

MoVo «Wohnraumstrategie für Senioren und andere Neustarter» Forum 1: Dorfkernentwicklung und Entwicklung Grüe Land



Modellvorhaben «Wohnraumstrategie für Senioren und andere Neustarter»
Dr. Joëlle Zimmerli, Zimraum GmbH & Dr. Christian Brüttsch, Stratcraft GmbH
Forum 1 vom 23. Mai 2022

Ablauf heutiger Abend

| Wann | Was | Wer |
|-------------------|--|--|
| 19.30 – 19.35 Uhr | Begrüssung Ablauf, Programm & Ziele | U. Thöny, Gemeindepräsident J. Zimmerli; C. Brütsch |
| 19.35 – 19.45 Uhr | Input der Gemeinde zur Dorfkernentwicklung | U. Thöny, Gemeindepräsident |
| 19.45 – 19.55 Uhr | Input Bürgergemeinde zum Grüe Land | Urs Widmaier, Bürgergemeinde |
| 19.55 – 20.10 Uhr | Input Modellvorhaben: Dorfkern- und Wohnraumentwicklung aus Sicht von Werktätigen und Eigentümern | C. Brütsch, Stratcraft |
| 20.10 – 20.30 Uhr | Gemeinsame Diskussion (Mentimeter): Erwartungen an die Dorfkern- und Wohnraumentwicklung | Plenum |
| 20.30 – 21.20 Uhr | Diskussion Gruppe A: Optionen für das Grüe Land Diskussion Gruppe B: Optionen für den Dorfkern | Gruppen |
| 21.20 – 21.40 Uhr | Präsentation im Plenum | Alle |
| 21.40 – 21.45 Uhr | Abschluss und Verabschiedung | U. Thöny |

INPUTS

Modellvorhaben: Christian Brütsch, Stratcraft

Dorfkernentwicklung: Ueli Thöny, Gemeindepräsident

Grüe Land: Urs Widmaier, Bürgergemeinde

Befragungen: Christian Brütsch, Stratcraft

Modellvorhaben 2020-2024: Was heisst «nachhaltige Raumentwicklung»?

Gemeinsam Wohnraum und Wohnumfelder für alle Generationen schaffen

- Modellvorhaben sollen einen nachhaltigen Beitrag an die Wohn- und Lebensbedingungen einer älter und heterogener werdenden Gesellschaft leisten.
- Mit der «Wohnraumstrategie für Senioren und andere Neustarter» entwickeln die Regionen Albula und Prättigau/Davos Rezepte für die partizipative und kooperative Gestaltung generationendurchmischter Wohn- und Lebensräume.
- Mit dem Projekt sollen u.A. Zuzüge gefördert und Umzüge von Senioren an besser erschlossene Lagen ermutigt werden.
- Unser Modellvorhaben wird von acht Bundesämtern, den Ämtern für Raumentwicklung sowie Wirtschaft und Tourismus des Kantons Graubünden, den Regionen Albula und Prättigau/Davos, dem Parc Ela und der Age-Stiftung unterstützt.
- Der Themenschwerpunkt «Demographischer Wandel: Wohn- und Lebensraum für morgen gestalten» wird vom Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) begleitet.
- Zimraum GmbH und Stratcraft GmbH setzen das Projekt als externe Beauftragte um.

Modellvorhaben: Was soll im Dorfkern von Schiers in Zukunft möglich sein?

Eine Fragestellung, zwei Themenfelder, drei öffentliche Foren

Forum 1 (heute) «Zentrumsentwicklung»

- Was soll der Dorfkern (für wen) leisten, wie können Handlungsspielräume genutzt werden?
- Welche Bedürfnisse soll die Entwicklung des «Grüe Land» befriedigen, welche Nutzungskonzepte lassen sich daraus ableiten?

Forum 2 (22. Juni) «Bauträger & Typologie»

- Welche Arten von Bauträgern können erwünschte Nutzungskonzepte auf «Grüe Land» am besten realisieren?
- Welche Gebäudetypen passen am besten zu den Nutzungskonzepten und Bauträgern?

Forum 3 (24. August) «Ergebnisse und weiteres Vorgehen»

- Wie kann die Ortsplanrevision eine Nutzer- und Bedürfnisorientierte Dorfkernentwicklung ermöglichen?
- Wie kann die Entwicklung des «Grüe Land» einen nachhaltigen Mehrwert für die Gemeinde schaffen?
- Was darf nicht passieren?

Stand der Dorfkernentwicklung: Planungen, Projekte und Baustellen

Ueli Thöni, Gemeindepräsident



Modellvorhaben «Wohnraumstrategie für Senioren und andere Neustarter»

Ein gemeinsames Projekt der Regionen Albula und Prättigau / Davos. Umgesetzt von Zimraum und Stratcraft.

