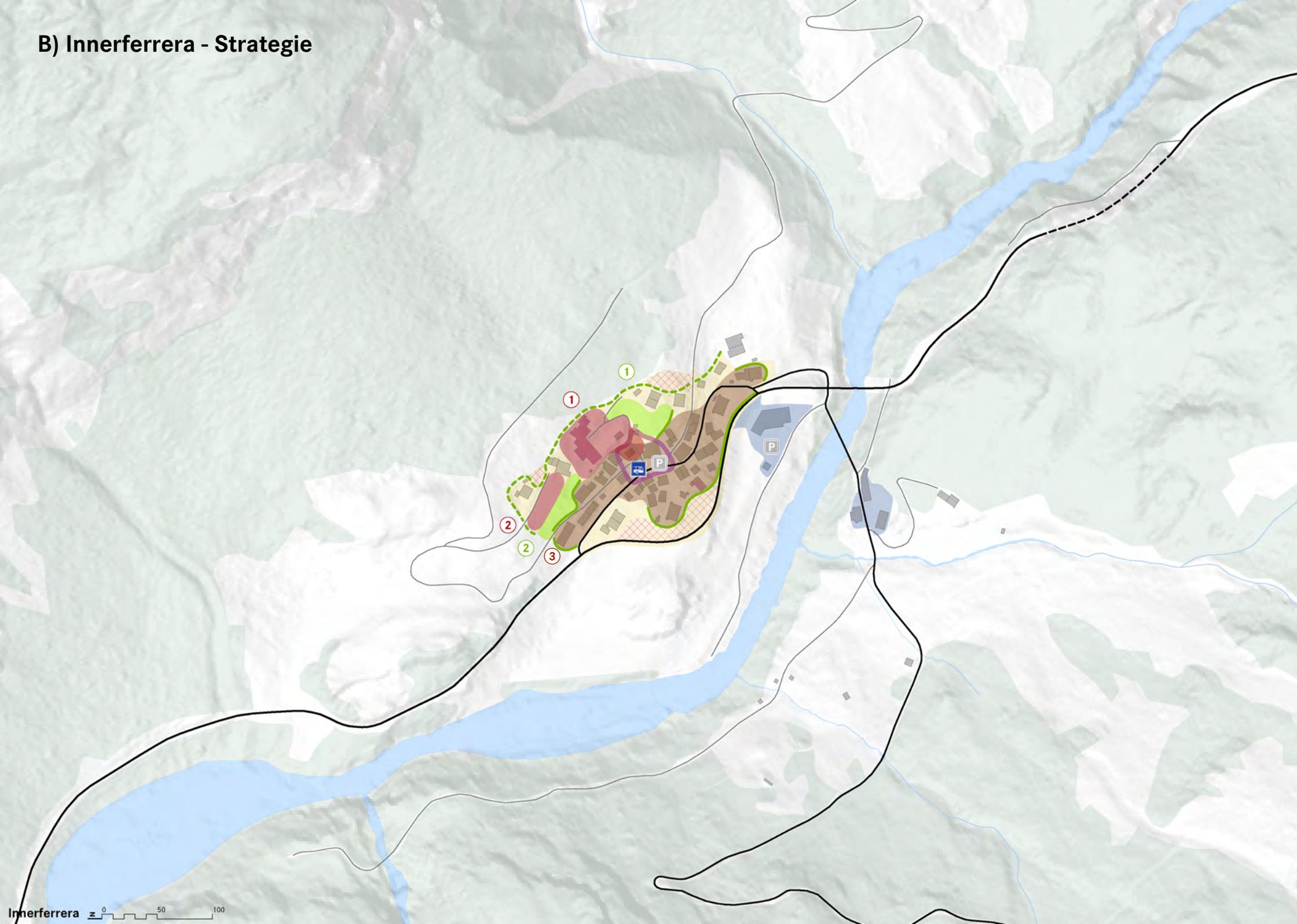
ÖV-Haltestelle

-  Bushaltestelle

Camping «Bodhi» / Bouldergebiet «Magic Wood»

-  Anbindung Camping / Bouldergebiet an Dorfzentrum Ausserferrera für Fussverkehr mittels eines Trottoirs / separaten Fusswegs entlang der Kantonsstrasse
-  Sichere Verbindung Camping Ost - West (Über- oder Unterführung Kantonsstrasse)
-  Verlegung Forststrasse

