



Ortsplanungsrevision

Raumplanerisches Leitbild 2009 - 2025

Von der Planungskommission am 8. Dezember 2009 verabschiedet
STW AG für Raumplanung

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Aktuelle Ortsplanungsrevision	4
1.3	Ziel und Zweck des Leitbilds	5
2.	Siedlung	5
2.1	Wohn- und Lebensraum	5
2.2	Gewerbe und Industrie	7
2.3	Öffentliche Bauten und Einrichtungen	8
3.	Landwirtschaft	10
3.1	Ausgangslage	10
3.2	Zielsetzungen/Leitsätze	10
3.3	Massnahmen	11
4.	Landschaft und Umwelt	11
4.1	Ausgangslage	11
4.2	Zielsetzungen/Leitsätze	12
4.3	Massnahmen	12
5.	Tourismus	13
5.1	Ausgangslage	13
5.2	Zielsetzungen/Leitsätze	13
5.3	Massnahmen	14

6.	Verkehr.....	15
6.1	Ausgangslage.....	15
6.2	Zielsetzungen/Leitsätze.....	16
6.3	Massnahmen.....	16
7.	Ver- und Entsorgung.....	17
7.1	Ausgangslage.....	17
7.2	Zielsetzungen/Leitsätze.....	18
7.3	Massnahmen.....	18
8.	Bodenpolitik der Gemeinde.....	18
8.1	Ausgangslage.....	18
8.2	Zielsetzungen/Leitsätze.....	18
8.3	Massnahmen.....	19

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage

Als Grundlage für die letzte Ortsplanung 1993 wurde im Jahr 1990 ein raumplanerisches Leitbild erarbeitet. Die Aussagen des damaligen Leitbilds sollen überprüft, wo nötig ergänzt und angepasst werden.

1.2 Aktuelle Ortsplanungsrevision

Die Gemeinde Obersaxen beabsichtigt ihre aus dem Jahr 1993 stammende Ortsplanung einer Revision zu unterziehen. Damit will die Gemeinde wieder eine zeitgemässe und dem übergeordneten Recht entsprechende Ortsplanung erhalten. Die Anwendung der Ortsplanung in raumplanerischen Fragen und im Baubewilligungsverfahren wird so stark vereinfacht.

Nicht alle der im Leitbild 1990 formulierten Ziele wurden mit der Ortsplanung erreicht. Es konnten z.B. nicht die erhoffte Anzahl Gewerbetriebe in Obersaxen angesiedelt werden und die damals schon geplante Stärkung des Zentrums von Meierhof mit einer grösseren Überbauung kam nicht zu Stande. Während den letzten 15 bis 20 Jahren sind auch neue Rahmenbedingungen entstanden (z.B. im Bereich Zweitwohnungsbau mit den neuen Vorgaben des kantonalen Richtplans), welche es in das überarbeitete Leitbild aufzunehmen gilt.



Abb. 1: Wohin mit Obersaxen?

1.3 Ziel und Zweck des Leitbilds

Das raumplanerische Leitbild beinhaltet Zielvorstellungen und Leitsätze zu den Themenbereichen Siedlung, Landschaft/Umwelt, Tourismus und Erschliessung.

Das Leitbild hat zum Ziel, die räumliche Entwicklung der Gemeinde Obersaxen in den nächsten 15 Jahren zu definieren und generelle Aussagen darüber zu machen, wie diese Entwicklungsvorstellungen umgesetzt werden sollen.

Die Leitsätze und Zielvorstellungen des Leitbilds stellen von Bevölkerung und Politik festgelegte Stossrichtungen dar, nach welchen sich die aktuelle Revision der Ortplanung zu richten hat.

2. Siedlung

2.1 Wohn- und Lebensraum

2.1.1 Ausgangslage

Die Gemeinde Obersaxen ist eine typische Walsersiedlung mit einer weit verstreuten Hofsiedlungsstruktur. Das eigentliche Zentrum der Gemeinde bildet die Fraktion Meierhof. Die Einwohnerzahl hat sich seit längerer Zeit bei ca. 800 Einwohnern eingependelt. In Obersaxen gibt es ca. 1400 Ferienwohnungen gegenüber nur 5 Hotels.