20.05.2022 6



23/05/2022

1

Dorfkern – Entwicklung Forum I

Forum



23/05/2022

Forum

2



23/05/2022

Forum

3



23/05/2022



Forum

4







23/05/2022



Fraktionen erfreuen sich einer steigenden Beliebtheit zum Wohnen in Ein- oder Zwei-Familien Häuser





Dorfgebiet: Entwicklung durch Verdichtung mit vermehrtem Bau von Mehrfamilienhäuser

Grossüberbauung Sunnabündti

60 Wohnungen
Bezugsbereit
Herbst 2022

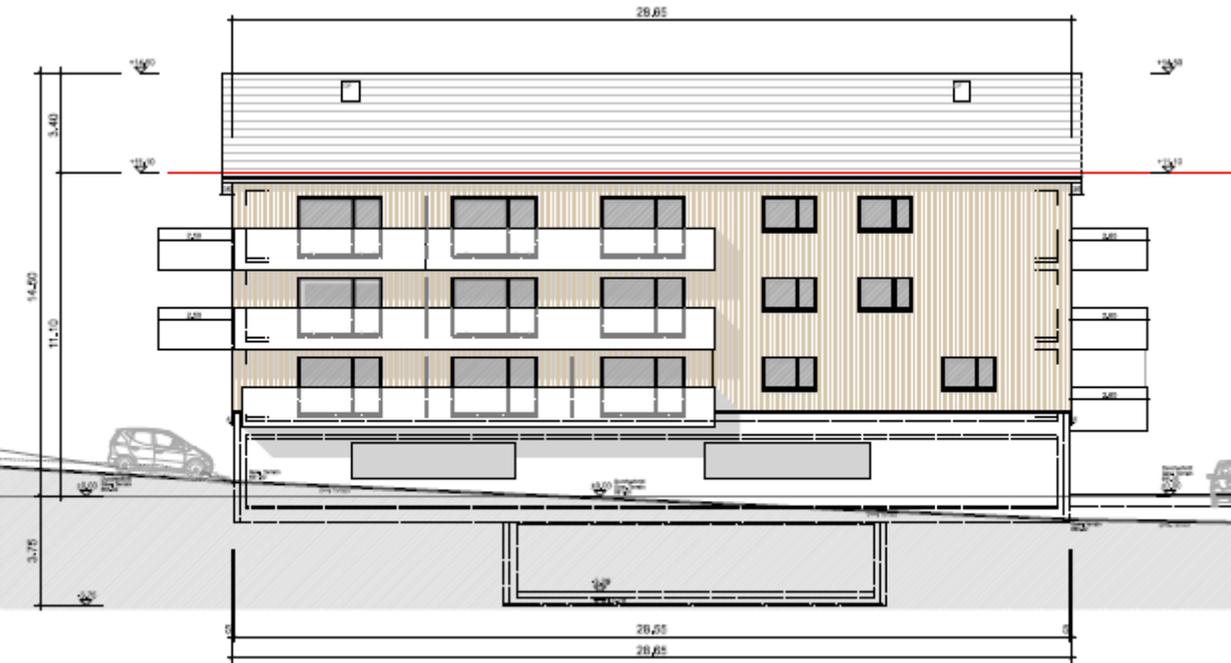
23/05/2022



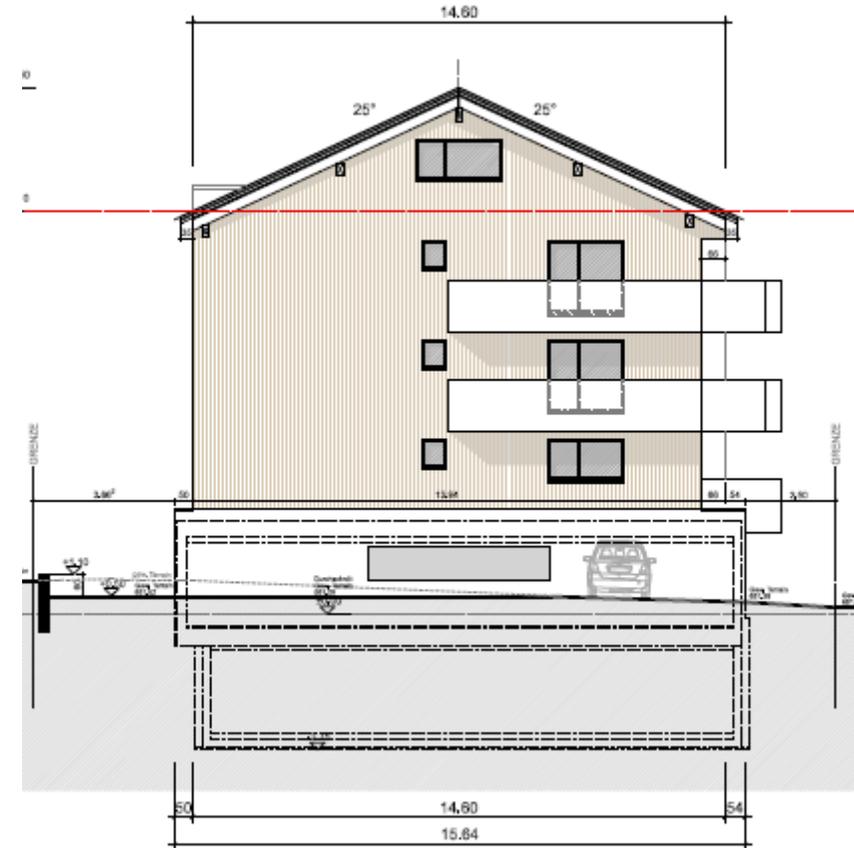
Forum

Normale Entwicklung

(1% Bevölkerungszuwachs pro Jahr)



West Fassade 1:100



Nord Fassade 1:100

Lötscher und Lötscher AG, Immobilien
Bezugsbereit Sommer-Herbst 2023

Normale Entwicklung

(1% Bevölkerungszuwachs pro Jahr)

Baugesellschaft Rätikon
bestehend aus:
LoeCo Immobilien AG
Schiers und
Unio Luciano AG Jenaz
Bezugsbereit 2024



Normale Entwicklung

(1% Bevölkerungszuwachs pro Jahr)



