

Regionale Standortentwicklungs- strategie Region Albula

Fachversion für Behörden



Genehmigt von der Präsidentenkonferenz am 18. Oktober 2024

Impressum

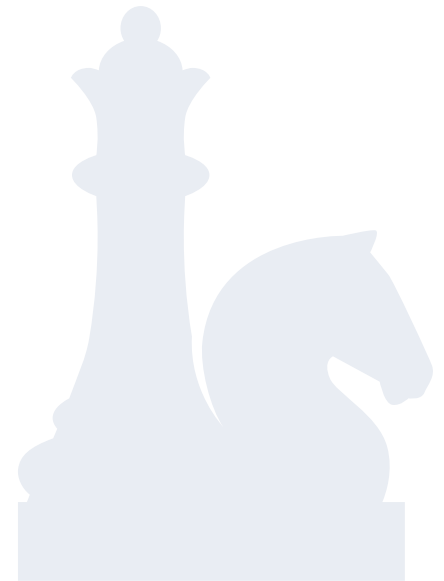


Auftraggeber	Region Albula
Bearbeitung	Peder Plaz, Partner, Hanser Consulting AG Tiziano Weilenmann, Berater Hanser Consulting AG
Begleitgruppe	Mirko Pianta, Leiter Geschäftsstelle Region Albula Luzi Schutz, Gemeindepräsident Bergün/Filisur Veronika Widmann, Leiterin Verein Parc Ela Linda Netzer, Leiterin Standortentwicklung und Tourismus Gemeinde Surses Stefan Steiner, Leiter Standortentwicklung und Tourismus Gemeinde Surses Bruno Fläcklin, Geschäftsführer und Tourismusdirektor Lenzerheide Marketing und Support AG
Offenlegung von Quellen	Die in diesem Dokument verwendeten Inhalte, Angaben und Quellen wurden mit grösster Sorgfalt zusammengestellt. Die Ausführungen beruhen teilweise auf Annahmen, die auf Grund des zum Zeitpunkt der Auftragsbearbeitung zugänglichen Materials für plausibel erachtet wurden. Die verwendeten Quellen und wortwörtlichen Zitate werden offengelegt. Bei der Verwendung von theoretischen oder wissenschaftlichen Konzepten, welche den gegenwärtigen Erkenntnissen der Wissenschaft entsprechen, wird zur Wahrung der Lesbarkeit und Verständlichkeit auf eine explizite Quellenangabe verzichtet. Gleichwohl kann Hanser Consulting AG für die Richtigkeit der gemachten Annahmen keine Haftung übernehmen.
Projektnummer	11051.01
Hanser Consulting AG	Die Hanser Consulting AG ist eine Politik- und Unternehmensberatung in der Schweiz. Unser Fokus liegt einerseits auf der Unterstützung von Unternehmen in Fragen der Strategieentwicklung und andererseits auf die Beratung der Öffentlichen Hand und Verbände in wirtschaftspolitischen Fragestellungen.
Quelle Titelbild	Graubünden Ferien

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	4
Strategische Analyse	
2. Regionale Wettbewerbssituation	9
3. Regionale Entwicklung	18
4. Relevante Trends im Umfeld	35
5. SWOT & Potenziale	44
Regionale Standortentwicklungsstrategie	
6. Vision, Strategien & Massnahmen	51
7. Abgleich mit weiteren Strategien	64
Anhang A: Analyse Subregion Lenzerheide	74
Anhang B: Analyse Subregion Albulatal	82
Anhang C: Analyse Subregion Surses	90

1 Einleitung



Auftrag

Die bestehende regionale Standortentwicklungsstrategie (rSES) der Region Albula ist zu aktualisieren

Die Region Albula will ihre bestehende regionale Standortentwicklungsstrategie bis Ende 2024 aktualisieren. Da umfangreiche Vorarbeiten / Dokumente bestehen und in diversen Prozessen bereits die Anspruchsgruppen befragt wurden, soll der Aktualisierungsprozess so schlank wie möglich gehalten werden.

Die aktualisierte regionale Standortentwicklungsstrategie muss bis Ende 2024 vorliegen und von den Gemeinden der Region unterzeichnet sein.

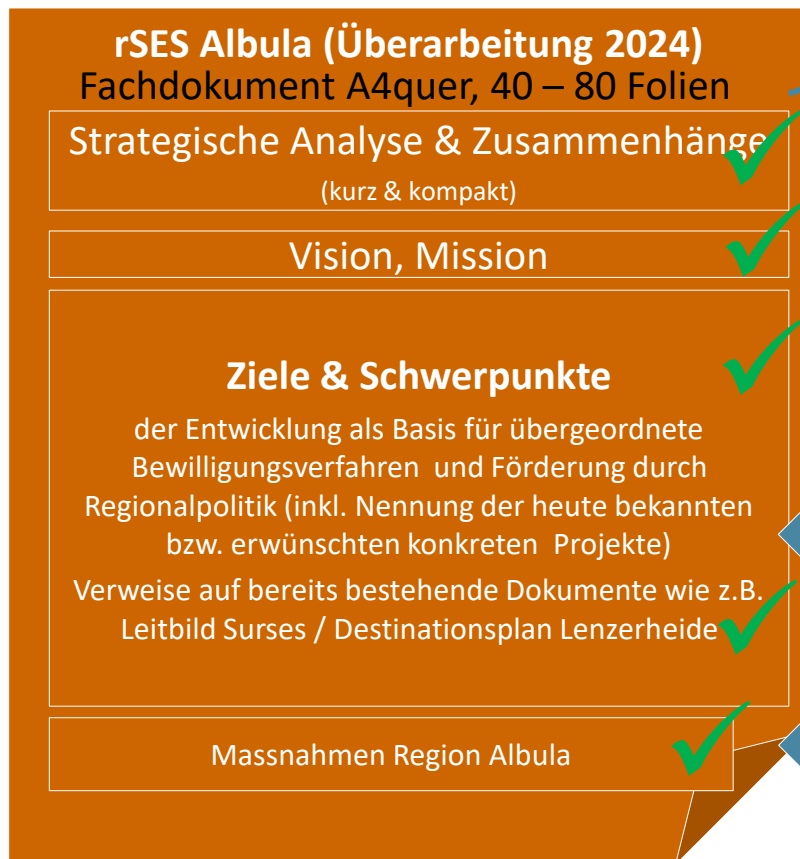
Die Strategie soll so gestaltet werden, dass sie als Legitimierungsbasis

- für Bewilligungsprozesse (Projekte, Ortsplanung, Richtplanung usw.) und
- für öffentliche Investitionen/Förderungen

genutzt werden kann.

Aufbau Dokument

Das Dokument soll so aufgebaut sein, dass die **Legitimation von Bewilligungen und staatlicher Förderung** aus dem Bericht abgeleitet werden kann. Weiter sollen konkrete Massnahmen der Region Albula identifiziert und festgehalten werden. Nebst dem **Fachdokument** soll eine **öffentliche Kurzversion** zur Verfügung gestellt werden. Das Dokument wird so gestaltet, dass es auch laufend durch die Region selbst aktualisiert werden kann.



Öffentliche Version

Word A4-Hoch
 3-6 Seiten
 Ausformulierte
 Zusammenfassung
 der Strategie

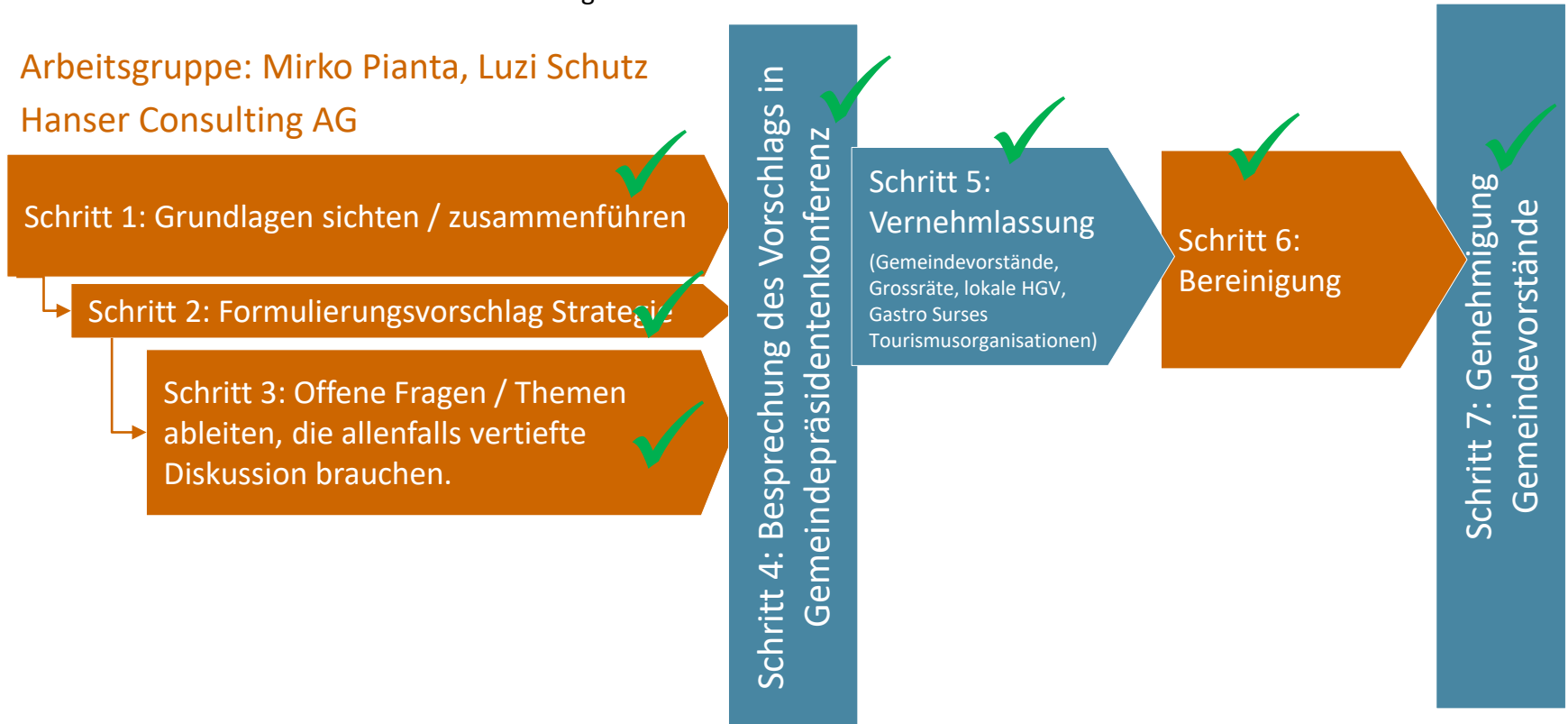
Sicherstellen, dass die **offensichtlichen strategischen Projekte in der Region in der rSES verankert sind**. So können diese aus der rSES abgeleitet werden und erhalten eine Legitimation für kantonale und nationale Bewilligungs-, Planungs- und Förderungsverfahren aus der rSES.

Projekte ableiten, die die Region Albula selbst vorantreiben will (Konzepte, Abklärungen usw.)

Vorgehen

Der Prozess wird sehr kompakt gehalten. Das heisst: Hanser Consulting AG erarbeitet (basierend auf dem reichhaltigen Vorwissen und den vielfältigen bestehenden Dokumentationen) in Abstimmung mit Mirko Pianta und Luzi Schutz einen Vorschlag, der im Gremium der Gemeindepräsidentenkonferenz diskutiert und bereinigt wird. Danach geht das Dokument bei den Gemeindevorständen in die Vernehmlassung.

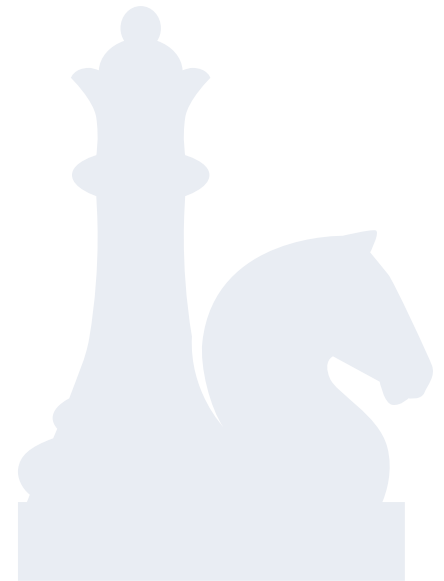
Arbeitsgruppe: Mirko Pianta, Luzi Schutz
Hanser Consulting AG



Vorgehen

Was?	Wer?	Bis wann?
Projektvergabe	Region Albula	01.12.23
Kick-off Arbeitsgruppe (Festlegen Termine, Diskussion Disposition)	Region Albula / Hco	Dez 23
Strategievoranschlag entwickeln	Hco	DEZ 23 – FEB 24
Strategievoranschlag besprechen	Arbeitsgruppe	MARZ 24
Bereinigung Strategievoranschlag	Hco	APR 24
Zusammenfassende Kurzversion schreiben	Hco	APR 24
Strategievoranschlag Vorstellen & Start Vernehmlassung	Gemeinden	07.05.2024
Vernehmlassung des Strategievoranschlags (Gemeindevorstände, Handel und Gewerbevereine, Tourismusorganisationen, Gastroverband, Grossräte)	Region Albula	Ende Aug 24
Anpassungen aufgrund Vernehmlassung	Hco	SEP 24
Formelle Genehmigung durch Gemeinden	Gemeinden	SEP-OKT 24

2 Regionale Wettbewerbssituation



Pendlersituation, Hotels & Wohnungen

Region Albula

Bevölkerung: 8'144
Beschäftigte: 4'477 (VZÄ)
Hotel LN (2022): 447'251
ZW-Anteil: 73 %

Arbeitspendler (%
von Arbeitsplätze)

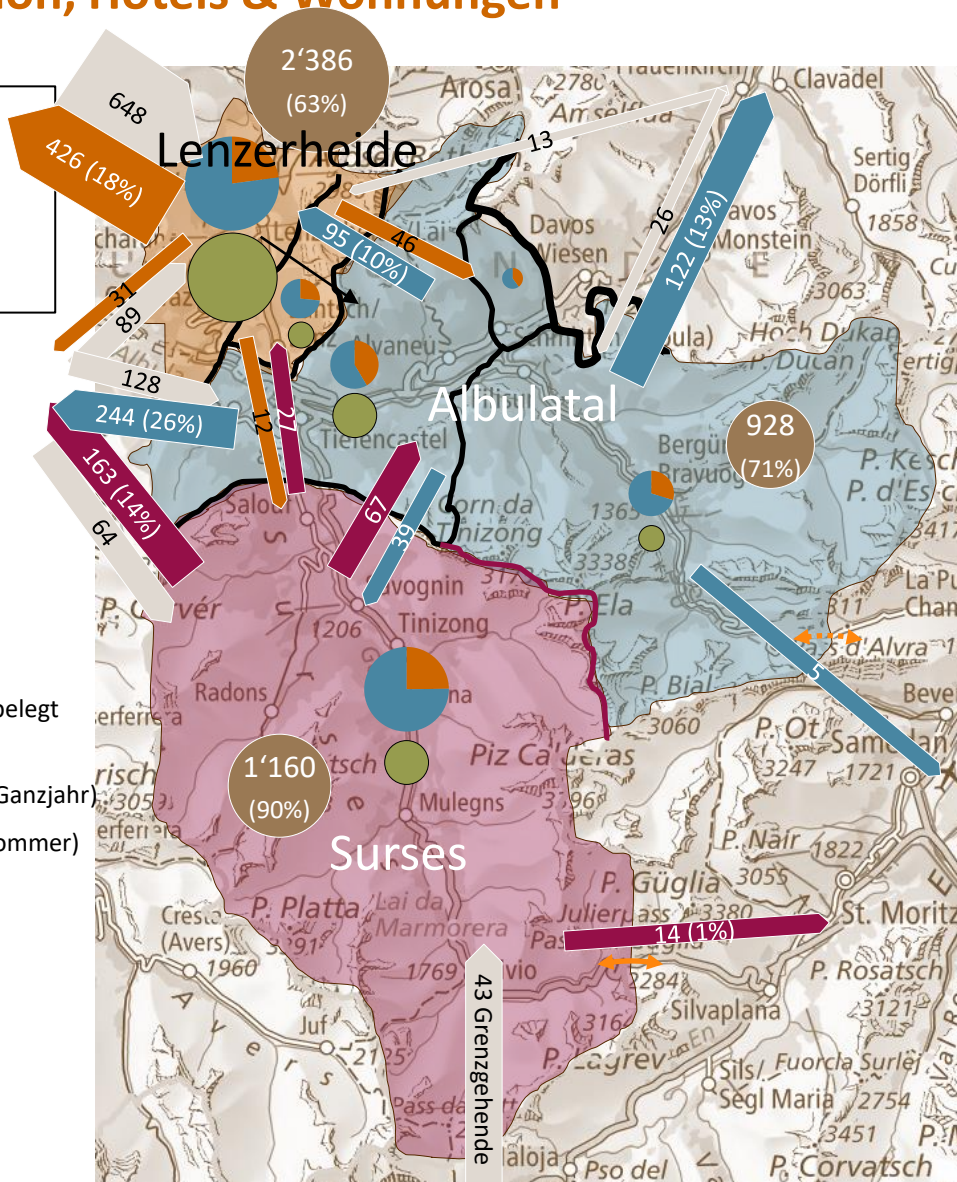
928 Arbeitsplätze (VZÄ)
(71%) Anteil Arbeitsplätze belegt
durch Einwohnende

↔ Verkehrsachsen (Ganzjahr)

↔ Verkehrsachse (Sommer)

Wohnungen,
Total: 3'877 EW,
10'669 ZW

Hotel LN (2022):
447'251



Bevölkerung

Stagnierende Bevölkerung, Zunahme der Pensionierten (ü64), Abnahme der Jugend und aktiven Bevölkerung.

Wohnraum

Hoher Zweitwohnungsanteil (73 %). Angebot an Erstwohnraum stagnierend und tiefe Leerwohnungsquote. Leichtes Wachstum der Zweitwohnungen.

Pendler

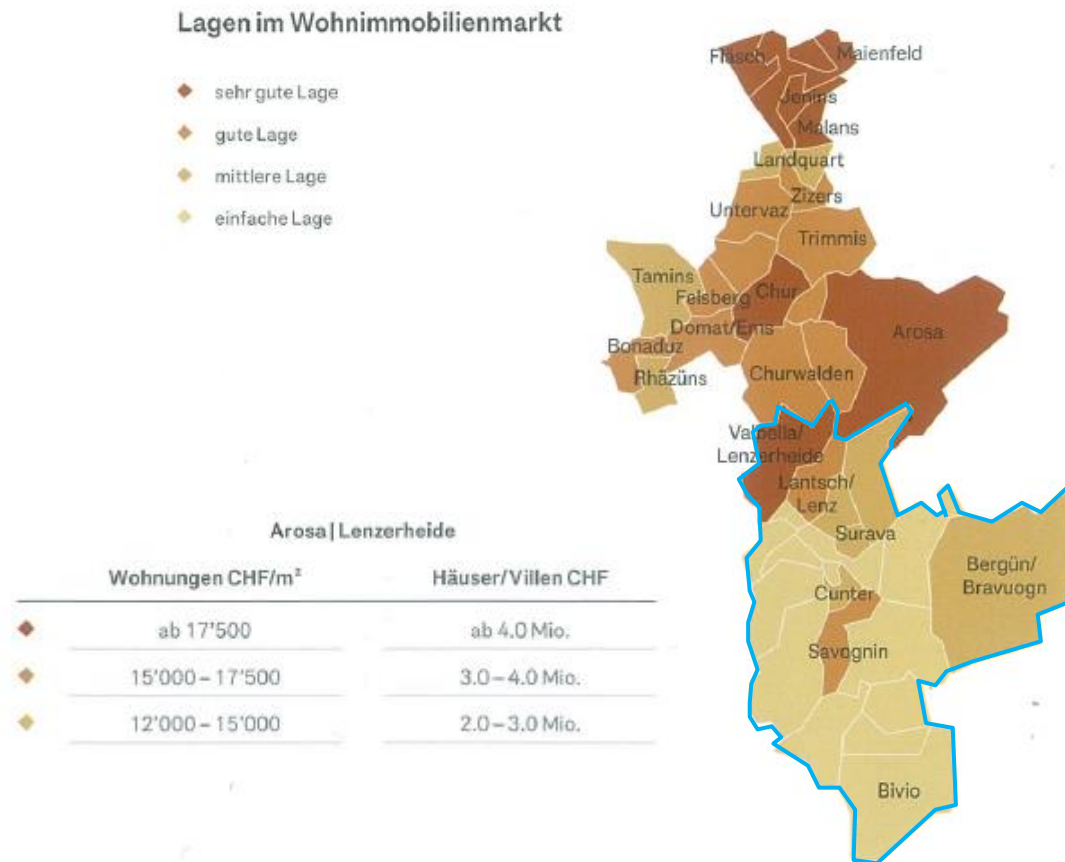
Positiver Pendlersaldo in der Region Vaz/Obervaz. Region Albula insgesamt leicht negativer Pendlersaldo.

Tourismus

Ca. 450'000 Hotellogiernächte pro Jahr, davon 2/3 in der Lenzerheide. Bergün, Savognin und Bivio stagnierende Tourismusregionen mit geringer Investitionsdynamik.

Wohnungspreise

Die Zentrumsfunktionen sind auf mehrere Subzentren in- und ausserhalb der Region aufgeteilt. Das Fehlen eines regionalen Zentrums spiegelt sich auch im Wohnimmobilienmarkt.



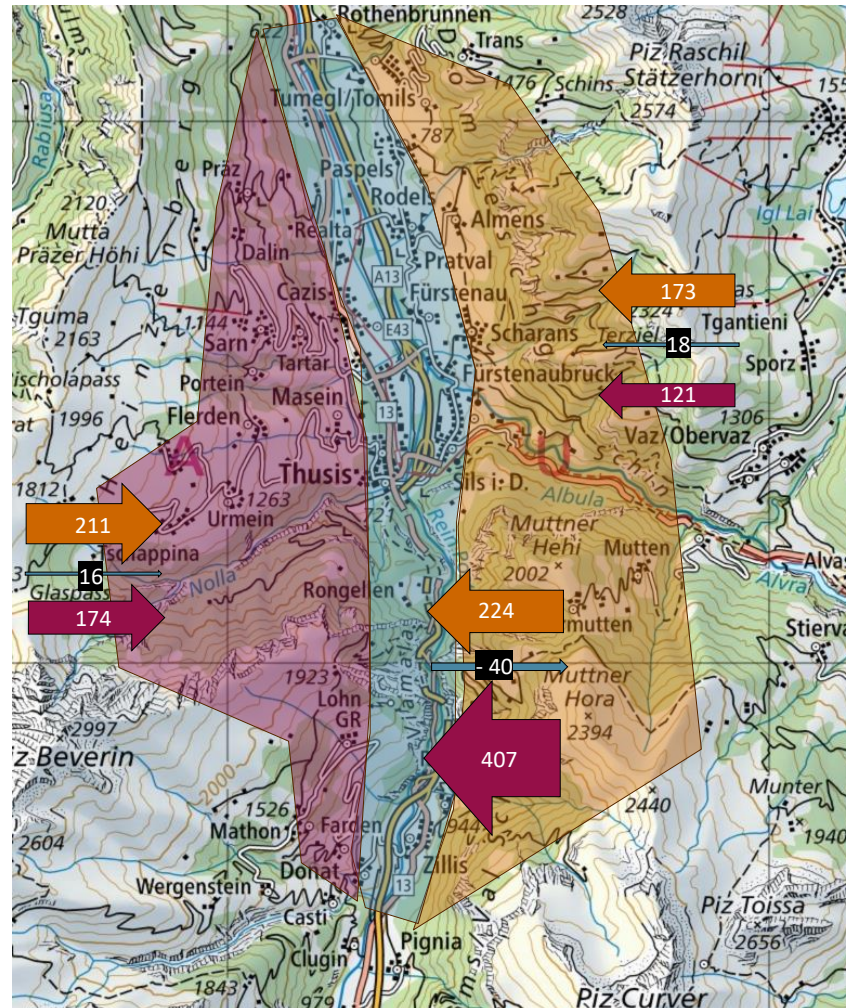
Quelle: Engel & Völkers Marktbericht 2024 (Chur Davos)

Kumulierte Wanderungsbewegungen im Domleschg 2012 - 2022

Während die Region Albula nur von internationalen Zuwanderern profitiert, gibt es im Domleschg zusätzlich viele interkantonale Zuwanderer.

