

# Räumliches Leitbild Jenins

ÖFFENTLICHE AUFLAGE NOVEMBER 2019



**Auftraggeber**  
Gemeinde Jenins

**Kontaktperson**  
Baseli Werth, Gemeindepräsident  
baseli.werth.gr@jenins.ch

**Projektbearbeitung**  
Fachhochschule Graubünden  
Institut für Bauen im alpinen Raum (IBAR)  
7000 Chur  
Sandra Bühler, Regula Dolfi

Esther Casanova Raumplanung GmbH  
Alexanderstrasse 38  
7000 Chur  
Esther Casanova, Kevin Cavelti

Skizzen und Fotos: Sandra Bühler, FH Graubünden

**Bearbeitungsstand**  
05. November 2019 / öffentliche Auflage

# Inhaltsverzeichnis

<b>A</b> Analyse	1. Einleitung und Vorgehen	4
	1.1 Anlass	4
	1.2 Sinn und Zweck des Leitbildes	4
	1.3 Umsetzung des räumlichen Leitbildes	5
	2. Grundlagen und Rahmenbedingungen	6
	2.1 Bund	6
	2.2 Raumkonzept Graubünden	9
	2.4 Grundlagen und Inventare Kanton	11
	2.5 Region Landquart	19
	3. Statistiken	20
	3.1 Bevölkerungsentwicklung	20
	3.2 Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung des ARE	20
	3.3 Altersstruktur Bevölkerung	21
	3.4 Wirtschaftsstruktur	21
	3.5 Pendlerstatistik	23
	3.6 Wohnungsspiegel	24
	3.7 Zweitwohnungen	24
	3.8 Leerwohnungsbestand	24
	4. Räumliche Analyse	25
	4.1 Unbebaute Parzellen	25
	4.2 Kapazitäten Stallbauten	27
	4.3 Baujahr (ohne Umbauten)	28
	4.4 Baujahr (letzte 20 Jahre)	29
<b>B</b> Ziele	5. Übergeordnete Ziele	30
	6. Leitbildplan	32
	7. Umsetzungsstrategien	34
	7.0 Übersicht über die Umsetzungsstrategien	34
	7.1 Natur- und Grünräume - Landschaft und Dorf	36
	7.2 Natur- und Grünräume - Reblandschaft	38
	7.3 Natur- und Grünräume - Innerdörfliche Grünräume	40
	7.4 Siedlung - Gestaltung und Schönheit des Ortsbildes	42
	7.5 Siedlung - Besonderheiten im Dorfkern	44
	7.6 Siedlung - Gebiet mit öffentlichen Nutzungen	46
	7.7 Siedlung - Leben im Dorf	48
	7.8 Siedlung - Innenentwicklung und Reserven	50
	7.9 Siedlung - Innenentwicklung Dorfzone (DZ)	52
	7.10 Siedlung - Innenentwicklung Dorferweiterungszone (DEZ)	54
	7.11 Siedlung - Innenentwicklung Wohnzone (WZ)	56
	7.12 Siedlung - Siedlungserweiterung	58
7.13 Verkehr - Strassen	68	
7.14 Verkehr - Plätze und Brunnen	70	
7.15 Verkehr - Parkierung	72	
7.16 Verkehr - Spazier- und Wanderwege	74	
	Anhang	76
	Anhang 1: Erarbeitungsprozess KRL	76
	Anhang 2: Aufgabenstellung Workshop 1 (Innenentwicklung Jenins)	78
	Anhang 3: Aufgabenstellung Workshop 2 (Dorferweiterung Jenins)	80
	Anhang 4: Gemeindedatenblatt Jenins	82
	Anhang 5: Auszüge aus dem ISOS	84
	Anhang 6: Leitbildplan Format A3	90

# 7. Umsetzungsstrategien

## 7.0 Übersicht über die Umsetzungsstrategien

Übersicht über die Umsetzungsstrategien	Priorität	Umsetzungsinstrument / Verfahren	Seite
<b>Natur- und Grünräume</b>			
7.1 Landschaft und Dorf			Seite 36
7.2 Rebflächen			Seite 38
7.3 Innerdörfliche Grünräume			Seite 40
<b>Siedlung</b>			
7.4 Gestaltung und Schönheit des Ortsbildes			Seite 42
7.5 Besonderheiten im Dorfkern			Seite 44
7.6 Gebiet mit öffentlichen Nutzungen			Seite 46
7.7 Leben im Dorf			Seite 48
7.8 Innenentwicklung und Reserven			Seite 50
7.9 Innenentwicklung Dorfzone			Seite 52
7.10 Innenentwicklung Dorferweiterungszone			Seite 54
7.11 Innenentwicklung Wohnzone			Seite 56
7.12 Siedlungserweiterung			Seite 58
<b>Verkehr</b>			
7.13 Strassen			Seite 68
7.14 Plätze und Brunnen			Seite 70
7.15 Parkierung			Seite 72
7.16 Spazier- und Wanderwege			Seite 74

Die Umsetzungsstrategien zeigen Massnahmen auf, wie das Dorf zukünftig qualitativ weiterentwickelt werden kann.

