



Vom Gemeindevorstand am 3. Dezember 2021 beschlossen

Kommunales räumliches Leitbild – Gemeinde Bever



Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Bever

Kontaktperson

Fadri Guidon, Gemeindepräsident

Bearbeitung

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

Erstellung

Oktober 2019 – Juni 2020; April, November/Dezember 2021

Bearbeitungsstand

Dezember 2021

Bildnachweise / Datenquellen

Siehe Dokumentende

Inhalt

Einleitung	1
Analyse	
Porträt.....	2
Demografie.....	3
Wirtschaft und Mobilität.....	4
Siedlung, soziale Infrastruktur und Versorgung	5
Bauzonenreserven und Bedarf.....	6
Bauzonen-Bedarf	7
Wichtige Zeitschnitte der Siedlungsentwicklung.....	8
Grossräumliche Strukturen.....	11
Räumliche Analyse	12
Analyse: Stärken / Schwächen / Chancen / Risiken	15
Strategie und Konzept	
Ziele zur Siedlungsentwicklung.....	17
Räumliches Konzept.....	18
Massnahmen.....	21

Einleitung

Anlass

Mit der Revision des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) haben sich die raumplanerischen Rahmenbedingungen verändert. Das revidierte RPG verlangt eine Abkehr von der bisherigen Entwicklung der Siedlungen «in die Fläche» hin zur Siedlungsentwicklung nach innen. Im Vordergrund steht dabei das Schaffen von Siedlungen mit einer optimierten baulichen Dichte, dies unter Beibehaltung oder Schaffung neuer räumlicher Qualitäten.

Das vorliegende kommunale räumliche Leitbild (KRL) soll zur Umsetzung dieser Vorgaben des RPG und des revidierten kantonalen Richtplans (KRIP) beitragen und ein Zukunftsbild mit den langfristigen planerischen Entwicklungsabsichten der Gemeinde Bever aufzeigen.

Ziele Leitbild

Die Gemeinde Bever bestimmt mit dem KRL die strategische Ausrichtung ihrer Siedlungsentwicklung mit einem Planungshorizont von 20 – 25 Jahren und legt die damit verbundenen zentralen Aufgaben fest.

Das KRL dient der Gemeinde als Orientierungsrahmen für raumbezogene Entscheidungen sowie als konzeptionelle Grundlage für die Revision der Nutzungsplanung. Es ermöglicht der Gemeinde, ihren Handlungsspielraum im Lichte der kantonalen und regionalen Rahmenbedingungen auszuloten sowie ihre Ziele und

Vorstellungen der angestrebten langfristigen räumlichen Entwicklung aufzuzeigen.

Das KRL ist ein informelles Planungs- und Koordinationsinstrument und für die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer nicht bindend. Die tatsächliche und detaillierte Interessenabwägung der einzelnen im KRL dargelegten Aspekte erfolgt erst im Nutzungsplanverfahren.

Erarbeitung

Die Erarbeitung des Leitbildes erfolgte durch eine Planungskommission: Fadri Guidon, Marcello Giovanoli, Sarah Walker, Jan Steiner, Peter Müller, Beat Fried.

Mit Schreiben vom 12. März 2021 hat der Kanton sich sehr positiv zum KRL Entwurf geäußert. Eingebrachte Verbesserungsvorschläge sind, soweit zweckmässig, eingeflossen.

Der Einbezug der Gemeindebevölkerung erfolgte über eine Orientierungsveranstaltung und eine Mitwirkungsauflage vom 8. Juli bis 6. August 2021. Im Rahmen dieser Auflage erfolgen neun Eingaben, welche durch die Planungskommission behandelt wurde. Am Konzept wurde in den Grundzügen festgehalten, jedoch erfolgten diverse Detailanpassungen und Ergänzungen.

Übergeordnete Planungen

Das KRL berücksichtigt den kantonalen Richtplan und das Raumkonzept Graubünden, wonach Bever im suburbanen/ländlichen Raum liegt mit dem Regionalzentrum Samedan.

Parallel zum KRL wird das regionale Raumkonzept Maloja erarbeitet. Kommunale und regionale Planungen sind aufeinander abzustimmen. Wo notwendig sind Aussagen im KRL erwähnt.



Porträt

Bever – früher und heute

Bever wird urkundlich erstmals 1139 erwähnt («ad Bevero»). Im Mittelalter gehörte der Ort zum Territorium des Bistums Chur, nach der Reformation im 16. Jahrhundert wurde Bever politisch und territorial selbständig.

Die Landwirtschaft bildete lange die Erwerbsgrundlage. Der Transportverkehr und die Auswanderung verhalfen dem Dorf zu einem beträchtlichen Reichtum. Bever stand im 19. Jahrhundert abseits des Alpentourismus und blieb landwirtschaftlich geprägt. Die Siedlung veränderte sich über die Jahrhunderte kaum. Mit dem Bau des RhB-Albulatunnels erhielt der Ort 1903 einen Bahnhof. Ab den 1960er Jahren begann der Bau von Ferienhäusern und eine Ausweitung der Siedlung. Die Einführung einer Erstwohnanteilsregelung ab 1985 dämpfte den Zweitwohnungsbau.

Die Gemeinde zählt heute rund 600 Einwohnerinnen und Einwohner und bietet, hauptsächlich im Tourismus und in den damit verbundenen Bereichen, etwa 260 Arbeitsplätze.

Räumliche Ausgangslage

Die Siedlung von Bever liegt auf rund 1700 m ü. M. an der Mündung zum Val Bever. Neben der Hauptsiedlung an der Talstrasse gehören zum Gemeindegebiet auch der Weiler Spinass beim Südportal des RhB-Albulatunnels sowie die Exklave im hinteren Val Bever.

Die kompakte historische Strassenbebauung des Dorfkerns steht entlang der alten Talstrasse sowie entlang dem Weg aus dem Val Bever. Der gegenüber dem Talboden leicht erhöhten Dorfkern ist von den stattlichen Bauern-, Bürger- und Patrizierhäusern stark geprägt. Der Dorfkern charakterisiert sich zudem durch zahlreiche ortsbildgliedernde Grün- und Freiräume.

Anfangs des 20. Jahrhunderts hat Bever durch den Bau der RhB-Linien Albula und Engadin einen ersten Entwicklungsschub erfahren. Ab den 1960er Jahren sind dann, weitgehend durch den Zweitwohnungsbau getrieben, rund um den Dorfkern verschiedene Wohnquartiere (Davous, Culögnas, Charels Sur, Sur Punt) sowie das Gewerbequartier Charels Suot entstanden. In den 1970er Jahren wurde die Umfahrungsstrasse am östlichen Siedlungsrand gebaut.

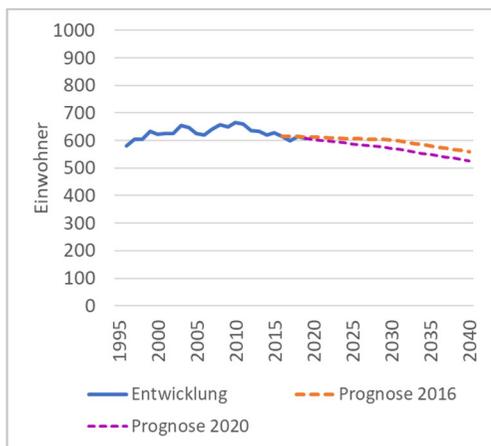
Positionierung

Bever will seine Attraktivität als Wohn- und nachhaltiger Tourismusstandort sowie als Standort für das Gewerbe erhalten und stärken. Die Gemeinde strebt die Stabilisierung der heutigen Einwohnerzahl und damit den Erhalt der Infrastruktur (Schule, Laden, Restaurants, Dienstleistungen) an.



Demografie

Bevölkerungsentwicklung



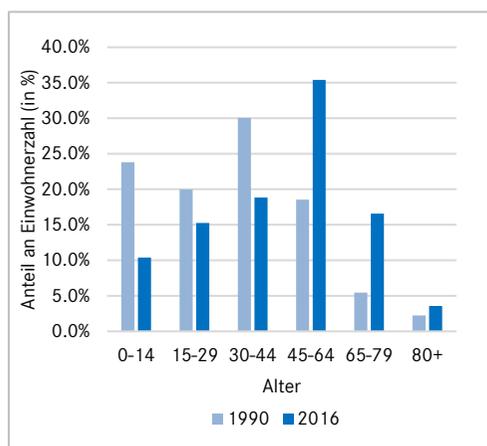
Entwicklung und aktuelle Situation

- 1996–2019 insgesamt leichte Zunahme der Einwohnerzahl (EW) von 580 auf 607 (+27 EW).
- Durchschnittliche Zunahme pro Jahr 1996–2019 von rund 1.2 EW (0.2 % pro Jahr).