Braui Immobilien AG
Bezugsbereit
Sommer-Herbst 2023



Mit einfachen
Mitteln zur
Dorfverschönerung

Blumen
Fahnen



Kurze Anfahrtswege zu den schönsten Skigebieten





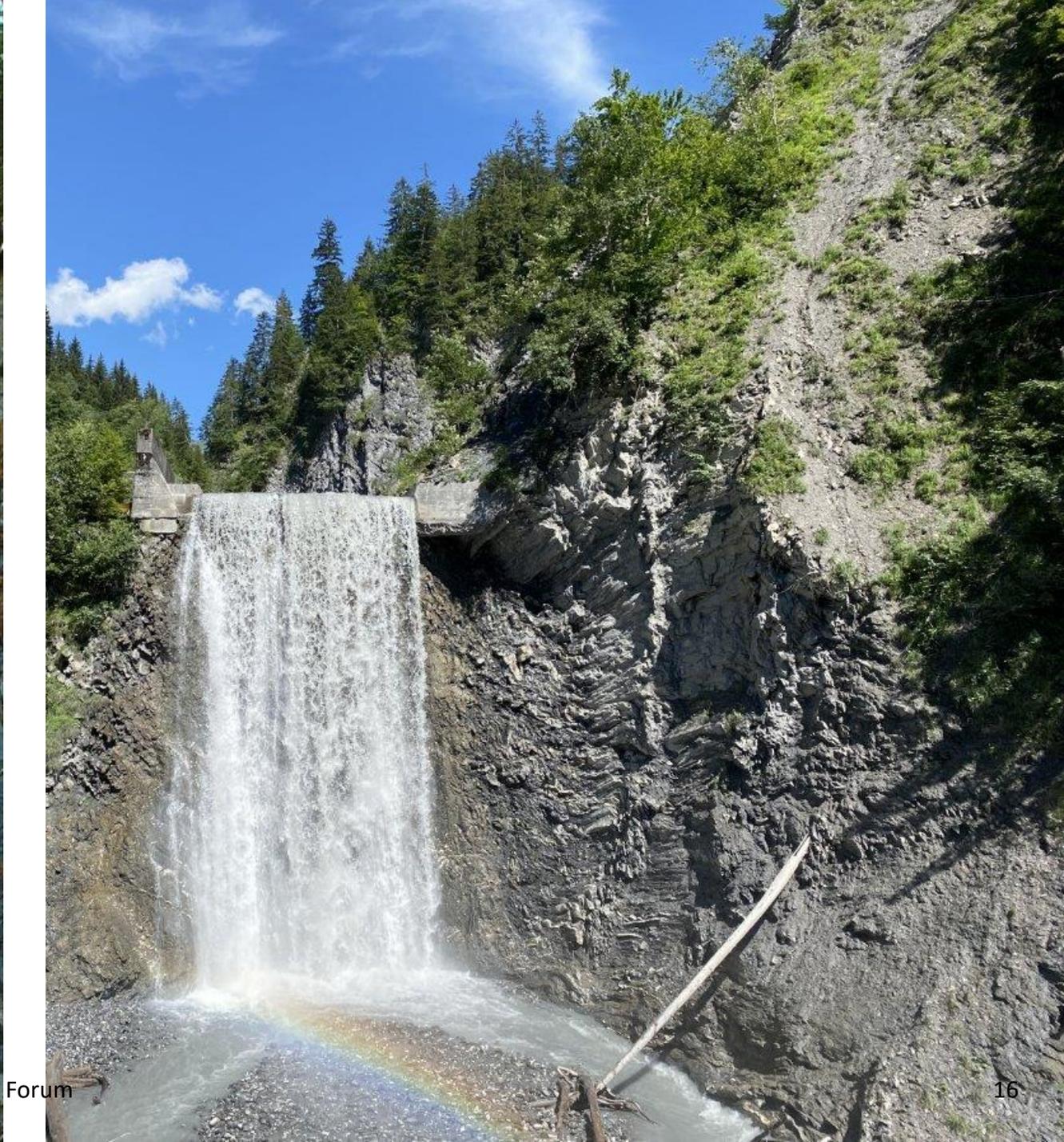
Evangelische
Mittelschule

Spital, Pflege- /
Altersheim

Bildungszentrum
Palottis



23/05/2022



Forum

16



Nationales Leistungszentrum Sport



Sargans

Bad Ragaz

Landquart

Schiers

Chur

Klosters

Flims

Forum

Davos

Entwicklung Steuerfuss

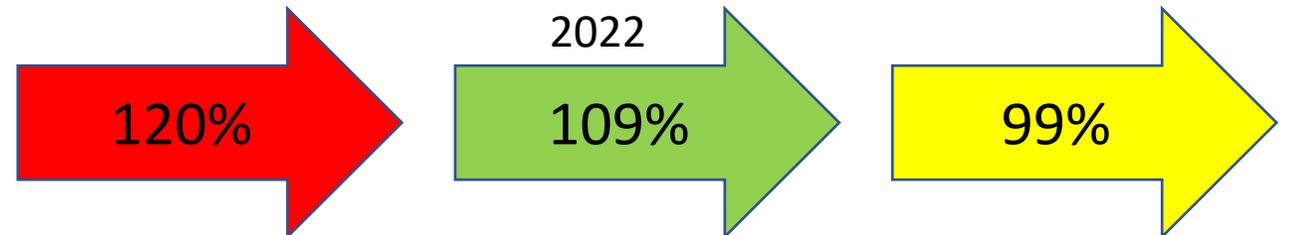


VERWALTUNG, FINANZEN UND STEUERN

Wir haben eine ausgeglichene Rechnung

Unser Steuerfuss ist konkurrenzfähig

Wir tätigen weitsichtige Investitionen nach
Notwendigkeit und Tragbarkeit





Roger Sonderegger

Zweitwohnungen im Alpenraum

Bewertung des alpenweiten Bestandes und der
Situation in der Schweiz in Bezug auf eine
Nachhaltige Entwicklung

Aufgepasst

Was kann, was soll auf dem «Grüne Land» kommen?