B) Innerferrera - Strategie



Historischer Dorfkern

-  - Struktur und Bausubstanz erhalten und bei baulicher Weiterentwicklung berücksichtigen
- Leere, historische Ställe erhalten und Nutzung als Zweitwohnungen oder Nebennutzungen anstreben
-  - Historischer Siedlungsrand erhalten/freihalten
-  - Neuen Siedlungsrand stabil halten
-  Bestehende Freiräume innerhalb Siedlung freihalten.
- ① Bereich vor dem Schulhaus
 - baumbestockter Bereich freihalten (für Siedlungs- und Wohnqualität)
- ② Steilhang «La Zocca»
 - Steilhang / Rand der historischen Siedlung freihalten
 - bauliche Entwicklung an oberer Erschliessungsstrasse anstreben

Besondere Entwicklungsgebiete / Entwicklungsansätze

-  Zentrumsgebiet («Kern»)
 - Dorfplatz attraktiv gestalten
 - Vorplatz Gasthaus «Alpenrose» klären
 - Zufahrt zu Wohnquartier «Schulhaus» neu festlegen
-  Entwicklungsgebiete Wohnen
 - ① Gebiet Mitte «Schulhaus»
 - Gebiet für Wohnen entwickeln im Rahmen eines Gesamtkonzepts: Abbruch Schulhaus, neues Wohnquartier, Parkierung unter Schulhausplatz oder individuell, Freihaltung Schulhausplatz als öffentlicher Spielplatz (vgl. Kap. D – Vision Dorfkern Innerferrera)
 - Anstreben einer Mindestdichte von ca. AZ 0.8
 - Zufahrt neu definieren (Abbruch Doppelgarage, Ersatz in neuer unterirdischer Parkgarage)
 - Dadurch neuer Bauplatz «am Platz» (seitlich hinter Alpenrose)
 - ② Gebiet Nord «La Zocca»
 - Gebiet für Wohnen weiterentwickeln
 - Bebauung eng entlang oberer Erschliessungsstrasse, Steilhang freihalten
 - Zufahrt von Süden über Schulhausareal prüfen (da Zufahrt von Norden im Dorfbereich eng)
 - Anstreben einer Mindestdichte von ca. AZ 0.6
 - ③ «Bundesstall»
 - Zuweisung zur Bauzone
 - Evtl. erhalten als ortsbildprägende Baute (Option Umnutzung als Zweitwohnung)
-  Für Wohnnutzung ungeeignetes Gebiet, Auszonung prüfen

