



Gemeinde Madulain

Kommunales räumliches Leitbild (KRL)

Bericht zu den Wünschen und Anträgen der Mitwirkungsaufgabe

24. April 2023

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkungen	1
2	Stellungnahme Kanton (ARE)	2
3	Eingaben zu Analyse und Strategie	7
4	Eingaben zu weiteren Themen	13

Legende

J: Anregung / Wunsch wird berücksichtigt

N: Anregung / Wunsch wird nicht berücksichtigt

Zur Kenntnisnahme / Beantwortung der Frage

1 Vorbemerkungen

- Das KRL ist kein formelles Instrument der Nutzungsplanung, wie etwa der Zonenplan, Generelle Gestaltungsplan oder Generelle Erschliessungsplan. Das KRL ist ein rein informelles Instrument zur Abbildung möglicher räumlicher Entwicklungen. Das KRL ist ein Dokument mit Konzeptcharakter, welches für die Grundeigentümer(innen) unverbindlich ist und der Planungsbehörde als möglicher Orientierungsrahmen für künftige raumrelevante Entscheide dienen kann. Konkrete Entscheide mit entsprechend räumlichen und rechtlichen Auswirkungen werden erst im nachfolgenden Nutzungsplanverfahren zur Revision der Ortsplanung der Gemeinde gefällt. Dort haben die Betroffenen im Rahmen der formellen Verfahren ein Mitwirkungs- und Beschwerderecht (Art. 47 ff. KRG in Verbindung mit Art. 12 ff. KRVO).
- Das KRL hat eine hohe Flughöhe bzw. eine bewusst vorgesehene Unschärfe und zeigt, unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben der eidg. und kantonalen Raumplanungsgesetzgebung sowie der Handlungsanweisungen des kantonalen Richtplans Siedlung Graubünden (KRIP-S), die für Madulain möglichen Stossrichtungen der räumlichen Entwicklung, insbesondere der Siedlungsentwicklung nach innen, auf. Das KRL ist – anders als die Nutzungsplanung (15 Jahre) – auf einen Zeithorizont von 20-25 Jahre ausgerichtet. Es macht auch Aussagen zu langfristigeren Entwicklungen.
- Das KRL wurde dem Kanton zur Prüfung zugestellt. Das Amt für Raumentwicklung (ARE) hat mit Stellungnahme vom 17. Januar 2023 das KRL im Grundsatz gewürdigt und Anregungen für einzelne Anpassungen formuliert. Die Stellungnahme des ARE ist in Kapitel 2 dieses Berichts enthalten. An der öffentlichen Mitwirkung zum KRL vom 19. Januar bis 20. Februar 2023 haben sich 14 Parteien mit Zweitwohnsitz in Madulain, vier 4 Ortsansässige (mit Wohnsitz in Madulain) sowie 1 Unternehmen beteiligt. Die Mitwirkungseingaben zum KRL werden nicht individuell, sondern im vorliegenden Bericht thematisch zusammengefasst und im generellen Rahmen (ohne Personennamen) beantwortet. Alle Beteiligten erhalten den vorliegenden Bericht zugestellt. Weiteren Personenkreisen ist der Bericht auf Anfrage zugänglich.
- Das KRL wurde von den Mitwirkenden mehrheitlich gewürdigt, die Möglichkeit zur Beteiligung wurde sehr geschätzt. Der KRL-Plan wird als eine hilfreiche Vorlage bzw. Regelwerk für künftige Entscheide betrachtet. Das KRL ist nachvollziehbar und es sind ansprechende Projekte angedacht oder geplant. Im Bericht wird vorwiegend auf Eingaben mit Einwendungen und Fragestellungen eingegangen.

2 Stellungnahme Kanton (ARE)

Bericht Kapitel	Thema, Inhalt	Stellungnahme Amt für Raumentwicklung (ARE) vom 17. Januar 2023	Kommentar
Das Wesentliche In Kürze			
1		<p>Das KRL Madulain weist die richtige "Flughöhe" auf, ist gut gestaltet, übersichtlich strukturiert und verständlich formuliert. Allgemein werden die übergeordneten Grundlagen und Vorgaben (Raumkonzept GR, Richtplan, RegRK etc.) im KRL weitgehend berücksichtigt und umgesetzt, die wichtigsten sind im KRL einleitend kurz und knapp erwähnt. Die Analyse ist ebenfalls gut aufgebaut, beinhaltet die relevanten Themenbereiche und wurde nachvollziehbar durchgeführt.</p> <p>Die Positionierung sowie die Ziele und Absichten zur Siedlungsentwicklung sind gut und spezifisch auf die Gemeinde ausgerichtet. Die Zielsetzungen sind anschaulich und nachvollziehbar aus der Analyse, resp. aus einer SWOT-Analyse abgeleitet. Die übergeordneten Strategien sind ebenfalls zweckmässig.</p> <p>Das KRL sollte ergänzt werden mit der Definition von Zielwerte oder -bilder an Mindestdichten (im Sinne des KRIP-S sowie im Sinne der gemäss RPG-1 und KRIP-S geforderten Innenentwicklung / Verdichtung). Das KRL ist mit Aussagen zu der Landwirtschaft (allfällig vorgesehene Aussiedlungen, regionale Faktenblätter etc.) zu ergänzen. Wünschenswert wäre ebenfalls die Behandlung und Definition weitergehender Ziele / Strategien zur überkommunalen Zusammenarbeit, in thematischen Schnittstellenbereichen (z.B. Tourismus oder Revitalisierungen).</p>	Kenntnisnahme.
Allgemeines			
2, a)		<p>Die Positionierung der Gemeinde Madulain als attraktive, lebhaft Wohngemeinde mit hoher Aufenthaltsqualität und einladendem Tourismusangebot mit den dafür vorgesehenen Entwicklungsmassnahmen stimmen im Grundsatz sowohl mit den gegebenen räumlichen Voraussetzungen als auch mit dem raumplanerisch wichtigen Ziel der Siedlungsentwicklung nach innen überein. Die Ziele zur Siedlungsentwicklung und die einzelnen, strategischen Massnahmenbausteine setzen bereits einen umfassenden und sehr guten Rahmen, für die von der Gemeinde beabsichtigte, räumliche Entwicklung. Die geplanten Entwicklungsmassnahmen im KRL-Entwurf lassen gut den Willen der Gemeinde erkennen, die wesentlichen Potenziale, welche generell in den historischen Siedlungs- und naturnahen Landschaftsbereichen liegen, optimal in Wert setzen zu wollen, um Madulain als Wohn- und Lebensort bestmöglich entwickeln zu können.</p>	Kenntnisnahme.
Raumplanerische Massnahmen			
2, b)	Regionales Raumkonzept	<p>Die kantonale Vorprüfung zum RegRK Maloja konnte im September des letzten Jahres abgeschlossen werden. Die Beschlussfassung durch die Region sowie die Genehmigung der Regierung ist noch ausstehend. Somit liegt das definitive RegRK Maloja noch nicht vor und wird im KRL auch nicht weiter erwähnt. Dieses bildet aber eine wichtige Grundlage für das KRL. Festlegungen, welche einer überkommunalen Abstimmung über das RegRK bedürfen, können im KRL nicht abschliessend behandelt und verbindlich festgelegt werden, solange die Positionierung der Gemeinde in der Region und die Koordination mit dem RegRK noch nicht erfolgt ist. Umgekehrt sind die Vorgaben aus dem RegRK im KRL abzustimmen. Aus diesem Grund wird der Gemeinde nahegelegt, im KRL zusätzlich einen Umsetzungsbaustein zu den nötigen Koordinationstätigkeiten aufzunehmen. Die Abstimmung raumwirksamer Tätigkeiten auf den verschiedenen Planungsstufen und gegenüber den Nachbarschaften (La Punt Chamues-ch und Zuoz) sowie den kantonalen und regionalen Institutionen ist aufgrund übergeordneter Vorgaben i.S. Siedlung und Verkehr ein zentrales Element des KRL-Prozesses und des Planungsprozesses der regionalen Richtplanung Maloja. Die im weiteren Verlauf der Planung erforderlichen Koordinationstätigkeiten bilden Bestandteil des KRL. Dabei sollen auch die überkommunalen und überregionalen Beziehungen und die Stellung von Madulain innerhalb der Region berücksichtigt werden. Das heisst: Es sollen im KRL Ziele und</p>	Koordination findet im Zuge der Regionalplanung (laufend) und der Nutzungsplanung statt.