Ausblick

- Prognostizierte Einwohnerzahl (gemäss ARE-GR 2020) bis 2030 auf 572 EW (-35 EW zu 2019), im Jahr 2040 auf 526 EW (-81 EW zu 2019).
- Durchschnittliche Abnahme/Jahr bis 2030 von rund 3 EW und bis 2040 von mehr als 4 EW.
- Die Prognose ARE-GR 2020 berechnet einen stärkeren Rückgang der Einwohnerzahl als die Prognose von 2016 (-14 EW auf 602 EW bis 2030 bzw. -57 EW auf 559 EW bis 2040).

Altersstruktur



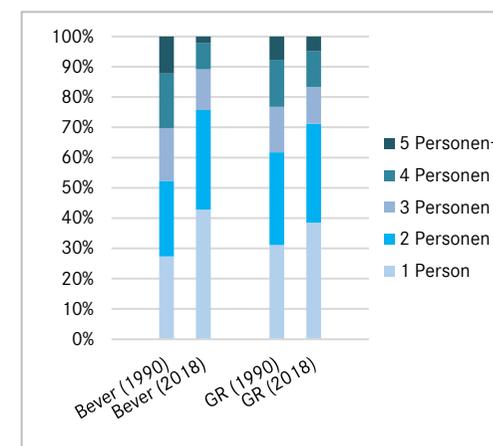
Entwicklung und aktuelle Situation

- Starke Zunahme bei der Altersgruppe 45-64 und 65-79 auf heute 35 % bzw. 17% der Bevölkerung (GR: 29 % bzw. 16%).
- Starke Abnahme bei der jüngsten Altersgruppe von 24% auf heute 10% (GR: 13%).
- Abnahme bei der Altersgruppe 15-29 und 30-40 auf heute 15% bzw. 19% der Bevölkerung (GR: 16% bzw. 19 %).

Ausblick

- Starke Zunahme bei den über 65-Jährigen, verbunden mit der Nachfrage nach altersgerechten Wohnformen und Pflegeleistungen (Überalterung).

Haushaltgrösse



Entwicklung und aktuelle Situation

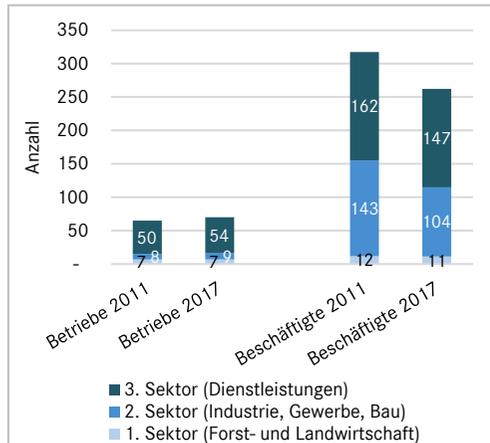
- Starke Abnahme der durchschnittlichen Haushaltgrösse von 2.67 auf 1.96 Personen (GR: von 2.42 auf 2.14 Personen) in den Jahren 1990 - 2018.
- 75 % aller Haushalte sind 1- oder 2-Personenhaushalte (GR: 71 %), 55 % der Gesamtbevölkerung wohnt in diesen Haushalten (GR: 48 %).

Ausblick

- Bei zunehmender Alterung wird der Anteil der 1- und 2-Personenhaushalte weiter steigen.
- Weitere Zunahme des Bedarfs an preislich attraktiven kleineren und mittleren Wohnungsgrössen.

Wirtschaft und Mobilität

Betriebe / Beschäftigte



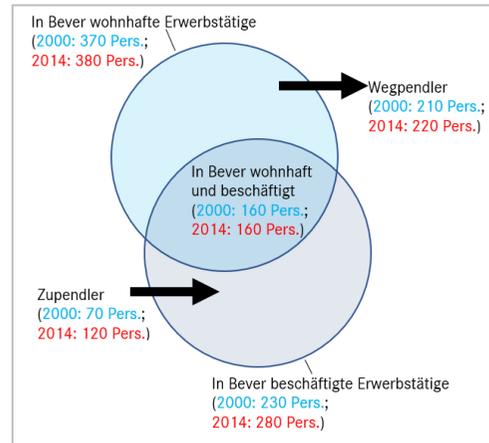
Entwicklung und aktuelle Situation

- Leichte Zunahme der Anzahl Betriebe in den letzten Jahren auf heute 70 Betriebe; kleine durchschnittliche Betriebsgrösse (3.7 Beschäftigte).
- Starker Beschäftigungsrückgang (von 143 auf 104 Beschäftigte) im 2. Sektor (Gewerbe und Bau); leichte Abnahme der Beschäftigten (von 162 auf 147) im 3. Sektor (Dienstleistungen).
- Schwacher 1. Sektor (Forst- und Landwirtschaft) mit 4% der Beschäftigten (GR: 5.5 %); wichtige 2. und 3. Sektor mit 40 % bzw. 56 % der Beschäftigten (GR: 21 % bzw. 74 %).

Ausblick

- Die Wirtschaftslage bleibt vom Tourismus und damit auch von externen Faktoren abhängig (u.a. Frankenstärke).

Pendlerverhalten



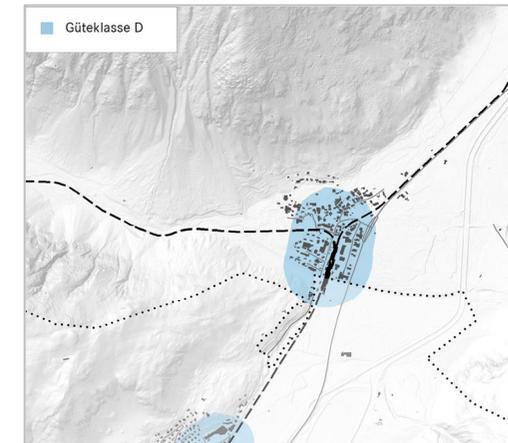
Entwicklung und aktuelle Situation

- Generelle Zunahme des Pendleraufkommens zwischen 2000 und 2014; im Jahr 2014 weiterhin deutlich mehr Weg- als Zupendler.
- Die Wegpendler sind mehrheitlich (84 %) in der Region Maloja beschäftigt; fast die Hälfte davon in Samedan.
- Die Zupendler kommen mehrheitlich (84 %) aus der Region; 41 Pers. aus Samedan.

Ausblick

- Das Pendleraufkommen steigt weiter, bleibt aufgrund der geografischen Lage aber v.a. auf die Region beschränkt.
- Die Digitalisierung eröffnet neue Arbeitsformen (z.B. Homeoffice) und Potential für weniger zentral gelegene Gebiete.

Verkehr



Öffentlicher Verkehr (ÖV)

- Dank Zug- und Busverbindungen durchschnittliche Erschliessung (Güterklasse D) für weite Teile des Siedlungsgebiets.

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

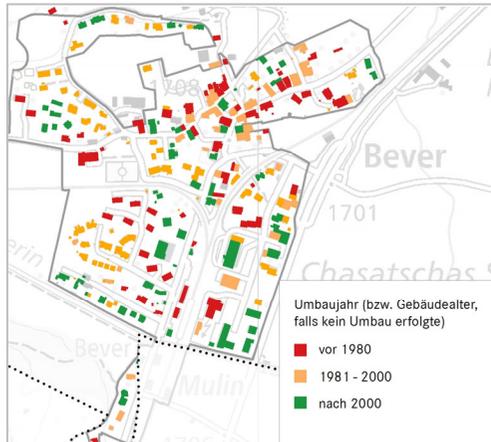
- Gute MIV-Erschliessung über die kantonalen Haupt- und Verbindungsstrassen.

Langsamverkehr (LV)

- Gut ausgebautes Langsamverkehrsnetz (Fuss- und Veloverbindungen), das v.a. auf den Tourismus ausgerichtet ist.

Siedlung, soziale Infrastruktur und Versorgung

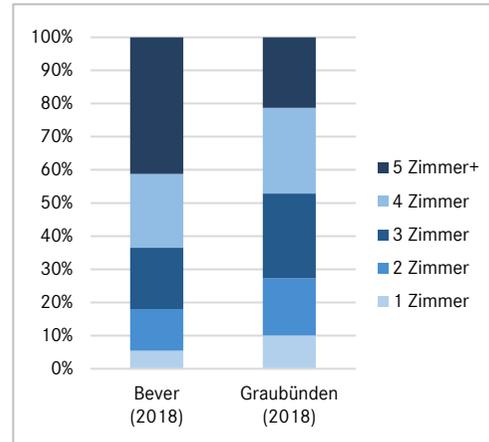
Sanierungsbedarf Gebäudebestand



Erneuerungs-/Sanierungsbedarf des Gebäudebestandes (2016)

- Grossteil des Gebäudebestandes nach 1980 umgebaut bzw. erbaut. Damit weitgehend relativ solide Bausubstanz vorhanden.
- Älterer Gebäudebestand (vor 1980 erbaut bzw. umgebaut) vor allem im historischen Dorfkern und in Charels Sur und Suot.
- Thema der Siedlungserneuerung bzw. -sanierung stellt in Bever ein gewisses Potenzial dar, wobei spezifisch auch der Gebäudebestand aus den 80er und 90er Jahren (50%) bald in den Sanierungszyklus kommt.