-  Saldo Internationale Wanderungsbewegungen
-  Saldo Interkantonale Wanderungsbewegungen
-  Saldo Intrakantonale Wanderungsbewegungen

-  Domleschg Sonnenseite
-  Domleschg Tal
-  Domleschg Schattenseite



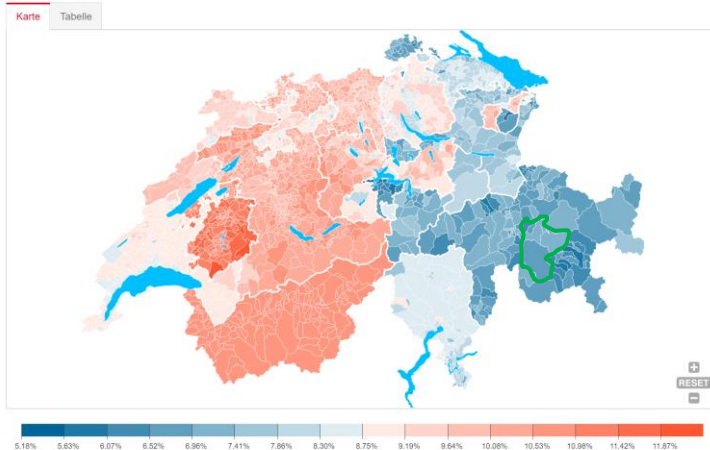
Quelle: Schweizerische Eidgenossenschaft - Karten der Schweiz

Steuerattraktivität (I)

Kapitalleistung aus beruflicher Vorsorge: Gesamtsteuerbelastung in % (2023)

Ausgangslage: verheirateter Mann (ohne Kinder), Auszahlung mit 65, römisch-katholische Konfession, Konfession steuerpflichtige Person 2 römisch-katholisch, Kapitalauszahlung 1'000'000 CHF

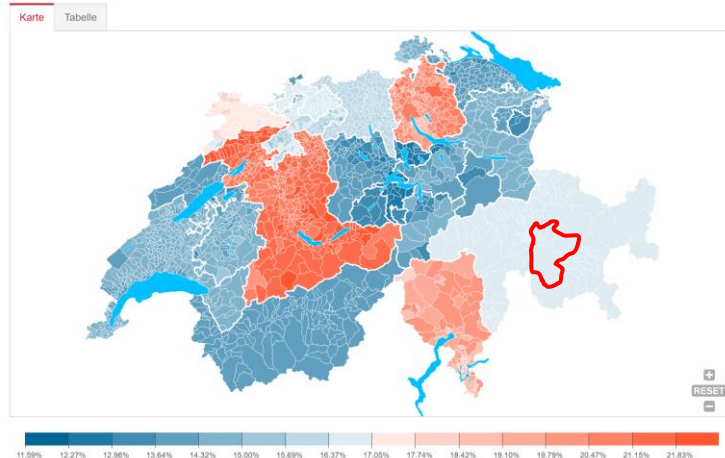
[Ausgangslage lokal speichern](#)



Gesamtsteuerbelastung der Gewinn und Kapitalsteuer in % (2023)

Gewinn 320'000 CHF, Kapital 1'000'000 CHF, Ermäßigung Patentbox 0%, Abzug F&E 0%, Abzug Eigenfinanzierung 0%

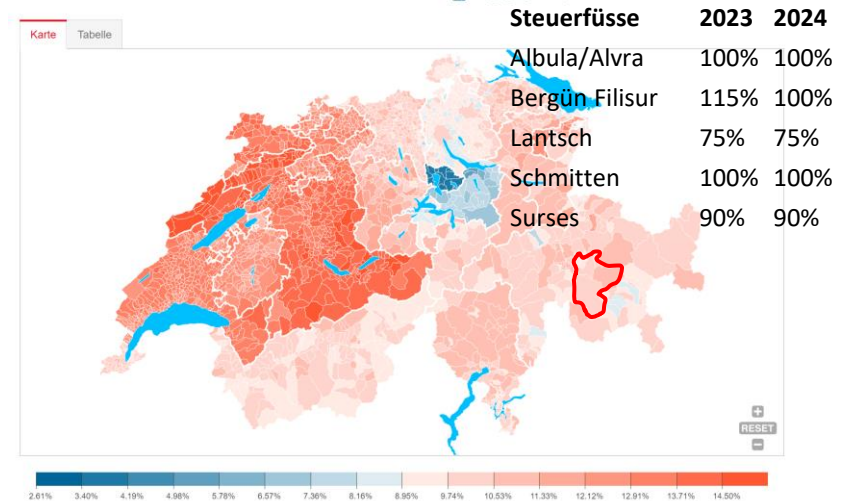
[Ausgangslage lokal speichern](#)



Gesamtsteuerbelastung des Bruttoarbeitseinkommens in % (2023)

Verheiratet, ein Einkommen, mit 2 Kindern, Andere / Keine Konfession, Einkommen 150'000 CHF

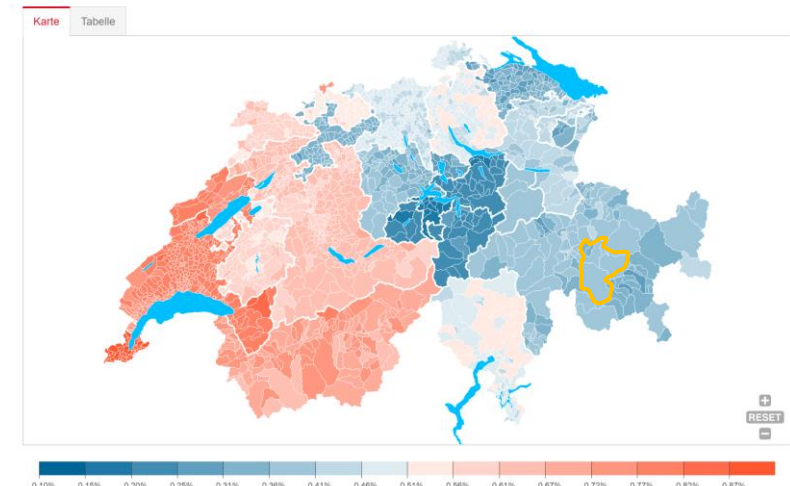
[Ausgangslage lokal speichern](#)



Gesamtsteuerbelastung des Reinvermögens in % (2023)

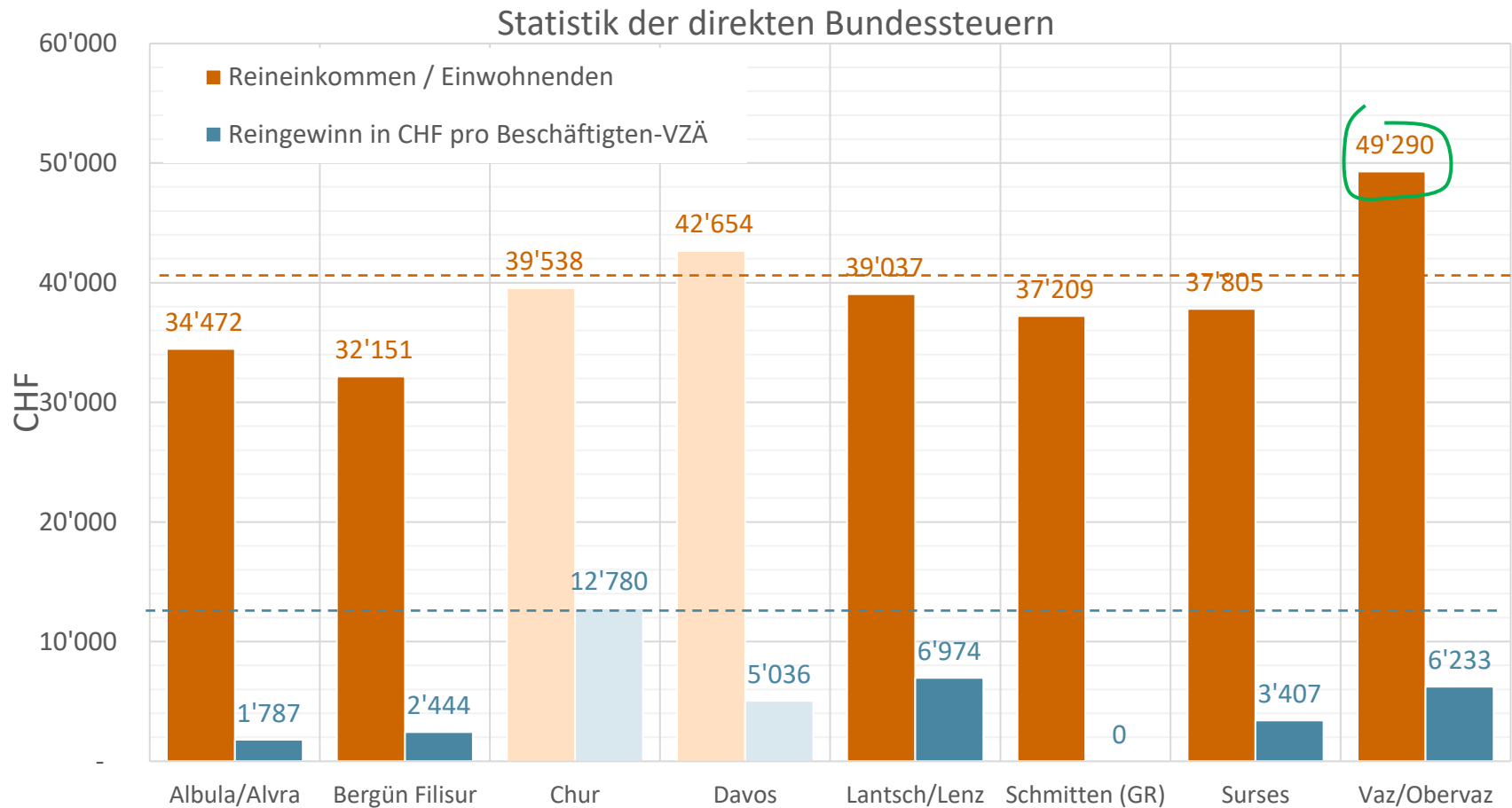
Verheiratet, ein Einkommen, mit 2 Kindern, Andere / Keine Konfession, Vermögen 5'000'000 CHF

[Ausgangslage lokal speichern](#)



Steuerattraktivität (II)

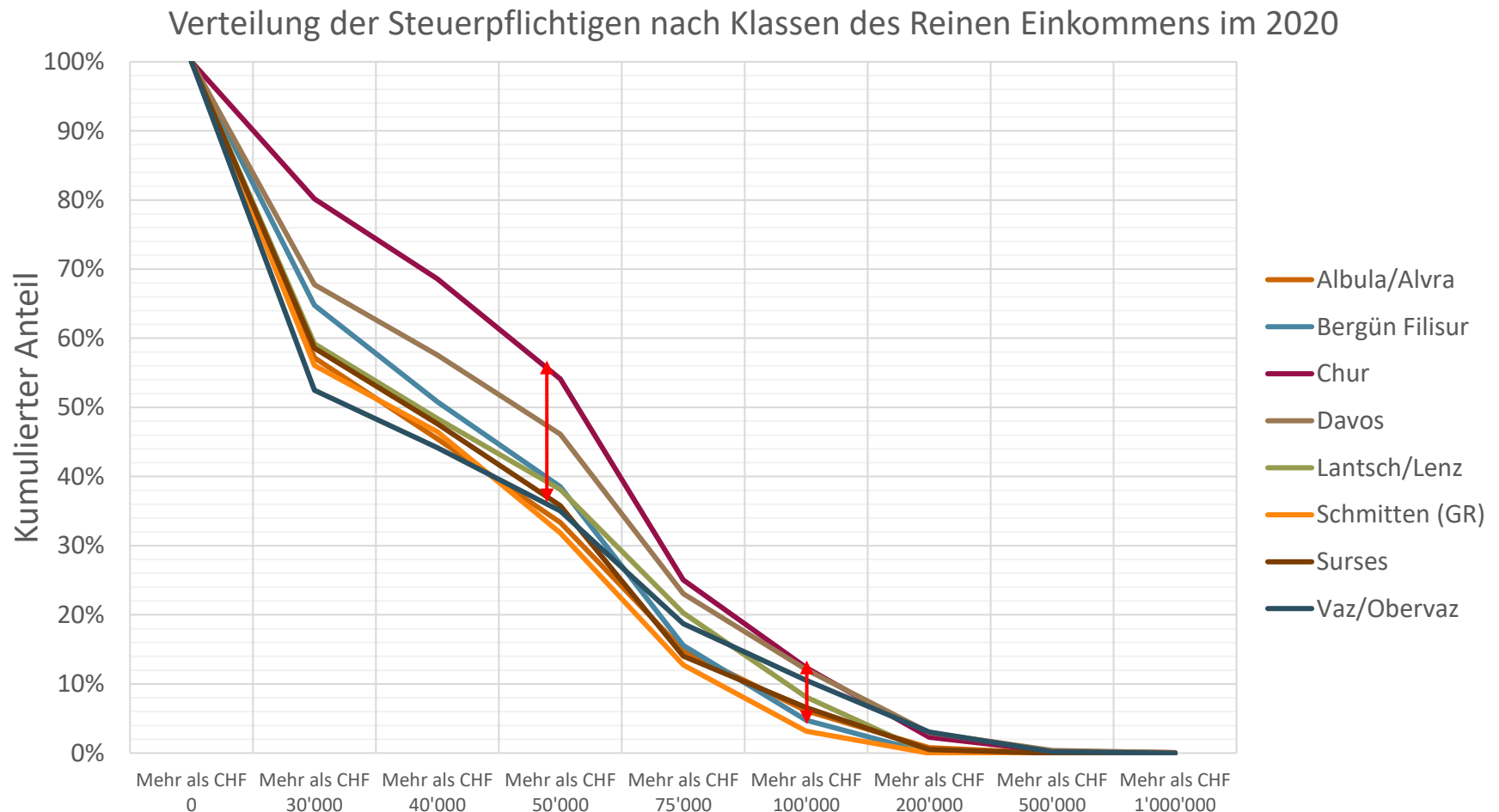
Steuersubstrat pro Kopf der juristischen und natürlichen Personen ist bescheiden. Vaz/Obervaz schwingt bei den natürlichen Personen obenaus.



Quelle: Hanser Consulting AG, basierend auf Statistik Direkte Bundessteuer, ESTV

Steuerattraktivität (III)

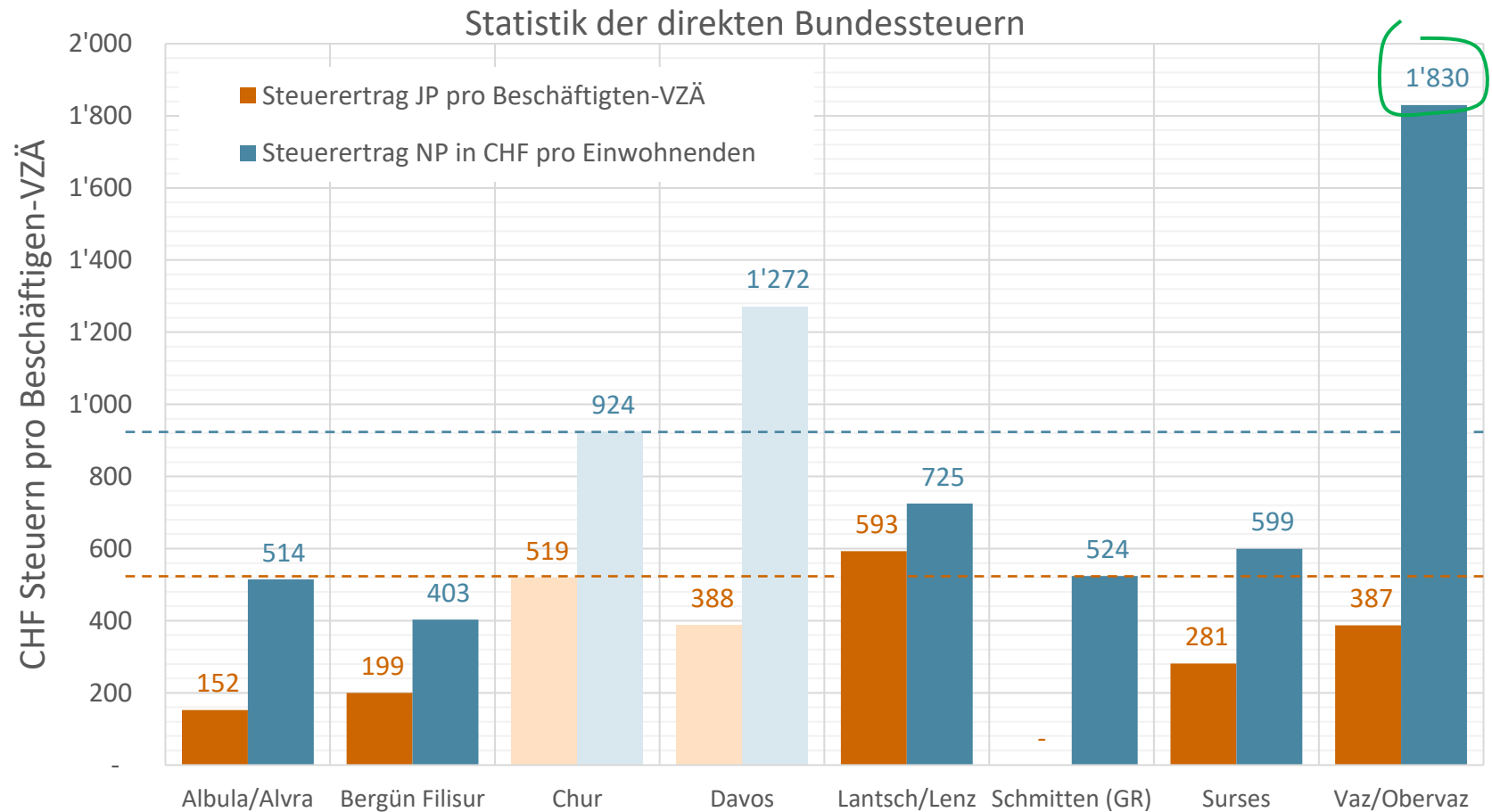
Tiefer Anteil von Steuerzahlern mit hohen Löhnen (ausser Vaz/Obervaz).



Quelle: Hanser Consulting AG, basierend auf ESTV

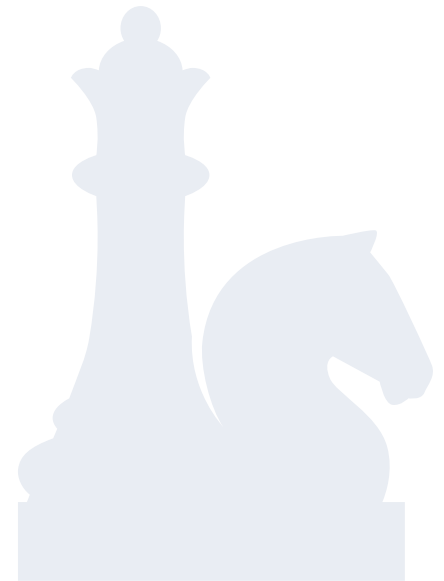
Steuerattraktivität (IV)

Steuersubstrat pro Kopf der juristischen und natürlichen Personen ist bescheiden. Vaz/Obervaz schwingt bei den natürlichen Personen obenaus.



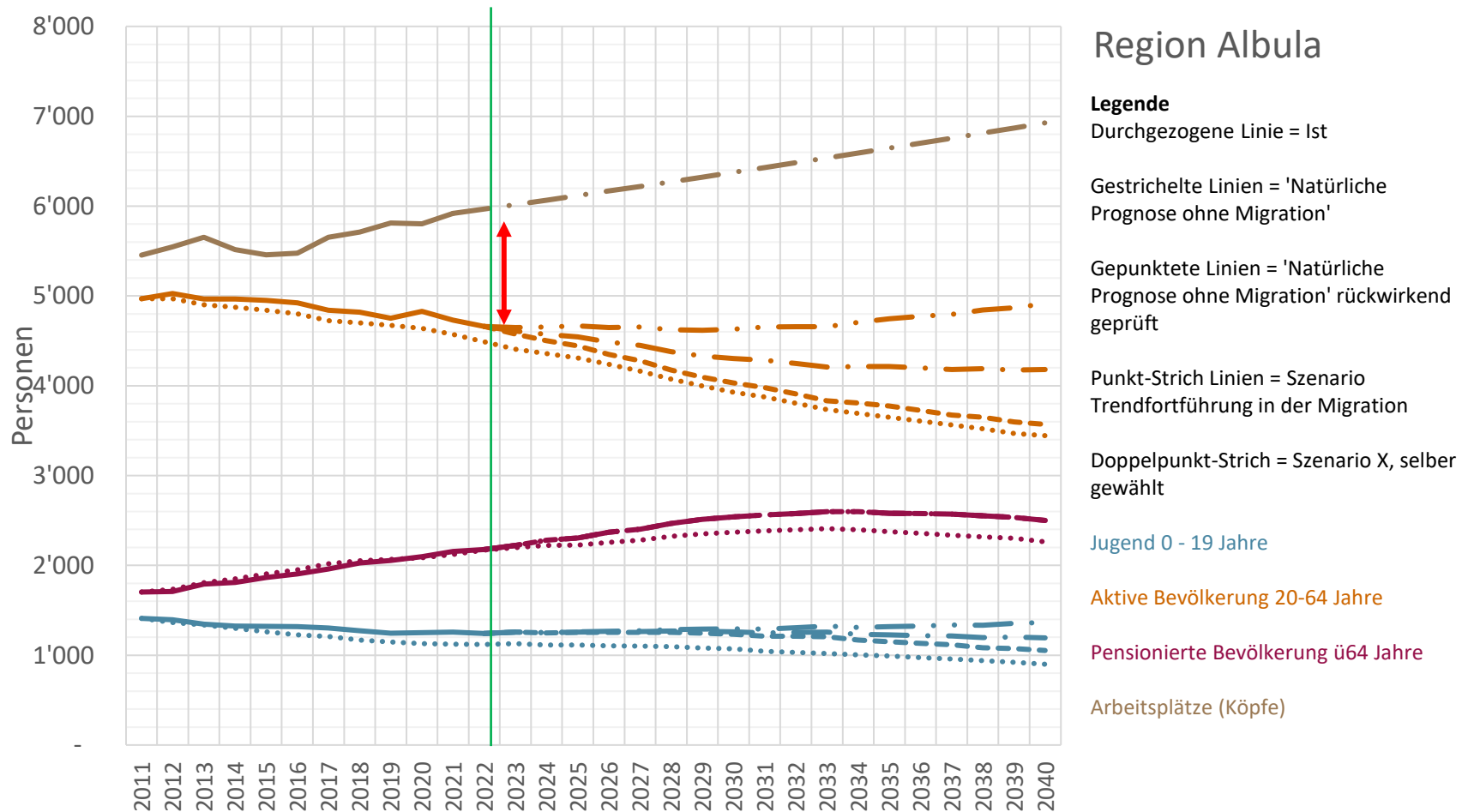
Quelle: Hanser Consulting AG, basierend auf Statistik Direkte Bundessteuer, ESTV

3 Regionale Entwicklung



Soziodemografie: Szenarien (I)

Die Region zielt auf eine Bevölkerung von 9'000 bzw. Arbeitsplätze (VZÄ) von 5'000 bis 2050 ab. Dies bedingt eine wesentliche Zuwanderung.

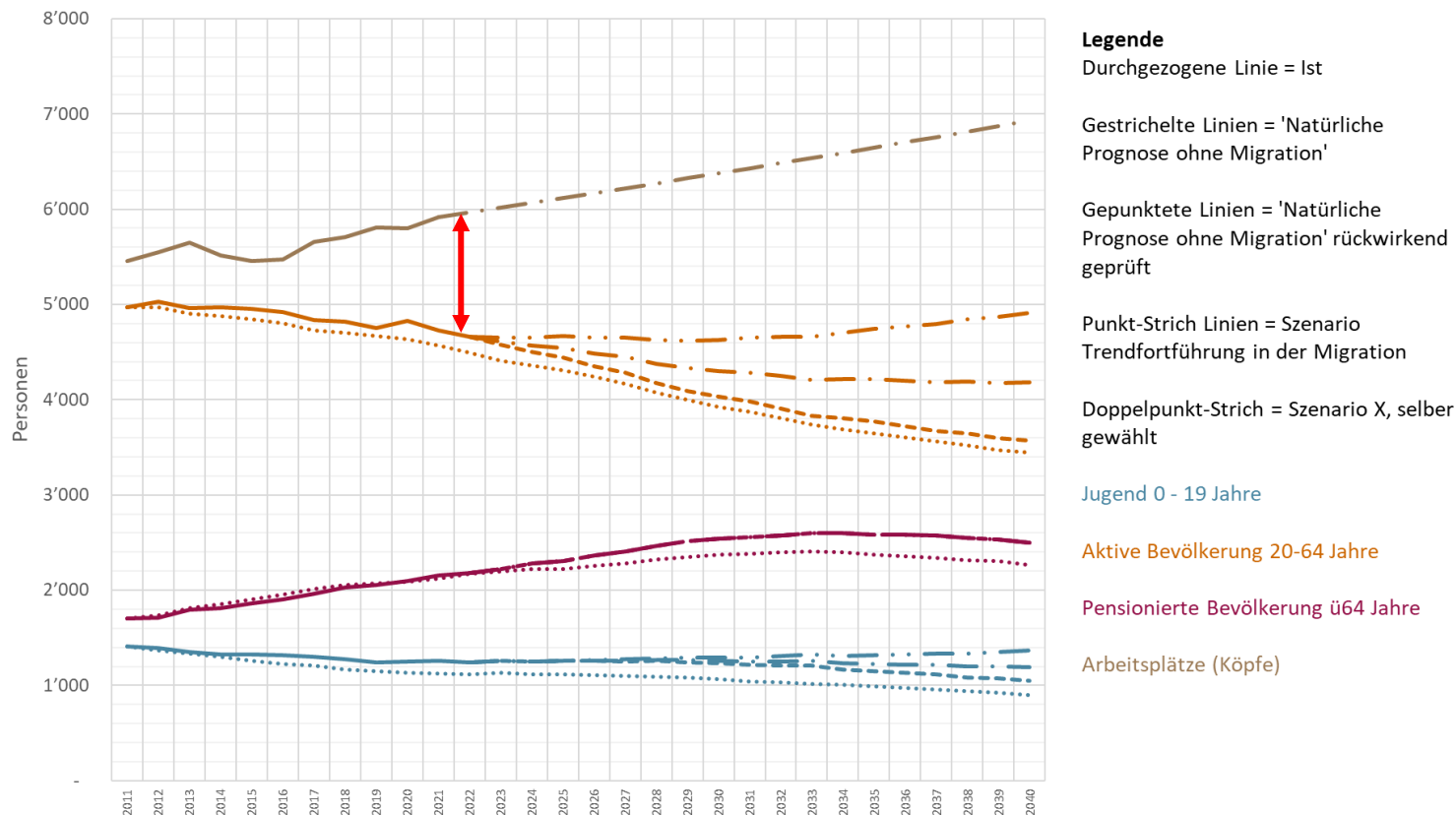


Quelle: Hanser Consulting AG, basierend auf STATPOP und STATENT BFS

Soziodemografie: Szenarien (II)

Die Region zielt auf eine Bevölkerung von 9'000 bzw. Arbeitsplätze (VZÄ) von 5'000 bis 2050 ab. Dies bedingt eine wesentliche Zuwanderung.