Bericht Kapitel	Thema, Inhalt	Stellungnahme Amt für Raumentwicklung (ARE) vom 17. Januar 2023	Kommentar
		Umsetzungsstrategien für die notwendige Koordination mit den betroffenen Stellen (Kanton, Region, Nachbargemeinden, weitere Institutionen) bei Inhalten in thematischen Schnittstellenbereichen (z. Bsp. Tourismusprojekte [Langlauf, Golf, Camping etc.] oder Naturraumaufwertungen [Revitalisierungen etc.] aufgenommen werden.	
2, c)	Bevölkerungsentwicklung	Die für die Ortsplanung massgeblichen Bevölkerungsprognosen 2019-2050 von Bund und Kanton weisen für Madulain in den kommenden 15 bis 20 Jahren grundsätzlich ein Wachstum von rund + 15 Prozent resp. rund + 35 Einwohner (EW) aus. Für die Jahre 2030, 2035 und 2040 werden jeweils eine Bevölkerungszahl von 236 Einwohner (+ 22 EW), 246 EW (+ 32 EW) resp. 256 EW (+ 42 EW) erwartet. Das KRL stellt bei der Bedarfsanalyse auf die massgebliche Bevölkerungsprognose 2019-2050 des Bundesamts für Statistik (BFS) ab.	Kenntnisnahme.
2, d)	Einleitende Bemerkungen Dimensionierung der Bauzonen Innenentwicklung Mobilisierung des Baulands	<p>Die Revision des Raumplanungsgesetzes, welche im Jahr 2014 in Kraft getreten ist und der Kanton GR mit dem kantonalen Richtplan - Raumordnungspolitik und Siedlung (KRIP-S) u. a. zu Händen der kommunalen Planungsbehörden umgesetzt und präzisiert hat, enthält drei wichtige Ziele, welche für die Gemeinden auch Aufträge sind. Diese lassen sich mit drei Begriffen zusammenfassen: Prüfung und Anpassung der Bauzonendimensionierung, Umschaltung zur Innenentwicklung und durchgehende Sicherstellung der Baulandmobilisierung. Auch in Gemeinden, in denen diese drei Themen nicht vordergründig erscheinen, erwartet der Kanton eine Antwort auf die gestellten Herausforderungen.</p> <p><i>Dimensionierung der Bauzonen</i> In Bezug auf die Aufgaben für A-Gemeinden wie Madulain ist es für das Amt für Raumentwicklung (ARE) zentral, dass die Gemeinde Massnahmen zur Verdichtung und Mobilisierung der Nutzungs- und Bauzonenreserve in den rechtskräftigen Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) trifft. Diese zwei Massnahmen (Mobilisieren und Verdichten) stellen für eine Gemeinde wie Madulain die wesentlichen Elemente der Siedlungsentwicklung nach innen sowie gemäss KRIP-S die eigentliche Hauptaufgabe dar. Die "Übersicht Bauzonenkapazität (BZK) Madulain" hat derweil gezeigt, dass die in der heutigen Bauzone vorhandenen mobilisierbaren Kapazitätsreserven für mind. ca. + 20 EW ausreichen. Die rein theoretischen Kapazitätsreserven reichen sogar aus für bis zu + 46 EW. Folglich sind die heutigen Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) in der Gemeinde Madulain grundsätzlich und rechnerisch auf 10 Jahre betrachtet in Bezug auf die prognostizierte Bevölkerungszahl im 2030 von 236 EW (+ 22 EW) in etwa richtig dimensioniert. Bis 2035 resp. 2040 sind die Reserven tendenziell zu knapp dimensioniert. Madulain hat in erster Linie ihre WMZ zu mobilisieren und wo sinnvoll und zweckmässig geeignete Verdichtungsmassnahmen zu treffen (gemäss Anweisungen KRIP-S Kap. 5.2.2). Vor diesem Hintergrund der mutmasslich vorhandenen Minderkapazitätsreserven besteht für Madulain, als A-Gemeinde, in zweiter Linie allenfalls die planerische Option, zwecks Schaffung genügender WMZ-Kapazitätsreserven zusätzliche Einzonungen zu prüfen und umzusetzen. Die Möglichkeiten von Einzonungen hängen jedoch von den Ergebnissen der getätigten Mobilisierungs- und Verdichtungsbestrebungen ab. In jedem Fall müssen die Nutzungs- und Bauzonenreserven in der rechtskräftigen WMZ vorgängig konsequent mobilisiert und verdichtet resp. ausreichend geeignete Massnahmen dafür getroffen worden sein. Bei der Beurteilung einer angemessenen WMZ und der weiteren Bauzonengebieten können die im KRL vorgesehenen Strategieansätze und dazugehörigen Massnahmen zwecks Erhalt und Weiterentwicklung / Verdichtung der Siedlungsstrukturen sehr positiv gewürdigt werden. Das gut verständliche räumliche Konzept mitsamt den identifizierten Entwicklungsgebieten überzeugt und ist zweckmässig. Gleiches gilt für die weiteren Massnahmenbausteine der räumlichen Strategie, diese zeigen sich als angemessen und zweckmässig an die örtlichen Verhältnisse angepasst. Mit diesen KRL-Inhalten ist daher für die nächsten Planungsebenen eine gute erste Basis gelegt, um in den differenziert betrachteten Einzelgebieten eine hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen umsetzen und erreichen zu können.</p> <p><i>Innenentwicklung / Verdichtung</i> Mit der Übersicht Bauzonenkapazität (BZK) hat die Gemeinde die Kapazitäten anhand der geltenden Nutzungsplanung und Nutzungseinschränkungen ermittelt. Laut RPG 1 und KRIP-S ergibt sich auch für Gemeinden mit zunehmender Bevölkerung und kleiner Baulandreserven eine gewisse Pflicht zur</p>	Kenntnisnahme.

Bericht Kapitel	Thema, Inhalt	Stellungnahme Amt für Raumentwicklung (ARE) vom 17. Januar 2023	Kommentar
		<p>Innenentwicklung bzw. zur Erneuerung und Verdichtung. Bei der Erfüllung dieses übergeordneten Auftrages sind die raumplanerischen Nachverdichtungspotenziale zu erkunden und zu aktivieren. Dazu sind die bestehenden Siedlungsstrukturen und vorherrschenden Dichtemerkmale sowie Bauperioden bzw. Sanierungszyklen des Baubestandes zu berücksichtigen. Auch für die Gemeinde Madulain sollte die Innenentwicklung bzw. Verdichtung ein Themenpunkt sein, welcher zumindest angesprochen werden muss. Diese Thematik wird mit der allgemeinen Bezeichnung der potenziellen Gebiete mit punktueller Nachverdichtung sowie mit den davon abgeleiteten Massnahmen grundsätzlich genügend Achtung geschenkt. Unklar ist jedoch, warum die beiden unbebauten Areale nördlich der Bahnlinie für die Entwicklung erst längerfristig in Frage kommen. Zu beachten ist, dass ohne konsequente Mobilisierung der inneren Reserven keine Neueinzonungen begründet werden können (gern. Priorität 2 Strategie Bauzonendimensionierung). Wir empfehlen der Gemeinde insbesondere im Hinblick auf anstehende Ortsplanungsrevisionen, die Festlegung von Mindestdichtenzielwerten oder -bildern (nach einer groben Überprüfung der Regelbauweise) für die einzelnen Entwicklungsgebiete zu prüfen.</p> <p><i>Mobilisierung des Baulands</i></p> <p>Die Baulandmobilisierung steht in unmittelbarem Zusammenhang mit der Bauzonendimensionierung und der Innenentwicklung: Vorausgesetzt, dass die Bauzone an die Bevölkerungsentwicklung zu koppeln, d. h. zu beschränken und die räumliche Entwicklung nach innen zu richten sind, liegt es auf der Hand, dass die "verbleibenden" Grundstücke und Nutzungsreserven tatsächlich zur Verfügung gestellt bzw. auf dem Markt gebracht werden, wenn die Besitzer sie nicht selbst nutzen. Ohne Baulandmobilisierung könnte die baulich-räumliche Entwicklung infolge Hortung früher oder später zum Stillstand kommen. Mit der Teilrevision des kantonalen Raumplanungsgesetzes von 2019 wurden neue Instrumente zugunsten der Baulandmobilisierung zur Verfügung gestellt. Die Gemeinde wird ersucht, den weiteren Handlungsbedarf in Bezug zur Baulandmobilisierung anhand der übergeordneten Vorgaben zu klären und entsprechenden Massnahmen im KRL konzeptionell festzulegen. Eine solche Aufnahme im KRL bietet sich angesichts der Massnahme "Sicherstellung der Baulandverfügbarkeit" an. Zur Baulandmobilisierung gehören weiter auch die Massnahmen zur Vervollständigung der Baureife. Unerschlossenes oder nur teilweise erschlossenes Bauland ist in Madulain selten. Dennoch hängt von der Erschliessungsqualität einiges ab, insbesondere dort, wo private Erschliessungsmassnahmen zu wenig bewirken können. Wie auch im Fall der Verdichtung, sind gebietsbezogene Baulandumlegungen - neue Bodeneinteilungen um die Bebaubarkeit zu erhöhen - im Detail zu prüfen. Dies erfolgt selbstverständlich in Folgeverfahren, aber beim Ausloten der konzeptionellen Mobilisierungsmassnahmen (im KRL) darf diese Massnahme nicht ausser Acht gelassen werden.</p>	<p>Überprüfung der baulichen Dichte findet im Nutzungsplanungsverfahren statt (Aufnahme im KRL)</p> <p>Massnahmen zur Baulandmobilisierung bilden zentraler Bestandteil in der Nutzungsplanung (im KRL enthalten)</p>
2, e)	Arbeitsgebiete	Das Arbeitsgebiet in Madulain hat lokale Bedeutung (KRIP-S). Gemäss KRIP-S sind bestehende lokale Arbeitsgebiete im Wesentlichen auf die Weiterentwicklung ansässiger Betriebe auszurichten. Demnach soll darauf hingewiesen werden, dass Erweiterungen der Arbeitszone grundsätzlich nicht für Neuansiedlungen, sondern hauptsächlich für allfällige Erweiterungen bestehender Betriebe zugelassen werden können.	Kenntnisnahme.
3, a)	Ortsbildschutz im Allgemeinen	Der KRIP bezeichnet in Kapitel 5.4 «Schützenswerte Ortsbilder und Objekte» das Ortsbild von Madulain als schützenswert. Gemäss Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) ist Madulain ein Ortsbild von regionaler Bedeutung. Die Südansicht ist als Freihaltefläche definiert. Dementsprechend ist die Auseinandersetzung der Gemeinde mit der räumlichen Entwicklung, insbesondere hinsichtlich der schützenswerten Ortsbilder äusserst wichtig. Im Ortsbaulichen Leitbild 2016 hat die Gemeinde die räumliche und architektonische Situation analysiert und die Siedlungsentwicklung mit konkreten Projekten anhand einer Gesamtschau geprüft. Dabei wurde die Siedlung nicht nur im Grundriss, sondern auch im Schnitt betrachtet, wodurch auch der Geländeverlauf berücksichtigt wurde. Diese Grundlage ist für die Entwicklung des Ortsbildes sehr wertvoll. Zu bedauern ist, dass die Stossrichtungen des Ortsbaulichen Leitbilds im vorliegenden KRL nur in geringem Masse mitberücksichtigt wurden. Eine Weiterentwicklung des Ortsbaulichen Leitbilds von 2016 mit vereinzelten, nicht behandelten Themen betreffend Siedlungsstruktur / Ortsbildschutz wäre wünschenswert gewesen. So wurden die bereits im Rahmen des Ortsbaulichen Leitbilds aufgezeigten Potentiale grösstenteils übernommen und auf eine konzeptionelle Ebene umgemünzt.	Kenntnisnahme.

