

**REVISION ORTSPLANUNG**

**LADIR**

**ERLÄUTERUNGSBERICHT**

7000 CHUR, APRIL 1995

A. BRUNI, DIPL. ING. ETH/SIA  
INGENIEUR- UND VERMESSUNGSBÜRO AG

# 1. GRUNDLAGEN

## 1.1 Ausgangslage, Ablauf der Planung

Am 18. Oktober 1976 wurde die erste Ortsplanung von Ladir in Kraft gesetzt. Im Dezember 1988 beschloss die Gemeindeversammlung von Ladir diese Ortsplanung zu überarbeiten und den neuen übergeordneten Vorschriften anzupassen. Unser Büro wurde mit der Durchführung dieser Arbeit beauftragt.

Nachdem die Planungskommission einen neuen Entwurf ausgearbeitet hatte, wurde dieser im Januar 1993 in Ladir aufgelegt und an zwei Orientierungsversammlungen den Einwohnern vorgestellt. Innerhalb der gesetzten Fristen gingen keine Wünsche und Anträge seitens der Einwohner ein. Als Ergebnis der anschliessenden Vorprüfung wurden mit dem Amt für Landschaftsschutz und Landschaftspflege die Standorte der Naturschutzzonen präzisiert, mit dem Amt für Umweltschutz das Problem der Lärmeinwirkung des Schiessstandes untersucht und mit der Denkmalpflege der Zustand der Gebäude ermittelt. Die Ergebnisse dieser Arbeiten sind in die Planung eingeflossen. In mehreren Besprechungen mit dem Amt für Raumplanung wurde versucht einen Konsens zwischen den Anforderungen des Kantons und den Anliegen der Gemeinde Ladir zu erreichen.

## 1.2 Bautätigkeit

### 1.21 Wohnen / Ferien / Gastgewerbe / Gewerbe

In den Jahren 1985 bis 1992 war in Ladir eine rege Bautätigkeit zu verzeichnen. Insgesamt wurden 43 Wohnungen (2½ - 5½ Zimmer) und 13 Einfamilienhäuser (3 - 6½ Zimmer) erstellt.

So ist heute die Bauzone zwischen dem alten Dorf und Ruschein bis auf 12 Bauplätze überbaut. Infolge der nahen Lage zur "Weissen Arena" dienen die neu erstellten Wohnflächen mehrheitlich als Zweitwohnungen.

Eine Pension / Restaurant und eine Schreinerei wurden den heutigen Bedürfnissen angepasst.

### 1.22 Öffentliche Bautätigkeit

- Gemeinde:
- Zivilschutzanlage
  - Garage für Postauto und Gemeindefahrzeug
  - Parkplatz bei der Kirche
  - Sanierung der Dorfstrassen
  - Quartiererschliessungen in Drascla, Males und Curtginatsch
  - Kanalisation und Sammelkanal
  - Quellfassungen
  - Tränkeversorgung in der Landwirtschaftszone
  - Neubau Reservoir Bual
  - Waldstrassen

Meliorationsgenossenschaft: Güterwege

### 1.3 Bevölkerungsentwicklung / Altersstruktur

|            |      |      |      |      |      |      |
|------------|------|------|------|------|------|------|
| Jahr:      | 1950 | 1960 | 1970 | 1980 | 1985 | 1992 |
| Einwohner: | 139  | 132  | 112  | 82   | 92   | 113  |

|                | 1970      |    | 1985      |    | 1992      |    |
|----------------|-----------|----|-----------|----|-----------|----|
|                | Anzahl    | %  | Anzahl    | %  | Anzahl    | %  |
| 1 - 20 jährig  | 46        | 41 | 25        | 27 | 28        | 25 |
| 20 - 65 jährig | 54        | 48 | 54        | 59 | 63        | 56 |
| über 65 jährig | <u>12</u> | 11 | <u>13</u> | 14 | <u>22</u> | 19 |
|                | 112       |    | 92        |    | 113       |    |

Die stetige Abnahme der Bevölkerung seit 1950 konnte im Jahr 1980 gestoppt werden.