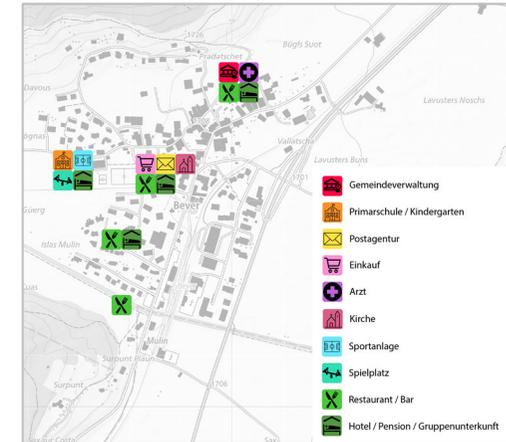
Wohnungsangebot nach Zimmerzahl



Wohnungsangebot

- Gesamtwohnungsbestand umfasst 628 Wohnungen; mit insgesamt 20 Wohnungen (1. Juni 2019) Leerwohnungsbestand von rund 3% bei Miet- und Eigentumswohnungen.
- Hoher Anteil an grossen Wohnungen mit mehr als 3 Zimmern (63 % des Wohnungsangebots; GR: 47 %); dafür geringer Anteil an kleineren Wohnungen bis 2 Zimmer (18 % des Wohnungsangebots; GR: 27 %).
- Altersstruktur, Haushaltgrösse und Wohnungsangebot stimmen nur bedingt überein.

Soziale Infrastruktur und Versorgung

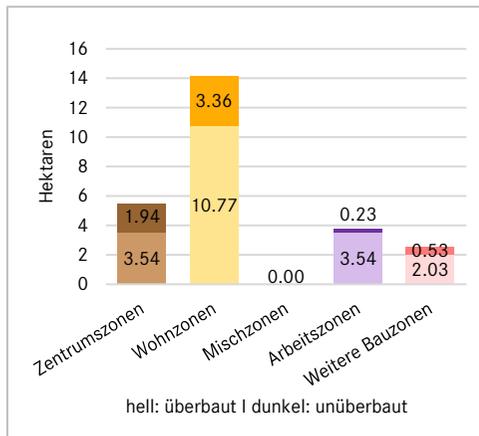


Grundversorgungsangebot

- Kindergarten und Primarschule in der Gemeinde; Oberstufe sowie Kindertagesstätte in Samedan.
- Postfiliale im Dorfladen.
- Dorfladen (Volg) mit Angebot des täglichen Bedarfs.
- Tankstelle und Elektromobil-Ladestation.
- Verschiedene Restaurants und Hotels, eine Pension.
- Arzt im Dorf; Spitex, Spital Oberengadin, Pflegeheim Promulins in Samedan.
- Gutes Versorgungs- sowie Dienstleistungsangebot in Samedan und St. Moritz (5/15 Autominuten und 5 / 20 Minuten mit ÖV).

Bauzonenreserven und Bedarf

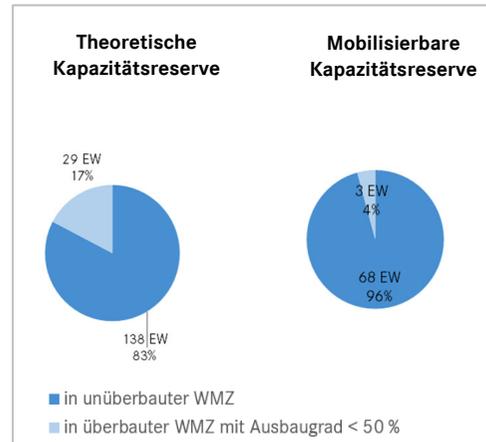
Überbauungsstand 2021



Überbauungsstand

- Zentrumszonen (Dorfkernzone und Dorfzone) weisen einen Überbauungsgrad von 65 % auf mit 1.94 ha Reserve. Infolge Baubeschränkungen (Hochbauverbot in der Dorfkernzone, überlagerte Freihaltezone, Nutzungsverlegungen) können nur 1.2 ha davon überbaut werden.
- Bei den Wohnzonen beträgt der Überbauungsgrad 76 %. Die Reserve beträgt 3.36 ha. Infolge Einschränkungen (überlagerte Freihaltezone, Nutzungsverlegungen) können nur 2.5 ha davon überbaut werden.
- 94 % der Arbeitszonen (3.54 ha) sind überbaut; die Reserve ist somit sehr beschränkt.
- Geringe Reserve an ZöBA von 0.3 ha.

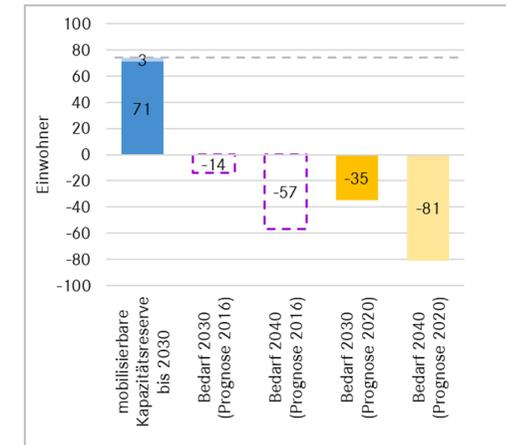
Kapazitätsreserven (WMZ) bis 2030



Kapazitätsreserven bis 2030

- Die theoretischen Kapazitätsreserven innerhalb der bestehenden Bauzone reichen für gesamt-haft rund zusätzliche 167 Einwohner (EW).
- Unter Berücksichtigung eines bis 2030 realistischen Mobilisierungsgrads von 50 % der Nutzungsreserven in den unüberbauten Bauzonen sowie von 10 % in den überbauten Bauzonen besteht ein Potenzial für 71 zusätzliche EW (42% der theoretischen Reserve).

Bauzonenreserven und Bedarf



Prognose 2016

- Die bisherige Bevölkerungsprognose sah eine negative Entwicklung auf total 602 Einwohner bis 2030 und auf 559 Einwohner bis 2040 voraus. Sowohl in Bezug auf den Horizont 2030, als auch 2040 sind die Bauzonenreserven zu gross dimensioniert.

Prognose 2020

- Die neuste und im Rahmen der anstehenden Revision der Ortsplanung zu berücksichtigende Prognose 2020 postuliert eine stärker rückläufige Entwicklung auf 572 Einwohner (2030) bzw. 526 Einwohner (2040). In der Folge sind die Bauzonenreserven sowohl für den Horizont 2030, als auch den Horizont 2040 deutlich zu gross bemessen.

Bauzonen-Bedarf

Kantonale Vorgaben

Der kantonale Richtplan Siedlung (KRIP-S) besteht jeder Gemeinde eine angemessene Bauzonenreserve (Grundbedarf) zu, dies auch bei negativer Bevölkerungsprognose. In der kantonalen Wegleitung «Ermittlung Bauzonenbedarf» wird die «angemessene Reserve» wie folgt konkretisiert:

- Bauzonen ausserhalb des Siedlungskörpers sind grundsätzlich auszuzonen.
- Als Grundbedarf wird pro 100 Einwohner 1 Bauplatz zugestanden. Für Bever mit gut 600 Einwohnern wären dies 6 Bauplätze.
- Bei plausibler Begründung kann dieser Grundbedarf erhöht werden.

Begründung erhöhter Grundbedarf

Folgende besondere Verhältnisse rechtfertigen einen erhöhten Grundbedarf:

- Angestrebte Einwohnerzahl: Die Gemeinde verfolgt das Ziel, die Einwohnerzahl stabil zu halten und längerfristig leicht zu erhöhen. Dazu ist ein ausreichend differenziertes Baulandangebot notwendig.
- Die Erfahrungen in den letzten Jahren (Neubauten Davous und Projekte in Davous I) zeigen, dass Bever ein attraktiver Wohnstandort darstellt (Infrastruktur, nahe der Zentren, Erschliessung).
- Neue Arbeitsformen: Die Corona-Pandemie hat der Digitalisierung Schub verliehen, der

Trend zu ortsunabhängigem Arbeiten (Homeoffice) wurde verstärkt. Die Erfahrungen zeigen (hohe Belegung Ferienwohnungen im 2020), dass Leute zunehmend bereit sind, ihren Wohnsitz (zumindest temporär) in eine alpine, gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossene Umgebung mit breitem Freizeit- und Versorgungsangebot wie Bever zu verlegen. Dies erhöht den Bedarf an Erstwohnungen bzw. an touristisch bewirtschafteten Wohnungen.