Bericht Kapitel	Thema, Inhalt	Stellungnahme Amt für Raumentwicklung (ARE) vom 17. Januar 2023	Kommentar
3, b)	Historischer Siedlungsrand	In der SWOT-Analyse wird der intakte historische Ortskern als eine der Stärken Madulains aufgeführt. Dementsprechend ist im räumlichen Konzept festgelegt, dass einerseits die Struktur und Bausubstanz der historischen Siedlung erhalten und gezielt weiterentwickelt und andererseits der historische Siedlungsrand freigehalten werden soll. Östlich der historischen Siedlung sind gemäss räumlichem Konzept diverse, v.a. touristische Nutzungen direkt am historischen Siedlungsrand angedacht. Diesbezüglich besteht ein gewisses Konfliktpotenzial mit den Freihalteabsichten. Bei der Weiterentwicklung dieses Gebiets ist auf die Freihaltung des historischen Siedlungsrandes Rücksicht zu nehmen. Der westliche Dorfeingang gehört zu den wichtigen Ansichten von Madulain. Auch hier ist bei der Erarbeitung des Konzeptes für den Ortseintritt der Gestaltung des Siedlungsrandes gebührend Aufmerksamkeit zu schenken.	Gestaltung der Siedlungsränder bildet Bestandteil des KRL.
3, c)	Pro dals Lufs	Gemäss KRL ist vorgesehen bei der bestehenden Bauzonenreserve "Pro dals Lufs" südlich der Bahnlinie eine Reaktivierung des Nutzungspotenzials mittels Aufhebung des Hochbauverbots oder allenfalls eine Verlagerung der Bauzone zu prüfen. Unterhalb der Bauzonenreserve am Siedlungsrand, für die im Grundbuch ein Hochbauverbot festgelegt ist, befinden sich zwei landwirtschaftliche Betriebe. Im Rahmen der Prüfung der Reaktivierung des Nutzungspotenzials gilt es diesbezüglich allfällige Konflikte abzuklären. Ferner sei erwähnt, dass die Bebauung dieses Bereichs nicht mit der Bebauungsstrategie und den weiteren Zielen des ortsbaulichen Leitbilds übereinstimmt. Aus diesem Grund wird empfohlen auf die Aufhebung des Hochbauverbots zu verzichten und eine Verlagerung der Bauzone zu priorisieren.	Verlagerung des Nutzungspotenzials wird vordergründig geprüft.
3, d)	Campingareal	Das Campingareal inmitten der Siedlung soll gesichert und weiterentwickelt werden. Für die Siedlungsgliederung des Dorfes ist das Camping substantiell. Der Massstab der Bauten (Zelte, Wohnfässer usw.) im Areal unterscheidet sich stark vom Massstab der Bebauung des historischen Dorfes und der Neubauquartiere. Für die Gestaltung und bessere Einordnung des Campingplatzes in die Siedlung wird empfohlen geeignete Fachpersonen beizuziehen.	Kenntnisnahme.
3, e)	Bahnhofareal	Sämtliche Vorhaben am und rund um den Bahnhof Madulain müssen sorgfältig abgestimmt werden. Insbesondere sind allfällige Entwicklungen auf die bestehenden Strukturen mit Bahnhofgebäude, Verladerrampe etc. abzustimmen. Eine eventuelle Entwicklung dürfte den Zugang zur Bahn nicht verschlechtern, sondern müsste diesen unterstützen. Die Rhätische Bahn (RhB) verfolgt die künftige Entwicklung rund um den Bahnhof Madulain, sowie allfällig damit einhergehende Nutzungsplananpassungen mit grossem Interesse. Weiterführende Entwicklungsgedanken müssen frühzeitig mit den Fachbereichen Projektentwicklung und Immobilien der RhB abgestimmt werden.	Frühzeitige Einbindung RhB ist vorgesehen.
3, f)	Parkplätze	Bei der neu geplanten Parkierungsanlage südlich des Inns ist auf die Erstellung von Hochbauten zu verzichten. Die Freihaltung der Flächen zwischen den Dörfern ist typisch für das Engadin und sollte weiterhin erhalten werden.	Es sind keine Hochbauten geplant.
Weitere Themen			
4	Landwirtschaft	Im KRL wird die Landwirtschaft mit 33 Prozent als ein wichtiger Erwerbszweig genannt. Diese Aussage widerspiegelt die Tatsache, dass die Landwirtschaft in der Gemeinde Madulain verhältnismässig stärker ausgeprägt ist als in anderen Gemeinden im Oberengadin. Aufgrund dessen ist die Auseinandersetzung mit der Landwirtschaft im KRL empfehlenswert, wenn nicht sogar vorausgesetzt. Aufgrund der Nicht-Erwähnung der Landwirtschaft im KRL (mit Ausnahme der Zieldefinition "Landwirtschaftsbetriebe werden optimal in die Umgebung eingefügt") gehen wir davon aus, dass die Auseinandersetzung nicht gross stattgefunden hat. Gemäss Bericht «Schutz landwirtschaftlich wertvoller Räume im Kanton Graubünden» vom Mai 2016 ist es von Bedeutung, dass in wichtigen raumrelevanten Planungs- und Entscheidungsprozessen eine regionale Vertretung der Landwirtschaft beigezogen wird. Damit dieser Beizug auch nachvollzogen werden kann, ist das KRL mit Aussagen zur Landwirtschaft (allfällig vorgesehene Aussiedlungen, regionale Faktenblätter etc.) zu ergänzen.	Erhalt der landschaftliche Qualitäten ist Bestandteil des KRL. Aussiedlungen sind kein Thema.
5	Natur und Landschaft	Wie bereits einleitend erwähnt, will sich die Gemeinde Madulain als attraktive Wohngemeinde sowie als nachhaltigen Tourismusstandort positionieren. Für die touristische Attraktivität bzw. Lebensqualität einer Gemeinde sind wertvolle Grünräume bzw. eine intakte und gut funktionierende, angrenzende Natur und Landschaft essentiell. Das KRL sieht die Aufhebung und nachfolgende Renaturierung des Areals der Materialablagerung am westlichen Ortseingang vor,	Kenntnisnahme.