Urs Widmaier, Bürgergemeinde



Schiers als Wohnstandort – was heisst das für wen?

Christian Brütsch, Stratcraft

Aus Sicht von potenziellen Zuzüglern

Was bieten die Region, die Gemeinde, der Standort?

- Wie funktioniert der Alltag?
- Wie funktioniert die Dorfgemeinschaft?
- Welche Wohnlagen und Wohnungsangebote gibt es?
- Wie entwickelt sich die Gemeinde?

Aus Sicht der Einwohner

Was verändert sich, was lässt sich beeinflussen, wo gibt es Chancen?

- Was braucht es, damit der Alltag funktioniert?
- Was braucht es, damit die Gemeinschaft funktioniert?
- Wo entsteht welche Art von Wohnraum (auch:für uns)?
- Was wird aus der Gemeinde?

Die Sicht der Werkstätigen: Was braucht Schiers, was fehlt im Dorfkern?

Wir haben letztes Jahr Arbeitnehmer befragt und 103 Antworten erhalten

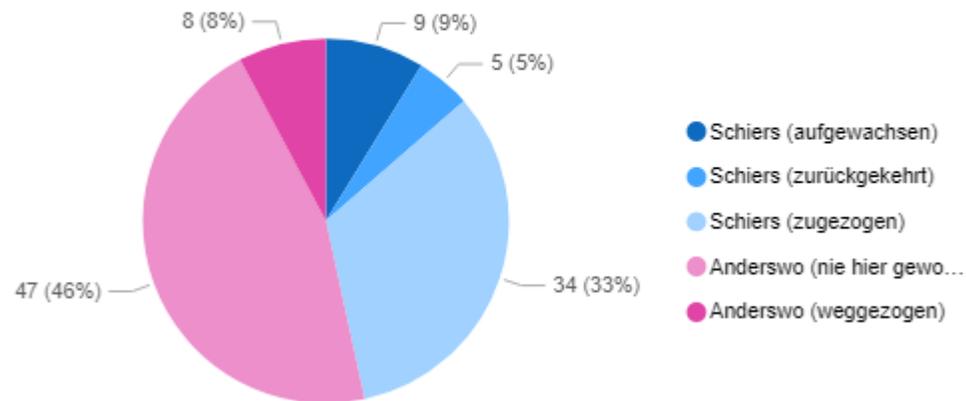
Etwa gleich viel Ortsansässige und Auswärtige