Im Folgenden werden in graphischer und schriftlicher Form verschiedene Themenfelder einzeln betrachtet. Aufgezeigt wird jeweils die Ausgangslage der momentanen Situation und das eventuell bestehende Defizit. Aufbauend darauf werden Ziele, Strategien und Handlungsempfehlungen definiert.

Die einzelnen Betrachtungen lassen sich in drei Bereiche gliedern, die farblich markiert werden:

» Natur- und Grünräume

» Siedlung

» Verkehr

## 7.1 Natur- und Grünräume - Landschaft und Dorf

### Ausgangslage

Die Identität als «historisches Bauern- und Weinbau-dorf in der Bündner Herrschaft» ist eines der wichtigsten Merkmale von Jenins. Das Dorf liegt malerisch am Fuss des Vilans, oberhalb der sanft abfallenden Rebberge des Rheintals und am Fusse der bewaldeten Berglandschaft.

Die optimal besonnte Lage in grüner Umgebung mit der herrlichen Weitsicht sowohl Rheintal auf- wie abwärts sind ausserordentliche Qualitäten des kleinen Dorfes. Nach wie vor bewirtschaften zahlreiche Landwirte und

Weinbauern die Umgebung. Innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebietes sind diverse Ställe zu finden, viele davon sind noch in Betrieb.

Die funktionale Verbindung von Landschaft, Landwirtschaft und Dorf zeigt sich insbesondere im historischen Bereich des Dorfes. Die Bebauungsstruktur ist fingerartig mit der Landschaft verwoben, was insbesondere in den heutigen, neuzeitlich überprägten, dichten Siedlungsstrukturen der urbanen und suburbanen Räume eine besondere räumliche Qualität darstellt.



Abb 33: Die Siedlungsstruktur ist in die Landschaft eingeflochten

### Ziel

- » Die landwirtschaftliche Prägung soll für die Zukunft erhalten bleiben
- » Die Landschaft soll auch in Zukunft mit dem Siedlungsgebiet verflochten sein.

### Strategie

- » Die Siedlungsgrenze westlich des Dorfes soll gewahrt werden.
- » Es wird unterschieden in Siedlungsgrenzen und wichtige Grünzüge, die diese Siedlungsgrenzen durchdringen.

### Handlungsempfehlung

- » Über die Siedlungsgrenzen hinaus soll zukünftig nicht weiter gebaut werden.
- » Standorte für mögliche zukünftige Siedlungserweiterungen werden gezielt vordefiniert.