Bericht Kapitel	Thema, Inhalt	Stellungnahme Amt für Raumentwicklung (ARE) vom 17. Januar 2023	Kommentar
		was begrüsst wird. Dabei zu beachten ist, dass bei der nachfolgenden Planung der Renaturierung des Areals auch auf die Belange der Fischökologie am angrenzenden Inn Bezug genommen wird. Für einen diesbezüglichen Fachaustausch steht das Amt für Jagd und Fischerei zur Verfügung. In Bezug auf die weiteren, das Fischgewässer Inn betreffende Projektvorhaben, wie beispielsweise die Verlegung der Kantonsstrasse wird hinsichtlich den Anforderungen des Bundesgesetzes zur Fischerei (BGF; Art. 8; technische Eingriffe in Fischgewässer) auf die nachgelagerten Planungsschritte verwiesen.	
6	Verkehr	Die Linienführung der Kantonsstrasse hat sich grundsätzlich am Projekt für die Umfahrung La Punt zu orientieren, welches vom 18. November 2019 bis 17. Dezember 2019 öffentlich auflag. Der Platzbedarf, wie er im räumlichen Konzept dargestellt ist, steht nicht zur Verfügung. Allfällige Parkieranlagen sind grundsätzlich rückwärtig über das kommunale Strassennetz zu erschliessen. Es wird empfohlen, die Strassenbaupolizei des Tiefbauamtes Graubünden frühzeitig in die Planung rund um den Ortseingang West miteinzubeziehen. Massnahmen im Bereich der Kantonsstrassen bzw. mit Auswirkungen auf Kantonsstrassen bedürfen einer Bewilligung des Tiefbauamtes Graubünden. Es wird daher empfohlen, die Strassenbaupolizei des Tiefbauamtes Graubünden frühzeitig in entsprechende Projekte einzubinden.	TBA wird frühzeitig eingebunden werden.
7	Energie und Infrastruktur	<p>Sofern für die Gemeinde Madulain relevant, wäre es zu begrüssen, wenn zum Thema Energie und Infrastruktur nachfolgende Themen vertieft und ein Zielbild über die langfristige räumliche Entwicklung bezüglich Energie und leitungsgebundenen Energieträgern (Strom, Wärmeverbundnetz, etc.) aufgezeigt würde. Inhalte bezüglich elektrischer Erschliessung könnten thematisiert werden wie zum Beispiel:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Trassen für die Energieversorgung (Verkabelung der Freileitung) definieren und in Synergie mit weiterer Infrastruktur freihalten. Raum für Infrastrukturbauten (Transformatorstationen, Unterwerke, Reservoirs, Pumpstationen) freihalten und entsprechend Planungsmassnahmen treffen. - Die Standorte der Energieerzeugung und des Energieverbrauchs könnten lokalisiert und mögliche Synergien gefördert werden wie zum Beispiel: Solaranlagen und Eigenverbrauchsgemeinschaften (Trassen für Energieversorgung): Seit dem 1. April 2019 können Grundstücke, die einzig durch eine Strasse, ein Eisenbahntrasse oder ein Fliessgewässer voneinander getrennt sind unter Vorbehalt der Zustimmung der jeweiligen Grundeigentümer ebenfalls als zusammenhängend betrachtet werden und sich zu einer Eigenverbrauchsgemeinschaft (Art. 17 EnG) zusammenschliessen. - Wärmeverbund Blockheizkraftwerk mit vorwiegend erneuerbarer Energie (Holz) / Trinkwasserkraftwerke / Überprüfen des Leitungsnetzes der Wasserversorgung zur Energieerzeugung / Abwasserkraftwerke 	Entwicklung von Energieinfrastruktur bildet Bestandteil des KRL.
Fazit und weiteres Vorgehen			
8	Abschliessende Bemerkungen	Das KRL Madulain erfüllt die Vorgaben gemäss der Leistungsvereinbarung. Mit dem vorliegenden KRL hat die Gemeinde Madulain eine inhaltlich wertvolle Arbeit geleistet. Anhand dieser Grundlage können die wesentlichen und wichtigen Ziele für die räumliche Entwicklung des Dorfes festgelegt werden. Der Aufbau des Berichtes ist schlüssig und für den Leser gut nachvollziehbar. Der Gemeinde wird empfohlen, die in der vorliegenden Stellungnahme enthaltenen Punkte aufzunehmen und umzusetzen. Die Gemeinde wird weiter darauf hingewiesen, dass das KRL ein informelles und grundsätzlich behördenverbindliches Planungs- und Koordinationsinstrument darstellt und Einträge im KRL grundsätzlich für Grundeigentümer und die definitive Umsetzung in der Nutzungsplanung keine präjudizielle Wirkung entfalten. Die tatsächliche und detaillierte Interessenabwägung und Beurteilung der einzelnen im KRL bestimmten Aspekte und Raumansprüche erfolgt erst im Nutzungsplanungsverfahren. Die einzelnen Planungsmassnahmen müssen in der Ortsplanungsvorlage vollständig und ausreichend begründet und deren Auswirkungen auf Raum, Umwelt und Erschliessung aufgezeigt und darauf planerisch reagiert werden (Erfüllung der gesetzlichen und planerischen Vorgaben). Die Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit der Ortsplanungsvorlage erfolgt in einem ersten Schritt über das Vorprüfungsverfahren durch das ARE und wird anschliessend im Genehmigungsverfahren durch die Regierung vorgenommen (Art. 49 KRG).	Die anstehende Nutzungsplanungsvorlage wird mittels Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB) nach Art. 47 RPV begründet werden.

3 Eingaben zu Analyse und Strategie

Thema / Inhalt	Eingaben und Begründungen (sinngemäss zusammengefasst)	J/N	Beantwortung und Behandlung
Ortsbauliches Leitbild 2016	Die auf Seite 2 des KRL abgebildete Plandarstellung zum Ortsbaulichen Leitbild Madulain 2016 (Christoph Sauter, St. Moritz) disqualifiziert und schadet der Gemeinde, weil in mehreren Punkten unsinnig und inakzeptabel. Der Plan ist durch den rechtsgültigen Zonenplan und dem Generellen Gestaltungsplan inkl. Legenden zu ersetzen.	N	Das Ortsbauliche Leitbild Madulain ist eine von der Gemeinde in Auftrag gegebene Ideenstudie und -sammlung aus dem Jahre 2016, diese den Fokus auf ortsbauliche Aspekte legt. Die Darstellung des «Aktionsplans» des Ortsbaulichen Leitbilds im KRL hat keinerlei Rechtswirksamkeit, das KRL baut auf einer eigenen räumlichen Analyse und die Konzeption auf. Einzelne zweckmässige Stossrichtungen sind (aus legitimen Beweggründen) konzeptionell weiterbearbeitet worden und dienen für das KRL als Grundlage. ⇒ Keine Änderung.
Begrifflichkeiten: „Arbeitsgebiet“	Der Begriff „Arbeitsgebiet“ in der Analyse und in den weiteren Inhalten des KRL ist ein Fantasiewort. Es ist der Begriff Gewerbezone zu verwenden. Abgesehen davon kann die Gemeinde eine Erweiterung der Gewerbezone jederzeit prüfen, wenn sich ein wichtiges Gewerbe bei der Gemeinde meldet.	N	Der Begriff «Arbeitsgebiet» ist ein Fachbegriff der Richtplanung. Auf Stufe Leitbild mit Konzeptcharakter lässt dieser gezielte, bedarfsorientierte Spezifikationen auf der nächsten Planungsebene der eigentümergebundenen Nutzungsplanung weiterhin zu. Im Weiteren wird im KRL das räumliche Potenzial für eine allfällige Erweiterung in Bezug auf ortsbauliche Aspekte (Fläche, Eignung, Erschliessung, Einbettung ins Ortsbild) ausgewiesen, die tatsächliche Erweiterung einer dem Gewerbe dienenden Bauzone erfolgt im Nutzungsplanungsverfahren, in diesem u.a. Bedarf und das Fehlen von Alternativen darzulegen sein werden. ⇒ Keine Änderung.
SWOT-Analyse, Unklarheiten	Es ist in der SWOT-Analyse, S. 13 (unter Stärken) unklar, was „ressourcenstarke Gemeinde“ bedeutet, zudem ist zwischen Naherholungsmöglichkeiten und Sportangebote zu unterscheiden. Im Weiteren sind (unter Schwächen) die Feststellungen, es würde keine Grundversorgung sowie ein Mangel an Arbeitsplätzen in der Gemeinde bestehen, falsch.	J	Mit «Ressourcenstark» sind vorwiegend die im Bündner Quervergleich vorhandenen finanziellen Ressourcen gemeint («ressourcenstarke Gemeinde»: Begrifflichkeit aus dem Bündner Finanzausgleich; im KRL mit zusätzlichem Bezug auf den Steuerfuss). Die natürlichen Ressourcen (Luft, Wasser, Boden, Natur und Umwelt) sind generell im Oberengadin von hoher Qualität ausgeprägt. Die Ausführungen in der SWOT-Analyse (S. 13) zu «Naherholungsangebote im Sommer und Winter», «keine Grundversorgung» und «beschränktes Angebot an Arbeitsplätzen» sind im Grundsatz korrekt, die Aussagen sind jedoch zu schärfen. ⇒ Verständlichere Ausformulierung in den Analysen wird vorgenommen.
Positionierung: Ruhe, Beschaulichkeit und Authentizität (mehrere Eingaben)	Die Ruhe und Beschaulichkeit von Madulain, hat grossen Erholungswert und soll erhalten bleiben. Madulain ist es bisher gelungen, das «geschlossene authentische Dorfbild (...) einzigartig im Oberengadin» zu erhalten, wie auf der Website der Gemeinde treffend beschrieben. Positionierungsvorschlag (<i>einer Einzelperson</i>): Madulain zeichnet sich in Abgrenzung zu den anderen Gemeinden als ruhiger Rückzugsort, fernab der touristischen Zentren des Oberengadins, geprägt durch ein natürliches Umfeld und eine wunderbare Lage am Inn, im Schatten der Burg Guardaval aus. Diese Positionierung wird durch Projekte wie die Revitalisierung «San Bartumieu» und die Anlage der wunderbaren Eisbahn im Winter unterstrichen.	J	Die Positionierung von Madulain im KRL (S. 15) sowie die davon abgeleiteten Ziele, Absichten (S. 15-18) und Massnahmen der anvisierten Entwicklung (S. 19) sollen in jedem Fall den Erhalt und die Stärkung der eigenen Qualitäten bezwecken. ⇒ Die Aufnahme von Begriffen wie Ruhe, Beschaulichkeit, Erholungswert, authentisches Dorfbild, sanfter-naturbezogener Tourismus in Strategie und Konzept wird geprüft und punktuell an geeigneter Stelle vorgenommen.