Die Mehrheit der Ortsansässigen sind Zugezogene; 15% der Auswärtigen haben einmal in Schiers gewohnt

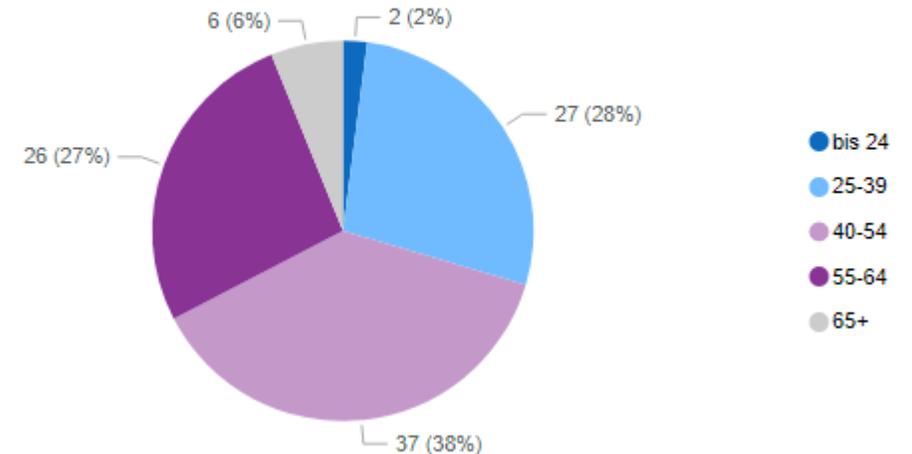
Eine eher ältere Stichprobe

Nur gerade 30% der Teilnehmer sind jünger als 40, rund ein Drittel sind über 55 Jahre alt

«Wo wohnen Sie?»



«Wie alt sind Sie?»



Wer in Schiers arbeitet, sieht im Dorfkern viel Potenzial

Ortsansässige und Auswärtige haben ähnliche Präferenzen, setzen andere Akzente

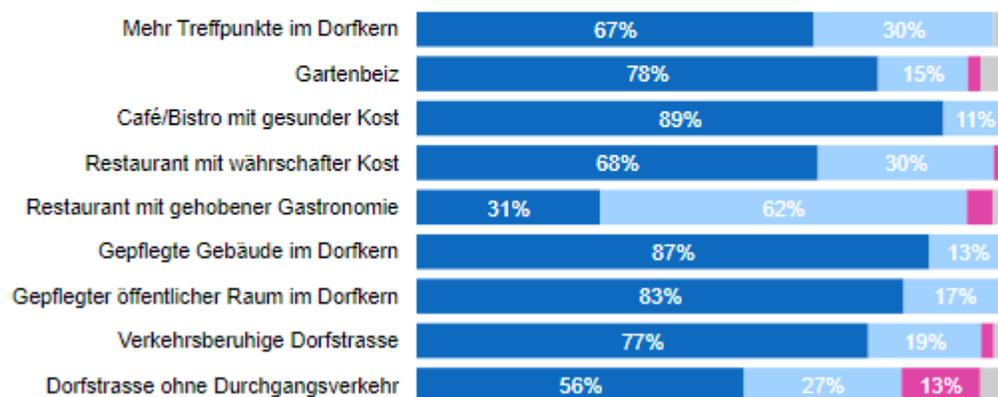
Gut wären...

Café/Bistro, Gartenbeiz, gepflegte Gebäude und Aussenräume, mehr Treffpunkte und weniger Verkehr.
Nur bei der gehobenen Gastronomie scheiden sich die Geister.

«Welche Entwicklungen im Dorfkern von Schiers machen aus Ihrer Sicht einen Unterschied?»