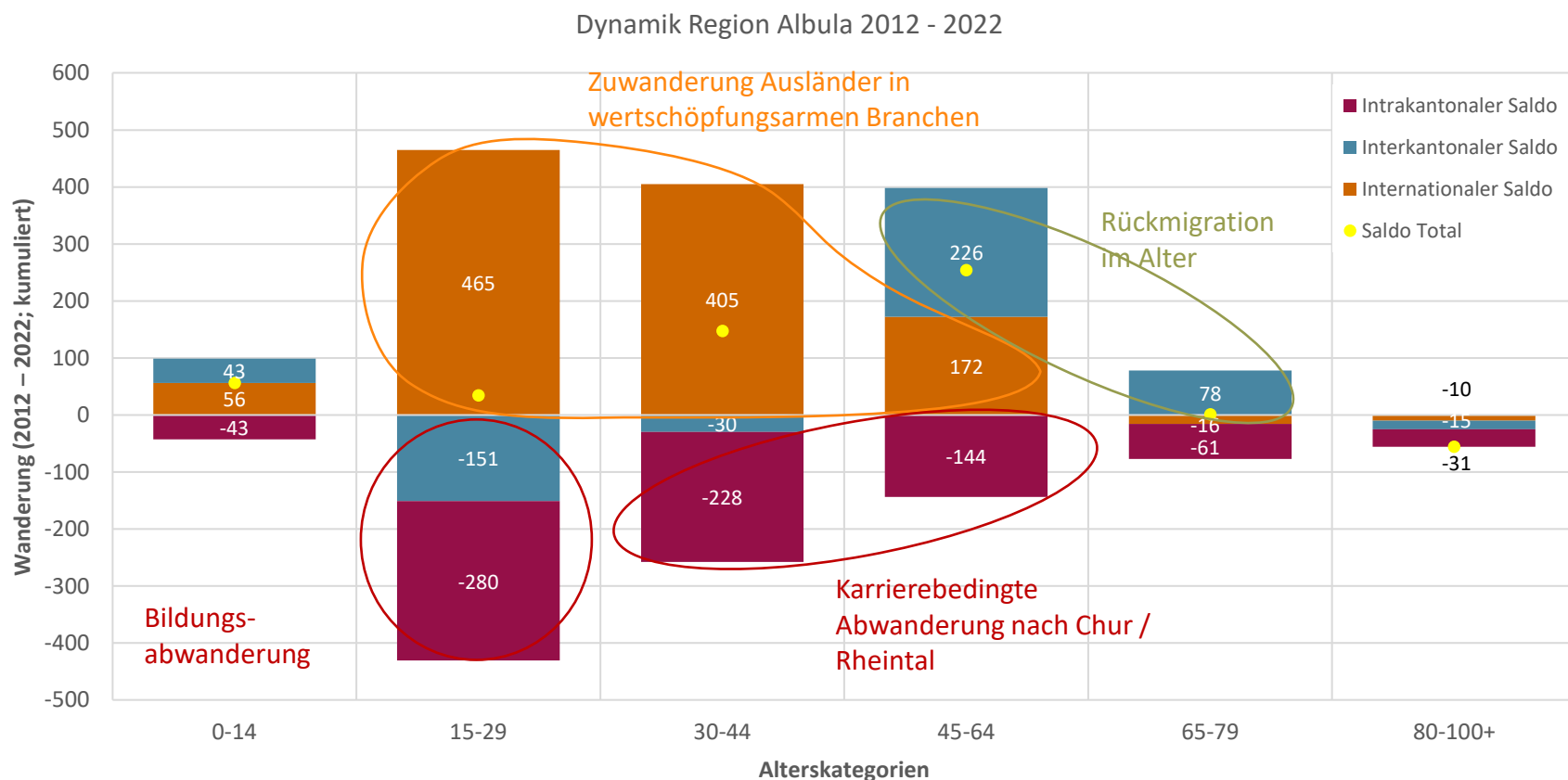
Region Albula



Quelle: Hanser Consulting AG, basierend auf STATPOP und STATENT BFS

Wanderungsbewegungen

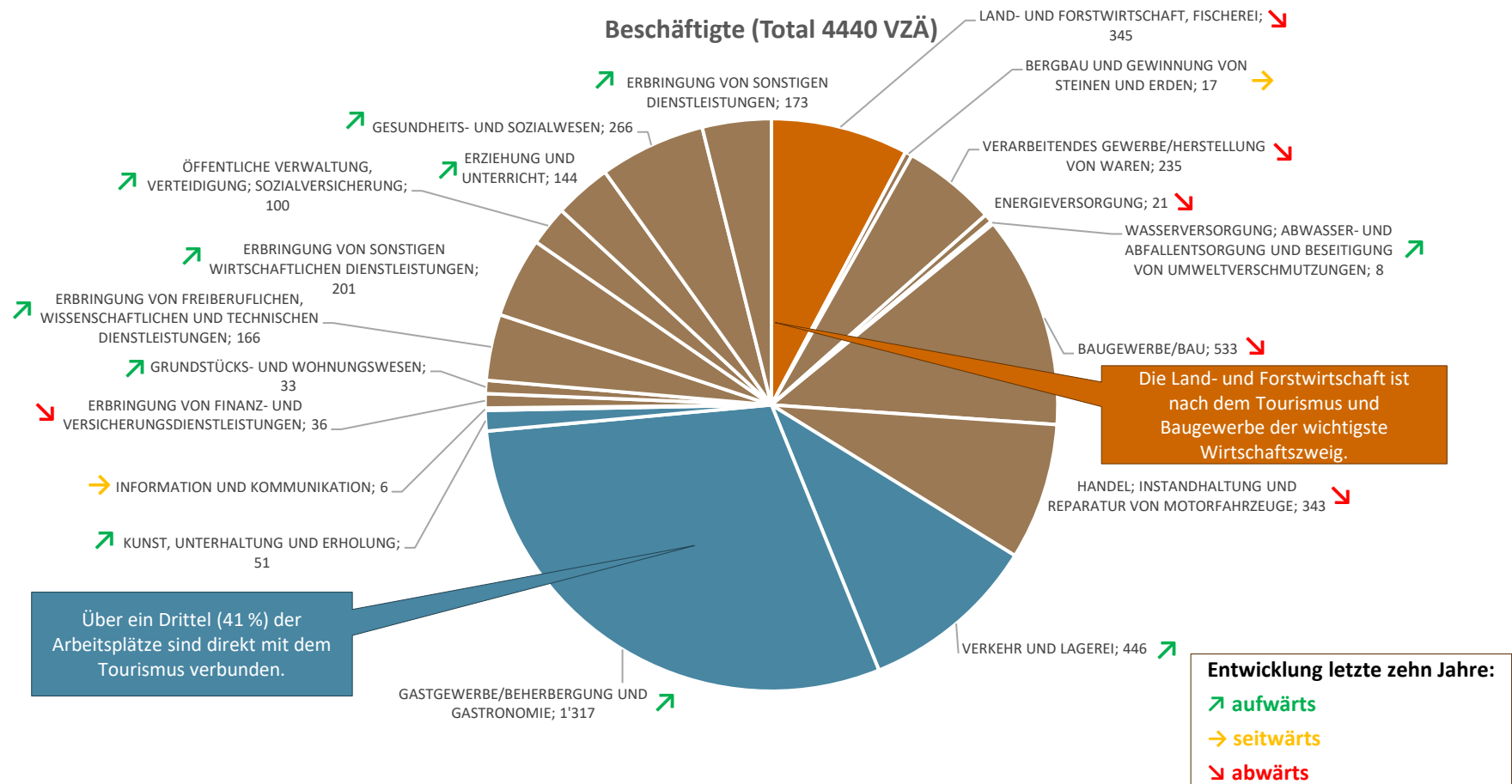
Dank der internationalen Zuwanderung verzeichnet die Region Albula einen positiven Wanderungssaldo.



Quelle: Hanser Consulting AG, basierend auf Daten BFS - STATPOP

Beschäftigte (I)

Der Tourismus als wichtigster Wirtschaftszweig hat in den letzten 10 Jahren um rund ¼ zugenommen, während die Land- und Forstwirtschaft leicht rückläufig ist.

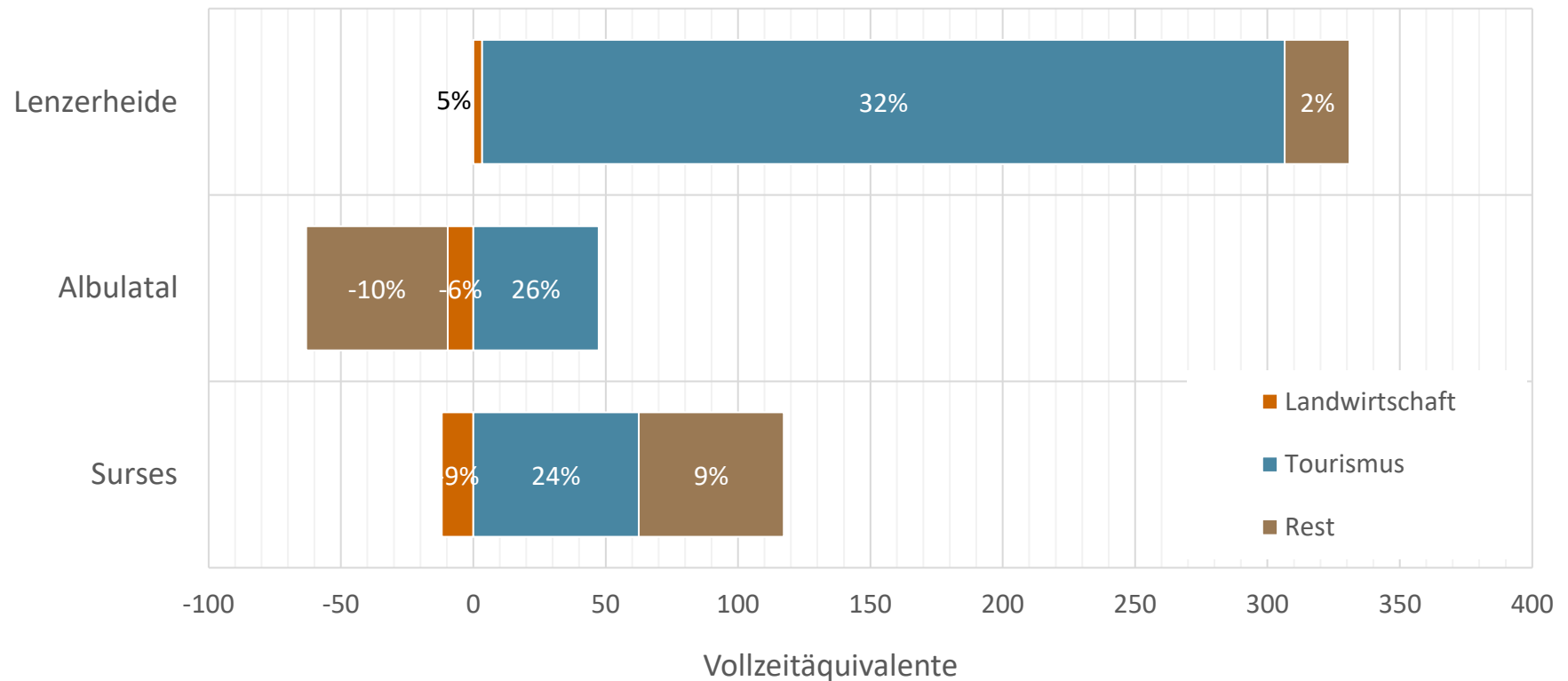


Quelle: Hanser Consulting AG, basierend auf Daten BFS - STATENT

Beschäftigte (II)

Starkes Wachstum der Beschäftigten im Tourismus in allen Regionen. Land- und Forstwirtschaft leicht rückläufig. Insgesamt positive Entwicklung der Arbeitsplätze in Albula.

Veränderung Beschäftigte 2011 - 2021



Quelle: Hanser Consulting AG, basierend auf Daten BFS - STATENT

Beschäftigte (III)

Im Vergleich mit Graubünden hat sich die Region Albula insgesamt durchschnittlich entwickelt. Der Tourismus ist (wegen Vaz/Obervaz) überdurchschnittlich gewachsen.

Veränderung der VZÄ 2011 - 2021

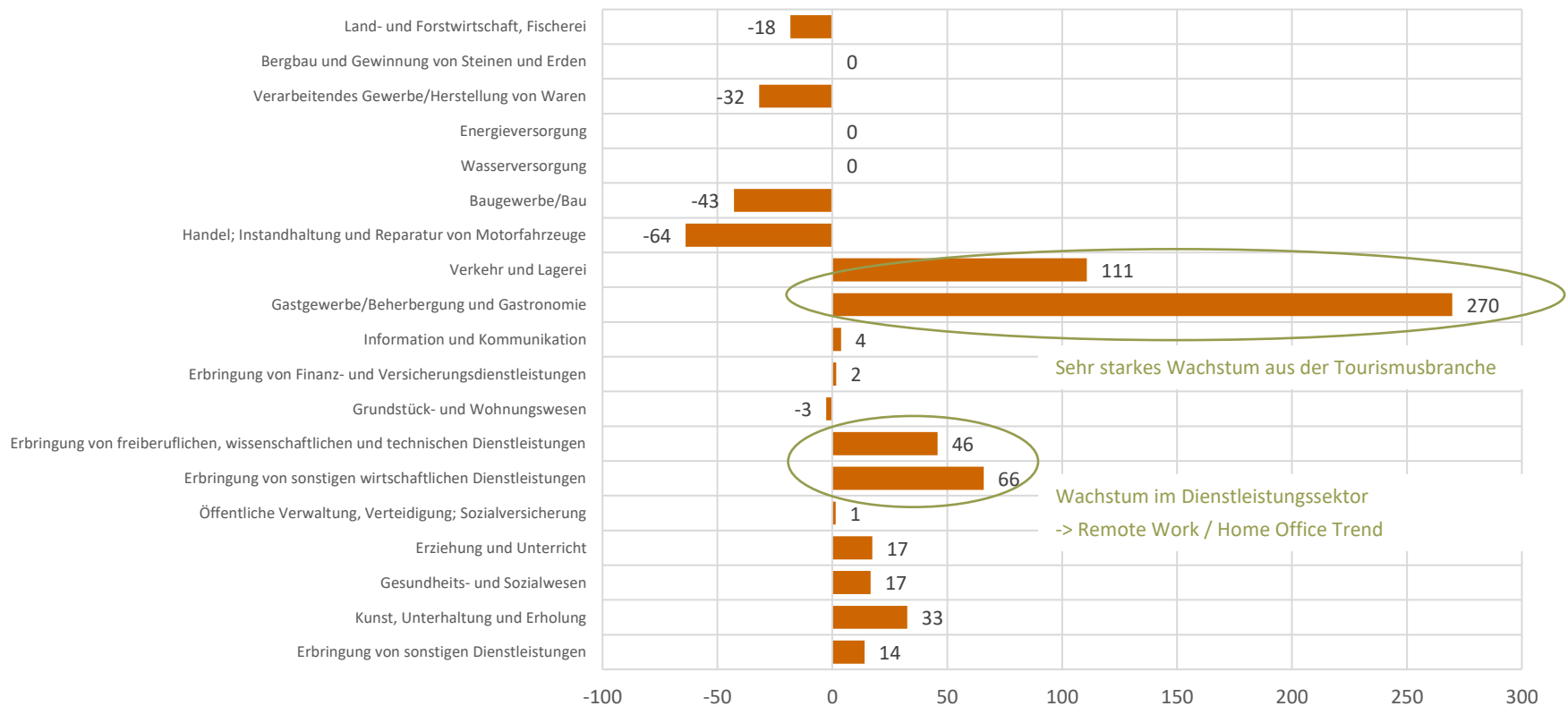


Quelle: Hanser Consulting AG, basierend auf Daten BFS - STATENT

Beschäftigte (IV)

In absoluten Zahlen sind insbesondere die Berufe der Tourismusbranche gewachsen.

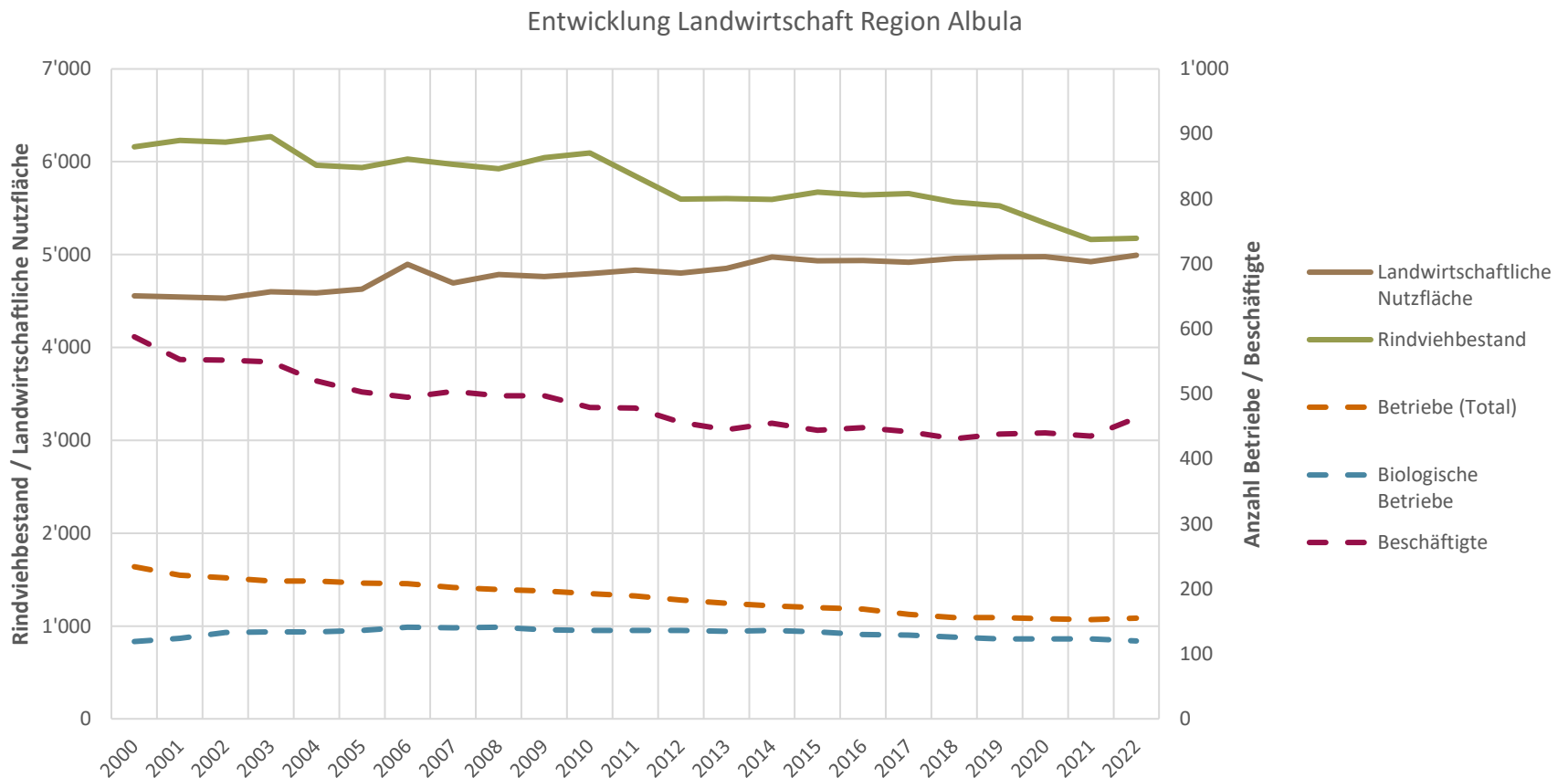
Absolute Veränderung der VZÄ 2011 - 2021



Quelle: Hanser Consulting AG, basierend auf Daten BFS - STATENT

Landwirtschaft

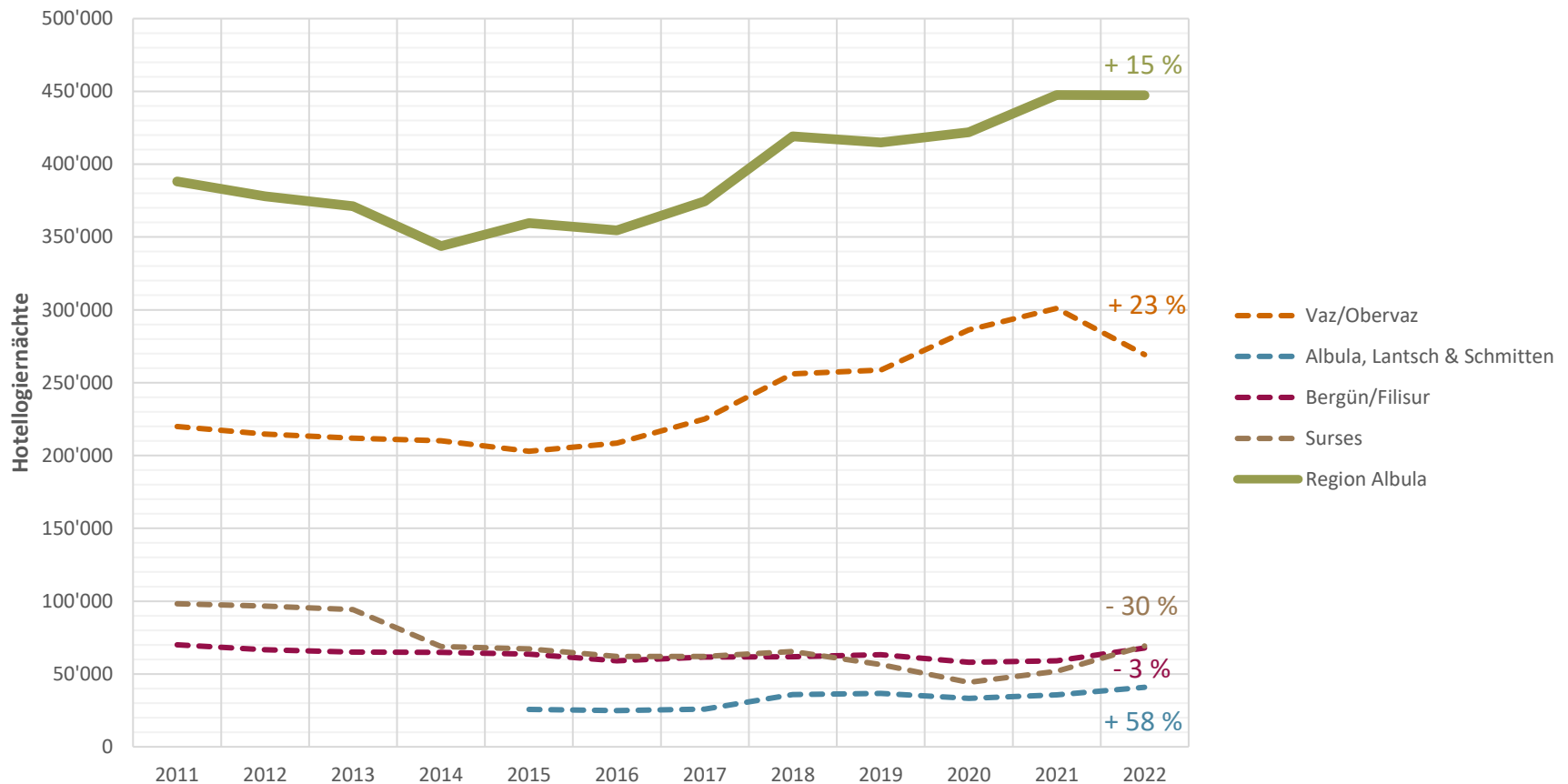
Leichte Abnahme der Anzahl Betriebe und Beschäftigte, aber Zunahme der Landwirtschaftlichen Nutzfläche → Produktivitätssteigerung



Quelle: Hanser Consulting AG, basierend auf Daten BFS

Hotellerie (I)

Die Hotellerie hat sich in den letzten 10 Jahren positiv entwickelt. Das Wachstum kommt fast ausschliesslich aus der Gemeinde Vaz/Observaz (Lenzerheide).