Thema / Inhalt	Eingaben und Begründungen (sinngemäss zusammengefasst)	J/N	Beantwortung und Behandlung
Bevölkerungswachstum	Das innert 20 Jahren beabsichtigte Bevölkerungswachstum auf ca. 250 Einwohner (ca. +40 Einwohner) ist exorbitant, bis ins Jahr 2122 wären dies 470 Einwohner (Verdoppelung). Was will die Gemeinde, klein bleiben oder gross werden?		Im KRL wird die Stabilisierung der Bevölkerung mit lediglich <u>moderatem</u> Wachstum der Einwohner- und Beschäftigtenzahl angestrebt. Zeithorizont des KRL ist 20-25 Jahre, nicht einhundert Jahre. Das angestrebte moderate Bevölkerungswachstum auf 250 Einwohner gründet auf der Bevölkerungsprognose des Kantons (2019-2045), diese für die Gemeinde massgeblich ist und zur Abschätzung der Bauzonendimensionierung heranzuziehen ist. Die bestehenden Bauzonen in Madulain, mobilisiert und verdichtet, bieten heute Platz für ca. +20-45 Einwohner. Einzonungen sind weder vorgesehen noch derzeit machbar (Siedlungsentwicklung nach innen), weshalb eine weitere Zunahme unrealistisch ist.
Alterswohnungen (mehrere Eingaben)	Für neue Alterswohnungen gibt es kein Bedarf, zudem würden zusätzliche Infrastruktur und Angebote wie Ärzte, Pflegepersonal, Spitex etc. benötigt, die nicht existieren und die auch nicht geschaffen werden könnten. Alterswohnungen braucht es nicht, zumal in anderen umliegenden Gemeinden genügende Angebote (bspw. St. Moritz, Du Lac mit 60 Pflegezimmern und 17 Alterswohnungen) realisiert werden. Entsprechende Absichten und Ziele sind wegzulassen.	N	Der Überalterungsprozess ist im Gange und hält weiterhin auch in Madulain an. Wie das KRL (S. 7) darlegt, ist damit auch unweigerlich eine zunehmende Nachfrage nach altersgerechten Wohnformen und Pflegeleistungen verbunden. Die Frage des Umgangs mit diesem Thema ist eine politische. Angesichtes des Ziels, eine Stabilisierung mit moderatem Wachstum der Einwohner- und Beschäftigtenzahl zu erreichen, will die Gemeinde an der grundsätzlichen Förderungsabsicht zugunsten altersgerechtem Wohnen in jedem Fall festhalten. Es gilt, die Bedürfnisse aller zu erreichen. Die Möglichkeiten zur Umsetzung von entsprechenden Massnahmen werden sich weisen, im Rahmen der Nutzungsplanung und darüber hinaus im Zuge allfälliger Entwicklungsprojekte. ⇒ Keine Änderung.
Verdichtetes Bauen, Baulandmobilisierung (mehrere Eingaben)	Verdichtetes Bauen und Baulandmobilisierung ist kein Thema für Madulain, sondern vielmehr nur für die Agglomerationen, regionale Zentren und Städte. Wer Bauland besitzt, kann problemlos bauen. Aber niemand muss bauen, schon gar nicht innerhalb einer bestimmten Frist. Das Weiterbauen (Verdichten der letzten Reserven) wird im Stile 50er Entwicklungsmentalität ohne Begründung gefordert. Allfällige verdichtete Bauweise kann für einzelne Parteien gewinnbringend sein, für andere Parteien aber Hindernisse bedeuten, zumal das finanzielle Gleichgewicht zw. Erträgen und Ausgaben nicht mit Erweiterung durch etwas mehr Masse erwirtschaftet werden kann. Auf verdichtetes Bauen und Baulandmobilisierungsmassnahmen ist entsprechend zu verzichten. Stattdessen muss Madulain die Bauordnung zukünftig auf «einen Kleinbauten ähnlichen Baustil» ausgerichtet werden, mit max. 2.5 Etagen in Zeitarchitektur oder in Engadiner Tradition. Madulain als Minigemeinde muss erhalten bleiben, für Madulain gilt Qualität statt Expansion. Madulain sollte vielmehr zu einer Bauordnung tendieren, welche Kleinbauten favorisiert.	N	Verdichtetes Bauen sowie die Baulandmobilisierung sind zwingende Vorgaben der eidg. und kantonalen Raumplanungsgesetzgebung und expliziter Auftrag der Regierung GR an die Gemeinden gem. Kant. Richtplan Siedlung 2018 (KRIP-S). Madulain hat wie alle Gemeinden die Voraussetzungen für verdichtetes Bauen im Bereich dafür geeigneter Reserven zu schaffen. Welche Flächen und welche Massnahmen geeignet sind, ist nach planerischen Gesichtspunkten zu ermitteln und gemäss KRIP-S mittels politischem Prozess in der Ortsplanung zu verankern. Branchen oder unüberbaute Bauparzellen können mit Baufristen und einem Kaufrecht zugunsten der Gemeinde belegt werden. Letzteres kann die Gemeinde ausüben, sofern die Überbauung ausbleibt («kann», die Gemeinde muss nicht). Wo es sinnvoll ist, ist dies zu begrüssen, sowohl aus ortsbaulicher Sicht, zwecks Schliessung von Baulücken, aber auch aus volkswirtschaftlicher Sicht, hinsichtlich Synergieeffekte und Inwertsetzung bereits getätigter Investitionen. Über die konkreten Massnahmen wird in der Nutzungsplanung entschieden. Die Überarbeitung der Ortsplanung wird nach Abschluss des KRL angestossen. Der Terminplan und die Formen der Mitwirkung werden zu gegebener Zeit kommuniziert. ⇒ Keine Änderung.

Thema / Inhalt	Eingaben und Begründungen (sinngemäss zusammengefasst)	J/N	Beantwortung und Behandlung
<p>Fragestellungen zu Verdichtung und Baulandmobilisierung</p>	<p>a) Was haben die EigentümerInnen unter „Zweitwohnungsanteil mehrheitlich im Stockwerkeigentum, <u>potenzielle Erschwernisse</u> in Bezug auf die Nachverdichtung» zu verstehen?</p> <p>b) Können die Nachverdichtungsmassnahmen erzwungen werden (Abriss, Neubau in verdichteter Bauweise)? Erwägt die Gemeinde zur Durchsetzung rechtliche Schritte, Enteignungen, und in welchem Zeitraum? Werden die Eigentümer persönlich informiert, oder würde dies über die Amtsblätter geschehen?</p> <p>c) Was ist unter «unernutzte Gebiete» werden durch «geeignete Massnahmen mobilisiert» zu verstehen?</p> <p>d) Was ist zu verstehen unter: «In einem ersten Schritt werden zwecks optimaler Ausschöpfung der in den bestehenden Bauzonen vorhandenen Kapazitätsreserven und Nutzungspotenziale die Innenentwicklungspotenziale nachgeprüft und weitere angemessene Mobilisierungs- und Verdichtungsmassnahmen ergriffen»?</p>	<p>–</p>	<p>a) «Potenzielles Erschweris in Bezug auf die Nachverdichtung» liegt bei Stockwerkeigentum dann vor, wenn mehrere Parteien, meist mit unterschiedlichen Vorstellungen und Finanzierungsmöglichkeiten verbunden, und entsprechende Stockwerkeigentumsregelungen (Anteile, Quoten etc.) tangiert sind. Situationen dieser Art können die Nachverdichtung merklich erschweren.</p> <p>b) Enteignungen sind grundsätzlich nach kantonalem Recht nur bei unüberbauten Bauparzellen eine Handlungsoption, dies wenn etwa eine Bauparzelle innert eines Zeitraums von 8-10 Jahren unüberbaut bleibt und die Gemeinde für die Ausübung des Kaufrechts zum Verkehrswert einen konkreten Bedarf (Baubabsicht) und fehlende Alternativen nachweisen kann. Ein Abriss- oder gar Sanierungszwang bei bereits überbauten Grundstücken ist nicht gesetzlich abgedeckt, hingegen bei Baugesuchen wird neu eine Mindestausnutzungspflicht von 80% der Ausnutzung einverlangt werden müssen. Entsprechende Regelungen erfolgen im Nutzungsplanungsverfahren (Planungsschritte werden in den Amtsblättern publiziert, mit Rechtmittelmöglichkeiten), die Durchsetzung der Regelungen erfolgt im Baubewilligungsverfahren.</p> <p>c) Stellt sich in der Nutzungsplanung heraus, das einzelne Parzellen und Gebiete eine zu geringe Ausnützung aufweisen, als raumplanerisch aufgrund Lage, Erschliessungsvoraussetzungen und Ortsbau anzustreben wäre, oder Bauparzellen bisher nicht zur Baureife gebracht werden können, sind griffige Mobilisierungsmassnahmen in der Nutzungsplanung zu treffen; etwa Baufristen, Landumlegungen, Erschliessungsplanungen etc. Welche Massnahmen dies sind und wo diese konkret erforderlich sind, wird sich im Nutzungsplanungsverfahren zeigen. Das KRL beschreibt lediglich die strategische Ausrichtung, die jedoch nichts über die konkreten Verhältnisse der einzelnen Parzelle aussagt.</p> <p>d) Dies betrifft die Strategie zur Bauzonendimensionierung in der Nutzungsplanung. Art. 15 des eidg. Raumplanungsgesetzes (RPG) verlangt, dass sofern Einzonungen erfolgen sollen, zuerst sämtliche Reserven auf bestehendem Bauland konsequent auszuschöpfen sind, bevor neue Bauparzellen ausgeschieden werden. Dies betrifft nicht nur Wohnbauzonen, sondern auch alle weiteren Bauzonen. Ist etwa ein Bedarf für die Erweiterung der Gewerbezone gegeben und möchte die Gemeinde für einen Ansiedlungswilligen Gewerbezone einzonen (allenfalls eine Option am östlichen Dorfeingang), gilt Art. 15 RPG ebenso. D.h. in einem solchen Fall wären die Reserven in der bestehenden Gewerbezone zuerst zu nutzen resp. es wäre im Rahmen der Einzonungsplanung zumindest aufzuzeigen, dass für den Ansiedlungswilligen keine Alternativen in der bestehenden Bauzone bestehen.</p>