Die Verfügbarkeit von Bauland ist nicht immer gewährleistet (z.B. durch Hortung von freien Parzellen).

Der Bestand an dauernd bewohnten Mietwohnungen ist eher klein.

In den letzten 15 Jahren sind pro Jahr durchschnittlich etwa 5 Wohnhäuser gebaut worden, wovon rund 80% dem Zweitwohnungsbau zuzuordnen sind.

2.1.2 Zielsetzungen/Leitsätze

In den nächsten 15 Jahren soll ein verstärktes Wachstum angestrebt werden (Einwohnerzielwert 2025 = 900 EW).

Die Gemeinde Obersaxen soll vor allem Familien, Sportbegeisterte und heutige Gäste als neue Einwohner anziehen.

Meierhof als Zentrum von Obersaxen soll gestärkt werden.

Das attraktive Wohnen für die einheimische Bevölkerung soll gefördert werden.

In erster Priorität sollen bestehende Baulandreserven innerhalb des Siedlungsgebiets (Umnutzung von leerstehenden Bauten/Ställen, Baulücken, unternutzte Parzellen) aufgefüllt und der Bau verdichteter Wohnbauformen (Mehrfamilienhäusern, Reihenhäuser, Siedlungen) gefördert werden.

In zweiter Priorität sollen neue Einzonungen für Wohnbauten vorwiegend an den Hauptachsen und in den touristisch erschlossenen Gebieten vorgenommen werden. In den Fraktionen soll ein moderates Wachstum ermöglicht werden.

Wertvolle Bauten sollen ihrem Charakter entsprechend erhalten, zeitgemässe Umbauten und Modernisierungen ermöglicht werden.



Abb. 2: Wohn- und Lebensraum Obersaxen

2.1.3 Massnahmen

Bei Neueinzonungen sollen auch Zonen für Einheimische geschaffen werden.

Mit entsprechenden Massnahmen soll die verdichtete Bauweise gefördert werden (z.B. Erhöhung AZ, neue Definition des Nutzungsmasses usw.).

Neueinzonungen sollen vorwiegend in Meierhof und in den touristisch erschlossenen Fraktionen sowie punktuell in den anderen Fraktionen vorgenommen werden.

In bestimmten Gebieten mit alter Bausubstanz (z.B. leerstehende Bauten/Ställe) müssen allenfalls planerische Massnahmen vorgenommen werden.

Die Gemeinde führt eine Inventarisierung wertvoller Bausubstanz durch. Schutz und Erhalt der dort aufgenommenen Bauten werden im Zonenplan und im Baugesetz gesichert.

Um den Bau von Hotelbauten und Resorts zu fördern, sollen an attraktiven, gut geeigneten Standorten neue Zonen ausgeschrieben werden.

2.2 Gewerbe und Industrie

2.2.1 Ausgangslage

Im Jahr 2000 gab es in der Gemeinde Obersaxen 398 Berufstätige auf eine Zahl von 827 Einwohnern. Unter den Erwerbstätigen befanden sich zu diesem Zeitpunkt 102 Wegpendler und 30 Zupendler. Folglich gab es im Jahr 2000 in der Gemeinde Obersaxen 326 Arbeitsplätze.

Die Möglichkeiten, neue Arbeitsplätze in der Gemeinde anzusiedeln sind begrenzt. Für die in der letzten Ortsplanung ausgeschriebenene Gewerbezone in Affeier bestand nur wenig Nachfrage.

Die bestehenden Arbeitsplätze sind mehrheitlich in den Bereichen Baugewerbe, Tourismus und Landwirtschaft anzusiedeln.



Abb. 3: Gewerbe in Obersaxen

2.2.2 Zielsetzungen/Leitsätze

Die Ansiedlung von Gewerbe soll auch weiterhin gefördert werden, wobei die Erhaltung des lokalen Gewerbes/der bestehenden Arbeitsplätze im Vordergrund steht.

Neue Arbeitsplätze sollen in den Bereichen Dienstleistungen (Detailhandel, IT/EDV, Gesundheit, Treuhand etc.) und Gewerbe (Metall, Holz, Baugewerbe, etc.) geschaffen werden. Prioritär sollen Arbeits- und Ausbildungsplätze für einheimische Arbeitnehmer und Jugendliche geschaffen werden.