- Inländischer Tourismus: Die generell gestiegene Nachfrage nach Ferien in den Schweizer Bergen erhöht den Bedarf an touristisch bewirtschafteten Wohnungen (z.B. Areal Salis) und damit an verfügbaren weiteren Bauzonen für Erstwohnungen.
- Verdrängungseffekt: Altrechtliche Wohnungen werden verstärkt als Zweitwohnsitze nachgefragt. Dies verdrängt Bewohner oder Mieter und führt zu einem gewissen Bedarf an Ersatz-Erstwohnungen.
- Ortsbildschutz: Der angestrebte Erhalt des wertvollen Ortsbildes bedingt Bauflächen ausserhalb des alten Kerns, da einerseits historische Bauten nicht für alle Personen attraktiv sind, andererseits die umgebenden Gärten teils freigehalten werden sollen.
- Struktur der Besiedlung: Das Siedlungsgebiet ist zu sehr grossen Teilen weitgehend erschlossen und überbaut. Die Auszonung von Baulücken innerhalb des Siedlungskörpers leistet keinen Beitrag zur Siedlungsentwicklung nach innen.

Angemessener Bedarf und Vorgehen

Aus vorliegenden Gründen ist es notwendig, den Grundbedarf angemessen zu erhöhen in der Grössenordnung von min. 2 Bauplätzen pro 100 Einwohner. Der detaillierte Bedarfsnachweis erfolgt im Rahmen der Nutzungsplanung.

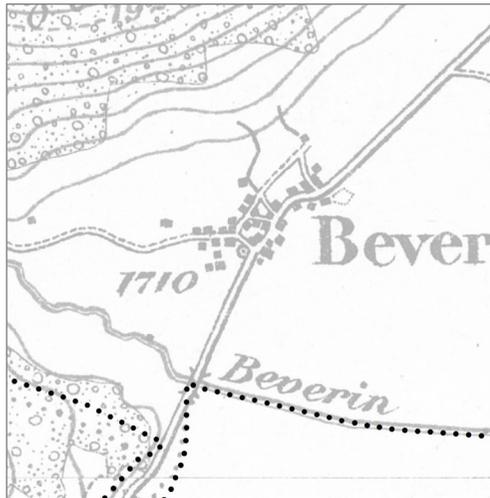
WMZ-Reduktionen sind an folgenden Lagen zu prüfen (vgl. räumliches Konzept):

- Randlagen
- Nicht oder nur teilweise erschlossene oder wenig geeignete Gebiete (z.B. exponierte Lagen)
- Für das Ortsbild wichtige Grün- und Freiräume innerhalb und am Rand des Siedlungsgebietes

Von weitergehenden WMZ-Reduktionen innerhalb des Siedlungskörpers soll abgesehen werden, da sie aus raumplanerischer Sicht weder sinnvoll noch eine zersiedelungshemmende Wirkung haben. Wichtiger ist diesbezüglich ein gut gestalteter Siedlungsrand sowie eine konsequente Mobilisierung der bestehenden Bauflächen.

Wichtige Zeitschnitte der Siedlungsentwicklung

Vor 1890



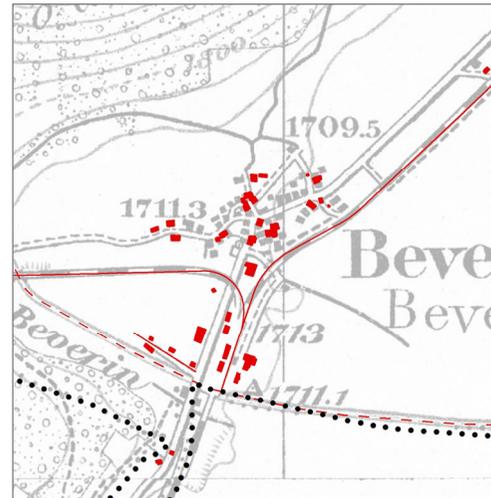
Siedlung

- Die Historische Siedlung Bever erscheint als kompaktes Haufendorf entlang der Talstrasse auf dem weitgehend freien Talboden des Oberengadins.

Landschaft und Infrastruktur

- Talstrasse durch die historische Siedlung Richtung bzw. La Punt und Fahrweg ins Val Bever.
- Landschaftsraum weitgehend frei von Bauten und Infrastrukturen.
- Mäandrierender Fluss Beverin.

1890 – 1940



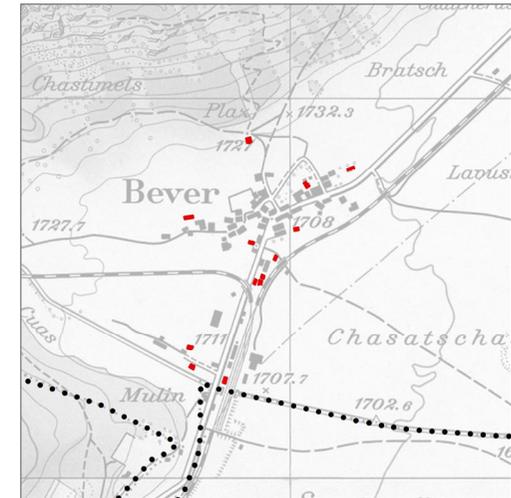
Siedlung

- Erste starke Ausdehnung des Siedlungsgebietes Richtung des 1903 eröffneten Bahnhofes sowie Richtung Val Bever.
- Entstehung des Elektrizitätswerkes unterhalb der Bahnlinie.

Landschaft und Infrastruktur

- 1903: Eröffnung der RhB-Albula-Bahnlinie (Thusis – Bever – St. Moritz).
- 1913: Eröffnung der RhB-Bahnlinie Richtung Unterengadin (Bever – Zernez – Scuol).
- Kanalisierung des Flusses Beverin.

1941 – 1960



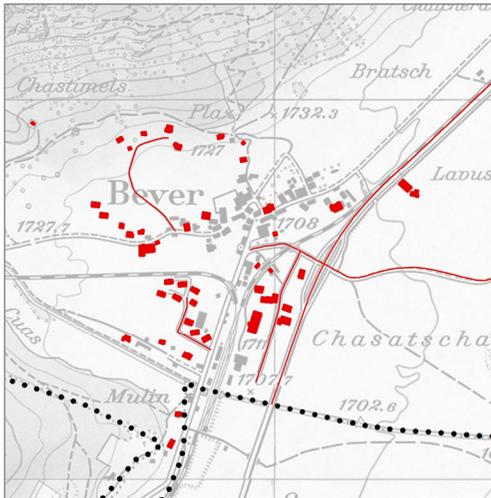
Siedlung

- Geringe Bautätigkeit am Siedlungsrand mit Schwergewicht Richtung Bahnhof.

Landschaft und Infrastruktur

- Keine wesentlichen Veränderungen.

1961 – 1980



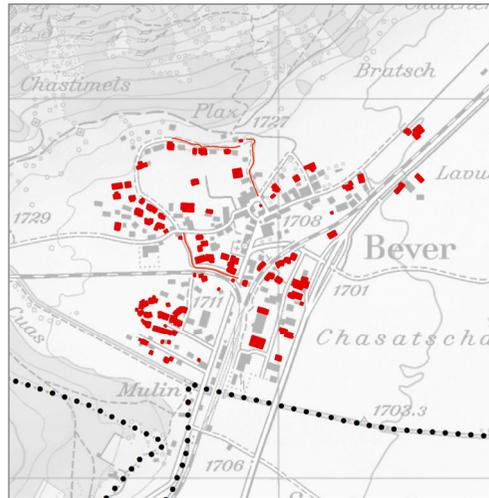
Siedlung

- Intensive Bautätigkeit (v. a. Zweitwohnungen) mit Ausdehnung der Siedlung in den Gebieten Davous, Charels Sur und Charels Suot.
- 1974: Bau des Schulgebäudes mit Pausen-Sport- und Spielplatz.
- Entstehung des Arbeitsgebiets zwischen Bahnlinie und Umfahrungsstrasse.

Landschaft und Infrastruktur

- Bau der Umfahrungsstrasse mit gross dimensioniertem Anschlusswerk.
- Erschliessung der Neubaugebiete, neue Strasse nach Gravatscha/Isellas in Verbindung mit der Deponie Sass Grand.
- Aussiedlung eines Landwirtschaftsbetriebes.