Thema / Inhalt	Eingaben und Begründungen (sinngemäss zusammengefasst)	J/N	Beantwortung und Behandlung
<p>Entwicklung Prasüra, Grünfläche erhalten (mehrere Eingaben)</p>	<p>Anstelle einer baulichen Entwicklung mittels Überbauung mit Versorgungsangeboten im Erdgeschoss und Wohnungen in den Obergeschossen (altersgerechte Wohnungen), für diese ohnehin kein Bedarf besteht oder ein solcher sehr fraglich ist, soll die Grünfläche, die im Winter von Kindern bespielt wird und im Sommer als Weidefläche dient, zwingend weiterhin von einer Überbauung frei bleiben. Zudem hätten die Nachbarsgrundstücke (Zweitwohnungen) womöglich grössere Einbussen hinsichtlich Aussicht, Schattenwurf, Immissionen und Grundstückswert zu tragen. Eine solche Entwicklung ist nicht erstrebenswert und wird nicht unterstützt. Grünflächen sollen konsequent bewahrt und erhalten werden. Mit Zubauen von Freiflächen würde die Gemeinde selbst nicht nachhaltig handeln. Im KRL wird festgehalten, dass wertvolle Grün- und Freiräume zu erhalten und zu pflegen sind. Dies ist konsequent umzusetzen.</p>	<p>J</p>	<p>Die Entwicklung Prasüra, wie im KRL dargestellt, stellt grundsätzlich eine mögliche Entwicklungsoption im Zusammenhang mit der laufenden Kernentwicklung (Dorfplatzgestaltung, Umsetzung Verkehrskonzept) und der grundsätzlichen Notwendigkeit, bezahlbarer und/oder altersgerechter Wohnraum zu schaffen, dar. Darauf hinzuweisen ist, dass die betroffenen Parzellen Prasüra sich bereits heute in der Bauzone (Kernzone, Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen) mit Gestaltungsberatungspflicht (Art. 27 Baugesetz) befinden; eine Überbauung mit Hochbauten wäre theoretisch bereits auf Grundlage der derzeitigen Nutzungsplanung möglich. Indes kann der Status quo auf dieser Reservefläche ebenso für allfällige künftige Neubeurteilungen und Entwicklungen als strategische Reserve beibehalten werden. Es bestehen gerade bezüglich Wohnungsbau Alternativen, die jedoch vorwiegend Private betreffen.</p> <p>⇒ Auf eine bauliche Entwicklung (mit Hochbauten) wird vorerst im Rahmen des KRL verzichtet (strategische Reserve).</p>
<p>Entwicklung Kerngebiet, Bhf und Camping (mehrere Eingaben)</p>	<p>Die Reserveflächen neben Camping und RhB-Bahnhof soll für Einzelhandel, potenzieller Wohnungsbau (altersgerechtes Wohnen und Mietwohnungen für Einheimische) und einfaches, stilles Gewerbe genutzt werden, anstelle einer touristischen, gastgewerblichen Nutzung. Die Bezeichnung «Kerngebiet Tourismus» engt Potenzial und Nutzung zu sehr ein. Allenfalls müsste auch der Campingplatz überdacht resp. umgesiedelt werden, oder aber Kooperationen der bestehenden attraktiven Nischen-Angebote Bäckerei und Kaffee mit dem Camping auf- und ausgebaut und etwa im Rahmen einer «Marke Madulain» als Drehscheibe des Verkaufs lokaler Produkte vermarktet werden.</p> <p>Mehrere ortsansässige Grundeigentümer und ein Betreiber möchten darüber hinaus im Rahmen künftiger Projekte angemessen eingebunden und involviert werden, um in einem frühen Stadium Synergien evaluieren und nutzen zu können.</p> <p>Schliesslich wird sich die Parkierungsproblematik in Madulain im Rahmen der Entwicklung noch verschärfen, Transitverkehr und Parkierung, beides würde sich infolge neue Nutzungen weiter akzentuieren – wenn Entwicklung, dann muss die Verkehrssituation inkl. Parkplatzangebot in Madulain neu überdacht werden (an zentraler Lage, in der Nähe Bahnhof oder auch am nordöstlichen Siedlungsrand).</p>	<p>N</p>	<p>Raumplanerisch an zentraler Lage direkt neben dem Bahnhof, Hotellerie und Camping und um fortwährende Erträge für die Gemeinde zu sichern sind die touristischen Entwicklungsabsichten, wie im KRL aufgezeichnet, sehr sinnvoll. Für Wohnungsbau und Gewerbeentwicklung bestehen einerseits Alternativen, andererseits wäre eine solche Entwicklung umgeben von bestehenden touristischen und gastgewerblichen Nutzungen unzweckmässig. Zudem stellt die Umsiedlung des Campings keine Option dar. Der Camping (an zentraler Lage ein Alleinstellungsmerkmal im Oberengadin) wurde mit grossen Anstrengungen (bis vor Bundesgericht) ermöglicht. Die Parkierung wird zweifellos zwingender Bestandteil einer Entwicklung bilden. Die verstärkte Kooperation bestehender Angebote ist derweil ein sinnvolles Ziel, dass die Gemeinde ebenso verfolgen und unterstützen will. Es ist der Gemeinde ein Anliegen, dass entsprechende Entwicklungen mit den Betroffenen und ansässigen Betreibern (RhB, Reka, Camping, Hotellerie, Gastgewerbe etc.) frühzeitig abgesprochen, in Konzepte und Umsetzungsplänen eingebunden und bspw. gemeinsam gewinnbringend vermarktet werden.</p> <p>Die strategischen Inhalte im KRL zum Kerngebiet Tourismus schaffen die Rahmenbedingungen bereits ausreichend.</p> <p>⇒ Keine Änderung.</p>
<p>Entwicklung Pro dals Lufs (mehrere Eingaben)</p>	<p>Auf eine Aufhebung des Hochbauverbots Pro dals Lufs ist zu verzichten. Die Fläche muss von Bauten frei bleiben. Es gilt zwecks Sicherstellung einer unverbauten Aussicht ein privatrechtliches Bauverbot gegen Bezahlung. Es ist unwahrscheinlich, dass die Hauseigentümer das Bauverbot aufheben lassen werden.</p>	<p>N</p>	<p>Die Aufhebung des Hochbauverbots Pro dals Lufs stellt nebst einer allfälligen Verlagerung des ungenutzt gebliebenen Geschossflächenpotenzials eine mögliche künftige Handlungsoption dar.</p> <p>⇒ Keine Änderung.</p>