Im Bereich Wellness/Fitness/Spa, Rehabilitation liegt in Obersaxen noch erhebliches Potenzial und die Ansiedlung solcher Anlagen soll gefördert werden. Dabei ist ein besonderes Augenmerk auf die Qualität in Bezug auf das Angebot und die architektonische Einpassung/ Gestaltung zu achten.

Potenziale für Nischenprodukte und -dienstleistungen sollen frühzeitig erkannt und gefördert werden.

2.2.3 Massnahmen

An geeigneten Standorten entsprechende Zonen ausscheiden und die dazugehörigen Gestaltungs- und Immissionsvorschriften erlassen.

Die verschiedenen Standorte der heutigen unüberbauten Gewerbebezonen sind zu überprüfen und wo nötig planerische Massnahmen (Umzonungen, Einzonungen, Auszonungen) zu treffen.

Die Gemeinde soll sich aktiv am Bodenmarkt beteiligen und wo nötig den gewünschten Betrieben wirtschaftliche Vorteile anbieten.

2.3 Öffentliche Bauten und Einrichtungen

2.3.1 Ausgangslage

Durch die walserische Siedlungsstruktur (Streusiedlungsgebiet mit den vielen verschiedenen Höfen) stellt sich bei vielen öffentlichen Bauvorhaben die Standortfrage.

Der Service Public (Post, Bank, Läden für den täglichen Bedarf) befindet sich wie bei vielen anderen Berggemeinden auch in Obersaxen im Rückgang.

2.3.2 Zielsetzungen/Leitsätze

Folgende öffentliche Bauvorhaben sollen in den nächsten 10-15 Jahren realisiert werden:

- Sportanlagen: nach Bedarf der einheimischen Vereine und der Gäste
- Freizeitanlagen: Jugendtreff
- Kulturelle Anlagen: Ortsmuseum (wenn möglich in bestehendem Gebäude)
- Service Public: Die Poststelle Meierhof soll zwingend erhalten und das Zentrum Meierhof soll als Dorfplatz gestärkt werden
- In Meierhof Voraussetzungen für einen Dorfplatz zusammen mit einer Zentrumsüberbauung schaffen.
- gästefreundlicher Dorfplatz (Brunnen, Bepflanzung, Sitzgelegenheiten, weniger Parkplätze im Dorf -> Verlagerung zu den Bergbahn-Parkplätzen)



Abb. 4: Öffentliche Bauten und Einrichtungen in Obersaxen

2.3.3 Massnahmen

Prioritätenliste der öffentlichen Bauvorhaben aufstellen. Standortwahl treffen und das Land sicherstellen. Überlegungen zu möglichen Kombinationen von öffentlichen Anlagen machen. Den finanziellen und zeitlichen Rahmen und die Konsequenzen in Bezug auf das Gemeindebudget abschätzen.

Für überkommunale Lösungen mit Nachbargemeinden Kontakt aufnehmen.

In Meierhof sollen die planerischen Massnahmen zur Erhaltung der Poststelle sowie für die Ansiedlung von neuen Läden und Dienstleistungsbetrieben des öffentlichen Bedarfs getroffen werden.

3. Landwirtschaft

3.1 Ausgangslage

Die Gemeinde Obersaxen besitzt trotz ihrer Höhe noch einige vom Kanton bezeichnete Fruchtfolgeflächen.

In der Gemeinde Obersaxen gab es im Jahr 2007 noch 47 mittlere (10-20 ha) bis grosse (über 20 ha) Landwirtschaftsbetriebe.

Die Tendenz der landwirtschaftlichen Bevölkerung geht dahin, nur noch die günstig gelegenen Flächen zu bewirtschaften oder einer anderen Beschäftigung nachzugehen.

Die milchproduzierenden Betriebe haben in Obersaxen keine Möglichkeit, ihre Milchprodukte zentral zu verarbeiten und zu vermarkten.



Abb. 5: Land-/ Alpwirtschaft in Obersaxen

3.2 Zielsetzungen/Leitsätze

Die Produktivität des Bodens soll erhalten bleiben.

Für die in der Gemeinde Obersaxen ansässigen Klein- und Nebenerwerbsbetriebe sollen günstige Voraussetzungen geschaffen werden.