Ende 1992 wurde wieder der Stand von 1970 erreicht.

Im Vergleich zu 1970 hat sich die Altersstruktur verschoben. Die Erwerbstätigen und die Pensionierten haben um je 10 zugenommen, während die Kinder und Jugendlichen um 20 Personen abgenommen haben.

Die Neuzuzüger mit ihren Kindern vermochten die früher erfolgte Abwanderung noch nicht ganz auszugleichen.

### 1.4 Beschäftigung

Von den heute insgesamt 49 Erwerbstätigen finden 29 einen Arbeitsplatz in Ladir, während 20 als Pendler auswärts ihrer Arbeit nachgehen. 5 Arbeitskräfte finden als Zupendler ihre Arbeit in Ladir. Die Arbeitsplätze in Ladir werden wie folgt aufgeteilt:

|                                   |    |
|-----------------------------------|----|
| Land- und Forstwirtschaft         | 16 |
| Gewerbe (Schreinerei, Dachdecker) | 8  |
| Dienstleistung                    | 10 |

## 2. ENTWICKLUNGSZIELE

### 2.1 Einwohner

Im Gegensatz zu vielen Berggemeinden hat Ladir seit 1980 wieder eine leicht zunehmende Bevölkerungsentwicklung auszuweisen (siehe unter 1.3). Junge Familien sind in den letzten Jahren im Dorf geblieben oder neu zugezogen. Eine Schwierigkeit ist für zuziehende Einwohner vorauszusehen: durch den massiven Zweitwohnungsbau sind die Bodenpreise in den letzten Jahren stark gestiegen. Mietwohnungen sind wenige vorhanden.

Die Gemeinde will die positive Bevölkerungsentwicklung weiterhin anstreben und begünstigen und dazu folgende Massnahmen ergreifen:

- die Erweiterung der Bauzone im gemeindeeigenen Land vorsehen,
- auch im Richtplan eine mögliche Erweiterung im gemeindeeigenen Land machen,
- die Schule wieder in Ladir führen,
- die Wasserversorgung sicherer machen durch die Fassung neuer Quellen und den Bau eines zusätzlichen Reservoirs.

## **2.2 Landwirtschaft**

Seit 1976 ist in Ladir eine Gesamtmelioration im Gange, welche heute kurz vor dem Abschluss steht. Dank dieser Massnahme konnte die damals drohende Aufgabe der Betriebe aufgehalten werden. Das Land von Ladir wird heute von den 5 ortsansässigen und einigen Landwirten aus Ruschein bewirtschaftet, womit die Pflege der Kulturlandschaft sichergestellt ist.

4 der 5 ortsansässigen Betriebsleiter sind noch jung oder haben eine gesicherte Nachfolge. Dadurch kann das schon früher gesteckte Ziel: Erhaltung der Landwirtschaft weiterhin erreicht werden.

## **2.3 Tourismus**

Im Tourismus sind bereits heute einige Ganzjahres - und Saisonstellen vorhanden. Durch die Modernisierung der Pension Casa Crusch und den Bau von Ferienwohnungen konnte in den letzten Jahren das Bettenangebot stark erhöht werden. Eine sanfte Weiterentwicklung des Tourismus wird angestrebt um so auch Folgearbeitsplätze z.B. im Baugewerbe und Dienstleistungssektor zu erhalten und zu fördern. Die Schaffung neuer Arbeitsplätze ist wichtig, um in der Gemeinde selbst mehr Arbeitsplätze anbieten zu können.

Der Anschluss an die "Weisse Arena" ist vorläufig im Winter mit einem Bus-Pendelbetrieb sichergestellt. Aus dem Skigebiet von Crap Masegn führt eine Skipiste zum Dorfrand von Ladir.