Thema / Inhalt	Eingaben und Begründungen (sinngemäss zusammengefasst)	J/N	Beantwortung und Behandlung
<p>Entwicklung und Nutzung Werkhof (mehrere Eingaben)</p>	<p>Der Werkhof am westlichen Dorfeingang würde Chance bieten für anderweitige Entwicklung, namentlich für Handel-, Gewerbe- oder Dienstleistungsnutzungen, evtl. auch für Wohnungsbau.</p>	<p>N</p>	<p>Die Dorfeingangs- und Erschliessungssituation mit Parkflächen sowie die Bausubstanz des Werkhofs eignen sich gut für öffentliche- und/oder gastgewerbliche Nutzungen (Madulain Lodge, Museum etc.). Aufgrund der derzeitigen Situation stellen diese Nutzungen zweckmässige künftige Handlungsoptionen dar, andere Nutzungen können bei Bedarf jederzeit geprüft werden.</p> <p>⇒ Keine Änderung.</p>
<p>Nachverdichtung im Bereich Fops und Chesa Sonnenuhr (mehrere Eingaben)</p>	<p>Gebiet Fops: Eine allfällige Verdichtung im Bereich Fops könnte nur im Einverständnis der betroffenen Parteien erfolgen, d.h. der Zugriff auf das Land, bspw. Verkauf an Dritte oder Umzonung in landwirtschaftliche Zone. Eine Erschliessung hätte zudem unweigerlich Folgen für das ganze Quartier und würde auch andere private Grundstücke und Parzellen betreffen (Strasse, Weg, Zugang) sowie mehr Lärm und andere Immissionen ins Quartier bringen. Das Gebiet Fops wird als «locker bebautes Gebiet mit theoretisch vorhandenem Nachverdichtungspotenzial» bezeichnet. Was ist darunter zu verstehen, weshalb wurden diese Liegenschaften ausgewählt?</p> <p>Nachverdichtungspotenziale, am Beispiel Chesa Sonnenuhr: Das KRL spricht von einem Mobilisierungsgrad von 10% der Nutzungsreserven in den überbauten Bauzonen. Auf dem Papier ist ein solches Potenzial erkennbar, in der Praxis aber, wie am Beispiel Parz. 269, kaum realisierbar. In einer bestehenden Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft bedarf es der Einstimmigkeit, um solche Potenziale überhaupt realisieren zu können (z.B. Erstellung zusätzliche Wohneinheiten mit Anpassung der Wertquoten und Miteigentumsanteile, Erweiterung bestehender Wohnungen etc.). Eine wesentliche Nachverdichtung durch die Schaffung von neuen, zusätzlichen Wohneinheiten hat zur Folge, dass bestehende Wohnflächen Nachteile oder Einschränkungen erleiden. Diese Nachteile widerspiegeln sich in negative Wertveränderungen der betroffenen Einheiten. Derartige Parzellen, insb. Chesa Sonnenuhr, ist daher aus dem Perimeter «Nachverdichtungspotenziale» zu entfernen, weil unerwünscht, nicht realisierbar und am Dorfrand liegend, weshalb die Liegenschaft den Forderungen der Siedlungsentwicklung nach innen (Verdichtung nach innen lenken) nicht nachkommen kann.</p>	<p>N</p>	<p>Im Gebiet Fops befinden sich unüberbaute Bauparzellen. Diese müssen über die bestehende Bauzone und Erschliessungsanlagen erschlossen werden. Dies gründet auf der ursprünglichen Einzonungsplanung, andernfalls müssten gerade die randständigen Baubereiche grundsätzlich als Auszonungspotenziale angesehen werden, was die Flächen aus planerischen Gesichtspunkten jedoch nicht sind. Werden im Rahmen der Nutzungsplanung die noch unüberbauten Parzellen in der Wohnbauzone belassen und wie erforderlich nach kantonalem Recht mit einer Mobilisierungs- resp. Baupflicht belegt (bspw. 8 Jahre), dann könnte danach die Gemeinde bei Nichterfüllung der Baupflicht (im Sinne einer Option, sie muss nicht) ihr gesetzliches Kaufrecht ausüben und die Parzelle zum Verkehrswert (ohne Zustimmung des Betroffenen) erwerben. Hintergrund bildet die gesetzlich notwendige Durchsetzung der Siedlungsentwicklung nach innen gemäss eidg. Raumplanungsgesetzgebung RPG und kantonalem Richtplan KRIP-S. Indes wird über den tatsächlichen Werdegang der Parzellen erst definitiv im Nutzungsplanungsverfahren entschieden, in diesem alle Optionen (Mobilisieren, Auszonen, anderweitige Massnahmen) überprüft werden.</p> <p>Nachverdichtungspotenziale, am Beispiel Chesa Sonnenuhr: Die Beschreibungen zur Problematik Stockwerkeigentum sind korrekt und der Gemeinde bekannt (vgl. vorstehend Seite 9, erste Fragestellung). Bei der Bezeichnung «Nachverdichtungspotenziale und Umsetzung punktuell prüfen» geht es vorwiegend darum, im KRL die Handlungsschritte in Bezug auf die Nutzungsplanung zu beschreiben, und in der Nutzungsplanung selbst die Voraussetzungen für eine mögliche höhere Ausnützung zu prüfen und zu schaffen (bspw. Anpassung der Regelbauweise), sofern dies für ein betreffendes Grundstück auch notwendig ist (bei unternutzten Parzellen). Der Vollzug erfolgt im Rahmen eines Bauprojekts, der Zeitpunkt hängt vom Sanierungs- resp. Um- oder Wiederaufbaubedarf ab. Die Herausnahme einzelner Parzellen ist indes keine Option, das KRL operiert auf einer höheren Flughöhe. In Bezug auf die Gleichbehandlung ist ein grossflächiger Perimeter zu wählen, und nicht eine parzellenscharfe, punktuelle Umrandung.</p> <p>⇒ In beiden Fällen keine Änderung.</p>

Thema / Inhalt	Eingaben und Begründungen (sinngemäss zusammengefasst)	J/N	Beantwortung und Behandlung
Sanierung Dorfkern, Durchgangsverkehr vermeiden	Der Dorfkern sollte umfassend saniert und der Durchgangsverkehr verboten werden (mit Ausnahme des öV). Der Dorfkern von Madulain hat Charme und Charakter, das Bild an der Via Principela wirkt jedoch pitoyabel oder milder etwas traurig. Die nostalgische Tafel am Dorfeingang «... eines der schönsten Dörfer der Schweiz ...» - steht wie aus vergangenen Zeiten ironisch dort. Zudem sind Metall-Leitplanken unschön, anderswo gibt es gefälligere Muster. Eine materielle und visuelle Sanierung des Dorfkerns entlang der Durchfahrtsstrasse wird als vordringlich erachtet. Manche Gebäudefassaden sind Russ geschwärzt, einige Gebäude wirken heruntergekommen, nicht mehr gepflegt oder unbewohnt. Die Gemeinde muss Ansporn/Incentives schaffen, um die Hauseigentümer zur Erneuerung, Umnutzung oder zum Verkauf zu bewegen. Die Durchgangsstrasse muss den Status ähnlich einer Wohnstrasse erhalten, mit Gleichberechtigung für alle Benutzer: Senkpfosten mit Zutrittsberechtigung, insb. damit Fussgänger flanieren können, statt flüchten und fürchten müssen.	–	Der Beschrieb der Problempunkte wird zur Kenntnis genommen. Das KRL verfolgt das Ziel: «Dorfkern gesamtheitlich erhalten und pflegen», was sinngemäss den geäusserten Anliegen entspricht. Einzelne Massnahmenvorschläge gerade in Bezug auf die Erneuerung von Einzelleigenschaften sind Sache von konkreten Folgeprojekten von betreffenden Grundeigentümern. Die Gemeinde ist bestrebt, bestmögliche Voraussetzungen im Rahmen der Nutzungsplanung dafür zu schaffen (Regelbauweisebestimmungen, Sanierungsanreize, Fördermittel). Die verkehrlichen Aspekte sind Punkte, welche das parallellaufende Verkehrskonzept und dessen Umsetzung betreffen, wobei jedoch der Durchgangsverkehr beibehalten wird und allfällige Gestaltungsmaßnahmen im Rahmen des Möglichen (Verkehrssicherheit, Beschilderung etc.) ausgelotet sind.
Aufwertung Ortszugang West (Baum-Allee)	Anstelle Baum-Allee entlang des Ortszugangs West ist ein Trottoir und Fussweg von der alten Holzbrücke bis zum Friedhofaufgangsweg vorzusehen, Schattenwurf und Laub würden die Strasse und den Fussweg vereisen und dadurch gefährlicher werden lassen.	J	Hauptanliegen ist es, im Zuge des Kantonsstrassenprojekts den Ortszugang West mit sinnvollen Gestaltungsmaßnahmen aufzuwerten. Die geäusserten Nachteile einer Baum-Allee ähnlichen Gestaltung werden geteilt. ⇒ Baum-Allee wird als Handlungsoption gestrichen.
Burgruine Guardaval	«Zugangsweg aufwerten, Burg zurückhaltend inszenieren» ist zu Ersetzen mit «Burgruine umfassend schützen». Natur- und Kulturgüter sollen geschützt, nicht beeinträchtigt oder zerstört werden. Es ist ein umfassender Schutz der Burgruine Guardaval vorzusehen, ungeachtet bestehender Schutzvorschriften auf Stufe Bund und Kanton.	N	Schutzfestlegungen sind Sache der Nutzungsplanung und der Schutz der Burgruine als solcher wird keinesfalls gelockert oder untergraben. Die geschilderten Massnahmenoptionen im KRL stellen zeitgemässes Planungshandeln dar, wobei es vordergründig darum geht, die Burgruine längerfristig erhalten zu können. Der Zugang zur Burg besteht bereits, baulichen Massnahmen werden ausschliesslich im Rahmen des gesetzlich Möglichen unter Einbezug der kantonalen Fachstellen (Denkmalpflege, Archäologischer Dienst, Amt für Wald und Naturgefahren und weiteren) erfolgen können. ⇒ Keine Änderung.