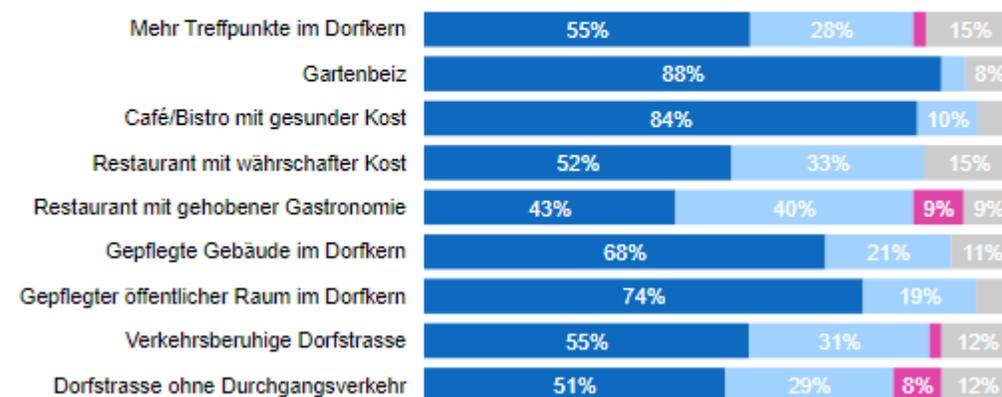
Wohnt in Schiers

● Das wäre gut ● Macht keinen Unterschied ● Das wäre schlecht ● Weiss nicht



Wohnt nicht in Schiers

● Das wäre gut ● Macht keinen Unterschied ● Das wäre schlecht ● Weiss nicht



Die Wahl des Wohnorts hängt (auch) von der Wohnraumentwicklung ab

EFH und moderne Genossenschafts- und Eigentumswohnungen sind Magnete

Auswärtige, Zuzugsgründe (hypothetisch)

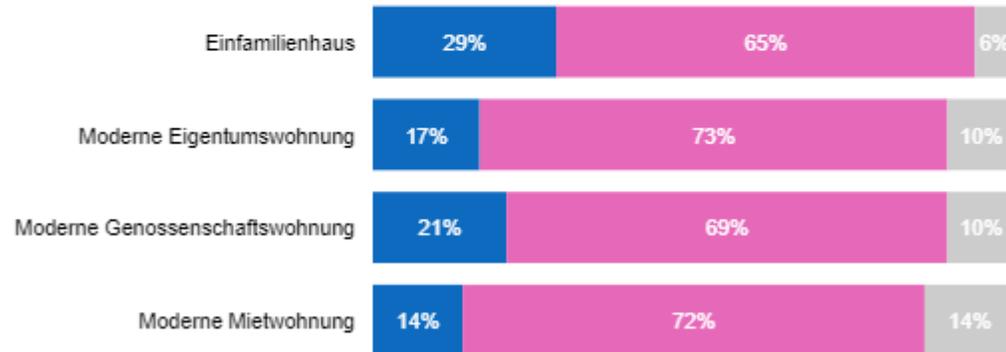
Rund 30% würden wegen einem EFH nach Schiers ziehen, 20% wegen einer Genossenschaftswohnung

Ortsansässige, Wegzugsgründe (hypothetisch)

Jeder Zweite würde für ein EFH wegziehen, fast jeder Dritte für eine Genossenschaftswohnung

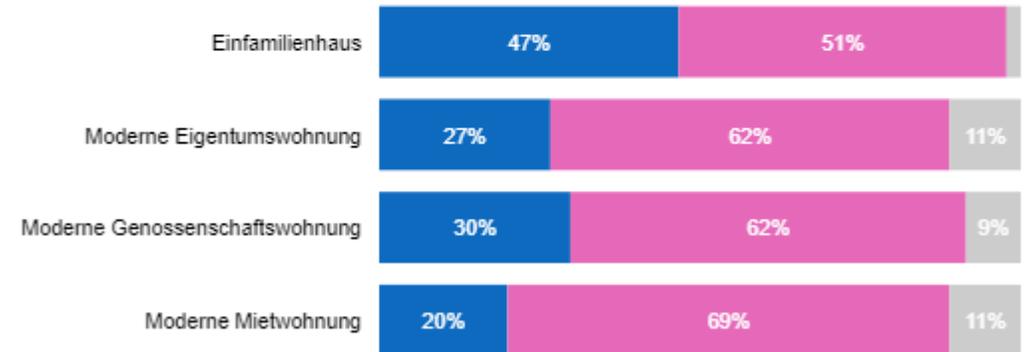
Würden Sie für ein bestimmtes Wohnungsangebot nach Schiers ziehen?

● (eher) Ja ● (eher) Nein ● Weiss nicht



Würden Sie für ein bestimmtes Wohnungsangebot aus Schiers wegziehen?

● (eher) Ja ● (eher) Nein ● Weiss nicht



Wohnraum mitgestalten kann ein Zu- oder Wegzugsgrund sein

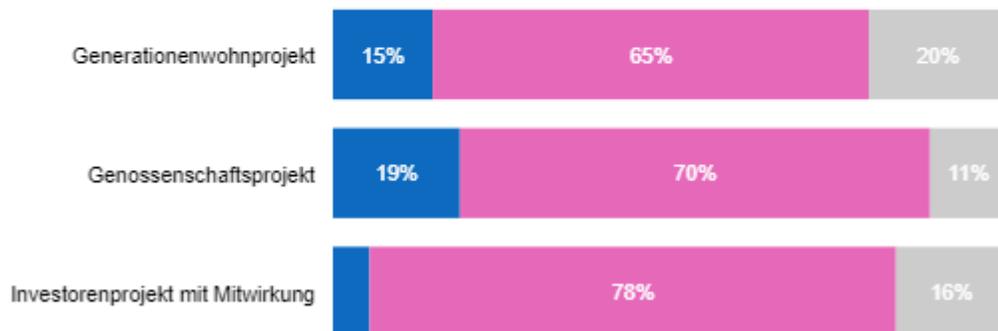
Generationen- und Genossenschaftsprojekte sind besonders populär

Auswärtige, Zuzugsgründe (hypothetisch)

Auswärtige würden am ehesten wegen einem Genossenschaftsprojekt kommen

Wenn Sie die Möglichkeit hätten, sich in Schiers in eines der folgenden Bauprojekte einzubringen, würden Sie in die Gemeinde ziehen?