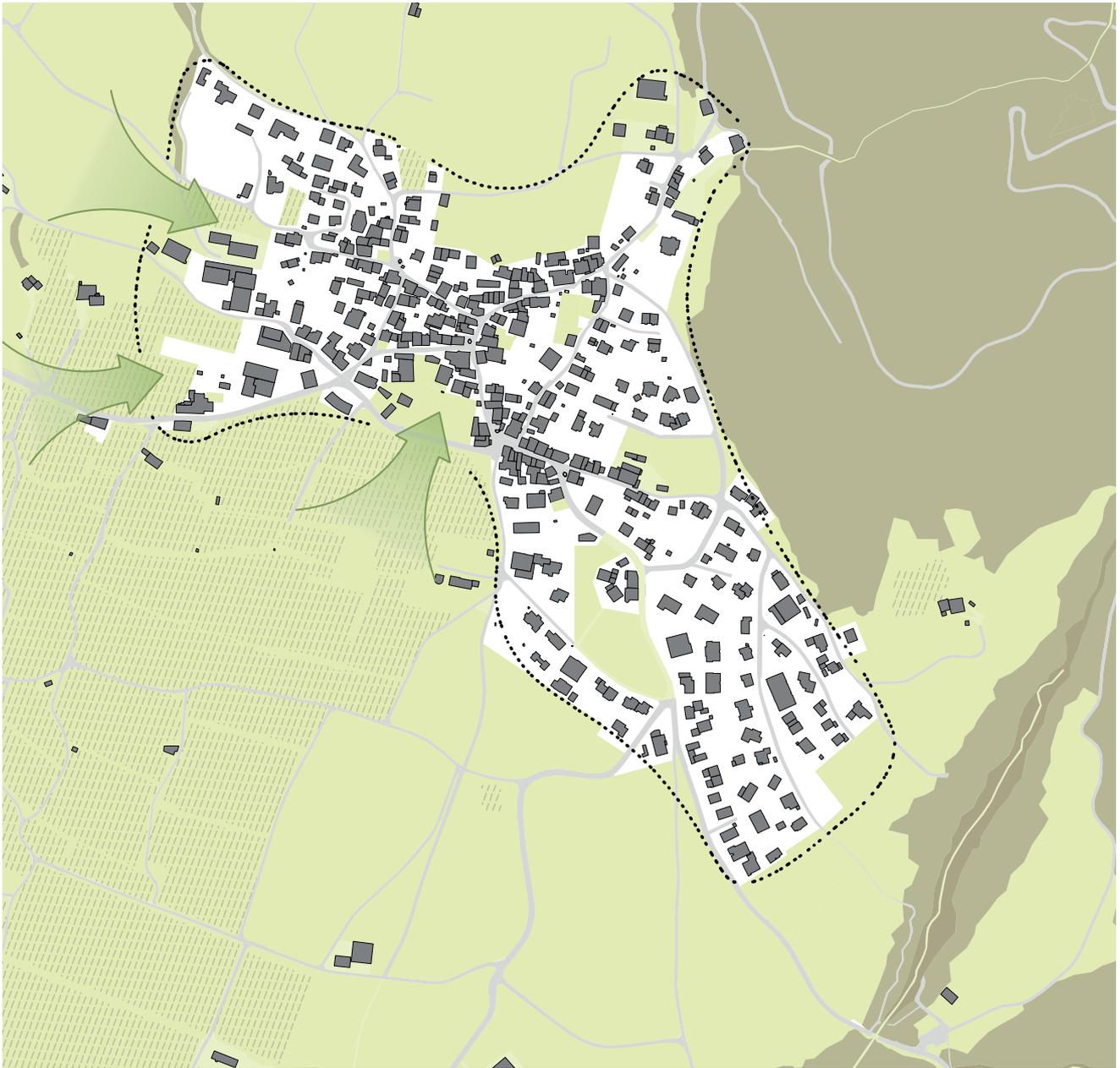


Abb 34: Detailplan, Natur- und Grünräume - Landschaft und Dorf

**Legende**

-  Wiesen
-  Rebflächen
-  Wald
-  Siedlungsgrenze
-  Einfließende Landschaft (Grünzüge)



Abb 35: Foto, Obstwiese als einfließende Landschaft

## 7.5 Siedlung - Besonderheiten im Dorfkern

### Ausgangslage

Das historische Dorf zeigt eine kompakte Strassenrandbebauung mit Nutzgärten. Entlang der Verbindungsstrassen reihen sich Bauten regelmässig an den Strassenraum an. Im Zentrum verdichten sich diese Strukturen zusätzlich durch ein viereckiges Strassenkreuz. Die Gebäude in den historischen Bereichen stehen meist direkt an der Strasse. Die Hauptfassaden und Eingänge orientieren sich in diesen Gassenraum. Grüne Vorzonen sind selten. Die Stellungen der Bauten erzeugen eine starke räumliche Gassenwirkung mit interessanten Aus- und Durchblicken auf die Kirche, wichtige Bauten und insbesondere in die Landschaft. Das Gefüge aus Fassadenfluchten, Strassen und Plätzen prägt

die Identität von Jenins.

Eine Darstellung der Dachaufsichten zeigt, dass im Dorfkern die Gebäude mehrheitlich traufseitig, längs zur Strasse errichtet wurden. Im Schwarzplan zeichnet sich dadurch auch ohne Darstellung der Strassen ein deutliches Siedlungsbild ab. Strassenzüge werden betont und führen auf Kreuzungen hin. An Kreuzungen - historisch wichtigen Orten - erscheinen grösseren Gebäude giebelseitig und prägen die Gestaltung der Knotenpunkte als Plätze.



Abb 40:  
Die Darstellung der historischen Dorfstruktur zeigt eine sternförmig Anlage mit kompaktem Siedlungskern, die sich entlang der Strassen entwickelt hat.

### Ziel

- » Bei zukünftigen baulichen Veränderungen sind die genannten Merkmale der Gebäudestellung und -orientierung zu beachten, um das historisch gewachsene Bild zu erhalten.