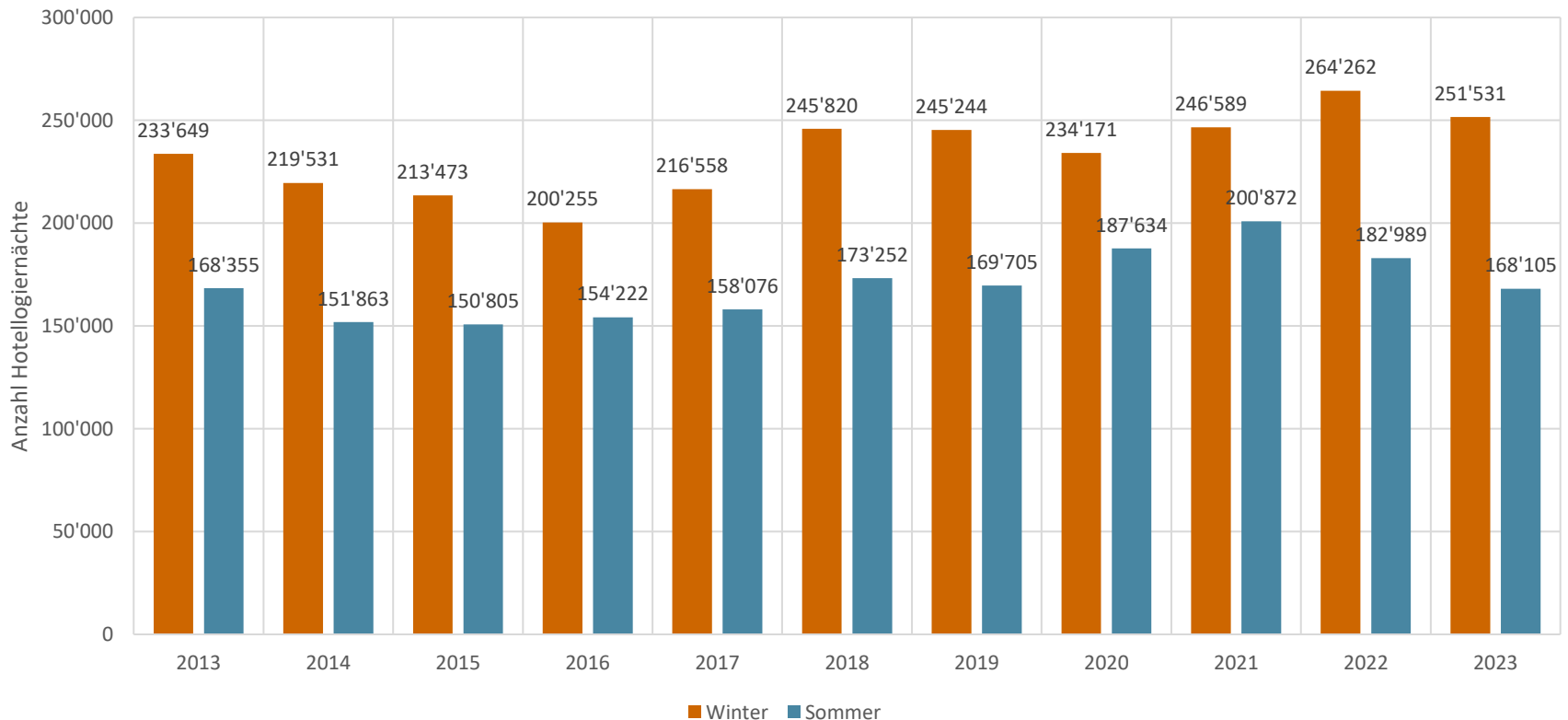


Quelle: Hanser Consulting AG, basierend auf Daten AWT Graubünden und BFS - HESTA

Hotellerie (II)

Der Winter ist stärker als der Sommer, insbesondere durch den Skitourismus in der Lenzerheide. Die Subregion Albulatal generiert bereits heute mehr Logiernächte im Sommer als im Winter.

Hotellogiernächte Region Albula



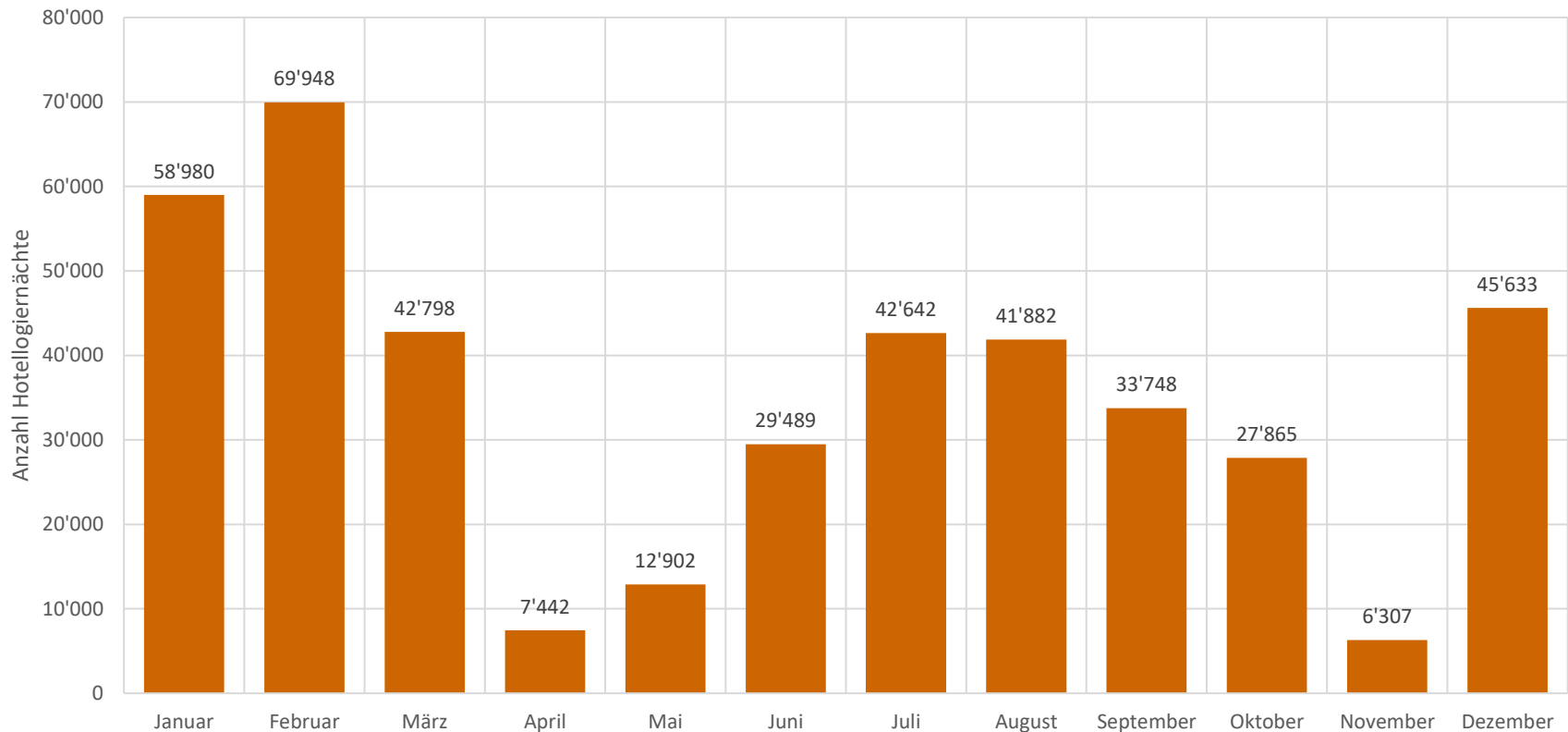
Winter: Oktober – März, Sommer: April - September

Quelle: Hanser Consulting AG, basierend auf Daten AWT Graubünden und BFS – HESTA

Hotellerie (III)

Kaum Logiernächte in der Zwischensaison.

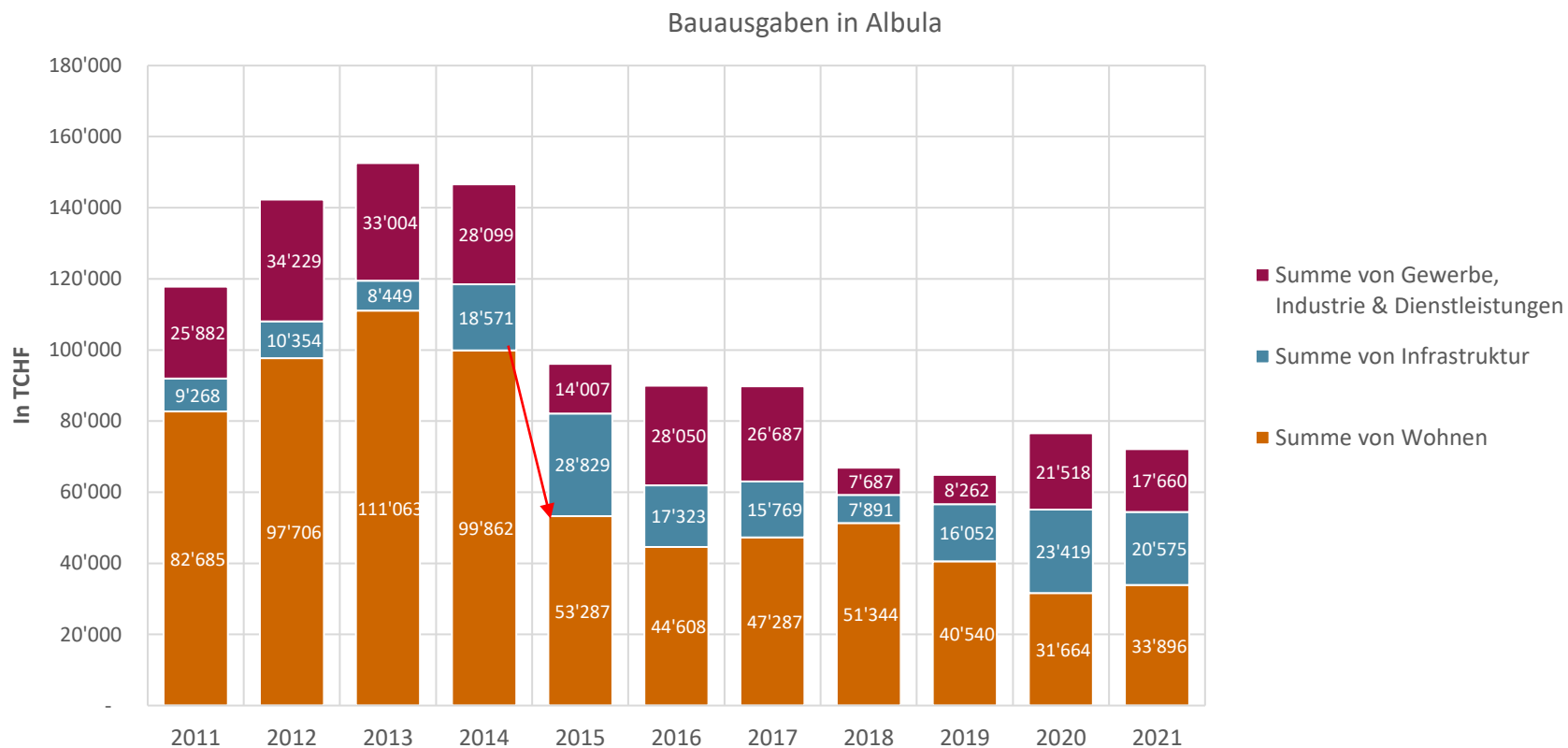
Hotellogiernächte Region Albula, 2023



Quelle: Hanser Consulting AG, basierend auf Daten AWT Graubünden und BFS – HESTA

Bauinvestitionen

Seit der Einführung des Zweitwohnungsgesetzes stetiger Rücklauf der Bauinvestitionen.



Quelle: Hanser Consulting AG, basierend auf BFS Bau- und Wohnbaustatistik

Wohnungsbedarf

Die Region kann das Zuzugspotenzial mangels Wohnungen nicht ausschöpfen.

Region Albula	Personen			Veränderung			Personen/Whg.			Wohnbedarf			Veränderung Wohnbedarf		
	2011	2021	2031 Szenario	2011- 2021	2021- 2031	2011- 2031	2011	2021	2031 Szenario	2011	2021	2031 Szenario	2011- 2021	2021- 2031	2011- 2031
Bevölkerung 0-19	1'410	1'258	1'258	-152	-	-152	2.61	2.53	2.53	540	498	498	-42	-	-42
Bevölkerung 20-64	4'970	4'731	4'731	-239	-	-239	2.61	2.53	2.53	1'904	1'874	1'874	-31	-	-31
Bevölkerung ü64	1'702	2'155	2'568	453	413	866	1.40	1.40	1.40	1'216	1'539	1'834	324	295	618
Nicht ständige Bevölkerung	501	537	537	36	-	36	2.21	2.08	2.03	227	258	264	31	6	37
Zweitwohnbevölkerung (rechnerisch ermittelt)	20'075	21'390	21'296	1'315	-93	1'221	2.21	2.08	2.03	9'091	10'272	10'468	1'181	196	1'376
Gesamtbevölkerung	28'658	30'071	30'390	1'413	319	1'732	2.21	2.08	2.03	12'978	14'441	14'937	1'463	496	1'959
Potenzial bei Grenzgängersaldo von 2011	26	160	160	134	-	134	2.61	2.53	2.53	10	63	63	53	-	53
Potenzial bei Pendlersaldo von 2011 (ex. Grenzgänger)	537	1'256	1'256	719	-	719	2.61	2.53	2.53	206	497	497	292	-	292
Potenzielle Bevölkerung	29'221	31'487	31'806	2'266	319	2'585	2.21	2.10	2.05	13'194	15'002	15'498	1'808	496	2'304
Tatsächlicher Wohnungsbestand										12'978	14'235	14'235	1'257	-	1'257
Fehlende Wohnungen (+) / Überschuss (-)										216	767	1'263	551	496	1'047
In % der bestehenden Haushalte													14%	13%	
Bevölkerung (Total) / Haushalte	8'082	8'144	8'557				2.21	2.08	2.03	3'660	3'911	4'206	251	295	
Netto-Zupendler															
Arbeitsplätze vor Ort (Köpfe - Beschäftigte)	5'454	5'918	5'918	464	-	464									
Arbeitsplätze durch Saisonarbeitende belegt (Nicht ständige Wohnbevölkerung)	-501	-537	-537	-36	-	-36									
Grenzgängersaldo	-19	-116	-116	-98	-	-98									
Verfügbare Arbeitsplätze für Einwohner	4'934	5'265	5'265	330	-	330									
Arbeitsfähige Einwohner (Aktive Bevölkerung * mittlerer Erwerbsanteil CH)	-4'551	-4'352	-4'352	199	-	199									
Arbeitsplätze, die durch Zupendler (+) (netto) belegt werden müssen (ergo fehlende Wohnungen)	383	912	912	530	-	530									
Durchschnittlicher Anteil der aktiven Bevölkerung, welche arbeitet (CH-Wert)	91.6%	92.0%	92.0%												
Blau=Annahmen für Szenario, Szenario 2031 (Diese können auch selber angepasst werden für Simulationen)															
rot=statistische Zahlen BFS und ARE Bund															
Quelle: Wirtschaftsforum Graubünden															

*allenfalls lebt ein Teil der Haushalte in Altersheimen, die nicht als Wohnung zählen

Verdrängung durch Zweitwohnungen/a 0.50% Annahme

Neu gebaute Wohnungen 2010-2021 1374 BFS

Zweitwohnungen

Die Zweitwohnungen haben zugenommen, während die Erstwohnungen stagnierten oder abnahmen (⇒ Indizien für Verdrängungseffekte)

Region Albula							
	Alle Wohnungen	Zweit-wohnungen	Erst-wohnungen	Veränderung Zweitwohnungen		Veränderung Erstwohnungen	
2017	13'110	9'267	3'843				
2018	14'340	10'073	4'267	806	8.7%	424	11.0%
2019	14'447	10'178	4'269	105	1.0%	2	0.0%
2020	14'500	10'294	4'206	116	1.1%	-63	-1.5%
2021	14'568	10'269	4'299	-25	-0.2%	93	2.2%
2022	14'667	10'329	4'338	60	0.6%	39	0.9%
2023	15'025	10'689	4'336	360	3.5%	-2	0.0%

Albulatal							
	Alle Wohnungen	Zweit-wohnungen	Erst-wohnungen	Veränderung Zweitwohnungen		Veränderung Erstwohnungen	
2017	1'605	895	710				
2018	2'788	1'664	1'124	769	85.9%	414	58.3%
2019	2'792	1'672	1'120	8	0.5%	-4	-0.4%
2020	2'806	1'710	1'096	38	2.3%	-24	-2.1%
2021	2'822	1'692	1'130	-18	-1.1%	34	3.1%
2022	2'827	1'700	1'127	8	0.5%	-3	-0.3%
2023	3'160	2'016	1'144	316	18.6%	17	1.5%

Lenzerheide							
	Alle Wohnungen	Zweit-wohnungen	Erst-wohnungen	Veränderung Zweitwohnungen		Veränderung Erstwohnungen	
2017	6'545	4'969	1'576				
2018	6'572	4'983	1'589	14	0.3%	13	0.8%
2019	6'634	5'057	1'577	74	1.5%	-12	-0.8%
2020	6'658	5'089	1'569	32	0.6%	-8	-0.5%
2021	6'693	5'085	1'608	-4	-0.1%	39	2.5%
2022	6'700	5'091	1'609	6	0.1%	1	0.1%
2023	6'714	5'140	1'574	49	1.0%	-35	-2.2%

Surses							
	Alle Wohnungen	Zweit-wohnungen	Erst-wohnungen	Veränderung Zweitwohnungen		Veränderung Erstwohnungen	
2017	4'550	3'370	1'180				
2018	4'569	3'391	1'178	21	0.6%	-2	-0.2%
2019	4'608	3'418	1'190	27	0.8%	12	1.0%
2020	4'622	3'459	1'163	41	1.2%	-27	-2.3%
2021	4'639	3'462	1'177	3	0.1%	14	1.2%
2022	4'660	3'481	1'179	19	0.5%	2	0.2%
2023	4'672	3'513	1'159	32	0.9%	-20	-1.7%

Quelle: Hanser Consulting AG, basierend auf BFS Wohnungsinventar

Steuern / Haushalte

Durch eine Erhöhung der Liegenschaftssteuer auf das Maximum von 2 Promille kann teilweise der Steuerfuss gesenkt werden und die Regionen als attraktive Wohnorte gestärkt werden.

2022	Albula		Bergün / Filisur		Lantsch / Lenz		Schmiten GR		Surses		Vaz / Obervaz	
	IST	Ausschöpfung Potenzial	IST	Ausschöpfung Potenzial	IST	Ausschöpfung Potenzial	IST	Ausschöpfung Potenzial	IST	Ausschöpfung Potenzial	IST	Ausschöpfung Potenzial
Mengengerüst												
Einwohner	1'327	1'327	884		531		212		2'377		2'749	
Steuerfuss	100%	90%	115%	115%	75%	75%	100%	90%	100%	100%	70%	45%
Handänderungssteuer	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
Liegenschaftssteuer	0.15%	0.20%	0.20%	0.20%	0.20%	0.20%	0.15%	0.20%	0.20%	0.20%	0.05%	0.20%
Einwohnersteuern												
Direkte Steuern natürliche Personen	2'769'194	2'492'275	2'781'721	2'781'721	1'454'301	1'454'301	493'072	443'765	6'397'506	6'397'506	11'604'251	7'459'876
Direkte Steuern juristische Personen	555'733	500'160	247'936	247'936	174'723	174'723	11'572	10'415	1'356'153	1'356'153	2'398'744	1'542'050
Erbschafts- und Schenkungssteuern	48'514	48'514	87'117	87'117	29'316	29'316	0	0	45'086	45'086	112'129	112'129
Liegenschaftsbasierte Steuern												
Liegenschaftssteuern	845'611	1'127'481	1'714'160	1'714'160	857'551	857'551	100'225	133'633	2'486'998	2'486'998	1'511'647	6'046'588
Vermögensgewinnsteuern	280'978	280'978	425'866	425'866	541'087	541'087	42'616	42'616	839'074	839'074	4'856'688	4'856'688
Vermögensverkehrssteuern	388'266	388'266	327'735	327'735	533'634	533'634	110'115	110'115	1'595'453	1'595'453	3'028'574	3'028'574
"Zweitwohnungssteuern"												
Besitz- und Aufwandsteuern, Tourismusabgaben	17'847	17'847	167'811	167'811	573'631	573'631	1'405	1'405	2'325'126	2'325'126	4'861'530	4'861'530
Total Fiskalertrag	4'906'143	4'855'521	5'752'346	5'752'346	4'164'243	4'164'243	759'005	741'949	15'045'396	15'045'396	28'373'563	27'907'434

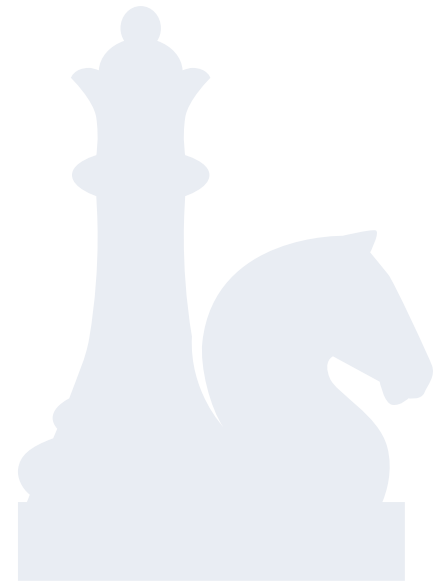
Quelle: Hanser Consulting AG, basierend auf Kanton Graubünden - Amt für Gemeinden

Zusammenfassung: Regionale Entwicklung

	Lenzerheide	Albulatal	Surses	Region Albula
Bevölkerung				Insgesamt stagniert die Bevölkerung in der Region Albula. In den Subregionen Albulatal und Surses ist die <u>aktive</u> Bevölkerung rückläufig, während die Pensionierten zunehmen. Einzig Vaz/Obervaz kann seine aktive Bevölkerung konstant halten.
Beschäftigte				Entgegen der Bevölkerung haben die Arbeitsplätze in der Region zugenommen. Vermehrt müssen Stellen mit Zupendlern besetzt werden. Das Wachstum kommt vom Tourismus und dem Dienstleistungssektor.
Wohnraum				Die Region Albula hat einen sehr hohen Anteil an Zweitwohnungen von 73 %. Das Angebot an Erstwohnungen ist in den letzten Jahren konstant geblieben, während die Zweitwohnungen um ca. 7 % zugenommen haben. Erstwohnraum wird knapper und teurer.
Pendler				Vaz/Obervaz ist die einzige Gemeinde, welche einen positiven Pendlersaldo verzeichnet und auch als Einzugsgebiet für die anderen Gemeinden der Region Albula dient. Das Albulatal und Surses haben viele Wegpendler in andere Regionen Graubündens. Die Pendlerbeziehungen gehen primär nach Chur. Davos spielt insgesamt eine marginale Rolle, das Oberengadin ist irrelevant.
Bauinvestitionen				Seit der Einführung des Zweitwohnungsgesetzes sind die Bauinvestitionen für den Wohnungsbau deutlich zurückgegangen.

● Positive Entwicklung, ● neutrale Entwicklung, ● negative Entwicklung für die Region

4 Relevante Trends im Umfeld



Relevante Trends in der Übersicht

Der Klimawandel, die Alterung der Bevölkerung und das rückläufige Skigeschäft gehören zu den relevantesten Trends für die Region Albula.

Wachstumsfördernd

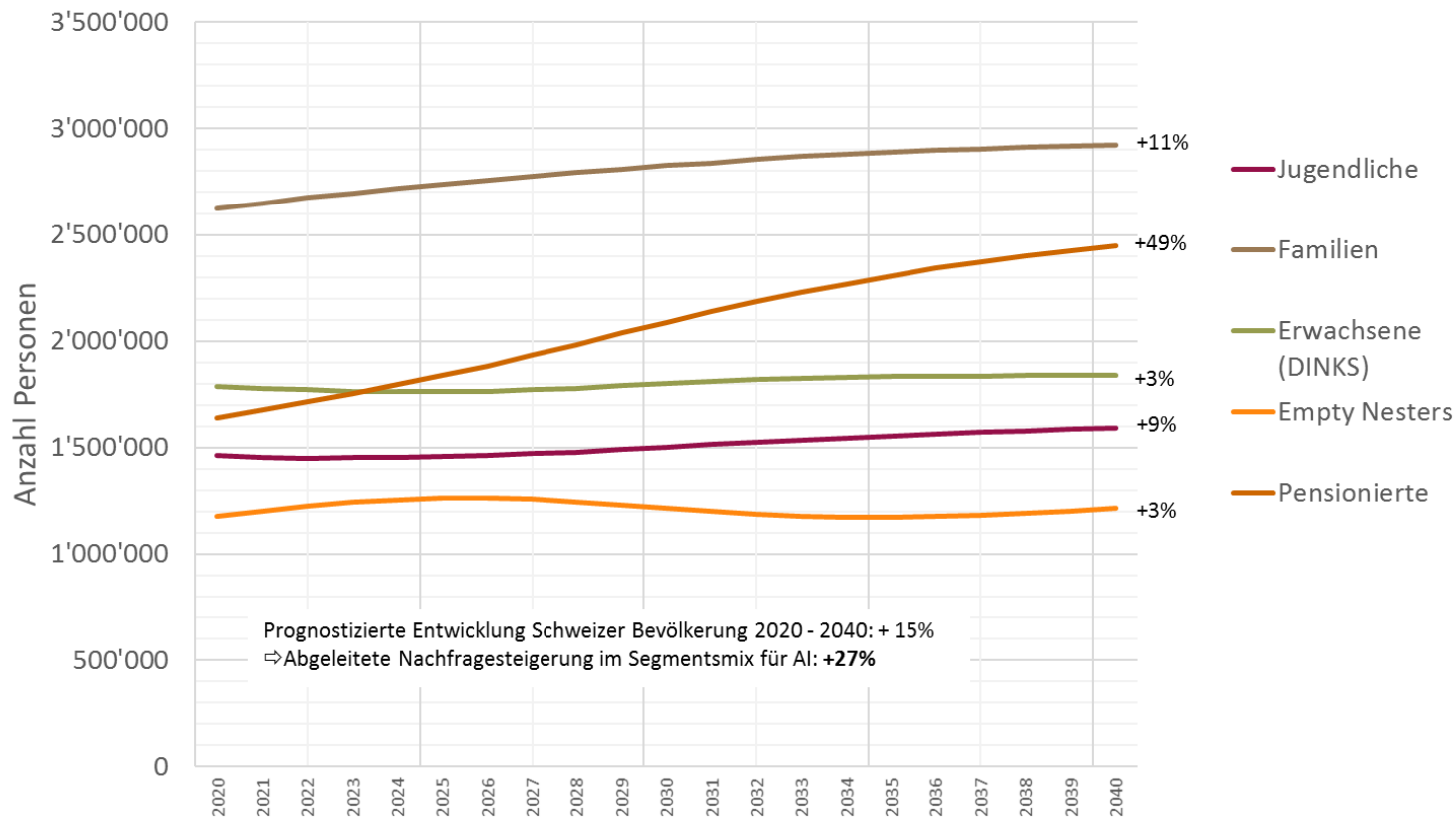
Wachstumsbremsend



Trend: Alterung

Das Gästesegment der Pensionierten (gefolgt von Familien) dürfte langfristig am schnellsten und stärksten wachsen. Entsprechend bedeutend wird deren Nachfrage für Tourismusregionen.