Parkierung

-  Parkplatz bestehend

Öffentlicher Verkehr

-  Bushaltestelle

C) Vision Zentrumsgebiet Ausserferrera



D) Vision Dorfkern Innerferrera

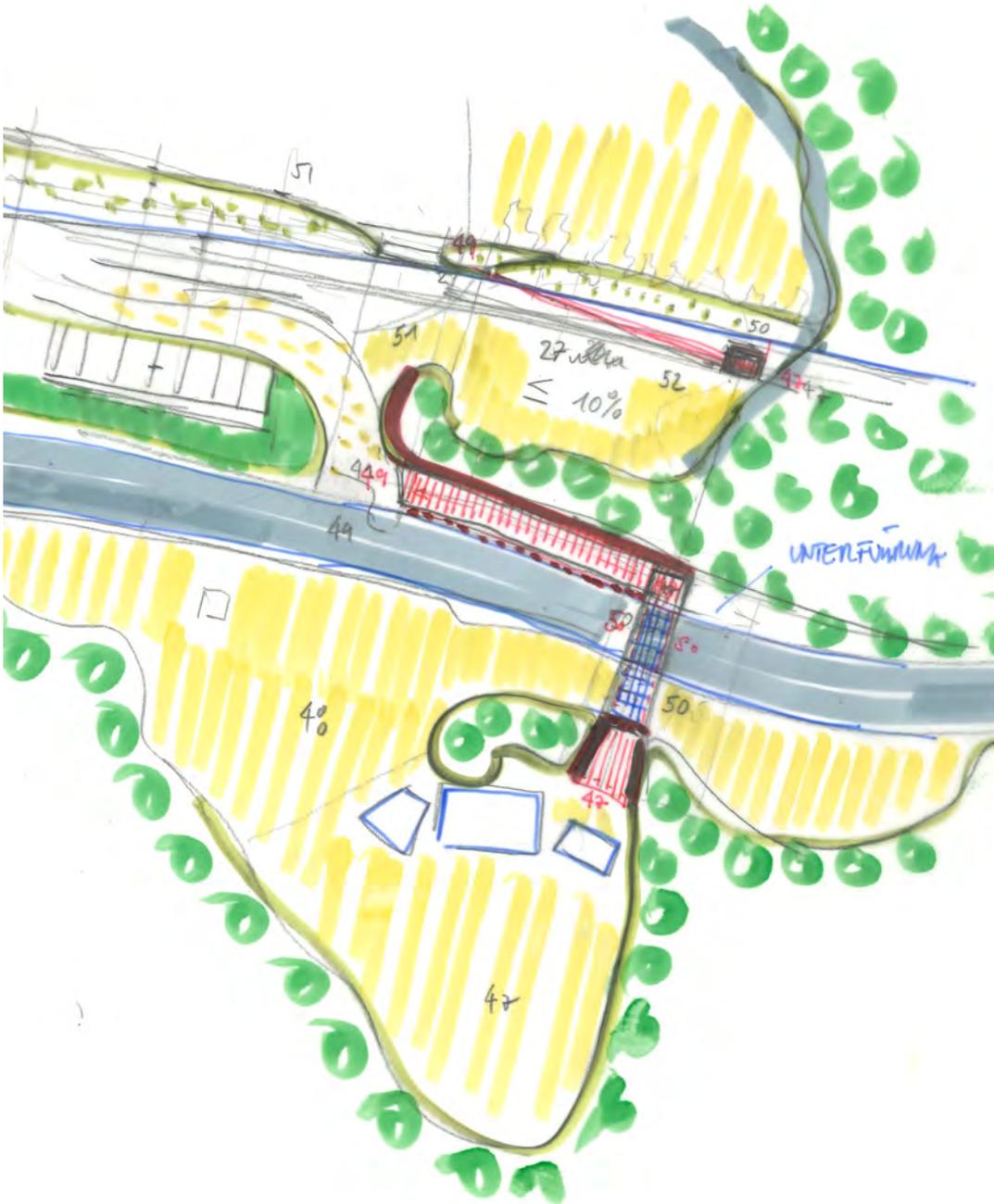


- NEUER STRASSENVERLAUF DORFKERNE
- ABBRUCH SCHULANLAGE
- NEUBAUEN WOHNEW + OFFENTLICHEN SPIELPLATZ ?