### Strategie

- » Die Festlegungen des Generellen Gestaltungsplans sollen die räumlichen Qualitäten schützen.
- » Der Gestaltungsleitfaden steuert die gestalterischen Qualitäten des Ortsbildes.

### Handlungsempfehlung

- » Der Generelle Gestaltungsplan wird ergänzt (Innenentwicklung durch grössere Bauvorhaben)
- » Der Gestaltungsleitfaden wird im Baugesetz als Arbeitshilfsmittel der Baubewilligungsbehörde verankert.



Abb 41: Detailplan, Siedlung - Besonderheiten im Dorfkern

**Legende**

-  Hauptausrichtung First
-  Plätze
-  Gedrehte Firstrichtung zum Platz



Abb 42: Schwarzplan

## 7.6 Siedlung - Gebiet mit öffentlichen Nutzungen

### Ausgangslage

Kirche, Rathaus, Schule, Restaurant, Torkel und Bushaltestelle befinden sich am westlichen Rand des Dorfes an der historischen Verbindungsstrasse nach Maienfeld mit Aussicht über das Rheintal. Die freigestellte, prominente Aussichtslage lockt Tagesgäste und Wanderer an.

Die hohe Standortqualität und die Bündelung wichtiger Infrastruktureinrichtungen führt dazu, dass der Platz zwischen Kirche und Rathaus sehr gut genutzt wird.



Abb 43: Die öffentlichen Nutzungen des Dorfes sind am Siedlungsrand westlich des historischen Dorfkerns konzentriert.

### Ziel

- » Stärkung und Erweiterung der öffentlichen und publikumsintensiven Nutzungen am westlichen Siedlungsrand.

### Strategie

- » Durch die Bündelung von öffentlichen Nutzungen am westlichen Siedlungsrand wird das Areal gestärkt. Auf dem Areal werden die Kommunikationsmöglichkeiten im öffentlichen Raum verbessert.

### Handlungsempfehlung

- » Durch den Kauf des historischen Wohnhauses mit Stall „Hertner“ und die Umnutzung als Lebensmittelgeschäft werden weitere Infrastruktureinrichtungen im Zentrum entwickelt.
- » Die Erstellung einer öffentlichen Tiefgarage unter dem Parkplatz und ermöglicht eine attraktive Gestaltung der Platzflächen und stellt Parkierungsmöglichkeiten für Einwohner des historischen Dorfkerns sicher.
- » Eine gedeckte Bushaltestelle und die Integration von Sitzmöglichkeiten auf dem Areal kann die Aufenthaltsqualitäten erhöhen.



Abb 44: Detailplan, Siedlung - Entwicklung Dorfzentrum

### Legende

-  Öffentliches Zentrum
-  Öffentliche Nutzungen
-  Restaurationsbetrieb

## 7.8 Siedlung - Innenentwicklung und Reserven

### Ausgangslage

Das Raumplanungsgesetz des Bundes (RPG) sowie der kantonale Richtplan Siedlung des Kantons Graubünden (KRIP-S) fordern eine konsequente Siedlungsentwicklung nach innen. Neue Baulandeinzonungen sind nur möglich, wenn ein ausgewiesener Bedarf aufgrund der Bevölkerungsentwicklung bis 2030 vorhanden ist und alle Massnahmen zur Mobilisierung der bestehenden Reserven auf dem gesamten Gemeindegebiet getroffen wurden.

Gemäss dem heutigen Stand der Bauzonenkapazität (vergl. Gemeindedatenblatt Anhang 4) ist Jenins als Gemeinde mit effektiv knapp dimensionierten Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) ausgewiesen.

Es könnte theoretisch Wohnraum für ca. +73 Personen in den vorhandenen inneren Baulandreserven entstehen. Gemäss dem kantonalen Richtplan Siedlung (KRIP-S) muss die Gemeinde Massnahmen zur Verdichtung und Mobilisierung der Nutzungs- und Bauzonenreserven in der bestehenden WMZ treffen. Die Mobilisierung ist denn auch eine der Grundvoraussetzungen damit eine Neueinzonung für die prognostizierten zusätzlichen +69 Personen bewilligt werden kann.

### Reserven

Die in Jenins vorhandenen Baulandreserven (nicht nur die überbauten Bauparzellen) befinden sich in der Dorferweiterungs- und der Wohnzone dispers verteilt.

Eine Nutzungsintensivierung durch die Erhöhung der Ausnutzungsziffer in der Dorferweiterungszone und der Wohnzone erzeugt eine sanfte Verdichtung des Bestandes. Es stellt ein attraktives Angebot für die Eigentümer dar.