Prognose (Referenzszenario BFS A-00-2020) zur Entwicklung der Bevölkerungsstruktur in der Schweiz (Klassierung in Typen von Hanser Consulting AG vorgenommen)

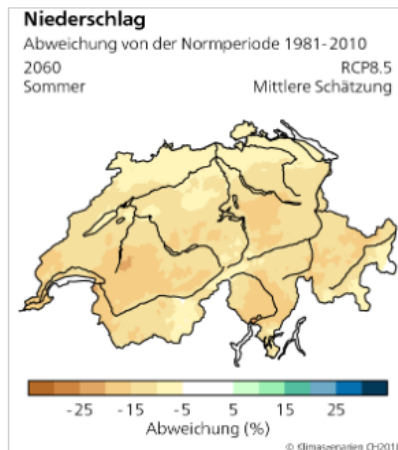


Quelle: Hanser Consulting AG basierend auf BFS Referenzszenario A-00-2020

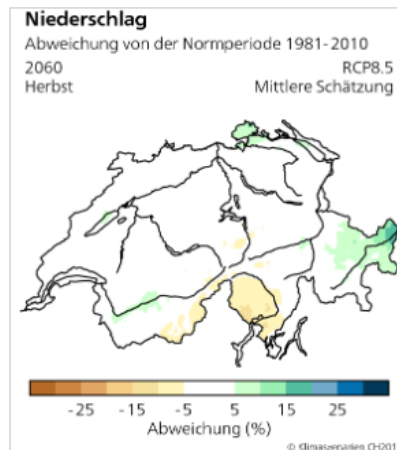
Trend: Klimawandel

In der Schweiz werden die Sommer heisser und trockener. Die Winter werden wärmer und nasser.

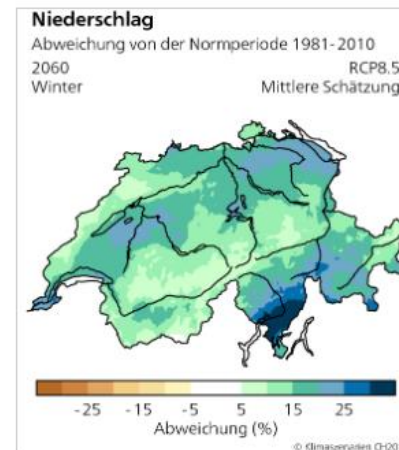
Sommer



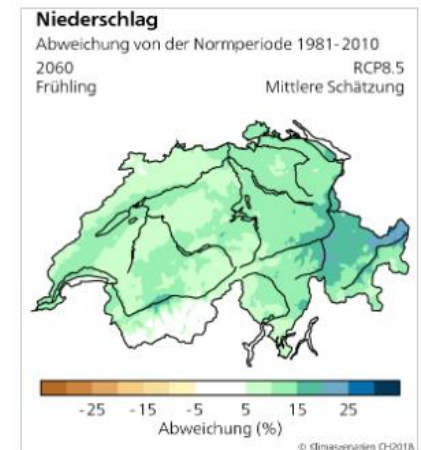
Herbst



Winter



Frühling



Heute erwartete **Entwicklung in der Schweiz bzw. im Alpenraum 2020 - 2040:**

- Winter: Tendenziell mehr Niederschlag, Tendenz zu mehr Regen in unteren Lagen und mehr Schnee in hohen Lagen ⇒ Winterangebote mit Schnee werden in der Höhe begünstigt und brechen im Tal weg!
- Sommer: Witterungsbedingungen im Berggebiet werden für Tourismus tendenziell besser.
- Herbst: Unverändert, eher weniger Niederschlag, mehr Wärme ⇒ Bessere Voraussetzungen für den „Goldenen Herbst“.

Erwartete Entwicklung des **Herkunftsmarktes Schweiz 2020 - 2040**

- Mehr Hitze im Sommer ⇒ Gäste meiden das Mittelmeer und suchen höhere Lagen (Alpen) oder andere Meerzugänge (Nordsee/Ostsee); Gäste verschieben Meerferien in andere Saisons (Frühling/Herbst) und bleiben im Sommer vermehrt in der Schweiz.
- Mehr Niederschlag im Winter (nasskaltes Wetter) ⇒ Bedarf nach Ferien intakt, evtl. aber eher Mittelmeer statt in der Schweiz.

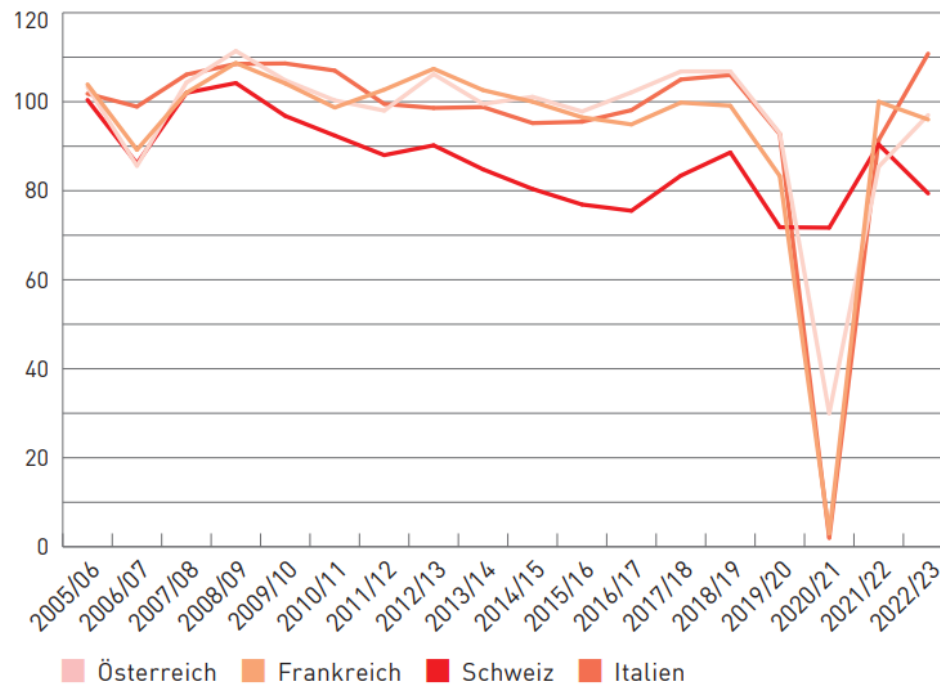
Quelle: Klimaszenarien CH2018

Trend: Skifahren

Stagnierendes Skigeschäft in Europa und rückläufige Entwicklung in der Schweiz.

Entwicklung der Winter-Ersteintritte im Vergleich mit den übrigen Alpenländern

In % (Basis 100 = 2004/05)

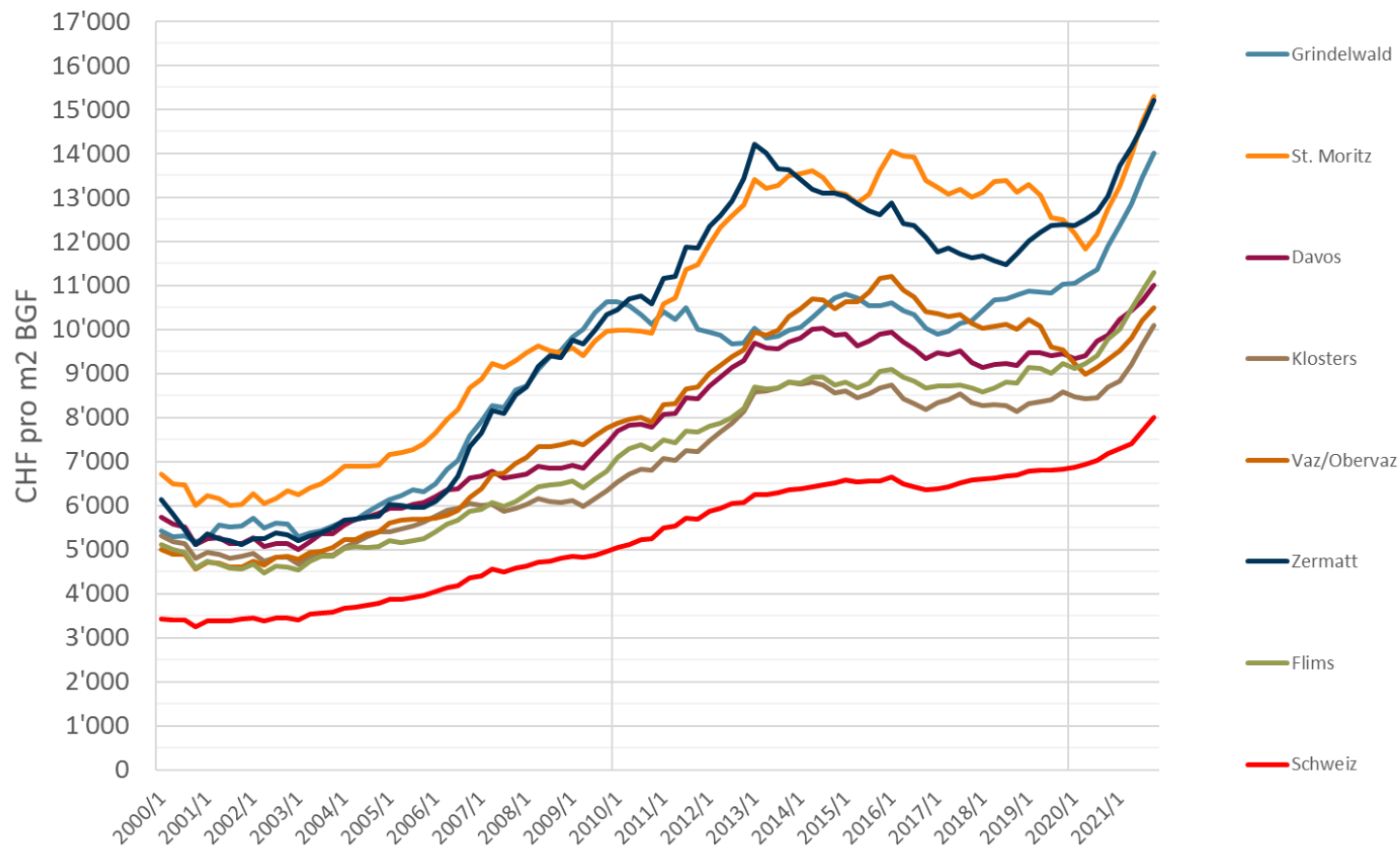


Quelle: Seilbahnen Schweiz (Fakten & Zahlen 2023)

Trend: Nachfrage nach Zweitwohnungen

Hohe Nachfrage für Zweitwohnungen in den Schweizer Tourismusdestinationen treibt die Immobilienpreise.

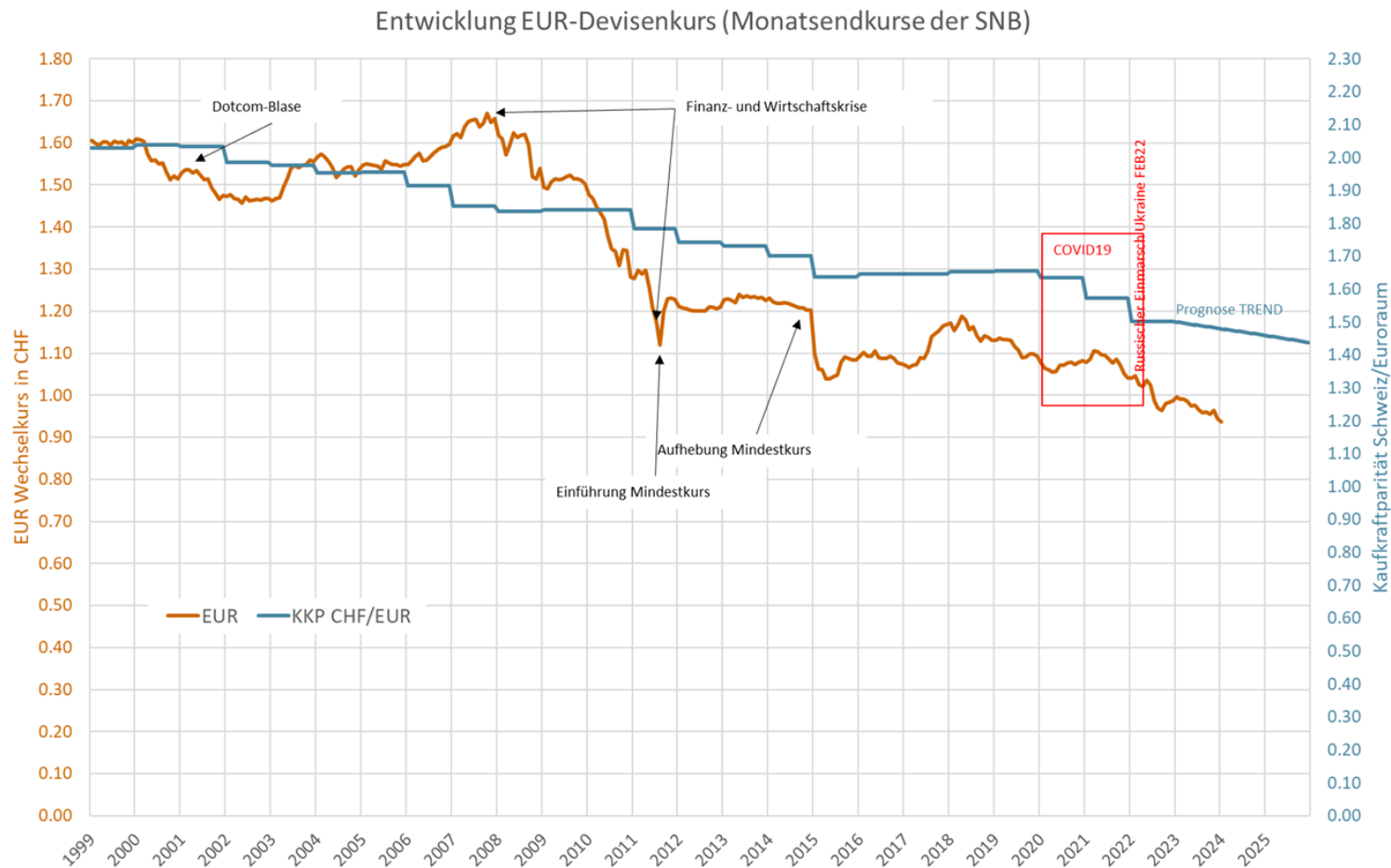
Entwicklung der Marktpreise für Eigentumswohnungen



Quelle: Hanser Consulting AG, basierend auf Daten von Wüest & Partner

Trend: Franken neigt zur Stärke

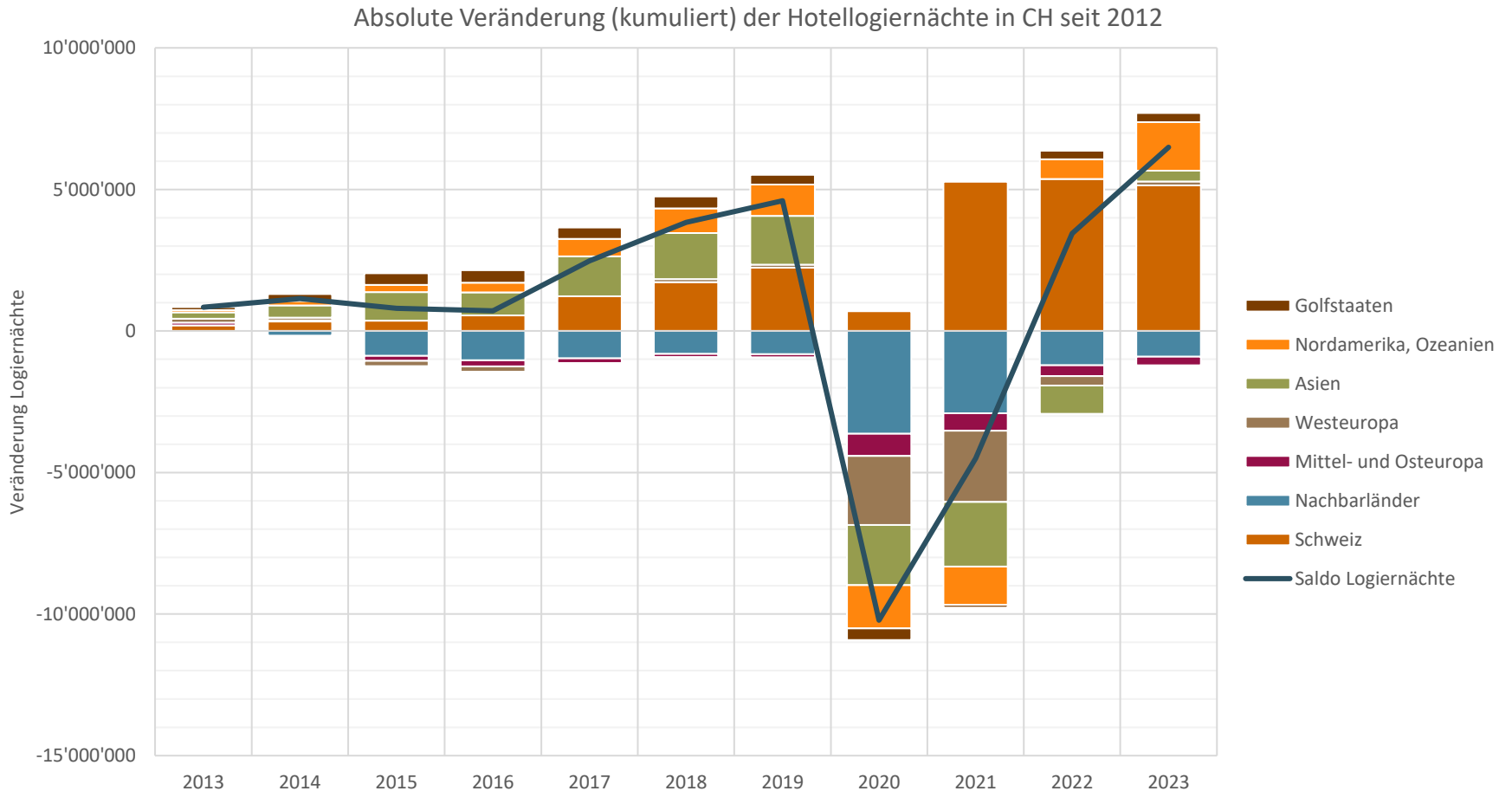
Der Franken neigt zur Stärke und erschwert den Tourismusanbietern das Geschäft mit den Gästen aus dem Ausland, insb. auch aus den Nachbarländern.



Quelle: Wirtschaftsforum Graubünden basierend auf Schweizerische Nationalbank (Wechselkurse) und BFS (KKP)

Trend: Verschiebung der touristischen Märkte

In der Schweiz wächst die touristische Nachfrage aus dem Inland und aus den Fernmärkten. Die Nachfrage aus den Nachbarländern stagniert bestenfalls.



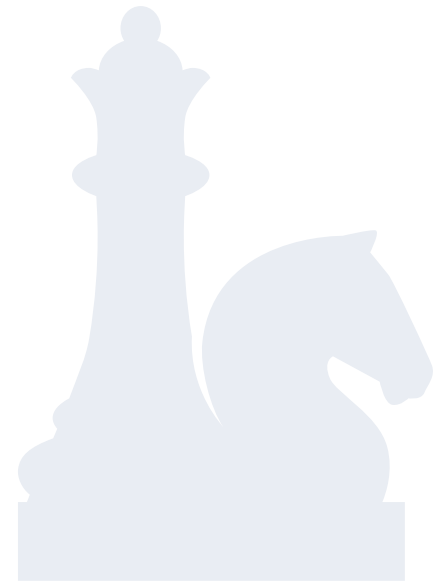
Quelle: Hanser Consulting AG, basierend auf BFS - HESTA

Zusammenfassung: Relevante Trends für die Region Albula

Ein Grossteil der relevanten Trends können bei korrekter Bespielung einen positiven Effekt auf die Region Albula haben.

- **Alternde Gesellschaft:** Das Alterssegment der Personen ü65 wächst absolut und relativ in der Schweiz und den ausländischen Nachbarregionen. Dies dürfte bis Mitte der 2030er Jahre anhalten. Für die Region Albula ergeben sich daraus einerseits ein touristisches Nachfragepotenzial, welches sich eher für sanften Tourismus, qualitativer Genuss, Aufenthalte ausserhalb der Ferienzeiten und Wochenenden sowie im Sommer eignet. Andererseits hilft die höhere Lebenserwartung der eigenen Bevölkerung die Abwanderung der jüngeren Bevölkerung zu kompensieren und mit den älter werdenden Zweitwohnenden besteht ein beträchtliches Potenzial für Wohnsitzverschiebungen in die Region.
- **Klimawandel:** Der Klimawandel dürfte dazu führen, dass die Voraussetzungen für **Sommertourismus** (sowohl kurzzeitige Aufenthalte wie auch die Nutzung der Zweitwohnungen) in der Region Albula sich eher verbessern, das Klima wird angenehmer und alpine Bergregionen dienen als Rückzugsorte der überhitzten Mittelmeerregionen und dem Unterland. Im Winter dürften die **Witterungsbedingungen für Wintersport** insb. wegen abnehmender Schneesicherheit schwieriger werden. Dies zwingt die Skigebiete in die Beschneigung und allenfalls Höherlegung von Teilen des Skigebietes zu investieren, um die Verfügbarkeit der Pisten zu erhöhen.
- **Sport und Gesundheit:** Zwar ist das Skifahren tendenziell in der Bevölkerung rückläufig und konzentriert sich auf weniger Ausübende. Ganz allgemein nimmt aber das Gesundheits- und damit Sportbewusstsein in der Bevölkerung zu und wird auch künftig eine Grundnachfrage für Sport in der Natur bilden. Die Region Albula kann in diesem Bereich verschiedene Produkte anbieten, wobei Wandern, Skisport und Mountain-Biken die am weitesten verbreiteten Sportarten bleiben dürften. Daneben bestehen aber Nischen wie Nordic, Schlitteln, Klettern usw., die allenfalls für die Region als Ersatz oder Ergänzung zum Skifahren an Bedeutung gewinnen können.
- **Nachfrage nach Zweitwohnungen:** Die Nachfrage nach Zweitwohnungen wächst durch den steigenden Wohlstand in der Schweiz allgemein. Auch die Region Albula mit ihrer hohen Anzahl an Zweitwohnungen kann von diesem Trend weiterhin im Rahmen der vom Zweitwohnungsgesetz erlaubten Leitplanken profitieren. Die **Nachfrage nach Zweitwohnungen sichert die Immobilienwerte** in der Region, steht aber auch im **Wettbewerb mit dem Erstwohnraum**. Um die positiven Wirkungen der Zweitwohnungsnachfrage zu profitieren, sind die Gemeinden gefordert, die Nachfrage so zu lenken, dass die negativen Aspekte kontrolliert bzw. abgefedert werden können.
- **Starker Schweizer Franken:** Der Schweizer Franken neigt gegenüber den meisten Währungen seit spätestens den 1970er Jahren zur Stärke. Deshalb ist die Schweiz insbesondere für die Gäste aus den Nachbarländern für Ferien verhältnismässig teuer. Dies schränkt die Chancen auf ein Wachstum aus den Nachbarländern bis auf weiteres stark ein. Gäste, welche weiterhin kommen, sind dafür tendenziell zahlungskräftiger.
- **Verschiebung der touristischen Märkte:** Die touristische Nachfrage aus dem Inland und den Fernmärkten (insbesondere Asien und USA) ist in den letzten Jahren stetig gestiegen. Die Region Albula profitiert insbesondere von der starken Nachfrage der Schweizer (auch durch die hohe Anzahl an Zweitwohnungen) und der starken Positionierung der Lenzerheide in diesem Markt. Die Gäste aus den Fernmärkten sind bisher in der Region marginal und das grundsätzliche Potenzial wurde bisher nicht ausgeschöpft. Mit Projekten wie die Landwasserwelt könnte die Bedeutung der Fernmärkte allenfalls zunehmen.