Die Existenz der Landwirtschaftsbetriebe soll gesichert und die Lebensbedingungen der landwirtschaftlichen Bevölkerung sollen verbessert werden.

Die Bewirtschaftung von Grenzertragsböden soll erhalten und gefördert werden, um der Vergandung entgegenzuwirken.

Für die Land- und Alpwirtschaft sollen Voraussetzungen geschaffen werden, dass die Milchproduzenten ihre Produkte zentral verarbeiten, vermarkten und verkaufen können.

3.3 Massnahmen

Für die Landwirtschaftsbetriebe sind erschliessungsmässig und in Bezug auf Immissionsauflagen günstige Voraussetzungen zu schaffen.

Für die grösseren Haupterwerbsbetriebe sind aufgrund der möglichen Immissionen auf die angrenzenden Bauzonen, ausserhalb oder am Rand der Siedlung günstige Verhältnisse zu schaffen.

Erhaltung und Ausbau der für die Landwirtschaft erforderlichen Bauten und Infrastrukturanlagen.

An einer geeigneten Lage soll Land für die Vermarktung von landwirtschaftlichen Produkten gesichert werden.

4. Landschaft und Umwelt

4.1 Ausgangslage

Die Landschaft der Gemeinde Obersaxen ist geprägt durch ein weitgehend intaktes Landschaftsbild der typischen Walsersiedlung.

Es gibt interessante Einzelobjekte aus vergangenen Zeiten.

In den landwirtschaftlich weniger intensiv genutzten Gebieten ist die Flora und Fauna sehr reichhaltig.

Eine grosse Anzahl Ökonomiebauten im Maiensässgebiet werden infolge von Wegbauten und Mechanisierung in der Landwirtschaft teilweise nicht mehr benötigt.

4.2 Zielsetzungen/Leitsätze

Ökologisch empfindliche Landschaftsteile sowie Naturobjekte sollen geschützt werden.

Wichtige Einzelobjekte (Burgruinen, Backöfen etc.) sollen erhalten und geschützt werden.

Das walserische Orts- und Landschaftsbild soll erhalten werden.

Die bestehenden Hecken und Feldgehölze sind zu erhalten, die wichtigen zu schützen und allenfalls zu vernetzen.



Abb. 6: Strukturreiche landschaftliche Qualitäten in Obersaxen

4.3 Massnahmen

Schützenswerte Objekte im Zonen- bzw. generellen Gestaltungsplan bezeichnen.

Schutzgebiete anhand des kantonalen Inventars überprüfen und allenfalls ergänzen. Konflikte mit den Skiabfahrtszonen vermeiden.

Das bestehende Vernetzungskonzept soll weitgehend in der Nutzungsplanung umgesetzt werden.

Es sollen Anreize geschaffen werden, damit Neu- und Umbauten mit einer energieeffizienten Bauweise ausgeführt werden.

5. Tourismus

5.1 Ausgangslage

Obersaxen ist heute ein beliebtes Wintersportgebiet mit gut ausgebauten Transportanlagen und Infrastrukturen. Gewisse Kapazitätssteigerungen und Qualitätsverbesserungen sind noch möglich.

Im Bereich des Sommertourismus liegen noch Möglichkeiten brach.

Der Wintertourismus hat gegenüber dem Sommertourismus ein erhebliches Übergewicht.

Der Zweitwohnungsbau hielt in den letzten Jahren an. Diese werden nur zeitweise genutzt, stehen die meiste Zeit des Jahres leer und von deren Bewohnern bezahlen nur wenig Steuern in der Gemeinde Obersaxen.

Ein regionales Reservationssystem für Ferienwohnungen ist im Aufbau.

In Obersaxen gibt es nur wenige Hotelanlagen.

Ein Freizeitprojekt mit See und oberweiteren verschiedenen Nebennutzungen (Fitnesshalle, Kletterwand, etc.) ist in Entwicklung.



Abb. 7: Nachhaltiger Sommertourismus

5.2 Zielsetzungen/Leitsätze

In Obersaxen soll der qualitativ hochstehende und nachhaltige Tourismus gefördert werden.