1981 – 2000



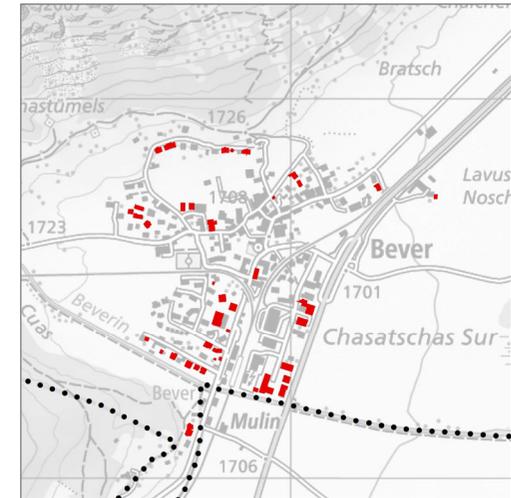
Siedlung

- Weitere, sehr starke Bautätigkeit in den Gebieten Davous, Charels, Charels Sur/Suot und Bügls Suot.
- Weitere Wohn- und Gewerbebauten in Charels Suot.

Landschaft und Infrastruktur

- Neue Strasse im Gebiet Charels als Umfahrung Süd des Ortskerns.
- Weitere Aussiedlungen von Landwirtschaftsbetrieben.

2000 – heute



Siedlung

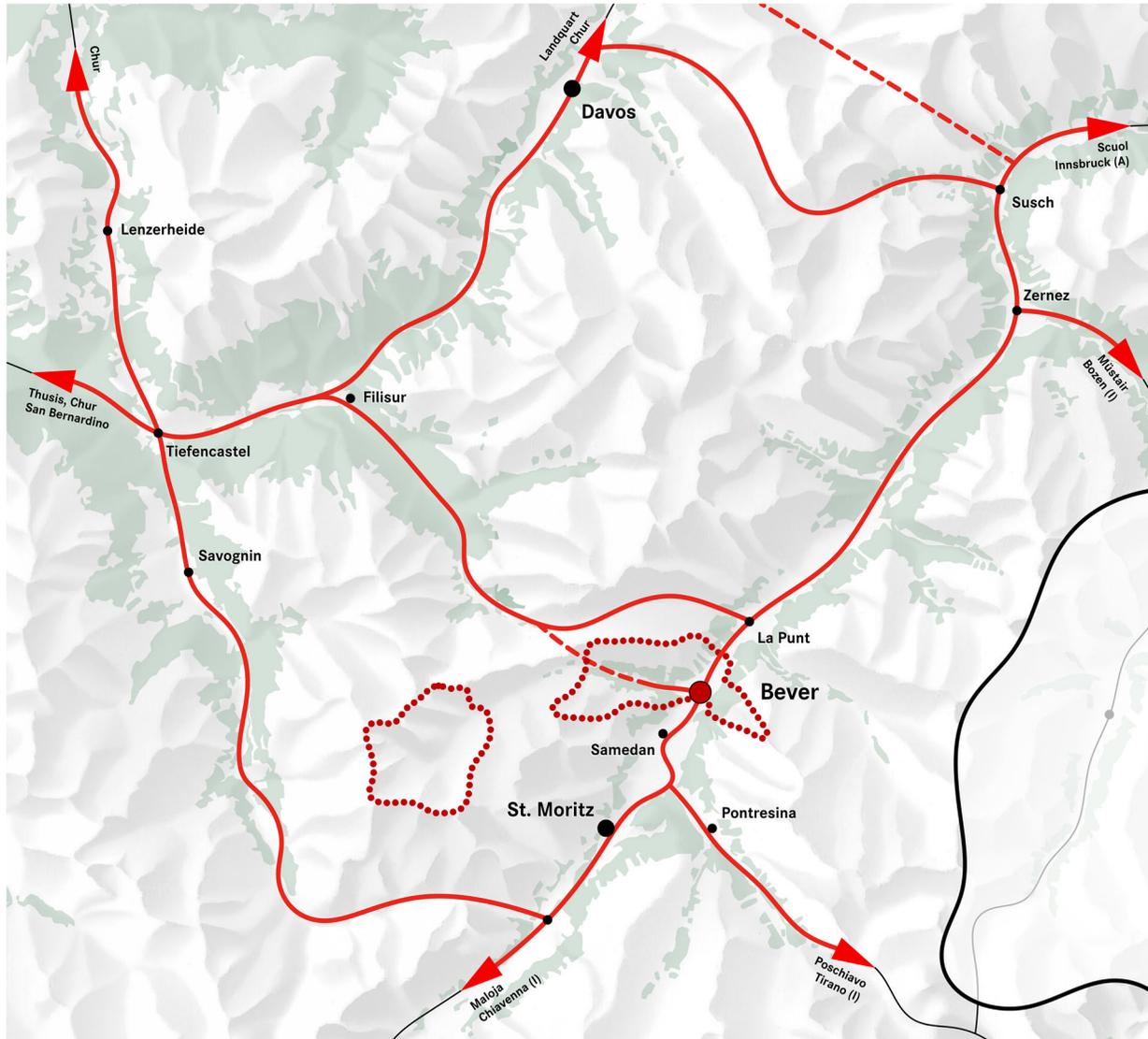
- Weitere rege Bautätigkeit im bestehenden Siedlungsgebiet bis zum Greifen der Zweitwohnungsinitiative ab 2013.
- Weitere Bauten im Arbeitsgebiet Charels Suot.

Landschaft und Infrastruktur

- Keine relevanten Bautätigkeiten ausserhalb des Siedlungsgebiets.



Grossräumliche Strukturen



Lage / Erschliessung

Die Gemeinde Bever liegt im Oberengadin, welches an die Regionen Puschlav, Bergell und Unterengadin angrenzt. Das Oberengadin ist verkehrsmässig gut erschlossen:

- Richtung Chur bzw. Zürich via Julierpass, Albula-tunnel/-pass, Vereinatunnel und Flüelapass.
- Richtung Italien (Chiavenna, Veltlin, Vinschgau) via Maloja-, Bernina- und Ofenpass.
- Richtung Unterengadin bzw. Österreich im Inntal.