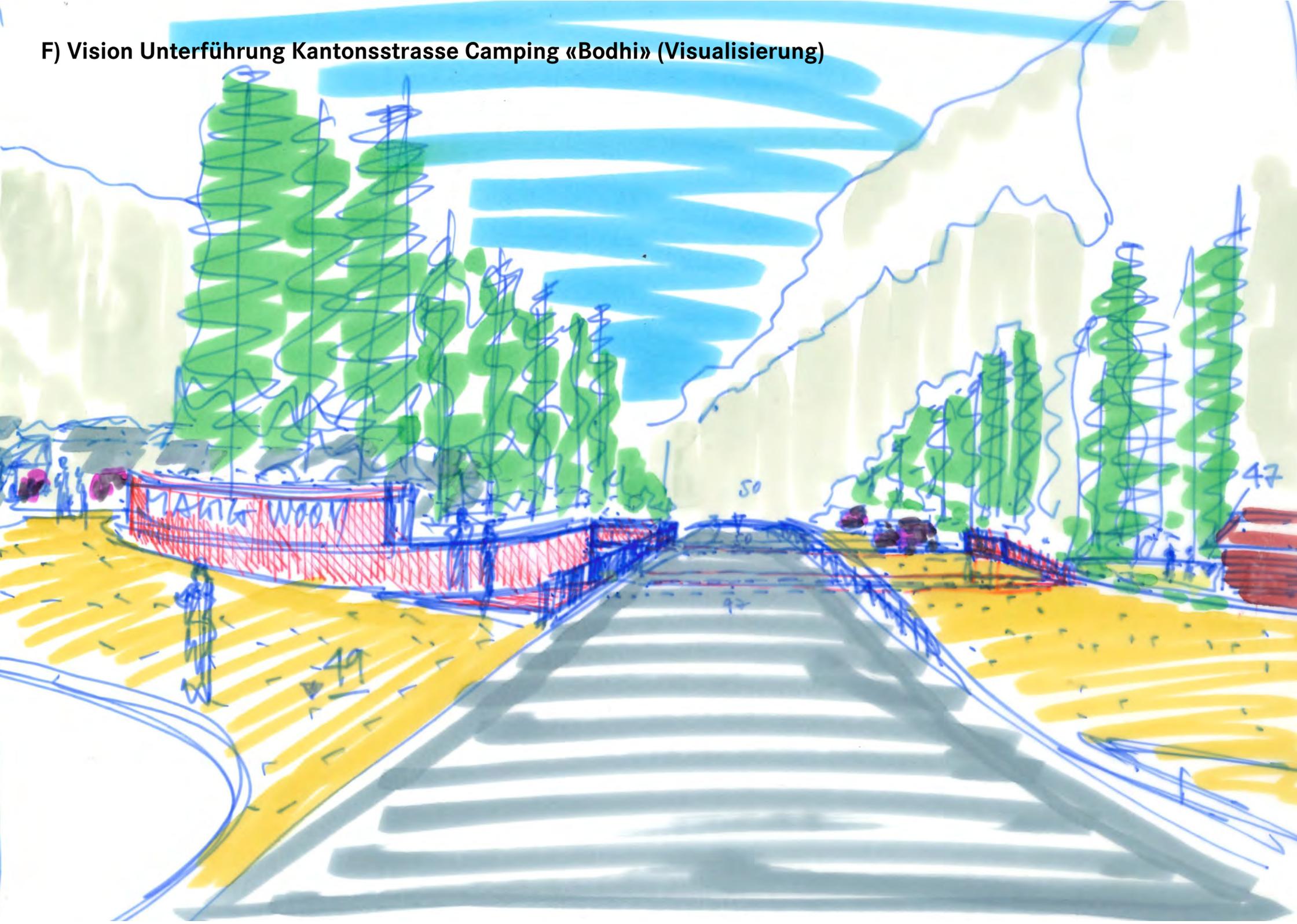
D) Vision Dorfkern Innerferrera (Visualisierung)