● (eher) Ja ● (eher) Nein ● Weiss nicht

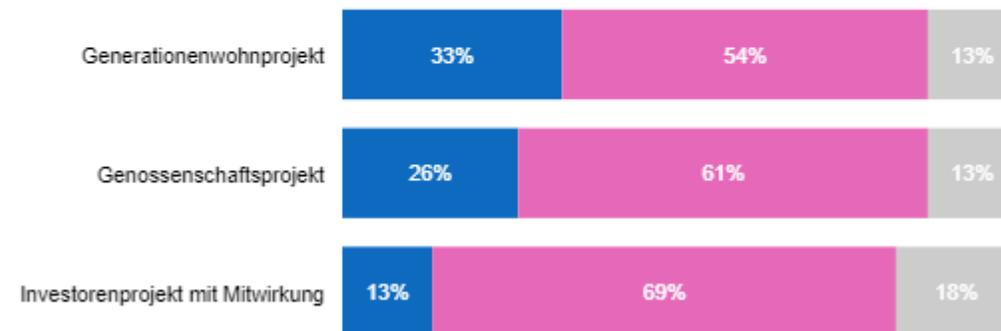


Ortsansässige, Wegzugsgründe (hypothetisch)

Ortsansässige würden am ehesten für Generationenprojekte wegziehen

Wenn Sie die Möglichkeit hätten, sich in einer anderen Gemeinde in eines der folgenden Bauprojekte einzubringen, würden Sie von Schiers wegziehen?

● (eher) Ja ● (eher) Nein ● Weiss nicht



Aus Eigentümersicht: Was passiert im Dorfkern?

Wir haben Eigentümer von 59 Parzellen befragt und 24 Antworten erhalten



Fragen zur Liegenschaft

- Nutzung, Zustand, Leerstand, EGs usw.

Fragen zu den Absichten in den nächsten 5 Jahren

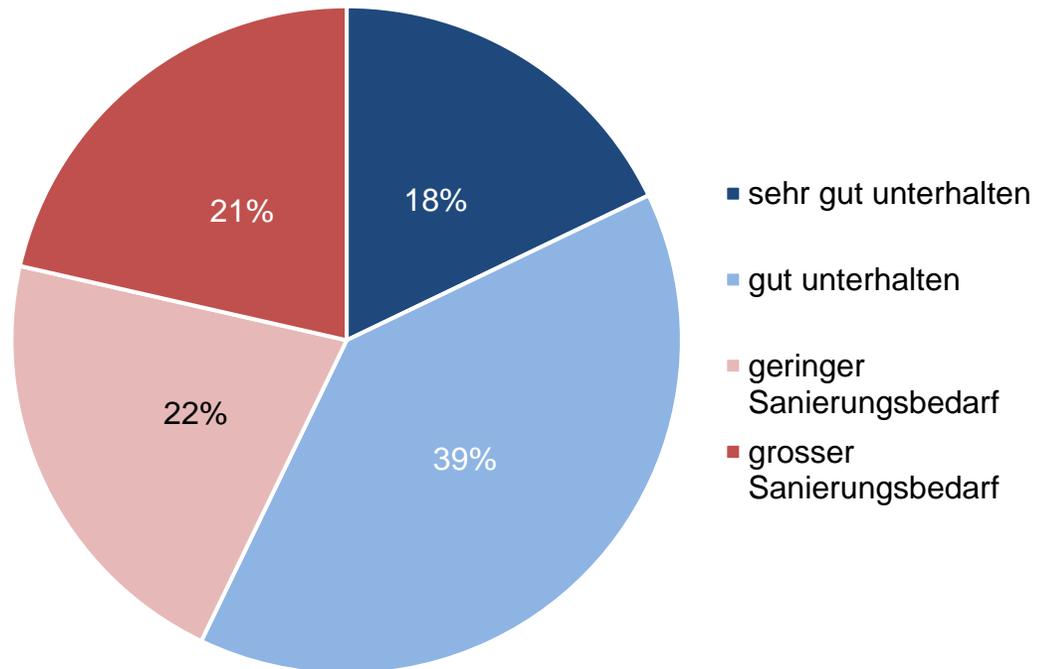
- Erneuern, Verkaufen, Vererben usw.
- Finanzierung, Preisvorstellungen
- Anreize für Investitionen (Fassade, EG, Aussenraum usw.)