Im Siedlungsgebiet, insbesondere im Dorfkern, zeigen sich ortsbaulich wertvolle Gärten, Wiesen und vereinzelt Rebflächen, die heute als Baulandreserven ausgewiesen werden. Hier ist eine Abwägung vorzunehmen, welche dieser freien Flächen zukünftig zur Innenverdichtung zur Verfügung stehen sollen und welche aufgrund ihrer Qualitäten für das Dorf durch eine Um- oder Auszonung zukünftig geschützt werden sollen.

Nachfolgend werden die Ausgangslagen der verschiedenen Bauzonen und deren mögliche Nutzungen des vorhandenen Potentials aufgezeigt.

### Ziel

- » Verdichtung ermöglichen.
- » Unbebaute Parzellen in der Bauzone sollen bebaut werden können.

### Strategie

- » Ausnutzung der Wohnzonen erhöhen.
- » Unternutzte Ställe im Dorfkern zu Wohnraum umnutzen.
- » Der Markt für Bauland funktioniert. Mit der Mobilisierung der Reserven können neue Einwohner zuziehen.
- » Restflächen in der Bauzone an ungeeigneten, nicht erschlossenen und nicht überbaubaren Lagen auszonieren.

### Handlungsanweisung nach RPG und KRIP-S

- » Bauverpflichtungen im Zonenplan festlegen.
- » Massnahmen nach Ablauf der Frist festlegen.
- » Restflächen, wichtige Gärten und Freiräume auszonieren oder umzonieren.