5 SWOT & Potenziale



SWOT Analyse Region Albula

	Gefahren	Chancen
Stärken	Schneesicherheit Skifahrernachfrage Skigebiet/Skifahren Konzentration Skisport Zweitwohner	Familien Erreichbarkeit Vielseitigkeit
Schwächen	ÖV-Verbindungen Vereinbarkeit Beruf & Familie Starker Franken	Hotelportfolio Qualitätshotellerie Trockenere Sommer Marktdiversifikation Digitalisierung Erstwohnraum Remote Work

Legende: grün=wachstumsfördernd, orange=Entwicklung noch unklar, rot=wachstumsbremsend, Größe der Wörter = relative Bedeutung des Themas im Vergleich zu den anderen Themen..

Potenziale Region Albula (I)

Thema	Potenzial	Beschreibung
Erstwohnraum / Bevölkerung	+++	Die Region Albula hat dank ihrer Lage zu umliegenden Arbeitsregionen eine gute Ausgangsposition als attraktiver Erstwohnstandort. Wohnraum in den Subregionen Albula und Surses ist preiswert und die Regionen bieten einen hohen Lebensstandard. Der Wohnraum in der Subregion Lenzerheide ist hingegen sehr teuer, sie ist aber sehr attraktiv für gutverdienende, ortsunabhängige Dienstleister. Unter der Annahme, dass die Hälfte der heutigen Zupendler bei verfügbarem Wohnraum in die Region zuziehen würden, ergibt sich bis 2031 ein zusätzliches Potenzial von ca. 450 Personen im erwerbsfähigen Alter. Die erwerbsfähige Bevölkerung würde um rund 10 % wachsen. Falls sich die Arbeitsplätze gleich entwickeln wie in den letzten 10 Jahren könnten bis 2031 ca. 440 neue Arbeitsplätze (VZÄ) geschaffen werden. Dadurch entsteht ein weiteres Zuzugspotenzial von mind. 5% der aktiven Bevölkerung.
Tourismus (Winter)	++	Der Wintertourismus hat sich trotz schwieriger Umfeldbedingungen gut entwickelt. Die Ferienregion Lenzerheide ist eine der führenden Tourismusregionen in Graubünden und in der Schweiz mit einer sehr guten Entwicklung in den letzten 20 Jahren. Aufgrund des Klimawandels und der steigenden Schneefallgrenze wird sich der Skisport künftig auf höher gelegene Skigebiete konzentrieren. Tiefer gelegene Skigebiete werden mittel- bis langfristig schliessen müssen (vermutlich bis zu 40 % des Angebots). Die Skigebiete der Region können von dieser Umschichtung profitieren, soweit es ihnen gelingt, die Beschneigung und die Bereiche der Skigebiete über 1'800 m.ü.M. optimal weiterzuentwickeln. Mit einer vorsichtigen Annahme, dass 20 % aller Schweizer Skigebiete schliessen und die Gästenachfrage unverändert bleibt und sich neu verteilt, könnte dies für die Skigebiete der Region eine Potenzialerhöhung von 25 % bedeuten. Dieses Wachstum bedingt einen Ausbau der Bettenkapazitäten. Es ist noch unsicher, ob auch eine Umschichtung von Skigebieten in Grenzländern in die Schweiz realistisch ist. Dies ist abhängig von der Preissensitivität der Gäste und der Entwicklung des Wechselkurses. Damit die Skigebiete der Region erhalten werden können, muss entweder die Beschneigung ausgebaut oder die Skigebiete teilweise höher verlegt werden. Weiter ist aufgrund Veränderungen der Nachfrage davon auszugehen, dass auch alternative Wintersportarten wie Langlauf, Schlitteln, Winterwandern, Eislaufen an Bedeutung gewinnen und punktuell als Alternativen zum Skifahren angeboten werden können.

+ Potenzial vorhanden; 0 kein Potenzial, - negatives Potenzial

Potenziale Region Albula (II)

Thema	Potenzial	Beschreibung
Tourismus (Sommer)	++	Durch die heisseren Sommer werden höher gelegene alpine Destinationen zu attraktiven Rückzugsorten. Es ist von einer erhöhten Nachfrage nach Zweitwohnungen sowie von einem Wachstum der durchschnittlichen Logiernächte pro Zweitwohnung auszugehen. Die alternde Bevölkerung führt ebenfalls zu vermehrten Aufenthalten in den Zweitwohnungen (mehr Freizeit der Eigentümer). Das Potenzial der vorhandenen Zweitwohnungen sollte gut abschöpfbar sein und die Ausdehnung der Nachfrage kann mit den bestehenden Strukturen aufgefangen werden. Im Sommer punktet die Region Albula zudem mit schönen, wenig belauenen Berglandschaften, die in der Schweiz eher selten sind. Mit der Nähe zum Metropolitanraum Zürich bleibt die Region auch im Sommer für Wochenendtourismus attraktiv. Der Ferientourismus beschränkt sich nach wie vor auf rund 5 Wochen Ende Juli—Anfangs August aufgrund der Schulferien. Es fehlen derzeit aber die Sommerangebote, welche wie im Winter für hohe Wertschöpfung sorgen. Zudem konnte sich die Region noch nicht besonders im Sommer als Ferienregion positionieren. Im Unterschied zum Winter sind die Bewegungsradien der Gäste grösser und das regionale gemeinsame Interesse auch für Zusammenarbeit grösser. Mit Landwasserwelt und Parc Ela bestünden Zusammenarbeitsplattformen, die aber noch in Entstehung sind bzw. das Potenzial noch nicht ausgeschöpft wird.
Landwirtschaft	0/+	Die Landwirtschaft ist ein wichtiger Wirtschaftszweig der Region. Die Potenziale sind bereits grösstenteils ausgenutzt. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen nehmen zumindest statistisch zu. Die Anzahl Beschäftigter nimmt jedoch infolge Produktivitätssteigerung ab. Auch künftig ist davon auszugehen, dass aus der Landwirtschaft durch weitere Produktivitätssteigerungen aber beschränkter Produktionsmöglichkeit die Beschäftigung weiter sinkt. Durch die Verstärkung der Verarbeitung innerhalb der Region kann die Wertschöpfung tendenziell erhöht werden.
Baugewerbe und damit verbundenen Tätigkeiten	0	Das Baugewerbe ist in der Region überdurchschnittlich ausgeprägt, bedingt durch den früheren Zweitwohnungsbau und Investitionen in Verkehrs- und Kraftwerkinfrastrukturen. Aufgrund von Produktivitätsfortschritten einerseits und dem nun auf tieferem Niveau bleibenden Wohnungsbau (ohne Zweitwohnungen) und dem weiterhin notwendigen Infrastrukturbau gehen wir davon aus, dass das Baugewerbe bezüglich Beschäftigung stabil bis leicht sinkend entwickeln wird. Bei einer Trendfortschreibung ist von einer Abnahme der Arbeitsplätze im Baunebengewerbe auszugehen.

+ Potenzial vorhanden; 0 kein Potenzial, - negatives Potenzial

Potenziale Region Albula (III)

Thema	Potenzial	Beschreibung
Übriges Gewerbe / Detailhandel	+	Das übrige Gewerbe, wozu insb. auch der Detailhandel gehört, richtet sich nach der Nachfrage durch den Tourismus und wird sich entsprechend ebenfalls positiv entwickeln. Unklar ist ob der stationäre Handel trotz zunehmendem Wettbewerb aus dem Internet im heutigen Ausmass erhalten werden kann. Für grösseres Industriegewerbe fehlen in der Region die notwendigen Flächen. Durch den Trend von Remote Work und Home Office besteht ein Potenzial in der Branche der freiberuflichen Dienstleistungen. Um Personen in die Region zu bringen, muss primär die Wohnattraktivität gesteigert werden.
Verkehr	0/+	Die Region Lenzerheide ist ab Chur mit dem ÖV gut erreichbar, allerdings nur per Bus. Die RhB-Linien sowie die Strassenverbindungen durch das Albulatal und Surses sind gegeben. Eine bessere Erreichbarkeit der Region per ÖV ist primär über einen ausgebauten Fahrplan zu erwarten. Eine wesentliche Beschleunigung der Erreichbarkeit des Arbeitsmarktes Chur ist weder per ÖV noch MIV in absehbarer Zeit zu erwarten. Die Umfahrung von Schmitten könnte allenfalls die Erreichbarkeit von Davos um einige Minuten verbessern. Für Verbesserungen könnten die in Diskussion stehenden Aufwertungen der Ortskerne mit Strassenraumgestaltungen, Verkehrsverlangsamungen oder Umfahrungen. Ideen bestehen insbesondere für Lenzerheide, Schmitten, Savognin und Bivio.
Energie	+	Dank der grossen ungenutzten Naturflächen in der Region Albula ergibt sich ein Potenzial für die Produktion von erneuerbaren Energien (insbesondere Wind und Solar). Es bleibt abzuwägen, ob durch die Verbauung der Natur tatsächlicher regionaler Mehrwert entstehen würde oder die Energie den Tourismus teilweise beeinträchtigen würde. Aktuell sieht es danach aus, dass weder Wind- noch Solarpärke in der Region Albula realisiert werden. Es wurde bereits entschieden, das Potenzial regional nicht auszuschöpfen. Das wichtigste wirtschaftliche Potenzial der Energie liegt in der Importsubstitution durch den Ausbau der PV-Anlagen im Liegenschaftsbestand und durch die Heimfälle der Wasserkraftwerke und punktuelle Ausbauten derselben.
Natur	+	Ein grosses Kapital der Region liegt in den weiten Berglandschaften. Dieses Potenzial kann über Naturschutz, Landwirtschaft, Energie oder Tourismus ausgeschöpft werden. Aufgrund der zunehmenden Bedeutung des Erhalts solcher Landschaften dürften die Optionen für die Inwertsetzung eher zunehmen. Mit dem Parc Ela würde auch eine Kollaborationsplattform in der Region bestehen.

+ Potenzial vorhanden; 0 kein Potenzial, - negatives Potenzial

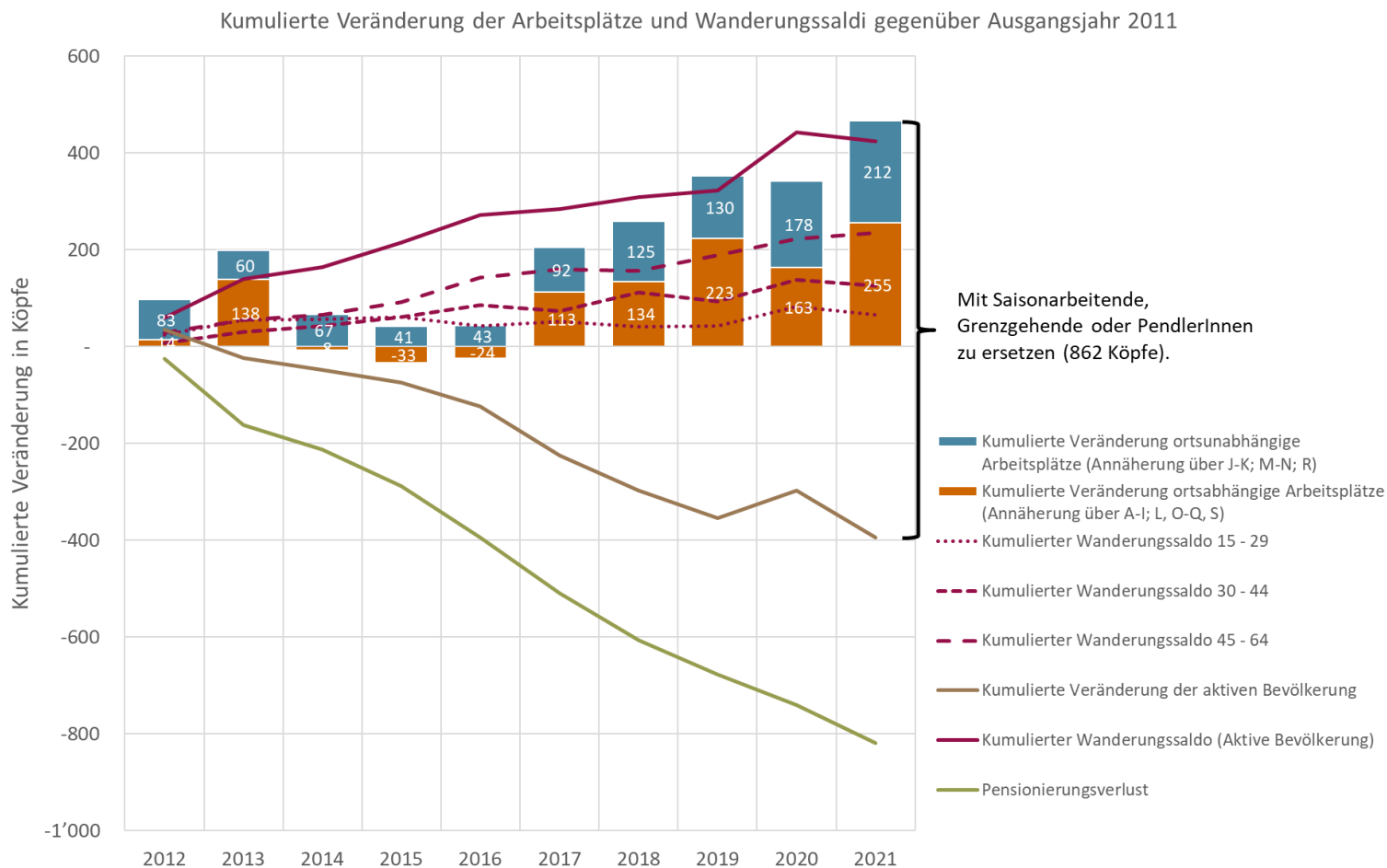
Potenziale Region Albula (III)

Thema	Potenzial	Beschreibung
Steuern	+ (- -)	In den meisten Gemeinden der Region sind die Steuerfüsse, Handänderungs- und Liegenschaftssteuer bereits optimal ausgenutzt. Lenzerheide würde über eine optimale Ausgangslage verfügen zu einem «Steuerparadies» zu werden. Bei optimaler Steuerstrategie könnte dies für eine hohe Dynamik in der Region sorgen. Die übrigen Gemeinden würden ebenfalls über zusätzliches Steuerpotenzial über die Zweitwohnungen verfügen, können dieses aber nur ausnützen, wenn der Kanton im Gesetz über die Gemeinden- und Kirchensteuern weitere Freiheiten einräumen würde, insb. bei der Liegenschaftssteuer. Falls der Bund die Eigenmietwertbesteuerung abschafft, würde dies eine grosse Herausforderung für die Gemeinden darstellen, weil bis zu einem Drittel der Steuererträge aus der Einkommens- und Vermögenssteuer verloren gehen könnten.
Bildung / Schulen / Gesundheitsversorgung	-	Aufgrund der tiefen Bevölkerungsdichte und tiefen Geburtenzahl in den Talschaften stellt die Versorgung der Bevölkerung mit zeitgemässen Diensten und Strukturen sowohl bei Bildung, Gesundheit wie auch Einkaufsmöglichkeiten eine Herausforderung dar. Eine Zentralisierung von Versorgungsleistungen ist aufgrund der Heterogenität der Regionen und der weiten innerregionalen Wege mit schlechtem ÖV keine optimale Strategie. Die Gefahr ist, dass die regionale Versorgung zunehmend Richtung Thusis und Chur wandert. Bestenfalls können die heutigen subregionalen Strukturen in Savognin, Lenzerheide und Bergün erhalten werden. Je mehr solche Versorgungsstrukturen zentralisiert werden, desto stärker wird die Wohnattraktivität beeinträchtigt. Im Bildungswesen stellt der Erhalt der romanischen Sprache in einer sprachlich heterogenen Region eine zusätzliche Herausforderung dar.

+ Potenzial vorhanden; 0 kein Potenzial, - negatives Potenzial

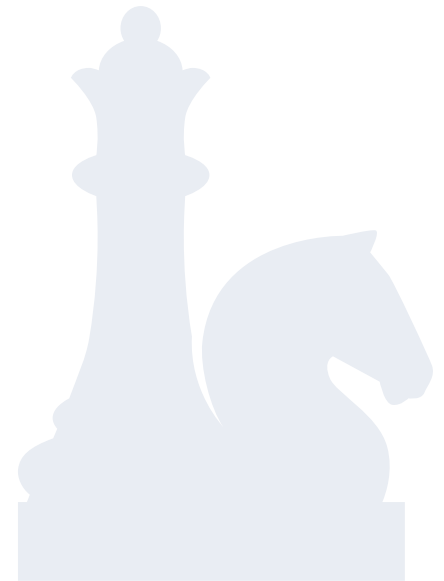
Vertiefung Wohnraum

Es scheint als ob die Region Albula neue Arbeitsplätze im Dienstleistungssektor bereits mit Zuzügern abdeckt.

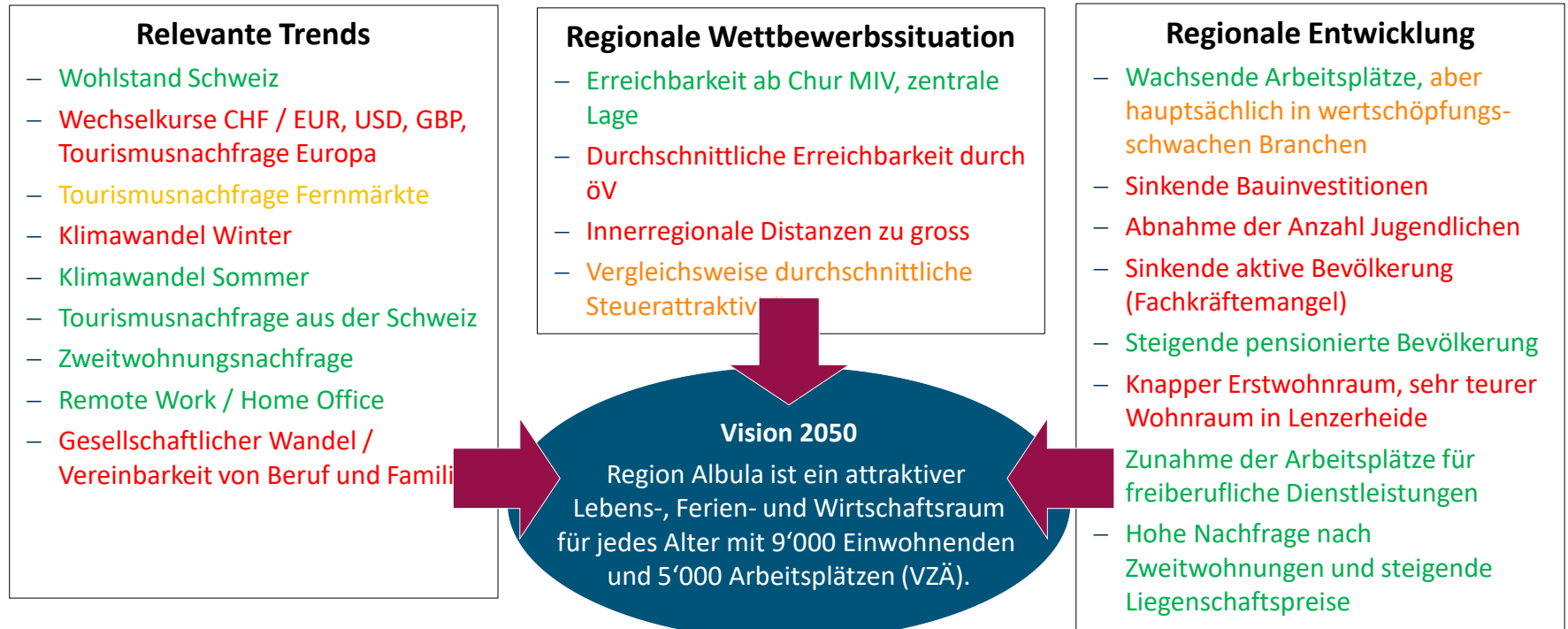


Quelle: Hanser Consulting AG, basierend auf BFS STATENT und STATPOP

6 Vision, Strategien & Massnahmen



Strategische Schlussfolgerungen



Strategische Kernherausforderungen der nächsten 10-15 Jahre

1. **Wintertourismus** als Fundament der Regionalwirtschaft erhalten und angepasst and den Klimawandel weiterentwickeln.
2. Wachsende Potenziale des **Sommertourismus** besser ausschöpfen kurz-/mittelfristig als Ergänzung und langfristig als Alternative zum Wintertourismus. Wertschöpfung pro Gast im Sommer erhöhen.
3. **Zuzugspotenzial der Region** (für örtlich wie für überörtlich Arbeitende) besser ausschöpfen, durch Verbesserung des Wohnraumangebots und durch Optimierung der Wohnattraktivität.
4. **Voraussetzungen für Gewerbe und Landwirtschaft sind zu verbessern**, damit diese Betriebe nicht abwandern müssen und sich weiter entwickeln können.
5. **Versorgungsfunktionen** vor Ort im Albulatal und Surses erhalten und ausbauen, trotz ausgedünnter aktiver Bevölkerung und Zentralisierungsdruck.

Stossrichtung A: Wintertourismus weiterentwickeln

Ausgangslage / Herausforderung

Die Erwärmung durch den Klimawandel erschwert künftig die Schneesicherheit in Berggebieten und den damit verbundenen Winter(sport)tourismus. Tiefer gelegene Skigebiete werden künftig ohne einen Ausbau der Beschneiungsanlagen oder einer Verlagerung des Skigebiets und damit verbundenen hohen Investitionen nicht überleben. Höher gelegene Gebiete können hingegen von der Konzentration des Angebotes profitieren.

Der Wintertourismus hat sich in der Region Albula, insbesondere dank der Lenzerheide, sehr gut entwickelt und wird sich vermutlich auch mittelfristig (5-10 Jahre) positiv entwickeln. Langfristig (>10 Jahre) wird die Entwicklung des Klimawandels die Chancen im Wintertourismus prägen.

Aktuell ist jedoch in der ganzen Region ein Arbeitskräftemangel zu verzeichnen, der die Weiterentwicklung der Betriebe erschwert.

Übergeordnetes Ziel

Der Wintertourismus soll in der Region Albula erhalten werden. Dazu sind insbesondere Investitionen in die Anpassung der Wintersportinfrastruktur an die Erfordernisse der sich verändernden Witterungsverhältnisse (insb. Beschneigung, Snowfarming, Optimierung Bahnen und Pisten, Ergänzung mit Alternativangeboten). Dem Arbeitskräftemangel soll zudem auf allen Ebenen begegnet werden.

Stossrichtung A: Wintertourismus als Fundament der Regionalwirtschaft erhalten und trotz Klimawandel weiterentwickeln.

Subregion Lenzerheide

- Ausbau Hotellerie (Fadail, Sanaspans)
- Weiterentwickeln Wintersportinfrastruktur (Biathlon etc.)
- Digitale Transformation der gesamten Destination (al.digital)
- Vision 'Next-Level Wintersport'
- Eventpool für Veranstaltungen & benötigte Infrastruktur
- Parkhäuser für Verbesserung Verkehrssituation
- Personalunterkünfte

Subregion Albulatal

- Skatelinie Albula
- Weiterentwicklung REKA-Feriendorf, evtl. Ansiedlung weiterer Hotels/Feriendörfer
- Erhalt / Ausbau Schlitteln Bergün
- Reaktivierung des Bade-zentrums Alvaneu Bad mit dazugehöriger Hotellerie

Subregion Surses

- Revitalisierung brachliegender Hotels (z.B. Cube, Pianta, Danilo, Bela Riva, ElaFora)
- Ansiedlung Feriendörfern/Hotels, insb. Viols
- Vision für touristische Entwicklung Radons
- Vision für Entwicklung Bivio, inkl. Umfahrung
- Weiterentwickeln von Gruppenunterkünften und Camping

- Optimierung Wassermanagement und Beschneiungsanlagen Skigebiete
- Weiterentwicklung Nebenangebote wie (Schlitteln, Winterwanderwege, Langlauf usw.)
- Ausbau PV-Anlagen (Bergbahnen, Hotellerie, Infrastruktur)
- Konzepte / Lösungen zum Fachkräftemangel entwickeln

Stossrichtung B: Potenziale Sommer-/Ganzjahrestourismus ausschöpfen

Ausgangslage / Herausforderung

Der Sommertourismus generiert heute gesamtheregional weniger Logiernächte und ist weniger wertschöpfungsstark als der Wintertourismus. Mit den Veränderungen durch den Klimawandel gewinnt der Sommer bzw. auch die Nebensaisons hingegen an Attraktivität.

Die Herausforderung besteht darin, die teilweise ungenutzten Potenziale im Sommertourismus wie den Parc Ela, Landwasserwelten, qualitative Übernachtungsangebote für Naturtourismus, die wachsende Nachfrage aus der Schweiz und den Fernmärkten besser auszuschöpfen und mit dem vorhandenen Angebot zusätzliche Wertschöpfung zu generieren.

Übergeordnetes Ziel

Die Potenziale des Sommer- und Ganzjahrestourismus sollen durch verstärkte Angebotsentwicklung und Inwertsetzung der Landschaft sowie durch die Ausweitung der Nachfrage (thematisch und geografisch) besser ausgeschöpft werden.

Stossrichtung B: Wachsende Potenziale des Sommertourismus besser ausschöpfen als Ergänzung und langfristig als Alternative zum Wintertourismus.