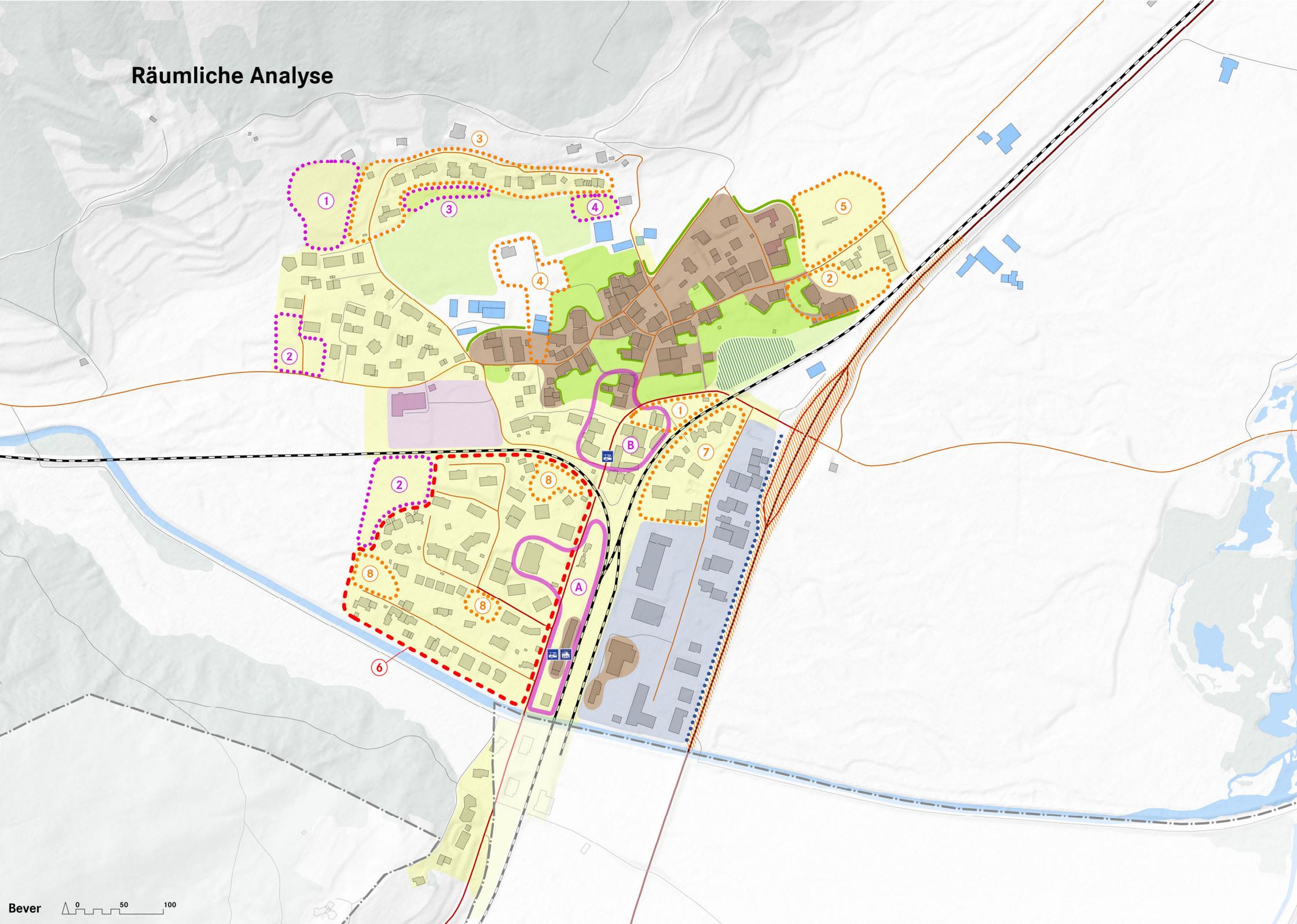
Landschaft

Das Oberengadin ist geprägt durch das weite und offene Hochtal. Oberhalb der Talebene geht das Gelände in eine Waldlandschaft (Nadel- und Lärchenwälder) und anschliessende Alplandschaft über. Das Oberengadin wird nördlich von den Gipfeln der Albulakette und südlich u.a. von der Berninagruppe begrenzt.

Siedlung

Die Siedlungsgebiete des Oberengadins liegen in der Talebene entlang der Hauptverkehrsachsen. Die Gemeinde Bever profitiert von der Nähe zu Samedan (gemäss Richtplan Regionalzentrum / zu etablierender Versorgungsknoten), St. Moritz (Zentrum mit internationaler Ausstrahlung) und Pontresina (touristischer Ort mit Versorgungsfunktion für das Umland).

Räumliche Analyse



Ausgangslage

-  Historische Siedlung
 - Ortsbild von nationaler Bedeutung (ISOS)
-  Intakter historischer Siedlungsrand
-  Wichtige Grün- und Freiräume im hist. Kern
 - Innere, siedlungsgliedernde Freiräume
 - Trenngürtel zwischen historische Siedlung und Neubaugebieten
-  Grünraum Davous
 - Wichtiger Grünraum als Enklave mit landwirtschaftlicher Nutzung
-  Siedlungsgebiet (Wohn- und Mischnutzung)
-  Öffentliche Infrastruktur (Gemeindeverwaltung, Werkhof, Kindergarten, Primarschule, Spiel- und Sportplatz)
-  Arbeitsgebiet
-  Landwirtschaftsbauten

Gebiete mit besonderen Erkenntnissen

Umfahrungsstrasse

-  Umfahrung mit Anschlusswerk Bever
 - Engadinerstrasse auf aufgeschüttetem Damm
 - Grosse Abgrabung beim Dorfanschluss
 - zwei Brücken
 - vier Anschluss Spuren

Unattraktiver, stark vom Verkehrswerk geprägter Ortseintritt mit räumlich trennender Wirkung zwischen Siedlung und Landschaft.
-  Unattraktive Ansicht des Gewerbeareals von der Umfahrungsstrasse aus

Östlicher Ortseingang

-  Brache an zentraler Lage mit Verdichtungspotenzial
-  Geeignete Lage für eine zentrale, unterirdische Parkierungsanlage für den historischen Dorfkern mit Direktanschluss an die Via Maistra

Areal Fried

-  Klassizistische Villa mit Gartenanlage
 - Schreinerei in ungenutztem Stall (ehemaliger Stall des Gutsbetriebs) mit Erweiterungsabsichten
- Areal mit Verdichtungspotenzial

Bahnhofareal

-  Zentrale und attraktive Lage, nahe dem funktionalen Zentrum (Laden, Kirche), Hotel Bever Lodge, Bahnhof sowie Buslinie
 - Stark unternutzter, überdimensionierter und unstrukturierter Vorplatz (220 x 25m)
 - Wichtiger Ankunftsort ohne klare «Adresse» mit grossem Nutzungs- und Gestaltungspotenzial

Davous

-  Attraktive und sonnige Hanglage
 - Ringbebauung mit langer Zufahrtstrasse als Sackgasse
 - Grosser, landwirtschaftlich genutzter Grünraum zwischen Wohnquartier und historische Siedlung

Quartierplangebiet Davous I

-  Einzelnes Wohnhaus als Inselement mitten im Grünraum (gemäss Quartierplan). Landwirtschaftsbetrieb Parz. 498 steht vor Aufgabe. Potenzial für Anbindung des Quartiers an den Siedlungskörper
 - Zentrale, ruhige Lage mit grossem Potenzial; geeignet für Familien und/oder Alterswohnungen

Bügl's Suot

-  Attraktive Wohnlage am Siedlungsrand
 - Nahe dem Ensemble bestehend aus historischem Hotel Chesa Salis (1590 als Bauernhaus erbaut) Gemeindehaus und Kirchgemeindehaus
 - Quartierplan steht vor Abschluss. Potenzial für Gastgewerbebetrieb mit Chesa Salis als Kopfbau sowie Wohnungen für Einheimische

Charels Sur

-  Wohnquartier an zentraler, gut erschlossener Lage, tiefe Ausnützung, mit Verdichtungspotenzial

Charels Suot

-  Ältere Geschosswohnungsbauten (Stockwerkeigentum) in Fussdistanz zum Zentrum
 - Potenzial für Ersatzneubauten mit Verdichtung

Weitere Gebiete

-  Baulücken innerhalb des Siedlungsgebietes
-  «Dorfzentrum» mit Pension Lenatti, Volg, Bikegeschäft und Kirche
 - Zugang zum historischen Dorfteil ab der Via Maistra

Gebiete mit Potential für Auszonung

-  Grosse, weitgehend unerschlossene Baulandfläche am Siedlungsrand, teilweise in Gefahrenzone 2
-  Unüberbaute Gebiete am Siedlungsrand
-  Kaum überbaubare Gartenflächen im Anschluss an grossen Freiraum Davous
-  Unerschlossenes Bauland am Rand des grossen Freiraums Davous



Analyse: Stärken / Schwächen / Chancen / Risiken

Stärken

- Guter sozialer Zusammenhalt und funktionierende Sachpolitik.
- Charakteristischer historischer Dorfkern mit weitgehend gut erhaltener Struktur und Substanz sowie viele siedlungsgliedernde Grünräume.
- Gutes Grundangebot an öff. Diensten und Versorgung (Kindergarten, Primarschule, Einkauf, Dienstleistungen, Arzt) und überkommunal bekanntes und geschätztes Gastronomieangebot (Bever Lodge, DaPrimo, Spinäs).
- Naherholungsgebiet mit Sommer- (z.B. Feuerstellen, Märliweg) sowie Winterangeboten (z.B. Langlaufloipe, Marathonloipe). Attraktive Erholungsgebiete in der Landschaft (z. B. Innauen, Val Bever).
- Ruhiger Wohnort mit guter Erreichbarkeit der Zentren Samedan, Pontresina und St. Moritz mit dem öff. Verkehr und motorisierten Individualverkehr.
- Wirtschaftliche Standbeine: Tourismus, Gewerbebetriebe und Landwirtschaft.
- Wettbewerbsfähiger Preis beim Wohnraum für Einheimische, gute Finanzlage der Gemeinde und attraktiver Steuersatz (70%).

Chancen

- Vermarktung des historischen Dorf-Erbes als Mehrwert für das Kulturangebot des Oberengadins (z.B. auch als Etappe des Grand Tour of Switzerland).
- Neugestaltung und Aufwertung des Bahnhofs sowie Nutzung des Areals.
- Neue Arbeitsformen in digitalisierter Arbeitswelt (z.B. Homeoffice) durch Ausbau der Infrastruktur im Kommunikationsbereich (z.B. Glasfasernetz).
- Lage an UNESCO-Weltkulturerbe (RhB) mit ursprünglichem Bahnhofgebäude.
- Veränderung der landwirtschaftlichen Strukturen.
- Nachfrage nach Alterswohnungen (auch durch Zweitwohner).
- Besucherzentrum Innauen.
- Label Beverin Gewässerperle PLUS (erster in der Schweiz) vermarkten.