Weitere Handlungsempfehlungen unter den einzelnen Zonen

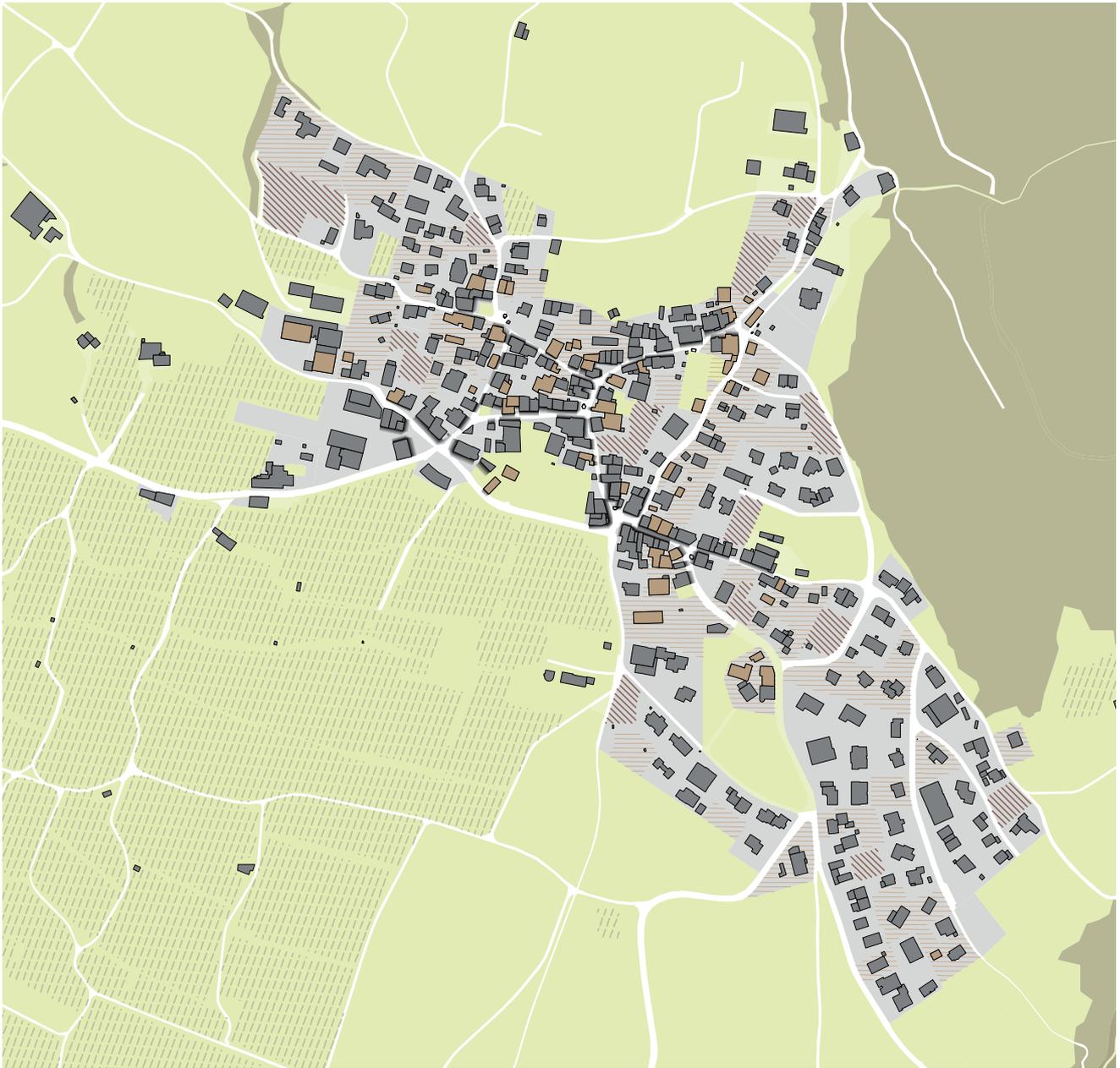


Abb 47: Detailplan, Innenreserven

### Legende

- Bauzone
- Innenreserven: tiefer Ausbaugrad
- Innenreserven: unbebaute Parzellen
- Stallbauten

## 7.9 Siedlung - Innenentwicklung Dorfzone (DZ)

### Ausgangslage Dorfzone

#### Stallbauten

Der historische Dorfkern (Dorfzone) ist heute bereits dicht bebaut. Die Einwohnerdichte ist jedoch gering. Ein Grund dafür ist die Vielzahl der Stallbauten im Dorfkern. Ihre Funktion als Viehstall und Heuraum wurde aufgrund der landwirtschaftlichen Richtlinien und der wirtschaftlichen Rentabilität aufgeben. Einige der Ställe wurden bereits zu Degustationsräumen, Weinkellereien, Ateliers oder Wohnhäusern umgenutzt und teilweise baulich verändert. Eine Möglichkeit der Verdichtung ist die Förderung von Umnutzungen zu Wohnräumen. Diese meist in Holz errichteten Bauten können entweder umgebaut oder im Hofstattrecht als Wohnhaus neu errichtet werden. Hierbei ist die gestalterische Bedeutung der einzelnen Ställe im Dorfkern zu beachten (siehe dazu GGP).

Bei einer Annahme von 80m<sup>2</sup> BGF/ Person könnte die Einwohnerdichte theoretisch um ca. 100 Personen steigen (vergl. 4.4).

Durch eine Erhöhung der Einwohnerdichte im Ortskern werden zusätzliche Parkplätze notwendig. Da diese nicht alle im Dorfkern realisierbar sind, werden auch in Dorfzone nahen Bereichen zusätzliche Parkierungsmöglichkeiten für den Dorfkern entstehen müssen.

#### Unbebaute Parzellen

Aufgrund der hohen räumlichen Qualitäten und der identitätsstiftenden Bausubstanz ist der Dorfkern in Jenins als Ortsbild von nationaler Bedeutung im ISOS aufgenommen. Eine weitere bauliche Verdichtung in der Dorfzone ist daher nur in vereinzelt Situationen erstrebenswert.

Freie Baulandparzellen in der Dorfzone sind nur wenige zu finden. Die unbebauten Parzellen weisen meist keine bebaubare Grösse auf. Sie werden als Gärten der engen Gassenbebauung genutzt und bilden wertvolle grüne Hofräume als Ausgleich zur engen Situation im Strassenraum.

#### Ziel

- » Verdichtung soll innerhalb der bestehenden räumlichen Struktur hauptsächlich durch Umnutzungen ermöglicht werden.
- » Die Nutzung der Baulandreserven in der Kernzone soll mittels ortsverträglichen Planungen möglich sein.
- » Die Erneuerung des Bestandes soll gefördert werden.

#### Strategie

- » Neue Wohnungen sollen unter der Wahrung des wertvollen Ortsbildes im Bereich der Stallbauten entstehen.
- » In Bereichen mit Nutzungsreserven sollen bei Baugesuchen Vorschläge für die zusammenhängende Gebäudestruktur gefunden werden.
- » Bei grösseren baulichen Änderungen im Dorfkern sollen die Volumen entsprechend der Körnung und Gebäudestellung des Dorfkerns errichtet werden (GGP und Leitfaden zum Baugesetz beachten).

#### Handlungsempfehlung

- » Inventarisierung der Stallbauten nach Wichtigkeit für das Ortsbild und Definition von Gestaltungs- und teilweise Erhaltungsregelungen im Gestaltungsleitfaden und Abgleich mit dem Generellen Gestaltungsplan.
- » Bauberatungspflicht in der Dorfzone.