Subregion Lenzerheide

- Erarbeitung Masterplan 3.0 (Bike); Entflechtung Langsam-verkehr
- Attraktivierung Ortszentrum Lenzerheide (Aufwertung Hauptstrasse und Begegnungszonen Lenzerheide)
- Ausbau Hotellerie (Fadail, Sanaspans)
- Bergerlebnisse ausbauen (Kinderländer und Spielplätze, Erlebniswege & Inszenierungen)
- Eventpool für Veranstaltungen & benötigte Infrastruktur
- Erweiterung Camping St. Cassian

Subregion Albulatal

- Bahndorf Bergün
- Darlux als Sommerausflugsort
- Landwasserwelt
- Camping Alvra
- Punt da Solas
- Revitalisierung Bad-Alvaneu (Bad, Golf, Hotellerie, evtl. Klinik)
- Albulatunnel und Albulapass für Langsamverkehr

Subregion Surses

- Umwandlung von Familientourismus zu Naturtourismus
- Revitalisierung brachliegender Hotels (z.B. Cube, Pianta, Danilo, Bela Riva, ElaFora)
- Ansiedlung Feriendörfer/Hotels
- Vision für touristische Entwicklung Radons
- Vision für Entwicklung Bivio, inkl. Umfahrung,
- Weiterentwickeln von Gruppenunterkünften und Camping
- Bike Infrastruktur weiterentwickeln
- Kulturtourismus weiterentwickeln (insb. Origen)

- Naturtourismus auf Basis Parc Ela (Wanderrouen, Geführte und ungeführte Naturerlebnisse, Lodges, Kraftorte, ...)
- Ausbau qualitativer Lodges (z.B. Flix, Preda)

Stossrichtung C: Zuzugspotenzial ausschöpfen

Ausgangslage / Herausforderung

Aufgrund der Pendelbarkeit der Region in Richtung Chur und Davos in Kombination mit der hohen Landschafts- und Freizeitqualität kann die Region sich als attraktiven Wohnort positionieren.

Aufgrund der vorhandenen Zweitwohnungen und der zunehmenden Bedeutung von 'remote work' besteht zudem die Möglichkeit, über eine hohe Steuerattraktivität vermehrt Personen anzuziehen, die in Branchen mit ortsunabhängigen Dienstleistungen tätig sind und allenfalls sogar Dienstleistungsunternehmen gründen.

Übergeordnetes Ziel

Die Region Albula wird als attraktiver Wohnort für die vor Ort arbeitenden Personen und als Arbeits- und Wohnort für ortsunabhängige Personen aus Dienstleistungsbranchen positioniert.

Ziel sind 9'000 Einwohnende bis 2050. Zur Attraktivitätssteigerung gehören die Erreichbarkeit mit Auto und ÖV, die steuerliche Attraktivität, das Freizeit- und Kulturangebot, die Verfügbarkeit von bezahlbarem Bauland und Wohneigentum sowie Familieninfrastrukturen.

Stossrichtung C: Zuzugspotenzial der Region (für örtlich wie für überörtlich Arbeitende) besser ausschöpfen, durch Verbesserung des Wohnraumangebots und durch Optimierung der Wohnattraktivität.

Subregion Lenzerheide

- Attraktivierung Ortszentrum Lenzerheide (Aufwertung Hauptstrasse und Begegnungszonen Lenzerheide)
- Gezielte Förderung des Erstwohnbaus (Parzellen für Erstwohnbauten)
- Verbesserung der Steuerattraktivität

Subregion Albulatal

- Potenzial attraktives Bauland & Preise

Subregion Surses

- Zentrumsfunktion Savognin stärken, inkl. Baulücken Stradung schliessen
- Nutzen des Heimfalls Marmorera um die Steuerattraktivität zu verbessern
- Ortsumfahrungen Cunter, Savognin und Bivio sowie Verkehrsberuhigung innerhalb der Dörfer (Hauptstrasse) verbessern.

- Familieninfrastruktur optimieren (Schulen, Kinderbetreuung)
- ÖV-Verbindungen verbessern

- Sicherstellen, dass mehr bezahlbares Bauland und bezahlbarer Erstwohnraum zur Verfügung steht
- Leere Ställe für (Erst)Wohnraum umnutzen
- Steuerattraktivität verbessern, teilweise durch Umschichtungsstrategien für natürliche und juristische Personen
- Konzepte/Strategien zur Stärkung der Wohnorte entwickeln
- Auf Kantonsebene für gute Rahmenbedingungen für die Besteuerung der Zweitwohnungen (Eigenmietwert, Handänderungssteuer und Liegenschaftssteuer) und zweckmässigeren Vorgaben für die Berechnung von Bauzonenreserven einsetzen.

Stossrichtung C: Zuzugspotenzial ausschöpfen (Beispiel: Wohnattraktivitätsprofil Savognin)

Savognin erreicht den Platz 43 (von 89 Orten im Bündner Berggebiet). Positiv ist, dass Savognin nicht unter akuter Wohnraum-Knappheit leidet. Allerdings schneidet Savognin bei keinem der Standortfaktoren mit sehr guten Bewertungen ab. Oder anders ausgedrückt: Die Gemeinde hat viele Möglichkeiten, ihre Standortattraktivität zu verbessern. Der familiäre, überschaubare Charakter des Ortes eignet sich dabei besser für Familien und Senioren als für Erwerbstätige ohne Kinder.

Bevölkerungsmix

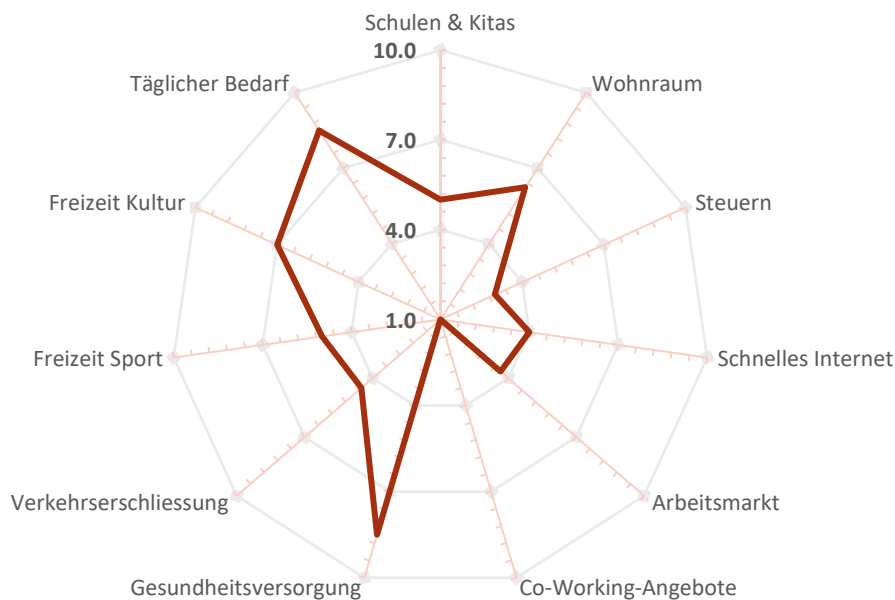
Zweitwohnungen %

74.6%

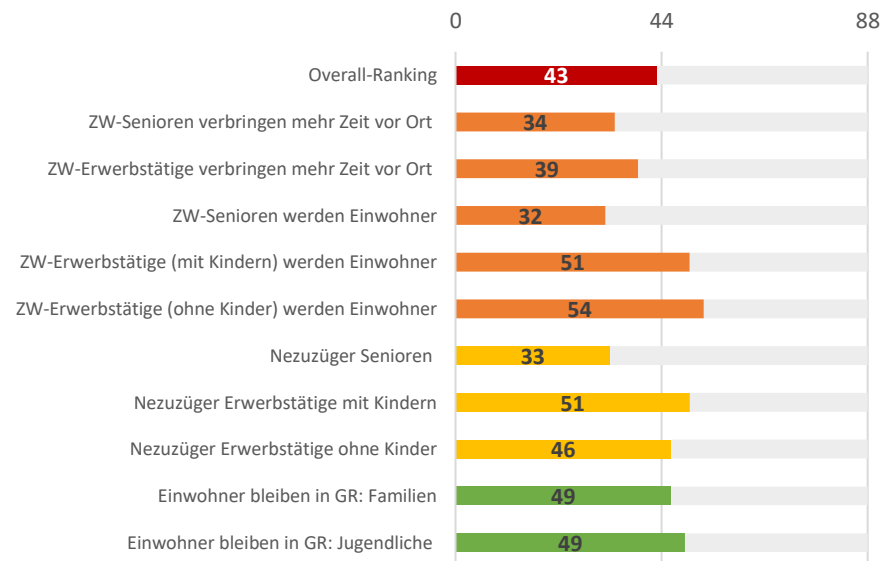
Jugendanteil

24.4%

Stärken-Schwächenprofil Savognin



Savognin: Relative Attraktivität der Gemeinde für verschiedene Zielgruppen (Rangliste)



Lesehilfe: Die Standortfaktoren sind auf einer Skala von 1 – 10 bewertet. Desto grösser der Wert, desto besser. 10 = sehr gut, 1 = schlecht

Lesehilfe: Die Grafik zeigt den erreichten Rang der Gemeinde. Desto kleiner die Zahl, desto besser. 1 = 1. Platz, 163 = letzter Platz

Stossrichtung C: Zuzugspotenzial ausschöpfen

Faktoren und deren Bedeutung für die Wohnortattraktivität

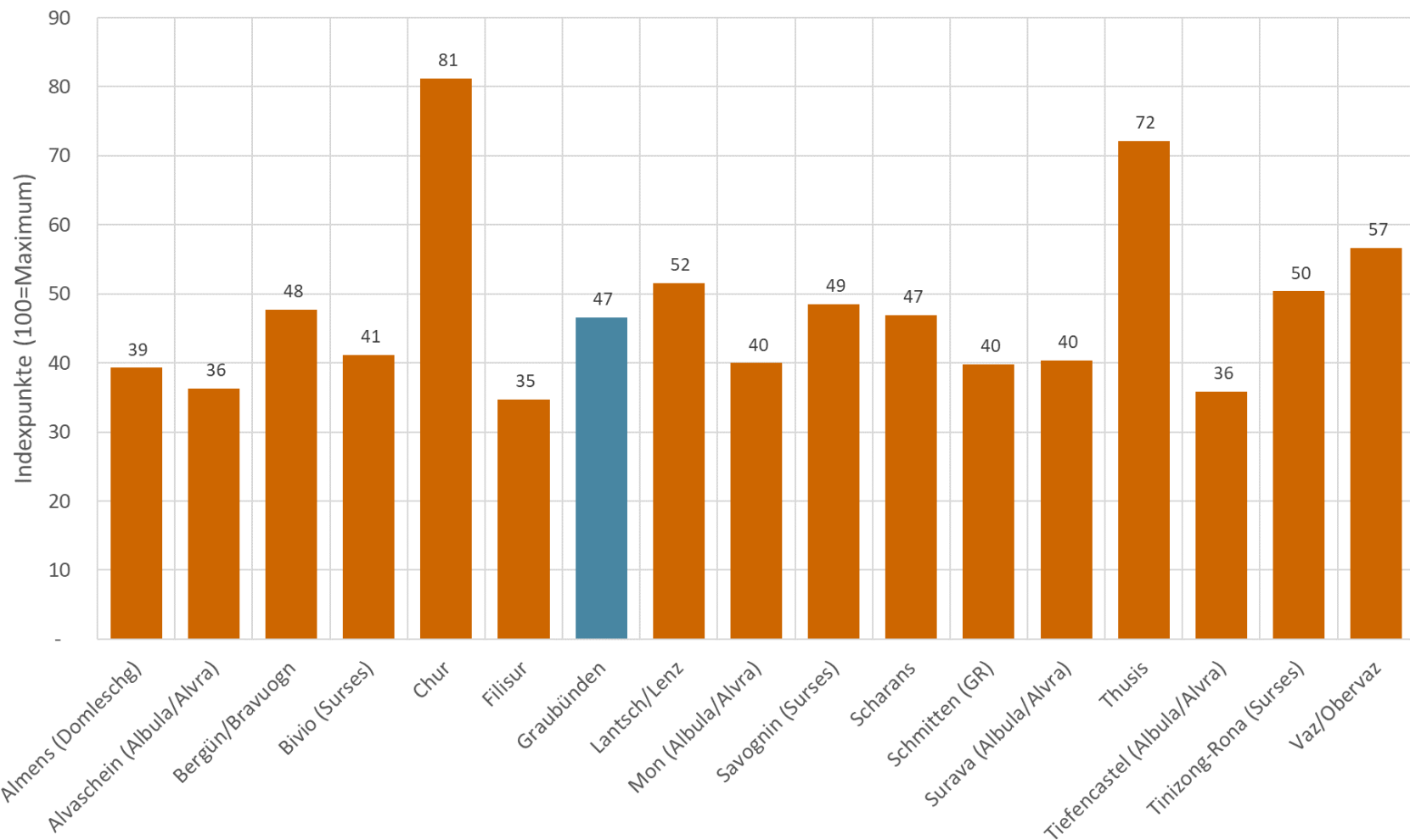
Zielgruppen		Standortfaktoren										
		Schulen & Kitas	Wohnraum	Steuern	Schnelles Internet	Arbeitsmarkt	Co-Working-Angebote	Gesundheitsversorgung	Verkehrsmittelschließung	Freizeit Sport	Freizeit Kultur	Täglicher Bedarf
Zweitheimische verbringen mehr Zeit vor Ort	Senioren											
	Erwerbstätige											
Zweitheimische werden Einwohner	Senioren											
	Erwerbstätige mit Kindern											
	Erwerbstätige ohne Kinder											
Neuzuzüger nach Graubünden	Senioren											
	Erwerbstätige mit Kindern											
	Erwerbstätige ohne Kinder											
Einwohner bleiben in Graubünden	Familien											
	Jugendliche											

Quelle: Wirtschaftsforum Graubünden

Stossrichtung C: Zuzugspotenzial ausschöpfen

Wohnortattraktivitätsindex

Standortattraktivität der Dörfer in Graubünden im 2021 gemäss Wirtschaftsforum Graubünden (Insgesamt)



Quelle: Wirtschaftsforum Graubünden

Stossrichtung C: Zuzugspotenzial ausschöpfen

Zielgruppen und Kernthemen für die Region Albula

	Aktueller Arbeitsplatz in der Region	Aktueller Arbeitsplatz ausserhalb der Region	Pensioniert
Aktueller Wohnort in der Region	1 Lokale Bevölkerung ohne Kinder im Haushalt 1 Wegpendler ohne Kinder im Haushalt Wohnungen Verkehr / Wohnungen Steuern Lokale Familien Wegpendler-Familien		Pensionäre i.d.R. ohne Kinder im Haushalt
Aktueller Wohnort ausserhalb der Region	2 Zupendler ohne Kinder im Haushalt Zupendler Familien Grenzgehende ohne Kinder im Haushalt Grenzgehende Familien Wohnungen / Steuern / Familieninfrastruktur	5 Potenzielle Zuzieher, wenn ortsunabhängiger Arbeitsplatz (ohne Kinder im Haushalt) Potenzielle Zuzieher, wenn ortsunabhängiger Arbeitsplatz mit schulpflichtigen Kindern Wohnungen / Steuern	Potenziell zuziehende Pensionäre i.d.R. ohne Kinder im Haushalt
Aktueller Wohnort ausserhalb der Region aber Zweitwohnung in der Region	3 Zweitheimische im Erwerbshalter(ohne Kinder im Haushalt) Zweitheimische im Erwerbshalter mit schulpflichtigen Kindern Steuern	4 Zweitheimische im Erwerbshalter(ohne Kinder im Haushalt) Zweitheimische im Erwerbshalter mit schulpflichtigen Kindern Steuern	3 Zweitheimische im Pensionierungshalter (i.d.R. ohne Kinder im Haushalt) Steuern

Stossrichtung D: Voraussetzungen für Gewerbe und Landwirtschaft verbessern

Ausgangslage / Herausforderung

Die Region ist nebst dem Tourismus primär von kleingewerblichen und landwirtschaftlichen Strukturen geprägt, wobei ein wesentlicher Teil des Gewerbes im Baubereich tätig ist.

Für den Zuzug von Industrieunternehmen ist die Region eher schlecht geeignet. Aufgrund von Modernisierungserfordernissen muss sich aber auch das Gewerbe und die Landwirtschaft vor Ort weiterentwickeln könnten. Viele Gewerbe- und Landwirtschaftsbetriebe haben Bedarf nach grösseren oder besser erschlossenen Produktionsgebäuden, um effizienter arbeiten zu können. Teilweise sind alte Gewerbebetriebe auch in Zentrumslagen, die sich nicht (mehr) für Gewerbe eignen.

Voraussetzung für die Weiterentwicklung des Gewerbes ist in der Regel die Verfügbarkeit von geeigneten Arealen und Zonene. Für die Landwirtschaft sind insbesondere die nachgelagerten Verarbeitungs- und Vermarktungsstrukturen von Bedeutung für den Erhalt der lokalen Wertschöpfung.

Übergeordnetes Ziel

Sicherstellen der notwendigen Gewerbeflächen, um die Weiterentwicklung der bestehenden und den punktuellen Zuzug von neuen Unternehmen zu ermöglichen.

Stärken der Vertriebs- und Verarbeitungsstrukturen in der Land- und Ernährungswirtschaft.

Stossrichtung D: Versorgungsfunktionen vor Ort im Albulatal und Surses erhalten, trotz ausgedünnter aktiver Bevölkerung und Zentralisierungsmöglichkeiten.

Subregion Lenzerheide

- ...

Subregion Albulatal

- Verarbeitung und Vertriebslogistik der landwirtschaftlichen Produkte in der Region stärken (z.B. Ela Genusswelt)

Subregion Surses

- ReSurses mit weiterer Holzverarbeitung ergänzen

- Gewerbeflächen erhalten und vergrössern, um den Ausbau bestehender Unternehmen und die Ansiedlung neuer zu gewährleisten
- Ausbau Kommunikationskapazitäten für Datenaustausch (Hochbreitband)

Stossrichtung E: Versorgungsfunktion erhalten und ausbauen

Ausgangslage / Herausforderung

Aufgrund von technologischen Fortschritten und zunehmender Spezialisierung wurden in der Vergangenheit viele Funktionen (Banken, Versicherungen, Gesundheitswesen, staatliche Leistungen, Bahn und Post) zentralisiert. Dieser Trend dürfte weiter anhalten. Zwar hat die Bevölkerung nach wie vor (in der Regel über das Internet) Zugang zu diesen Leistungen. Dennoch sind damit viele qualitativ wertvolle Arbeitsplätze verschwunden.

Die flächendeckende Versorgung mit Detailhandel, Gastronomie, Schulen und Gesundheit ist insb. in den Subregionen Albulatal und Surses gefährdet. Mit dem Abbau solcher Grundleistungen verlieren die Siedlungen an Wohnattraktivität.

Die Region ist gefordert kreative Ideen zu entwickeln, um auch weiterhin die wichtigsten Versorgungsfunktionen in der Region in zeitgemässer Form sicherzustellen (Arbeit in Netzwerken, Angebote auf Abruf usw.)

Übergeordnetes Ziel

Erhalt von zweckmässigen Versorgungsfunktionen in Detailhandel, Bildung, Gesundheit und Gastronomie in den Subregionen Albula und Surses.

Bildung von Zentrumsfunktionen in den Subregionen: In Surses ist dies Savognin und teilweise Bivio. Im Albulatal bestehen mit Tiefencastel-Filisur-Bergün drei Schwerpunkttorte.

Sicherstellen einer attraktiven Erschliessung mit dem Öffentlichen Verkehr.

Stossrichtung D: Versorgungsfunktionen vor Ort im Albulatal und Surses erhalten, trotz ausgedünnter aktiver Bevölkerung und Zentralisierungsmöglichkeiten.

Subregion Lenzerheide

- Ausbau Parkierungsflächen
- Sicherheitsverbesserungen im Verkehr, insb. Orts-durchfahrt Lantsch/Lenz

Subregion Albulatal

- Postdienste sichern
- Kreative Angebotslösungen (Netzwerk, on demand, self service) für Bildung, ÖV, Detailhandel, Gastronomie, Post usw. entwickeln und testen.
- Dorfläden und Gastronomie (gesellschaftliche Treffpunkte) in verschiedenen Fraktionen / Gemeinden erhalten

Subregion Surses

- Erhalt/Diversifikation des Gesundheitszentrums Savognin
- Insb. Detailhandel in Savognin erhalten

- Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr verbessern (mind. Halbstundentakt mit der Bahn bis Tiefencastel und anschliessende Verteilung in die angrenzenden Ortschaften)
- Wassermanagement für alle Anspruchsgruppen (Trinkwasser, Landwirtschaft, Beschneigung, Stromproduktion usw.)

Potenzielle NRP-Projekte (Stand April 2024)

Vaz/Obervaz	Lantsch/Lenz	Schmitten	Albula/Alvra	Bergün / Filisur	Surses
Gemeinde – Campingplatz verlegen – Areal Talstation Rothornbahn – Neue Hotels & Resorts (Fadail, Sanaspans) – Erstwohnraum – Ortszentrum attraktivieren	Gemeinde – Erstwohnraum – Durchfahrtsstrasse und Begegnungsorte attraktivieren – Erweiterung Camping St. Cassian – Entflechtung Langsamverkehr	Gemeinde – Erstwohnraum – Durchfahrtsstrasse	Gemeinde – Erstwohnraum – Revitalisierung Bad Alvaneu (Hotel, Bad & Golf) – Hallenbad Tiefencastel – Kirche Mistail und Ruine Belfort – Camping Albula/Alvra – Arealentwicklung Bahnhof Tiefencastel	Gemeinde – Erstwohnraum – Bahnhofareal Filisur – Bahnmuseum – Freibad erneuern – REKA-Feriendorf – Albulatunnel / -pass touristisch nutzen – Ausflugsberg Darlux weiterentwickeln Schlittelbahn, Winterwanderwege usw.	Gemeinde – Erstwohnraum – Entwicklungsideen für Tourismusdorf Bivio – Entwicklung Radons – Ansiedlung Feriendorf Viols Savognin – Revitalisierung bestehende Hotels – ReSurses ergänzen – Erhöhung Staumauer Marmorera – Familien- zu Naturtourismus weiterentwickeln – Bike Infrastruktur – Detailhandel – Gesundheitszentrum erhalten/diversifizieren – Kulturtourismus
Destination Lenzerheide (inkl. Churwalden) – Grossveranstaltungen mit Infrastruktur – Biathlon, Bike 3.0 usw. – Heidsee – Beschneigungsinfrastruktur – Bergerlebnisse ausbauen (Kinderländer und Spielplätze, Erlebniswege & Inszenierungen) – Langsamverkehr Churwalden-Lantsch – Velowege – Digitale Transformation (insb. ai.digital) – Vision ‘Next-level Wintersport’ – Beschneigung / Wassermanagement – Wander- und Bikenetz, Optimierung Feldwege			– Wasserweg Ansaina – Skateline Albula		
		Landwasserwelt – Bahnhöfe Tiefencastel-Surava-Alvaneu-Bad-Filisur-Bergün – Bauernhöfe Landwasserviadukt, Wanderwege, Bahnmuseum evtl. Ausflugsgebiet Darlux			
	Parc Ela – Naturnaher Tourismus (Wanderrouten, Lodges, Highlights wie Alp Flix / Preda, Kraftorte, Inwertsetzung Natur) – Verarbeitung von landwirtschaftlichen Produkten in der Region				
Region Albula – Grundlagen für Wohnstandortentwicklung (Analyse, Vorstösse zur Optimierung kantonale Politik) – Grundlagen für Lösungen bezüglich Fachkräftemangel – Veloweg Schyn					

Rollenteilung in der regionalen Standortentwicklung der Region

Ausgangslage: Heterogene Region mit starken Gemeinden

Die Region Albula verfügt über (fusionierte) Gemeinden, die in der Lage sind, die Standortentwicklung in ihren Territorialgebieten zu prägen. Denn funktionale Räume und Gemeindeterritorien sind weitgehend deckungsgleich.

Eine zu starke Fokussierung der Standortentwicklung auf Regionsebene ist nicht sinnvoll, da die Problemstellungen und Lösungen in Lenzerheide, Albulatal und Surses in verschiedenen Themen unterschiedlich sind.

Aus diesem Grund sind primär die Gemeinden (in wechselnden Allianzen) für die Projekte der Standortentwicklung zuständig. Sie verfügen teilweise auch über entsprechende personelle Ressourcen.

Die Gemeinden verfügen mit der **Region Albula, dem Verein Parc Ela und den Tourismusorganisationen (Lenzerheide Marketing & Support AG, der Tourismus Savognin, Bivio, Albula AG sowie der Bergün Filisur Tourismus AG)** zudem über Kooperationsplattformen für die thematische Standortentwicklung.

Region Albula

Die Region Albula nimmt die ihr übertragenen kommunalen Aufgaben (Steuern, Musikschule, Erwachsenenbildung) sowie regionale Aufgaben (Regionalentwicklung, Berufsbeistandschaft, Betreibungs- und Konkursamt und Zivilstandsamt) wahr. Zudem nimmt sie die Koordinationsfunktion, auch auf der politischen Ebene, zwischen den Gemeinden ein.

In der Regionalentwicklung bilden die Raumentwicklung, der öffentlicher Verkehr und die Standortentwicklung (Arbeitsstelle 40%) die Schwerpunkte.

Die Anträge der Neuen Regionalpolitik werden von den Akteuren über die Region beim Kanton eingereicht. Die Region unterstützt die

Gemeinden in den formellen Verfahren. Projektleitungen werden bei Standortentwicklungsprojekten bei der Region nur subsidiär wahrgenommen, wenn die Gemeinden entsprechende Bedürfnisse anmelden.

Tourismusorganisationen

Die Tourismusorganisationen werden von den Gemeinden mit Leistungsaufträgen ausgestattet, die im Kern die touristische Vermarktung und Gästebetreuung umfassen. Teilweise können auch touristische Entwicklungsaufgaben oder Betriebe den Tourismusorganisationen übertragen werden.