Schwächen

- Geringes Interesse der Bevölkerung an der Entwicklung des Dorfes.
- Rückgängige Zahl der Dorfvereine.
- Stärken werden nicht wahrgenommen.
- Überalterung der Bevölkerung.
- Schwieriger Zugang zum Naherholungsgebiet im Talboden infolge starker räumlicher Trennung durch die Umfahrungsstrasse.
- Lärmbelastung und räumliche Trennung der Siedlung durch die RhB-Linien.
- Mangelnde Gestaltungsqualität im nutzungsdurchmischten Gewerbegebiet an prominenter Lage entlang der Umfahrungsstrasse.
- Deponie Sass Grand: Immissionen durch vielbefahrene Zufahrtsstrasse, stören der Anblick.
- Aufwendiger Unterhalt des Tourismusangebots (z.B. Märliweg).

Risiken

- Schliessung von Schule und Laden sowie Verlust der Arztpraxis infolge Abnahme der jungen, ansässigen Bevölkerung.
- Alte, sanierungsbedürftige Ferienwohnungen (STWEG), welche nicht mehr den Ansprüchen der Gäste genügen.
- Entvölkerung von Dorfkern und Wohnquartieren infolge Umnutzung altrechtlicher Wohnungen zu Zweitwohnungen.
- Abhängigkeit vom Wirtschaftsmotor Oberengadin.
- Verschlechterung der ÖV-Erreichbarkeit durch Reduzierung des Halttakts.
- Ungewisse Zukunft des bekannten Hotels Chesa Salis.



CHESA
COMUNELA

Ziele zur Siedlungsentwicklung

Es werden die räumlichen Voraussetzungen geschaffen um das Dorf als lebendige Siedlung zu etablieren. Das Dorf wird insbesondere als attraktiver Wohnstandort und als Standort für den nachhaltigen Tourismus weiterentwickelt.

Einwohnerzahl mittelfristig halten und längerfristig leicht erhöhen

- Die Raumplanung schafft Rahmenbedingungen für eine nachhaltige Entwicklung insbesondere in den Bereichen Wohnen und Tourismus.
- Die Rahmenbedingungen zielen vor allem auf die Bedürfnisse von Familien und von jungen Erwachsenen sowie altersgerechten Wohnraum.

Historischer Dorfkern gesamtheitlich erhalten und pflegen

- Die bauliche Entwicklung im historischen Dorfkern erfolgt unter Wahrung der historischen Siedlungs- und Freiraumstruktur sowie der Bausubstanz.
- Wertvolle historische Ökonomiebauten werden, auch durch Umnutzungen, erhalten.

Wertvolle Grün- und Freiräume sowie Siedlungsränder erhalten und pflegen

- Siedlungsgliedernde und ortsbildprägende Grün- und Freiräume innerhalb und am Rand des historischen Dorfkerns werden konsequent freigehalten.

- Wichtige Siedlungsränder werden festgelegt und konsequent freigehalten.

Siedlungsentwicklung nach innen lenken und kompakte Siedlung schaffen

- In allen Bauzonen wird eine konsequente haushälterische Bodennutzung angestrebt. Das auf die jeweiligen örtlichen Verhältnisse abgestimmte Nutzungsmass wird optimal ausgenützt.
- Die Siedlungsentwicklung erfolgt vor allem an zentrumsnahen Lagen mit guter ÖV-Erschliessung und Erreichbarkeit von Versorgungs- und öffentlichen Infrastrukturen.
- Nicht überbaute sowie unternutzte Gebiete werden durch geeignete Massnahmen mobilisiert.
- Qualitätssichernde Verfahren tragen zu einer effizienten, bodensparenden und ortsbaulich qualitativen Bebauung bei optimierter baulicher Dichte bei.
- Im Rahmen der Nutzungsplanung werden die Dichte- und Höhenvorgaben ortsspezifisch überprüft und sofern zweckmässig erhöht.
- Bei ungünstig gelegenen Bauzonen werden Auszonungen insbesondere an folgenden Lagen geprüft:
 - periphere Lagen;
 - ungenügend erschlossene, wenig geeignete und nicht überbaubare Gebiete;
 - für das Ortsbild wichtige Grün- und Freiräume.

Landschaftliche Qualitäten erhalten

- Die Offenheit der Talebene wird bewahrt. Neue Bauten und Anlagen werden möglichst vermieden.
- Landwirtschaftsbetriebe werden optimal in die Umgebung eingefügt.
- Landschaftliche Einfügung der Deponie Sass Grand verbessern.

Infrastruktur erhalten, touristische und öffentliche Anlagen weiterentwickeln

- Der bestehende Standort der Schule mit Sport- / Freizeitinfrastruktur wird gehalten.
- Das Freizeit- und Erholungsangebot für Ortsansässige und Gäste wird erhalten und den Bedürfnissen angepasst.
- Besucherzentrum Innauen realisieren.
- Die Deponie wird regional neu geregelt.

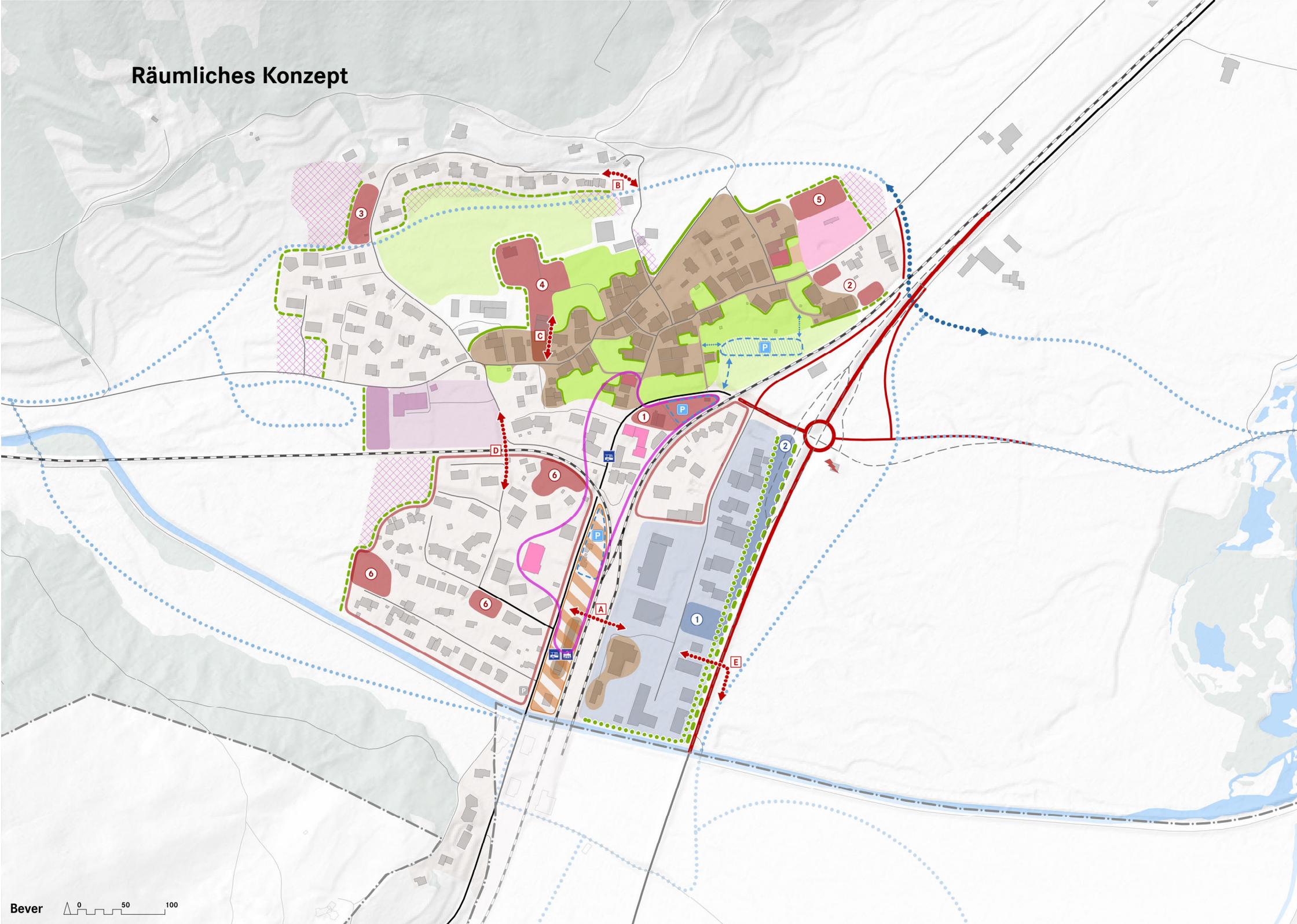
Arbeitsgebiet gestalterisch aufwerten

- Das Arbeitsgebiet wird verdichtet und nach einem Konzept gestalterisch aufgewertet.

Verkehrsinfrastruktur optimieren

- Die Ortseinfahrt mit unattraktivem Anschlusswerk an die Umfahrungsstrasse wird langfristige nach einem Konzept technisch und gestalterisch umgebaut und aufgewertet.
- Der Dorfkern wird mit einem zentralen Parkierungsangebot aufgewertet.
- Das gute ÖV-Angebot wird erhalten und gemäss den Bedürfnissen der Bevölkerung und Gäste verbessert.