Die touristischen Transportanlagen sollen entsprechend den Bedürfnissen der Bergbahnen ausgebaut werden.

Aus raumplanerischer und verkehrstechnischer Sicht sollte vor allem der Ausbau der Anlage Misanenga-Stein im Vordergrund stehen (Zubringeranlage).

Der Wintertourismus soll qualitativ verbessert werden.

Der Sommertourismus soll intensiviert werden.

Anlegen eines Golfplatzes (9/18 Löcher), Realisierung eines Freizeitparks mit Badesee und einer Minigolfanlage weiterverfolgen.

Der Wochentourismus soll, im Gegensatz zum wertschöpfungsarmen Tagestourismus, gefördert werden.

Kursangebote, Tagungsmöglichkeiten sind zu schaffen. Infrastruktur für Training von Sportler/Spitzensportler.

Die touristische Nutzung und Bewirtschaftung des Waldes mit seiner Erholungsfunktion soll gefördert werden.

Die touristische Nutzung von Alpgebäuden soll geprüft werden (z.B. Übernachtungen und Bewirtung).

Die Zweitwohnungen sollen besser genutzt werden und die Gemeinde soll vermehrt vom Zweitwohnungsbau profitieren können (z.B. mit Kurtaxen, Abwassergebühren, etc.).

Die Ansiedlung von Hotels und Resorts für alle Gästesegmente soll gefördert werden.

Die Gebiete um die Bergbahnstationen (Lifte, Restaurants, ergänzende Nutzungen) sollen besser genutzt werden können.

Weitere Ideen für ergänzende touristische Nutzungen und die Unterhaltung für Gäste und Einheimische sind: Spielhalle (Billard, Games, etc.), Disco, Gastronomie (z.B. Bar), beleuchtete Skipiste, Ausbaumöglichkeiten Freizeitpark, Mountainbike-Downhillstrecke, etc.

5.3 Massnahmen

In Absprache mit den Bergbahnen die vorgesehenen Anlagen in einem Konzept festhalten. Konflikte mit den Schutzzonen vermeiden.

Bei den bestehenden Zweitwohnungen soll auf freiwilliger Basis (z.B. Beitritt Reservationssystem) und allenfalls mit einer Gebührenerhebung eine

bessere Ausnützung (warme Betten) und eine höhere Wertschöpfung für die Gemeinde erreicht werden.

Bei neuen Zweitwohnungen sollen fiskalische und organisatorische Massnahmen zur Begrenzung des Zweitwohnungsbaus eingeführt werden (z.B. Beitrittspflicht Reservationssystem, Kurtaxen, Abwassergebühren, etc.).

Die Gebiete um die Bergbahnstationen sollen mit der Schaffung/Ausscheidung von speziellen Zonen für die touristische Entwicklung besser genutzt werden können.



Abb.8: Nachhaltiger Wintertourismus

6. Verkehr

6.1 Ausgangslage

6.1.1 Motorisierter Individualverkehr

In der Wintersaison ist häufig das Parkraumangebot im Bereich der Bergbahnen und Skilifte knapp. Insbesondere in Affeier und in Meierhof gibt es zu wenig öffentliche Parkplätze.

Die Fahrgeschwindigkeit des motorisierten Verkehrs durch die Siedlungsgebiete wird als zu hoch wahrgenommen.

6.1.2 Öffentlicher Verkehr

Die Gemeinde ist heute im Stundentakt mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen.

Die Erschliessung der einzelnen Fraktionen mit öffentlichen Verkehrsmitteln genügt den heutigen Anforderungen nicht.

Im Winter ist ein Sportbus erfolgreich eingeführt worden, im Sommer ist die Erschliessung durch den ÖV ungenügend.



Abb. 9: Orts- und Regionalbus im Winter in Obersaxen

6.2 Zielsetzungen/Leitsätze

Das Parkraumangebot, insbesondere im Bereich der Bergbahnen und Skilifte und auch in Affeier und Meierhof, soll verbessert werden. Dabei ist auf die Eingliederung in die Landschaft zu achten.

Die touristischen Gebiete und insbesondere die Talstation Misanenga und der geplante Freizeitpark sollen sinnvoller erschlossen werden.

Die Qualität und die Verkehrssicherheit innerhalb des Siedlungsgebiets soll erhöht werden.