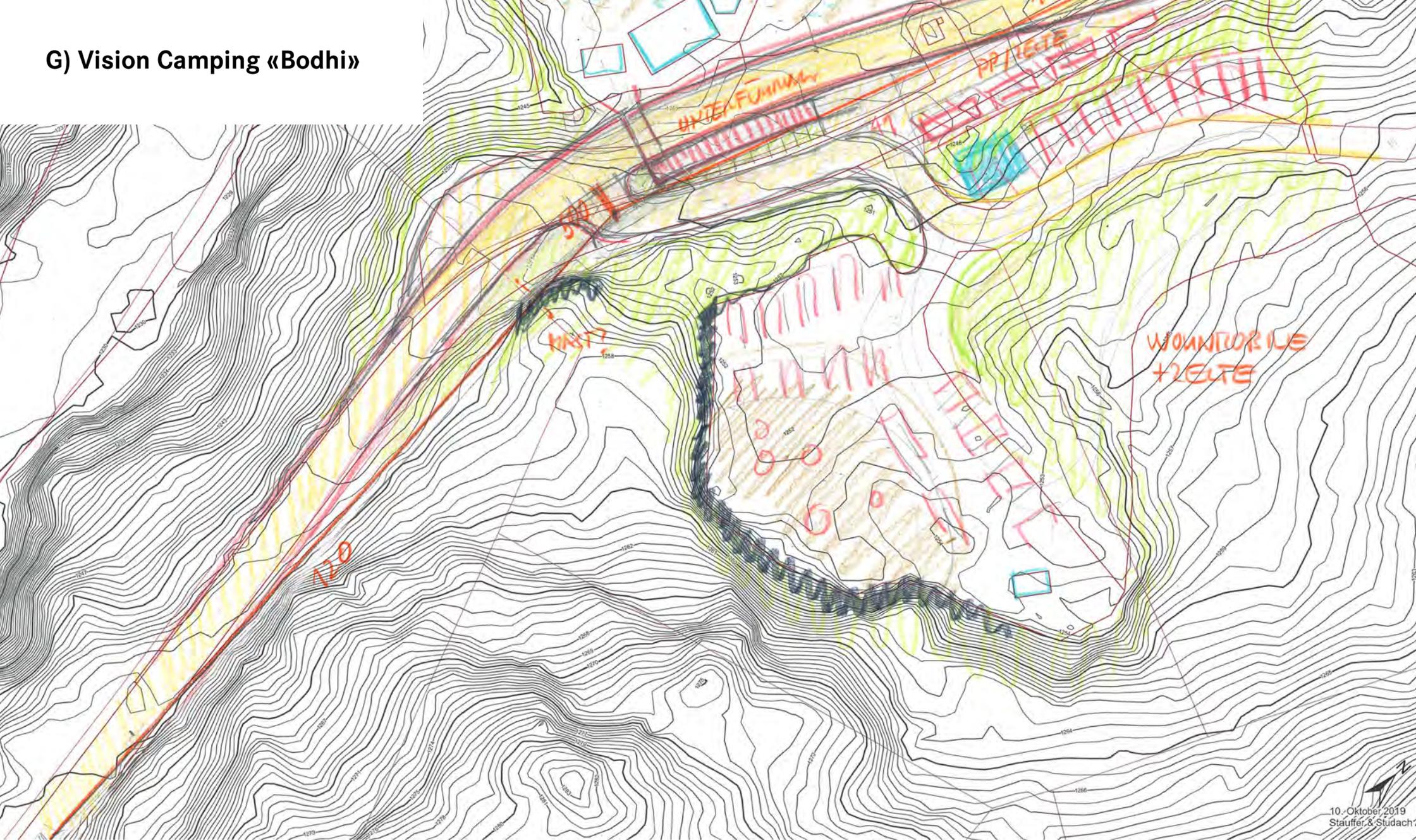
E) Vision Unterführung Kantonsstrasse Camping «Bodhi»



F) Vision Unterführung Kantonsstrasse Camping «Bodhi» (Visualisierung)



G) Vision Camping «Bodhi»



10. Oktober 2019
Stauffner & Studach

Bildnachweise / Datenquellen

<i>Porträt (S. 2)</i>	Gemeinde Ferrera, www.ferrera.ch (2019) Historisches Lexikon der Schweiz, HLS (2019); www.hls-dhs-dss.ch Bundesamt für Kultur (1983): Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS)
<i>Demografie (S. 3)</i>	Bundesamt für Statistik, BFS (2016): Statistik der Bevölkerung und der Haushalte (STATPOP) BFS (1990): Eidgenössische Volkszählung 1990
<i>Wirtschaft und Mobilität (S. 4)</i>	BFS (2011, 2015): Statistik der Unternehmensstruktur (STATENT) BFS (2000): Eidgenössische Volkszählung 2000 BFS (2014): Pendlermatrix (STATPOP, AHV, STATENT) ARE (2013): ÖV-Güteklassen 2013, Hauptsaison
<i>Siedlung, soziale Infrastruktur und Versorgung (S. 5)</i>	Amt für Immobilienbewertung, AIB (2016): Angabe Umbaujahr aus Mutationen der Gebäudenummer geschätzter Gebäude BFS (2016): Gebäude- und Wohnungsstatistik BFS (2017): Leerwohnungszählung
<i>Bauzonenreserven und Bedarf (S. 7)</i>	ARE (2018): Richtplananpassung in den Bereichen Raumordnungspolitik und Siedlung (KRIP-S), Gemeinde-Datenblatt
<i>Grundlage Zeitschnitte (S. 8 - 11)</i>	Bundesamt für Landestopografie swisstopo (1882 / 1933): Siegfriedkarte Bundesamt für Landestopografie swisstopo (1958 / 1979 / 1997 / 2008): Landeskarte 1 : 50 000
<i>Grundlage Räumliche Analyse (S. 12 - 16), Strategien (S. 18 - 22)</i>	Amt für Landwirtschaft und Geoinformation (2018): Amtliche Vermessung Kanton Graubünden Bundesamt für Kultur (1983): Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS)
<i>Sämtliche Bilder</i>	Eigene Aufnahmen Stauffer & Studach Raumentwicklung AG