# **3. ENTWICKLUNGSBEDARF**

## **3.1 Wohnbauten**

Wie weiter oben dargestellt, wurden in den letzten 8 Jahren insgesamt 56 Wohneinheiten errichtet, was 7 Einheiten pro Jahr entspricht. Auch wenn die Bautätigkeit nicht im gleichen Masse anhalten würde, muss die heutige Bauzone etwas vergrössert werden, um den Bedarf für die Zukunft sicherzustellen.

Die Einzonung soll vor allem im gemeindeeigenen Land in Gonda / Curtginatsch erfolgen um das Baulandangebot über die Gemeinde steuern zu können.

### **3.2 Stallbauten**

In Ladir soll der Charakter als Bauerndorf erhalten werden. Aus diesem Grund wird der Stallbau weiterhin in der Dorfkernzone erlaubt. Von den 4 Zukunftsbetrieben hat einer vor einigen Jahren einen neuen Stall am Dorfrand errichtet. Die übrigen 3 haben ihre Ökonomiegebäude im Dorf saniert oder werden dies in nächster Zukunft durchführen.

### **3.3 Öffentliche Bauten**

Um die Wasserversorgung für die Zukunft sicherzustellen, wurde in den Jahren 1993/94 zusammen mit der Tränkeversorgung für die Maiensässe neue Quelfassungen und ein zusätzliches Reservoir gebaut. In diesem neuen Reservoir wurde eine Entkeimungsanlage eingebaut. Mit dem höheren Reservoir - Standort sind für die vorgesehenen Bauzonen die Druckverhältnisse überall gut.

## **4. REVIDIERTER ZONENPLAN**

### **4.1 Bauzonen**

Im revidierten Zonenplan wurde die Wohnzone gegenüber dem heute gültigen Zonenplan nicht verändert.

Im Gebiet Gonda / Curtginatsch wurden 71 Aren neu in die Dorferweiterungszone eingezont. Von dieser Fläche sind 25 Aren im Besitz der Politischen - resp. der Bürgergemeinde. Mit dieser Einzonung kommt das schon lange bestehende Ferienhaus Gonda in die Bauzone zu liegen. Die übrigen Flächen der Dorferweiterungszone waren bisher in der Dorfkernzone.

Die Dorfkernzone westlich des Dorfbaches ist z.T. schwierig zu erschliessen. Ähnliches gilt für einige Flächen in der Dorferweiterungszone. Aus diesem Grund wurde für diese Gebiete eine Quartierplan-Pflicht erlassen.

Die Dorferweiterungszone im Bereich der Casa Gonda und westlich davon liegt im Einflussbereich des Lärms vom Schiessstand. Deshalb dürfen hier nur Erweiterungen an bestehenden Gebäuden und Neubauten erstellt werden, wenn sie nicht lärmempfindliche Räume enthalten.

### **4.2 Gestaltung**

Im Zuge dieser Revision wird über das Baugebiet kein Gestaltungsplan erlassen.

Für die im Richtplan vorgesehene Wohnzone in Geina wird dannzumal eine Pflicht für einen Quartier- und Gestaltungsplan vorgesehen.

Verschiedene gestalterische Vorschriften wurden im Baugesetz erlassen.

#### **4.3 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen**

Mit dieser Zone wird der Umschwung beim bestehenden Schulhaus gesichert, oberhalb der Post ein Parkplatz ermöglicht, der Umschwung des Reservoirs Gonda festgelegt, sowie die Kirche und Friedhofanlage bezeichnet.

#### **4.4 Parkplatzzone**

Im Gebiet Davos Baselgias wird eine Parkplatzzone ausgeschieden. Diese umfasst den bereits bestehenden Parkplatz und den nötigen Raum für eine Erweiterung in südlicher Richtung. Vor allem in der Wintersaison wird der bestehende Parkplatz rege benützt und es bestehen heute immer wieder Probleme mit Autos, die entlang den Strassen parkiert werden. Der Bus-Pendeldienst verleitet nämlich auch Einwohner von Ruschein dazu, ihr Auto am Vormittag in Ladir abzustellen um am Abend über die Skipiste von Crap Masegn bis Ladir zu gelangen.