4 Eingaben zu weiteren Themen

Thema / Inhalt	Eingaben und Begründungen (sinngemäss zusammengefasst)	J/N	Beantwortung und Behandlung
Entwicklung bezahlbarer Wohnraum	Grundsätzlich ändern die aufgezeigten Massnahmen nichts am exorbitant hohen Anteil an Zweitwohnungen (78%) und in der Folge am viel zu geringen Anteil an bezahlbarem Wohnraum für Einheimische. Falls die Gemeinde nicht auf das Mittel der Enteignung setzt mit entsprechendem Rechtsstreitigkeiten, könnten Private auf einzelnen Grundstücken ein privates Bauprojekt mit möglichst hoher Rendite verwirklichen wollen. Will die Gemeinde tatsächlich was verändern und bezahlbaren Wohnraum schaffen, muss sie wohl oder übel die Frage der «kalten Betten» angehen und sie muss sich als Gemeinde z.B. in genossenschaftliche Wohnprojekte o.ä. einbringen. Wenn Bauentwicklung stattfinden soll, dann ist die Ermöglichung von preisgünstigem Wohnraum für Familien prioritär vorzusehen (zumal im sonst teuren Engadin). Dazu soll die Gemeinde wo möglich Bauland, Häuser, Wohnungen erwerben um auf zukünftige Not-situationen reagieren und helfen zu können. Immobilien im Eigentum der Gemeinde werden immer wichtiger (u.a. zur Bewältigung des Bevölkerungsdrucks und für Notleidende).	J	<p>Massnahmen etwa um best. Zweitwohnungen nachträglich der Erstwohnungspflicht zu unterstellen, sind über die Zweitwohnungsgesetzgebung gesetzlich nicht abgedeckt, und falls auf Gemeindeebene dies geregelt werden möchte, nur schwer umsetzbar (kaum Zugriffsmöglichkeit; allenfalls im Rahmen von wesentlichen Um- und Wiederaufbauten, was jedoch mit sehr langen Zeiträumen verbunden ist – vgl. im KRL S. 9: 20-30 Jahre). Dennoch stellen Massnahmen im Rahmen der aktiven Baulandpolitik eine gute und sinnvolle Herangehensweise zur Bewältigung der Herausforderungen bei der Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum dar. Immobilien im Eigentum der Gemeinde würden jedenfalls künftige Handlungsoptionen im Bereich des Erstwohnungsbaus bieten. Eine entsprechende strategische Zielsetzung im KRL ist diesbezüglich zweckmässig.</p> <p>⇒ Wird in den Zielen und Absichten der Siedlungsentwicklung sinngemäss aufgenommen (Konkretisierung Entwicklungsabsichten).</p>
Steuerkräftiges Kleingewerbe anziehen / Standortmarketing	Der unternehmerische Geist muss im Rahmen des Unternehmertums, der Dienstleistungs- und Gewerbeentwicklung weiter aufleben in Madulain. Wenn etwas Optimistisches dabei ist, dann gilt immer noch «besser bremsen als anstossen» müssen. Die Natureisbahn, Alp-Chäsi Escha Dadour plus Gastronomie, der Versuch mit der Madulain-Lodge, die Balkonidee am REKA-Bau u.v.m., werden hoffentlich zu erfolgreichen, selbsttragenden Institutionen. Es muss dafür aber noch stille, steuerkräftige Kleinindustrie / steuerkräftiges Kleingewerbe angezogen werden, wie aus der IT-Branche, in die zu sanierenden leeren Bauten und Brachen angezogen werden (innovative Unternehmen, der InnHub in La Punt bringt Chancen). Unterstützend und proaktiv könnte für Madulain ein massgeschneidertes Kommerz-Standortmarketing aktiviert werden.	J	<p>Der Vorschlagbeschrieb wird zur Kenntnis genommen. Das KRL richtet sich auf die Schaffung der «Voraussetzungen für den Fortbestand und die Entwicklung ortsansässiger Betriebe» aus und «strebt eine Stabilisierung mit moderatem Wachstum der Einwohner- und Beschäftigtenzahl an.», was sinngemäss mit den geäusserten Anliegen gleichzusetzen ist. Einzelne Massnahmenvorschläge, gerade in Bezug auf die Ansiedlung von weiteren Gewerbebetreibenden, liegen im gewichtigen Interesse der Gemeinde und werden im Rahmen der baulandpolitischen Massnahmen betr. Entwicklung des Gewerbegebiets laufend geprüft. Eine entsprechende strategische Ausrichtung im KRL ist diesbezüglich zweckmässig.</p> <p>⇒ Wird im Umsetzungsschwerpunkt zur Siedlungsentwicklung (Arbeitsgebiet) sinngemäss aufgenommen.</p>
Thema Energie	In Madulain bestehen Potenziale für eine weitere Anlagen zur Nutzung von erneuerbaren Energieträger. Diesbezüglich ist im KRL mehr zum Thema Energie und Gestaltung, räumliche ästhetische Gestaltung, Flächen für die Energiegewinnung in KRL aufzunehmen.	J	<p>Der Vorschlagbeschrieb wird zur Kenntnis genommen. Das KRL richtet sich derzeit auf die Optimierung und Aufwertung der Energieinfrastrukturalanlagen (Schnitzelheizungsanlage etc.) aus, was sinngemäss den geäusserten Anliegen nicht widerspricht, jedoch in Bezug auf zusätzliche mögliche Potenziale noch erweitert werden kann. Angesichts der aktuell schweizweit diskutierten energiepolitischen Zielsetzungen ist es auch der Gemeinde ein Anliegen, Potenziale auszuschöpfen, sofern diese wirtschaftlich tragbar sind. Das KRL wird entsprechend ergänzt mit den bereits laufenden Projektideen eines Turbinenstandorts im Bereich Wasserfassung sowie eines potenziellen Solaranlagenstandorts am Ortseingang West zwischen Zufahrtsstrasse und RhB-Gleisen.</p> <p>⇒ Potenzielle Standorte werden im räumlichen Konzept aufgenommen.</p>

Thema / Inhalt	Eingaben und Begründungen (sinngemäss zusammengefasst)	J/N	Beantwortung und Behandlung
<p>Verschiedene Einzelvorschläge</p>	<p>Im KRL sind folgende Massnahmen aufzunehmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Lebensgrundlagen wie Natur, Umwelt, Nahrungsmittelproduktion sind zu erhalten. b) Das Fussgängernetz soll verbessert, ergänzt werden: Trottoir kreuzungsfrei evtl. bis La Punt resp. Zuoz vorsehen. c) Infrastruktur wird auf hohem Niveau erhalten, Kleinkinderspielplätze werden geschaffen. d) Massnahmen vorsehen gegen voraussehbare Wassernot infolge Gletscher- und Permafrostschmelze und Hitze/Trockenheit im Tal und auf der Alp. e) Erbebensicheres Bauen gemäss SIA vorschreiben. f) Wärmedämmen (isolieren) statt heizen, strengere Wärme-/Kälteämm- und Sonnennutzungsvorschriften vorsehen. g) Markierung aller Landflächen vornehmen, deren Ausnützung durch Baukonzentration im Rahmen von Quartierplänen von Bauten freigehalten worden sind, weil baulich bereits ausgenützt. h) Quartierpläne Funtauna I, II und III sowie Gewerbezone: Max. Bruttogeschossfläche BGF in Gestaltungsplan eintragen, Freiflächen in best. Quartierplangebieten bedingen Erhöhung Ausnützungsziffer. i) Sonnenenergienutzung – Photovoltaikanlagen an je 2 Fassaden und evtl. an je eine Dachfläche der grossen Ställe resp. Wasser-Sonnenkollektoren und 4-fach wärmegeämmte Warmwasserspeicher für den Wasserverbrauch in den Ställen baulich realisieren. j) Hartbelag auf Bahndammweg (Bahnhofplatz bis Via Vallatscha) baulich realisieren. k) Versetzen des überdachten Informationsstandes bei der Bushaltestelle auf die andere Strassenseite und zu einem vollverglasten Wind- und Schneeschutzunterstand ausbauen (v.a. zugunsten der Schulkinder). 	<p>–</p>	<p>Die Massnahmenvorschläge, welche mehrheitlich nicht Thema des KRL (Flughöhe) darstellen, werden zur Kenntnis genommen.</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Ist Vorgabe gemäss verschiedenen Gesetzgebungen. Die Nutzungsplanung wird auf die Einhaltung der gesetzlichen Voraussetzungen geprüft werden. b) Im Bereich der Kantonstrasse ausserorts sind grundsätzlich keine Trottoirs zweckmässig (kantonale Strassengesetzgebung). Es besteht bereits ein gutes Fusswegnetz, ebenso entsprechende Voraussetzungen in der Nutzungsplanung. Dennoch werden Netzlücken und Optimierungen geprüft und bei Bedarf im Rahmen des Möglichen versucht anzustossen und zu realisieren. c) «Infrastruktur auf hohem Niveau erhalten, Kleinkinderspielplätze schaffen» ist ein generelles Anliegen der Gemeinde. Eine Zielformulierung im KRL besteht bereits. Allenfalls ist dies Thema im Rahmen der Nutzungsplanung. Optimierungen werden bei Bedarf im Rahmen des Möglichen versucht anzustossen. d) Trinkwasserversorgung ist bereits Aufgabe der Gemeinde. Längerfristige Reserven / Quellgebiete sind bei Bedarf planerisch zu schützen. Ist Aufgabe gemäss Gewässerschutzgesetz und der Nutzungsplanung. e) Erdbebensicheres Bauen ist bereits Vorgabe, sofern per Gesetz erforderlich (im Schweizweiten Vergleich ist das Erdbebenrisiko im Oberengadin gering). Wird bei Bedarf ein Thema im Rahmen der Nutzungsplanung darstellen, allfällige zusätzliche Regelungen werden im Baugesetz geregelt werden können. f) «Wärmedämmen (isolieren) statt heizen, strengere Wärme-/Kälteämm- und Sonnennutzungsvorschriften» wird bei Bedarf ein Thema im Rahmen der Nutzungsplanung darstellen. g) Allenfalls ein Thema im Rahmen der Nutzungsplanung (Festlegen von Mobilisierungsmassnahmen). h) Allenfalls ein Thema im Rahmen der Nutzungsplanung (Festlegen von Mobilisierungsmassnahmen). i) Allenfalls ein Thema im Rahmen der Nutzungsplanung (Schaffen von Voraussetzungen, Anreizen). j) Auf Stufe KRL und auf Stufe Nutzungsplanung kein Thema. k) Allenfalls ein Thema im Rahmen der Nutzungsplanung.

4. April 2023, Stauffer & Studach Raumentwicklung / Bt | am 24. April 2023 vom Gemeindevorstand Madulain behandelt und verabschiedet