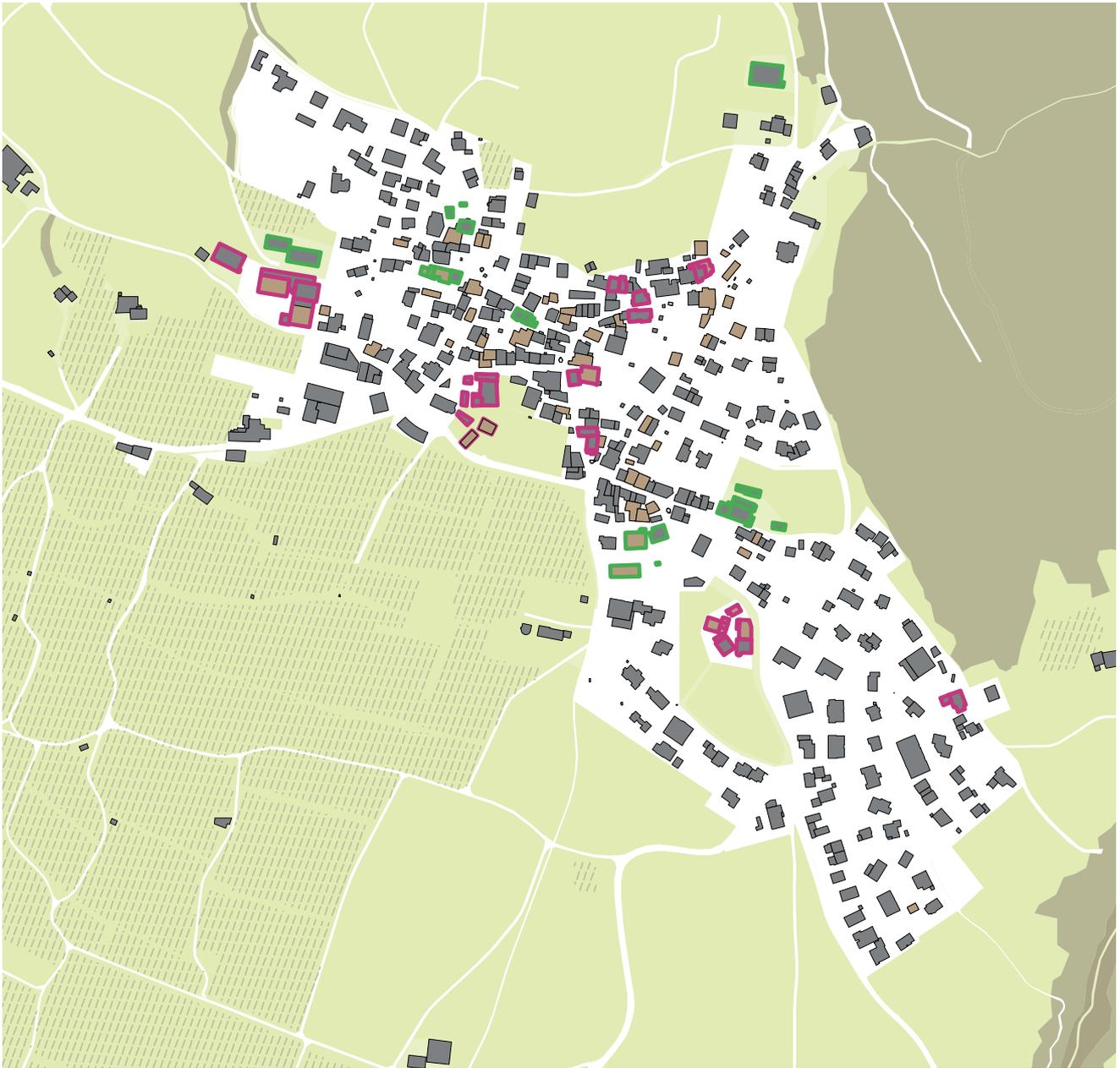


Abb 48: Lage der Stallbauten im Dorfkern und der landwirtschaftlichen Betriebe.

### Legende

-  Stallbauten
-  Landwirtschaftsbetrieb
-  Weinbaubetrieb



Abb 49: Stallbaute im Dorfkern



Abb 52: In Workshops mit der Arbeitsgruppe wurden mögliche Standorte evaluiert.

**Standorte prüfen**

**Evaluation der Standorte**  
 Im ersten Schritt des Workshops haben Sie eigene Überlegungen zur Siedlungserweiterungen angestellt. In diesem zweiten Schritt bitten wir Sie, die Vor- und Nachteile der gelb markierten möglichen Standorte zu diskutieren und drei favorisierte Standorte zu markieren.