Es gibt ein Zeitfenster für Erneuerungen

Der Sanierungsbedarf ist erkannt, Investitionen und Eigentümerwechsel stehen an

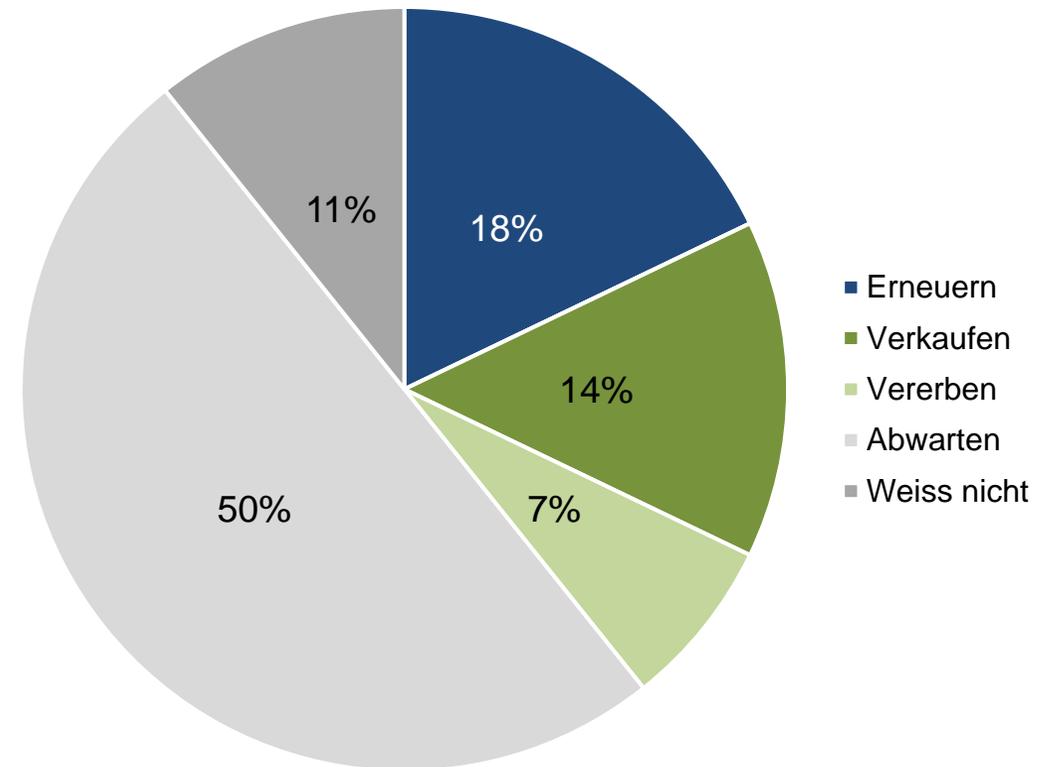
Zustand der Liegenschaft

Bei knapp der Hälfte besteht Sanierungsbedarf



Absichten in den nächsten 5 Jahren

Es wird sich vieles, aber (natürlich) nicht alles verändern



UND WAS ERWARTEN SIE?

Einschätzungen zur Dorfkern- und Wohnraumentwicklung

Was denken und erwarten Sie...?

Diskussion mit dem Mentimeter

Gehen Sie auf: www.menti.com

Nummer: 6259 1538

WLAN: Palottis_GAST

Passwort: Palottis7000

GRUPPENDISKUSSION ZIELBILDER

Optionen für den Dorfkern und das «Grüne Land»

Diskussion Dorfkernentwicklung und Nutzungskonzept «Grüe Land»

Vorgehen: 5 Minuten Input, 20 Minuten Diskussion, 5 Minuten Abschluss

Dorfkernentwicklung

Gruppe A: Christian Brütsch

Was braucht es in welcher Form und wo?

Was wollen wir wo nicht?

- Wohnen
- Erdgeschoss
- Öffentlicher Raum

Grüe Land

Gruppe B: Joëlle Zimmerli

Was braucht es und für wen?

Was und wen wollen wir nicht?

- Wohnen: Wohnformen und Zielgruppen
- EG: Öffentlichkeitsorientierung/Nutzung
- Freiraum: Dorf-/Quartierleistung

ERSTE ERKENNTNISSE UND AUSBLICK

Eckpunkte für die Dorfkern- und Wohnraumentwicklung

Eckpunkte für ein Nutzungskonzept für das «Grüne Land»

Herzlichen Dank für Ihre Teilnahme und bis zum nächsten Forum!

Nächste Termine und Kontakt

Forum 2:

- Thema: **Bauträger und Gebäudetypologien**
- Datum: 22. Juni 2022

Forum 3:

- Thema: **Ergebnisse und weiteres Vorgehen**
- Datum: 24. August 2022

Kontakte

- Joelle Zimmerli: zimmerli@zimraum.ch
- Christian Brütsch: cb@stratcraft.ch