Die Verbindungen innerhalb der Gemeinde (Fraktionen) sollen verbessert werden (Orts- und Regionalbus). Das ganzjährige Angebot soll verbessert werden.

6.3 Massnahmen

Die erforderlichen Parkraumkapazitäten ermitteln und die entsprechenden Standorte im Zonenplan festlegen.

Erschliessungs- und Parkraumkonzept für die gesamte Gemeinde erarbeiten / den Kapazitäten im generellen Erschliessungsplan Rechnung tragen.

Die Einführung von qualitätsverbessernden und verkehrsberuhigenden Massnahmen soll geprüft werden (z.B. Einführung Tempo 30 in den Siedlungsbereichen, punktuelle Verkehrsberuhigungsmassnahmen).

Bezeichnung der möglichen Standorte von Haltestellen für den Orts- und Regionalbus.

Prüfung der Einführung eines Ganzjahresangebotes für den Orts- und Regionalbus in Abstimmung mit den Nachbargemeinden und Überprüfung des Streckennetzes.

Für die Langsamverkehrserschliessung im Sommer soll ein Fuss-, Wander-, und Bikewegkonzept ausgearbeitet und in den Generellen Erschliessungsplänen bezeichnet werden.

Für die Winternutzung soll ein Konzept für die Winterwanderwege erarbeitet werden, um Konflikte mit Bauzonen zu vermeiden.

7. Ver- und Entsorgung

7.1 Ausgangslage

Im Hinblick auf zukünftige Bedürfnisse mit der Beschneidung von immer mehr Skipisten muss allenfalls zusätzliches Wasser beschafft werden.

Teile des Siedlungsgebietes sind noch nicht an eine Abwasserreinigungsanlage (ARA) angeschlossen.

Die Kommunikationsleitungen (Kabelnetz, Glasfaser, etc.) sind ungenügend.



Abb. 10: Entsorgungsstandort in Obersaxen

7.2 Zielsetzungen/Leitsätze

Das generelle Wasserversorgungsprojekt (GWP) soll erarbeitet werden. In diesem Zusammenhang soll der Zustand des Wasserleitungsnetzes überprüft und es soll abgeklärt werden, ob zusätzliche Wassermengen beschafft werden müssen.

Das gesamte Siedlungsgebiet soll an die ARA angeschlossen werden. Der Generelle Entwässerungsplan (GEP) wird erarbeitet.

Die Entsorgungsstandorte (Kehricht- und Multisammelstellen, PET etc.) sollen überprüft werden.

Die Gemeinde soll an schnelle Kommunikationsleitungen angeschlossen werden.

7.3 Massnahmen

Abklärungen bezüglich neu zu fassenden Quellen anstellen.

Es soll ein Abfallentsorgungskonzept ausgearbeitet werden. Gestützt auf dieses Konzept sollen geeignete Standorte für Kehrichtsammlstellen im generellen Erschliessungsplan bezeichnen.

8. Bodenpolitik der Gemeinde

8.1 Ausgangslage

Heute hat die Gemeinde Obersaxen wenige Möglichkeiten sich aktiv am Bodenmarkt zu beteiligen, da sie nur noch über wenig eigenes Land in der Bauzone verfügt.

8.2 Zielsetzungen/Leitsätze

Die Gemeinde soll sich aktiv an der Bodenpolitik beteiligen, indem sie:

- a) Land erwirbt, und zwar:
 - im Dorfkern
 - in der Gewerbezone
 - in den Bauzonen generell
 - in der Zone für künftige bauliche Nutzung/Landwirtschaftszone angrenzend an die Bauzone
 - in der Zone für künftige bauliche Nutzung /Landwirtschaftszone generell.

- b) Land abtauscht
- c) Land in Baurecht abgibt für Erstwohnungen/Gewerbebauten.

8.3 Massnahmen

Die Gemeinde richtet einen Fonds ein, den sie jährlich äufnet und der ausschliesslich dem Kauf von Liegenschaften/Boden dient.

Die Gemeinde stellt eine Verordnung auf, die den Kauf, Verkauf von Boden und die Abgabe im Baurecht regelt.



Abb. 11: Siedlungsgebiet Meierhof