Räumliches Konzept



Historische Siedlung

-  Struktur und Bausubstanz der historischen Siedlung erhalten und gezielt weiterentwickeln
- Historische Siedlungsränder konsequent freihalten

Grün- und Freiräume

-  Siedlungsgliedernde Grün- und Freiräume im historischen Siedlungsbereich freihalten
-  Grünraum Davous freihalten
- Neue Siedlungsränder festlegen und konsequent freihalten
-  Reduktion der Bauzone nach raumplanerischen Kriterien prüfen

Öffentliche Infrastruktur

-  Öffentliche Infrastruktur (Gemeindeverwaltung, Werkhof, Kindergarten, Schule, Sport-/Spiel-/Eventplatz) erhalten
-  Reserve für Erweiterungsmöglichkeiten der öffentlichen Infrastruktur sichern
-  Zentrale Parkieranlagen im Zentrumsgebiet (Vallatscha, Areal Lenatti, Areal Bahnhof) prüfen

Touristische Infrastruktur

-  Optimale Rahmenbedingungen für die Weiterentwicklung der Gastgewerbebetriebe schaffen
- Langlaufloipennetz erhalten/verbessern

Besondere Entwicklungsgebiete

Anschlusswerk Umfahrungsstrasse (langfristig)

-  Anschluss an Engadinerstrasse umbauen und als attraktive Ortseinfahrt gestalten:
 - Umfahrungsstrasse leicht nach Osten verschieben und tiefer legen (landschaftliche Einordnung, Lärmschutz, Sichtschutz)

- Kreisel mit Anschluss an Dorf und Via Isellas (Gestaltung Ortsauftakt, Adresse)

-  Neue Linienführung und Umbau der Via Lavusters als Entlastungsstrasse für Dorfkern (Verlegung Anschluss Via Bügls Suot, Umbau Unterführung RhB, direkter Anschluss Via Maistra entlang RhB)

- Anpassung Linienführung Langlaufloipe

-  Wärmeverbundzentrale südlich Anschluss Kantonsstrasse für Versorgung Dorf

Bereich Ortseingang Ost

-  Areal mit Arbeits- Wohnnutzungen und nach einem ortsbaulichen Konzept entwickeln
-  Zentrale unterirdische Parkieranlage für historischen Dorfkern mit Anschluss an Via Maistra prüfen

Areal Fried

-  Areal mit Arbeits- und Wohnnutzungen nach einem ortsbaulichen Konzept entwickeln

Zentrumsgebiet

-  Potenzial für die Entwicklung eines funktionalen Zentrums mit öffentlichen und privaten Dienstleistungen. Verknüpfung Bahnhof mit Dorf.

Bahnhofareal

-  Areal nach Gesamtkonzept mit gemischten Nutzungen (Tourismus, Wohnen, Dienstleistungen) und zentraler Parkierung entwickeln. Beachtung UNESCO-Vorgaben bezüglich guter Gestaltung Bahnhofplatz räumlich fassen und als «Adresse» gestalten sowie offene Parkplätze integrieren

-  Fusswegverbindung zur Gewerbezone über Personenunterführung RhB (im Bau)

Davous

-  «Ringbebauung» mit einer Bautiefe entlang der Via Culögnas ergänzen – attraktive Hanglage und sinnvoller Ortsabschluss

-  Verbindung der Via Culögnas mit der Via da Plaz mindestens für den Langsamverkehr und Dienstfahrzeugen vervollständigen

Quartier Davous I

-  Umzonung der Zone für landwirtschaftliche Bauten. Ortsbauliche Anbindung des Quartiers Davous I an die historische Siedlung mit einer angepassten Bebauung bis zum Platz Chà Sur

-  Anbindung des Quartiers Davous I an den Platz Chà Sur mit Langsamverkehrsweg

Bügls Suot

-  Erweitern des Hotels Chesa Salis als strukturierter Beherbergungsbetrieb (gemäss QP)
-  Realisierung von Mehrfamilienhäusern mit Erstwohnungen (gemäss QP)

Charels Sur / Charels Suot

-  Erhöhung des Nutzungsmasses prüfen und Gebiet nach Konzepten verdichten
-  Fusswegverbindung mit Unterführung unter RhB

Weitere Nutzungsreserven (Wohnen)

-  Innere Nutzungsreserven konsequent mobilisieren

Arbeitsgebiet

-  Erhöhung des Nutzungsmasses prüfen und innere Reserven mobilisieren
- Optische Abschirmung Gewerbebauten mit Pflanzungen entlang Umfahrungsstrasse (kurzfristig)
-  Gewerbeareal durch bauliche Massnahmen entlang der verlegten und gesenkten Umfahrungsstrasse abschirmen (langfristig)
-  Fusswegverbindung Bahnhof-Innauen mit Unterführung unter Kantonsstrasse



Massnahmen

Kurzfristig = innert 1 - 5 Jahren; mittelfristig = 6 - 15 Jahre; langfristig = 16 - 25 Jahre

Massnahmen		Realisierungshorizont ²	Umsetzungsinstrument / Verfahren
A	Sicherstellung der Baulandverfügbarkeit - Unüberbaute Bauzonen nach raumplanerischen Kriterien mobilisieren	kurzfristig	Nutzungsplanung
B	Gewerbegebiet - Abschirmung des Gewerbequartiers gegenüber der Umfahrungsstrasse z. B. mit Baumpflanzungen (kurzfristige Massnahme)	kurzfristig	Nutzungsplanung
C	Gebiet Bügl Suot (Hotel Chesa Salis) - Quartierplanverfahren abschliessen und mit Umsetzung beginnen	kurzfristig	Folgeplanung
D	Areal Fried - Entwicklungsziele und Strategie anpassen; Ortsbauliche Konzeption entwickeln; Quartierplan überarbeiten.	kurzfristig	Folgeplanung
E	Quartierplangebiet Davous I - Quartierplan Davous I ergänzen mit Anschlussbebauung der Parzellen Nr. 296 und 438	kurz- bis mittelfristig	Nutzungsplanung
F	Gebiet Charels Sur - Rahmenbedingungen für eine Verdichtung schaffen - Bebauungskonzepte erarbeiten und Qualität und Dichte mittels Folgeplanung sicherstellen	kurzfristig mittel- bis langfristig	Nutzungsplanung, Folgeplanung
G	Areal Lenatti - Rahmenbedingungen für eine dichte Bebauung schaffen - Qualität und Dichte mittels Folgeplanung sicherstellen	kurzfristig mittel- bis langfristig	Nutzungsplanung, Folgeplanung
H	Entwicklung Bahnhofareal - Entwicklungsziele, Strategien und Konzepte für eine qualitative Arealentwicklung in Zusammenarbeit mit der RhB erarbeiten - Qualitätssicherung durch Folgeplanung oder Konkurrenzverfahren sicherstellen	mittelfristig	Qualitätssicherndes Verfahren (Folgeplanung oder Konkurrenzverfahren)
I	Parkierungsanlage am Rand der historischen Siedlung - Raumplanerische Rahmenbedingungen schaffen - Bedarf ermitteln, Beteiligungs- und Finanzierungskonzept erarbeiten	kurzfristig mittel- bis langfristig	Nutzungsplanung
J	Anschluss Engadinerstrasse – Dorfauftakt aufwerten - Projektstudie Engadinerstrasse, Anschlusswerk und via Lavusters inkl. Konzept für gestalterische Aufwertung des Rands des Gewerbegebiets erarbeiten - Umsetzung	- Kurzfristig - Langfristig	Projektstudien Projekt

Bildnachweise

Titelfoto, S. 10 & 14 © Comet Photoshopping GmbH / Dieter Enz

S. 1 & 2 © ETH Bibliothek Zürich

S. 16, 20 & 23 © Gemeinde Bever

Datenquellen

Kanton Graubünden

- Amtliche Vermessung
- Gebäudedaten GVG/AIB

Bundesamt für Landestopografie swisstopo

- TLM, swissALTI3D
- Topografische Kartenwerke

Bundesamt für Statistik (BFS)

- Demographie: Statistik der Bevölkerung und der Haushalte (STATPOP)
- Wirtschaft: Statistik der Unternehmensstruktur (STATENT)
- Bodennutzung: Arealstatistik Schweiz
- Tourismus: Beherbergungsstatistik (HESTA)
- Pendler: Daten basierend auf AHV-Register, STATPOP und STATENT
- Zweitwohnungen: Gebäude- und Wohnungsregister (GWR)

Bundesamt für Kultur

- Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

Gemeinde Bever

- Homepage