1. Priorisieren Sie die Wahl der Standorte. (Platz 1, 2, 3) alle anderen Standorte streichen Sie bitte mit einem Kreuz durch. Diese Standorte stehen für Ihre Gruppe nicht zur Diskussion - sie werden nicht gewünscht.
2. Halten Sie hier kurz Ihre Begründung fest:

① Platz 1  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

② Platz 2  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

③ Platz 3  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

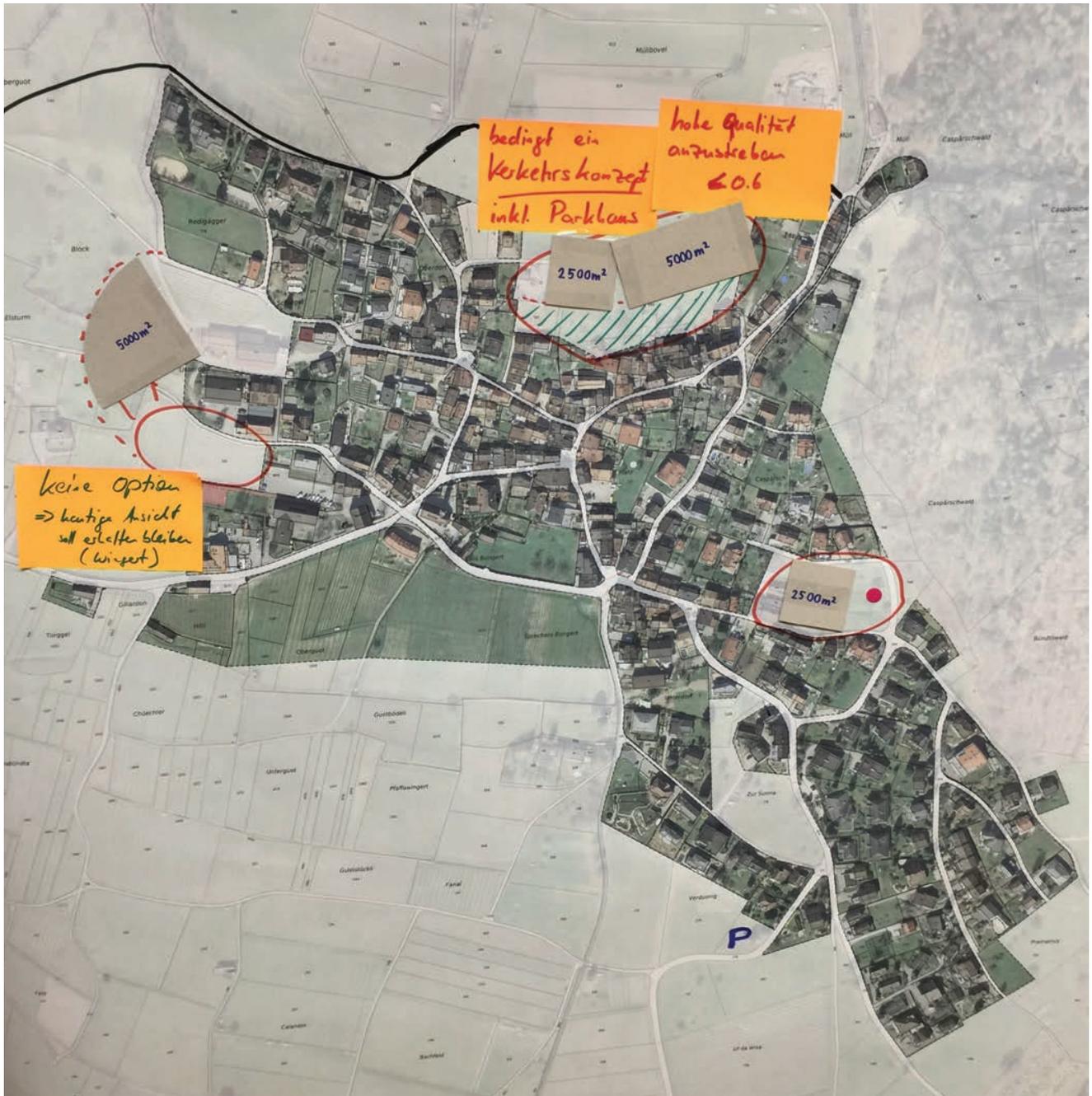


Abb 53: Workshop 2, Evaluation der Standorte, Gruppe 1