#### **4.5 Schutzzonen im Siedlungsbereich**

Um einerseits die Umgebung der Kirche und andere empfindliche Gebiete vor einer Überbauung zu schützen, wurden in den Gebieten Sut Baselgias, Sur Casas, Crusch und Latetsch Landschaftsschutzzonen erlassen.

#### **4.6 Landwirtschaftszonen**

Der landwirtschaftlich wertvolle Boden ist der Landwirtschaftszone zugewiesen und z.T. noch mit der Landschaftsschutzzone überlagert.

#### **4.7 Forstwirtschaftszonen**

Die Forstwirtschaftszonen wurden gemäss den Angaben des Kreisforstamtes übernommen.

#### **4.8 Sportzone/Materialablagerungszone**

Im Bereich des heutigen Spielplatzes in Bual wird eine Sportzone ausgeschieden. Diese ist mit der Materialablagerungszone überlagert. Mit einem etappierten Ausbau soll kombiniert mit der Materialablagerung ein neuer Sportplatz entstehen.

#### **4.9 Gefahrenzonen**

Der Gefahrenzonenplan wurde von der Expertenkommission 2 für Gefahrenzonen im August 1992 revidiert. Die Gefahrenzonen wurden gemäss dieser Revision in die Zonenpläne übernommen.

#### **4.10 Grundwasser- und Quellschutzzone**

Im Fassungsbereich der Quellen wird diese Schutzzone ausgeschieden. Auf eine detaillierte Schutzzonenausscheidung wird verzichtet, weil im neuen Reservoir Bual eine Entkeimungsanlage eingebaut worden ist.

#### **4.11 Naturschutzzone**

Auf der Alp Muota und in Gandatscha werden 4 Flachmoore der Naturschutzzone zugeteilt.

#### **4.12 Ruhezone**

In der Alp Dadens da Ladir und im Gebiet östlich der Alp Muota wird entsprechend dem regionalen Richtplan Surselva eine Ruhezone ausgeschieden.

#### **4.13 Archäologiezone**

Südlich der Kirche von Ladir wird die Umgebung des rundlichen Podestes aus Trockenmauerwerk mit einer Archäologiezone überlagert.

### **5. GENERELLER ERSCHLIESSUNGSPLAN**

Im generellen Erschliessungsplan werden die bestehenden und in naher Zukunft vorgesehenen Erschliessungsanlagen dargestellt.

### **6. BAUGESETZ**

Das Baugesetz wurde total neu bearbeitet und den neuen übergeordneten Bestimmungen und Anforderungen angepasst. Durch die Erfahrung aus der bisherigen Anwendung konnten Mängel und Unklarheiten ausgemerzt werden.

## 7. RICHTPLAN

Im Richtplan im Massstab 1 : 1000 wird die Entwicklungsabsicht in naher Zukunft dargestellt. Wie in den vorhergehenden Kapiteln verschiedentlich erwähnt, möchte Ladir in Zukunft die Bodennutzung und damit die Bodenpreise selbst auch steuern können. Aus diesem Grund sind im Richtplan auch Gebiete für die Einzonung vorgesehen, welche im Eigentum der öffentlichen Hand sind (Gemeinde und Kirchgemeinde: Parzellen 58, 59, 63, 68 und das Gebiet nördlich der Strasse in Geina).

Mit der Ausscheidung der Parkplatzzone besteht die Möglichkeit für das Quartier Geina eine möglichst umfassende, zentrale Parkierung zu erreichen.

Die zukünftige Bauzone soll mit einer Pflicht zur Quartier- und Gestaltungsplanung belegt werden.

Die Abgrenzung der vorgesehenen Bauzone in Geina entspricht etwa derjenigen des Richtplanes aus dem Jahr 1976.

7000 Chur, April 1995

A. Bruni, dipl. Ing. ETH/SIA  
Ingenieur- und Vermessungsbüro AG