Verein Parc Ela

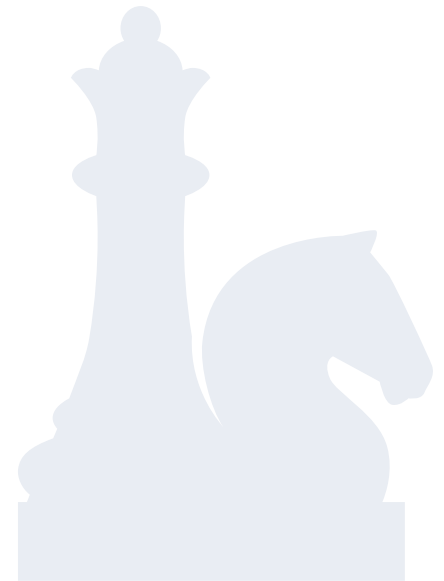
Dem Verein Parc Ela wurden Aufgaben im Rahmen des Parkvertrags durch die Gemeinden übertragen, die mit den Anforderungen des Bundes und des Kantons an Naturpärke übereinstimmen.

Abstimmung der Arbeit der Organisationen

Die verschiedenen Institutionen stimmen sich sowohl auf fachlicher wie auch auf politischer Ebene regelmässig bezüglich der Standortentwicklung ab:

- **Fachebene:** Die zuständigen Personen für Standortentwicklung der Gemeinden, der Region sowie die Geschäftsführer von Parc Ela und Tourismusorganisationen treffen sich einerseits regelmässig und andererseits in bedarfsbezogener ad hoc Konstellation, um laufende Projekte miteinander abzustimmen.
- **Politische Ebene:** Präsidenten der Gemeinden, Region, Tourismusorganisationen und Parc Ela treffen sich jährlich für eine Standortbestimmung bezüglich der strategischen Ausrichtung der Standortentwicklung und der Schwerpunkte.

7 Abgleich mit weiteren Strategien



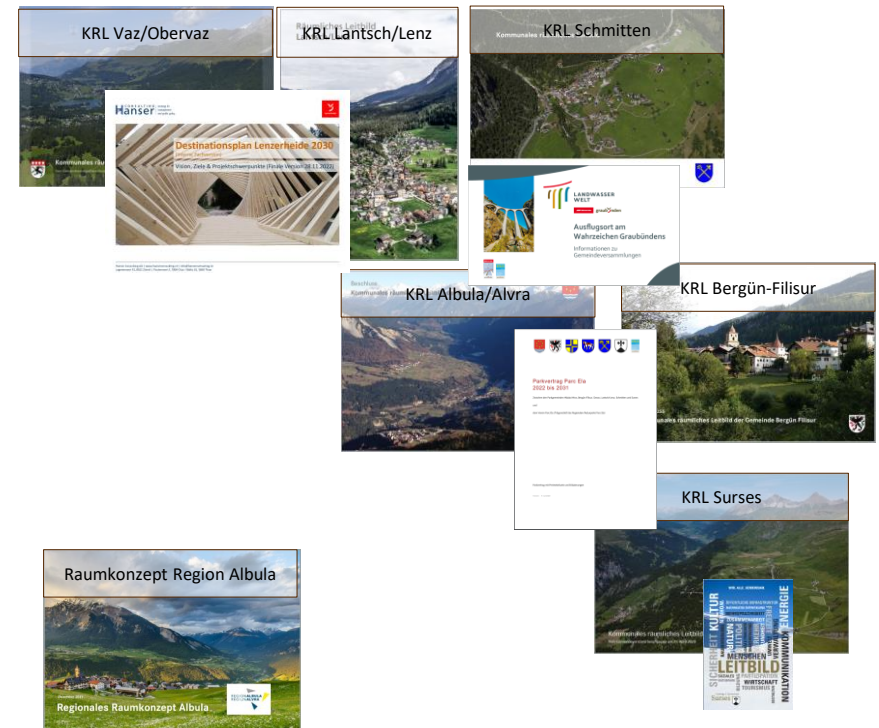
Relevante strategische Grundlagen für die rSES

Nebst der rSES bestehen weitere Strategien und Konzepte, die Teil der rSES Albula bilden.

Die strategische Entwicklung der Region Albula ist bereits in verschiedenen Dokumenten vorgespurt. Auch sind eine Vielzahl von Projekten der Standortentwicklung bereits in Grundlagen erwähnt. Wichtigste Dokumente, die als Bestandteil der rSES zu betrachten sind, sind:

- KRL der Gemeinden
- Raumkonzept der Region
- Landwasserwelt
- Destinationsplan Lenzerheide 2030
- Parkvertrag zum Parc Ela
- Leitbild Surses

Auf den folgenden Folien werden die wichtigsten Ziele & Massnahmen dieser Dokumente zusammengefasst.

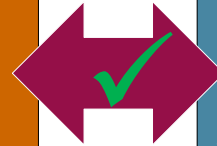


Weitere Dokumente: Regionale Richtpläne Albula, Massnahmenplan kinderfreundliche Gemeinde & Jugendpartizipation Surses, Energieleitbild Ela, Kooperationsprojekt Mittelbünden, Savognin Bivio & Friends Masterplan, Wohnraumstrategie für Senioren und andere Neustarter (Region Albula und Prättigau/Davos) und Legislaturpläne

Abgleich Vision & Ziele mit Raumkonzept Albula

Strategische Kernherausforderungen bzw. Stossrichtungen der Regionalen Standortentwicklungsstrategie

1. **Wintertourismus** als Fundament der Regionalwirtschaft erhalten und trotz Klimawandel weiterentwickeln.
2. Wachsende Potenziale des **Sommertourismus** besser ausschöpfen als Ergänzung und langfristig als Alternative zum Wintertourismus.
3. **Zuzugspotenzial** der Region (für örtlich wie für überörtlich Arbeitende) besser ausschöpfen, durch Verbesserung des Wohnraumangebots und durch Optimierung der Wohnattraktivität.
4. **Versorgungsfunktionen** vor Ort erhalten, trotz ausgedünnter aktiver Bevölkerung und Zentralisierungsmöglichkeiten.



Ziele des Raumkonzepts Albula

Übergeordnetes Ziel

Attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum für jedes Alter.
Erhalt der Bevölkerungszahl, aktiven Bevölkerung!

Abgeleitete Ziele

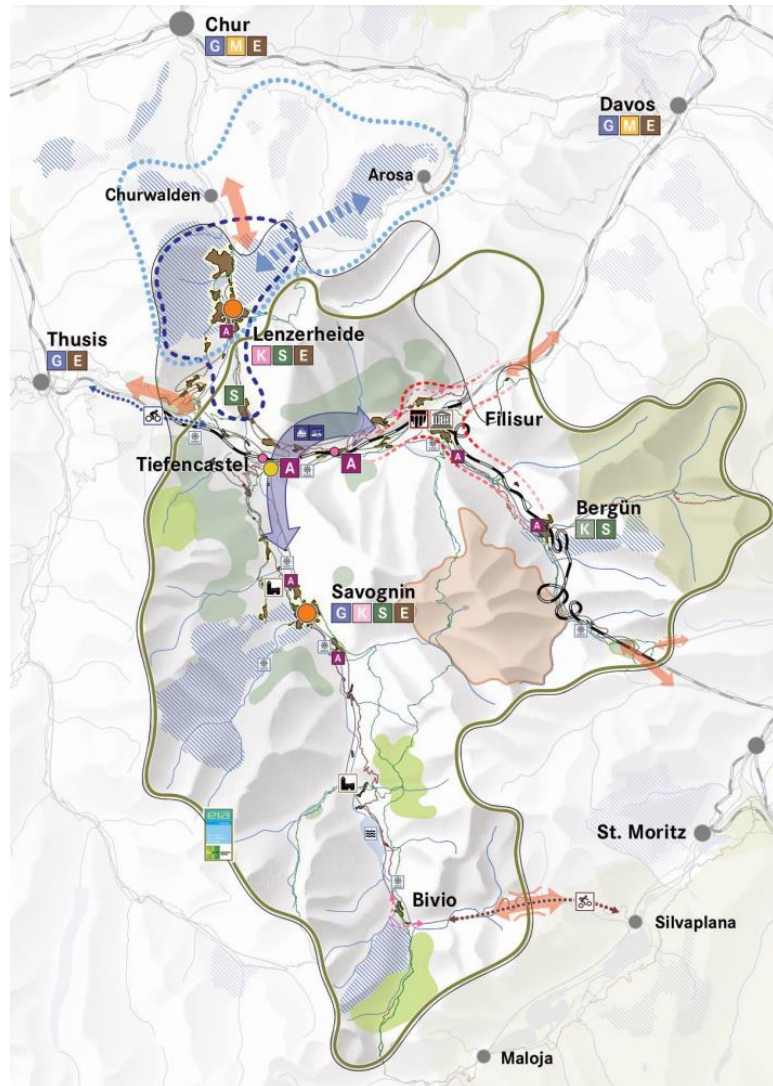
- Arbeitsplätze für gut qualifiziertes Personal schaffen, Rahmenbedingungen für ortsunabhängige Erwerbstätige.
- Gutes Wohn- und Arbeitsumfeld für junge Menschen im Erwerbs- und Familiengründungsalter.
- Ganzjahrestourismus, diversifizierte Ausrichtung.
- Angebot und Qualität der Gesundheitsversorgung wird aufrechterhalten und ergänzt.
- Strukturen für schulisches Angebot und Kinderbetreuung.
- Nachhaltige Energiepolitik.
- Hohe Qualität von Natur- und Kulturlandschaft bleibt erhalten.



Raumkonzept (I) – Schwerpunkte und übergeordnete Ziele

Subregion Surses

- **Wintertourismus:** Das vorhandene Wintertourismusangebot wird gehalten und den Veränderungen des Klimawandels angepasst.
- **Sommertourismus:** Ein Ausbau des qualitativen Sommertourismus führt zu einem attraktiven touristischen Ganzjahresangebot
- **Wohnraum:** Die Region wird als attraktiver Erstwohnraumstandort positioniert mit gutem Anschluss an umliegende Arbeitsregionen.
- **Energie:** Der Umgang mit Wasserkraft, insb. Heimfall Marmorera/Tinizong sowie vorgesehene Staumauererhöhung ist ein zentrales Projekt der Standortentwicklung



Schwerpunkte und Ziele Region Lenzerheide

- **Tourismus:** Die Region Lenzerheide bleibt eine der führenden Wintersportdestinationen in Graubünden mit attraktiven Sport-Ganzjahresangeboten. (⇒)
- **Wohnraum:** Das Potenzial des Erstwohnraums wird besser genutzt und Dank einer guten Wohnpolitik wird preiswerter Wohnraum geschaffen. Zweitwohner werden besser in die Region eingebunden.

Schwerpunkte und Ziele Region Albula

- **Wohnraum:** Das Albulatal kann als attraktiver Erstwohnstandort gefördert werden mit gutem Anschluss an umliegende Arbeitsregionen wie die Lenzerheide oder Chur.
- **Sommertourismus:** Nebst dem vorhandenen Wintertourismus Angebot wird im Sommer der Tourismus ausgebaut mit Fokus auf Bahntourismus/Landwasserwelten, Wandern und Natur.

Quelle: Raumkonzept Region Albula

Raumkonzept (II) – Schwerpunkte und übergeordnete Ziele

Bevölkerung und Gesellschaft



- Region als attraktiven Wohn-, Arbeits- und Tourismusstandort stärken.
- Kompakte Siedlungsränder erhalten. Boden haushälterisch nutzen.
- Wohnbaureserven für die Bedürfnisse bauwilliger einheimischer Familien in angemessenem Umfang erhalten. Möglichkeiten und Rahmenbedingungen für die Nutzung der inneren Reserven in den Dorfkernen verbessern.
- Attraktives preisgünstiges Erstwohnangebot schaffen.
- Zweitwohnungsbesitzer als Ressource für die Wohnregion Albula nutzen.

Wirtschaft und Tourismus



- Kooperationen und Vernetzung innerhalb und zwischen Landwirtschaft, Nahrungsmittelproduktion, Handwerk, Tourismus und Kultur stärken; Potenziale im natur- und kulturnahen Tourismus weiter in Wert setzen.
- Regionale Wertschöpfungskreisläufe bei Holzverarbeitung, Nahrungsmittelproduktion und energetischer Gebäudesanierung fördern.

A

Arbeitsflächen für Gewerbe und Produktion bereitstellen, haushälterisch und qualitativ entwickeln.



- Vielfalt des Tourismusangebots mit Alleinstellungsmerkmalen erhalten und für die Stärkung des Ganzjahrestourismus nutzen.
- Rahmenbedingungen für Hotellerie/Beherbergung gesamthaft verbessern (Betriebe sichern, erneuern und reaktivieren; neue Betriebe ermöglichen).
- Vernetzung des touristischen Freizeit- und Sportangebots optimieren und Synergiemöglichkeiten nutzen.



- Anlagenbasierter Tourismus (insb. Bergbahnen) als zentrales Element der touristischen Kernwirtschaft wettbewerbsfähig weiterentwickeln.
- Gute Zusammenarbeit im touristischen Raum Arosa Lenzerheide für die Stärkung und Positionierung der Destination aufrechterhalten.



Anlagen für den Spitzen- und Breitensport gezielt ausbauen und Synergien nutzen (Kompetenzzentrum Winter- und Sommersport).

Versorgung und Ausstattung

O

Lenzerheide und Savognin als touristische Zentren und Orte der Versorgung weiterentwickeln und stärken.

Y

Tiefencastel als Ort mit Stützfunktion stärken.

G

Bestehende medizinische Grundversorgung für Ortsansässige und Gäste halten. Angebot des CDS Savognin aufrechterhalten und weiterentwickeln.



Ausbau Netzinfrastruktur UHB im Interesse der regionalen Wettbewerbsfähigkeit und Standortattraktivität gezielt vorantreiben.



Anlagen der Stromproduktion erhalten, optimieren und mit räumlichen Ansprüchen abstimmen. Erträge für die öffentliche Hand sichern.

Mobilität



- Abstimmung ÖV-Angebot zwischen Albula und Surs verbessem.
- ÖV-Angebot innerhalb der Region durch gute Abstimmung und Taktung der Linien für verschiedene Nutzergruppen attraktiv gestalten. Ergänzende Angebote an Randstunden schaffen (insb. von/nach Davos und Savognin).



Gute verkehrliche und funktionale Anbindung in die benachbarten Regionen und an die touristischen Nachfrageräume sichern und optimieren. Touristische Achse in Richtung Davos fördern und stärken.



Schwachstellen im übergeordneten Strassennetz beheben:

- Dorfkern von Bivo und Schmitten vom Durchgangsverkehr entlasten.
- Anschluss Bahnhof Tiefencastel und Arbeitsstandort Surava verbessern.



Attraktivität, Sicherheit und Durchgängigkeit der Radwege verbessern. Problematische Schwachstelle durch die Schyn beheben.



Wander- und Mountainbikenetz unter Berücksichtigung der Anliegen von Tourismus, Natur und Landschaft unterhalten, optimieren und gezielt ergänzen. Nationale Bikeroute über den Julierpass (Juliertrail) realisieren.

Natur- und Kulturlandschaft



Qualität der Landschaft und Lebensräume erhalten und fördern und Biodiversität fördern. Auswirkungen des Klimawandels auf die Region analysieren; gemeinsame Anpassungsstrategien entwickeln und umsetzen.



Angebote des regionalen Naturparks Ela zur Stützung des lokalen Wirtschaftsgefüges, zur Stärkung des Sommertourismus und zur Förderung landschaftlicher und ökologischer Qualitäten (inkl. Sensibilisierung) nutzen.



Wertschöpfung und wirtschaftlicher Nutzen des Weltkulturerbes RhB in der Landschaft Albula/Bernina innerhalb der Region verbessern.



«Landwasserwelt» in einer für die Umwelt, die Wirtschaft und die Gesellschaft nachhaltigen Weise planen, umsetzen und betreiben.



Ausstrahlung und Bekanntheit der Institution Origen für die Aktivierung und Inwertsetzung der Kulturlandschaft und des bauhistorischen Erbes sowie für die Belebung der Dorfkern nutzen.

Einrichtungen von regionaler Bedeutung

G

Gesundheitszentrum

E

Einkauf/Dienstleistung



Origen

S

Sporteinrichtungen

M

Mittelschulen/Gymnasium



Parc Ela

K

Kulturstätte/Museum



Landwasserviadukt RhB

Hinweise:



Intensiverholungsgebiet



BLN-Gebiet



Waldreservat



Wander- / Bikeroute



Moorlandschaft national



Jagdbanngebiet

Massnahmen Raumkonzept Albula (I)

Übergeordnetes Ziel: Attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum für jedes Alter. Erhalt der Bevölkerungszahl. aktiven Bevölkerung!

Bevölkerung und Gesellschaft

- Belebung Dorfkerne / Wohn- und Lebensraum «für morgen» gestalten:
 - Aktivierung Wohnraumpotenzial; Verbesserung Rahmenbedingungen für die einheimische Wohnbevölkerung, Generationenwohnen).
 - Massnahmen zur Förderung und Sicherung des Erstwohnens im Dorfkern.
 - Ermöglichung der Ansiedlung und Weiterentwicklung von nicht störendem Handwerk und Kleingewerbe sowie Ateliers / Hofläden o.a. in Dorfkernen.
- Ressource Zweitwohnungen:
 - Erkenntnisse aus Modellvorhaben für die «Wohnraumstrategie» nutzen.
 - Massnahmen für verbesserte Auslastung von Zweitwohnungen. Rahmenbedingungen für die Vermietung von Zweitwohnungen von vermietungswilligen Eigentümern verbessern. Zuzüge fördern und Anwesenheit verlängern.

Wirtschaft und Tourismus

- Massnahmen Wirtschaftskreislauf:
 - Zertifizierte Produktelabel / Qualitätslabel (Parc Ela Label o.a.).
 - PRE-Projekte für Zusammenarbeit Landwirtschaft, Tourismus und Gemeinden durchführen (Ausbau Agrotourismus; Direktvermarktung; Optimierung Wertschöpfungsprozesse, Vernetzung Leistungsträger; Bündelung der Angebote und Logistik; neue Absatzmöglichkeiten).
 - Projekte für die Förderung der regionalen Wertschöpfungskette bei der Holzverarbeitung (Inwertsetzung regionaler Wirtschaftskreislauf Holz)

Massnahmen Beherbergung:

- Planerische Aufbereitung und Verfügbarmachung von Arealen für die Erweiterung bestehender und die Schaffung neuer Beherbergungsbetriebe.
- Campingangebot qualitativ aufwerten, erweitern und auf veränderte und neue Bedürfnisse ausrichten.
- Abstimmung der Flächenerweiterungen für Arbeitsnutzungen im Rahmen der Richtplanung (Arbeitsgebiete von regionaler und subregionaler/lokaler Bedeutung in Abstimmung mit KRL / Arbeitszonenbewirtschaftung). Sicherstellung planerischer Rahmenbedingungen für eine bodensparende Entwicklung.

Versorgung und Ausstattung

- Koordiniertes Vorgehen für die Bereitstellung, Modernisierung und Unterhalt sowie optimale Vernetzung der Sport- und Freizeitinfrastruktur.
- Bedarf und Massnahmen für Optimierung externer Kinderbetreuung eruieren.
- Massnahmen zum Erhalt und zur Errichtung wertschöpfender Infrastrukturen für einen natur- und kulturnahen Tourismus fördern.
- Massnahmen für die Förderung erneuerbarer Energien (Wasserkraft und Solarenergie). Eruieren weiterer Wasserkraftpotenziale. Strategie zur Kompensation der Ertragsverluste infolge Neukonzessionierungen. Erarbeitung von regionalen, subregionalen oder kommunalen Strategien und Massnahmen prüfen.
- Massnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz (u.a. bei Bergbahnen).

Massnahmen Raumkonzept Albula (II)

Übergeordnetes Ziel: Attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum für jedes Alter. Erhalt der Bevölkerungszahl. aktiven Bevölkerung!

- Massnahmen Netzwerkinfrastruktur:
 - Projekt «Erschliessung der Region mit Ultrahochbreitband» (im Rahmen des kantonalen Förderprojekts) in hoher Priorität vorantreiben.
 - Praktische Anwendungen der Digitalisierung fördern.
- Abstimmung der Ziele der räumlichen Entwicklung mit dem Waldentwicklungsplan, insbesondere hinsichtlich:
 - Schutzfunktion des Waldes (Schutz von Siedlungen, Verkehrswegen und Arbeitsorten vor Naturgefahren, auch im Lichte des Klimawandels).
 - Wirtschaftsfunktion des Waldes (Nutzen der natürlichen Ressource Wald und Holz für Verarbeitung, als Energieträger und als CO₂-Senke).
 - Lebensraumfunktion (Lebensraum und Biodiversität).
 - Erholungsfunktion des Waldes (Landschaft, Tourismus).

Mobilität

- Koordination ÖV-Entwicklung mit dem Projekt «Landwasserwelt» (Prüfen neuer Buslinie entlang des Albulatals).
- Verdichtung der Hauptlinie ab Tiefencastel in Richtung Savognin prüfen (Halbstundentakt). Ausbau Rufbusangebote und Mitnahme-Modelle prüfen.
- Behebung Schwachstellen auf dem übergeordneten Strassennetz vorantreiben (sichere Fussgänger- und Velorouten; Entlastung der Dorfkerne).
- Möglichkeiten und Chancen für nachhaltige, zukunftsgerichtete Mobilitätsformen (E-Mobilität; Car-Sharing; ÖV-Angebot) im Rahmen von Projekten, Studien o.ä. prüfen.

Natur und Kulturlandschaft

- Massnahmen im Bereich Landschaftspflege und Ökologie erhalten und fördern.
- Koordiniertes Vorgehen betreffend Klimaanpassung / Klimaschutz. Erarbeitung eines Leitbilds / Aktionsplans mit Massnahmen für die Anpassung an den Klimawandel (Wasserhaushalt/Bewässerung; Naturgefahren; Forst- und Landwirtschaft; Biodiversität; Klimaschutz u.a.).

KRL Gemeinden: Übergeordnete Ziele

Attraktivität als Wohngemeinen in Verbindung mit mehr oder weniger Tourismus ist der Kern.

Vaz/Obervaz	Lantsch/Lenz	Albula/Alvra	Schmitten	Bergün/Filisur	Surses
Ziel ist die weitere Stärkung der Attraktivität der Gemeinde Vaz/Obervaz als Wohn-, Tourismus- und Wirtschaftsstandort. Dazu tragen verschiedene Massnahmen im Bereich Siedlung, Verkehr und Landschaft bei.	Entwicklung der Gemeinde als attraktive Wohngemeinde. Lokales Gewerbe innerhalb der bestehenden Strukturen stärken und unterstützen. Landwirtschaft und Tourismus sind wichtige Standbeine. Die Qualitäten der bestehenden Angebote und Betriebe halten und stärken.			Bergün Filisur wird als touristisch geprägte Wohngemeinde mit hohen ortsbaulichen und landschaftlichen Qualitäten gestärkt. Ein breites Versorgungsangebot sowie gute Voraussetzungen für Gewerbebetriebe tragen zur Attraktivität der Gemeinde bei.	Die Gemeinde Surses entwickelt sich als attraktive Wohn- und Tourismusgemeinde. Mit Savognin als touristischer Ort mit Stützfunktion übernimmt die Gemeinde auch eine überkommunale Versorgungsfunktion. In sämtlichen Dörfern wird eine angemessene Entwicklung gewährleistet.
Einwohnerzahl erhalten und erhöhen					

KRL Gemeinden: Stossrichtungen

Vaz/Obervaz	Lantsch/Lenz	Albula/Alvra	Schmitten	Bergün/Filisur	Surses
Erstwohnstandort fördern Parkierungsmöglichkeit en optimieren und Langsamverkehr fördern Siedlungsentwicklung an zentraler Lage	Leerstehende Stallbauten für Wohnzwecke nutzen. Sicherheit für Fussgänger und Reduktion Lärmbelastung Durchfahrtsstrasse Kirchplatz und Parkierung	Attraktive Wohngemeinde in sämtlichen Fraktionen Regionale Zentrumsfunktion und überkommunalen Schulstandort stärken. Umnutzung von Ökonomiebauten zu Wohnzwecken ermöglichen	Leerstehende Stallbauten für Wohnzwecke nutzen.	Belebte Dorfkerne fördern; Versorgungsangebot erweitern	Savognin als Zentrum stärken Dörfer als Wohnorte stärken
Wettbewerbsfähiger Tourismusstandort	Attraktives Sport- und Freizeitangebot anbieten.	Touristische Angebote bedarfsgerecht entwickeln		Touristische Angebote ergänzen	Stärkung der Tourismusgemeinde, insbesondere Savognin und Bivio
Historische Dorfkerne erhalten	Erhalt der wichtigen Zeitzeugen und Qualitäten der historischen Kerne.	historische Ortsbilder erhalten	Ortsdurchfahrt wird gestalterisch aufgewertet.	Wertvolle Ortsbilder erhalten	historische Ortsbilder erhalten (insb. Salouf und Riom)
Arbeitsstandort Vaz/Obervaz stärken		Stärkung Arbeitsgebiete entlang Talachse		Arbeitsplätze sichern und schaffen	Breites Arbeitsplatzangebot bieten
	Landwirtschaft und Tourismus abstimmen			Landschaftliche Qualitäten in Wert setzen	Landschaftliche Qualitäten erhalten
	BehiG umsetzen im ÖV		ÖV Angebot verbessern	ÖV-Angebot ergänzen	Anbindung ÖV verbessern
Erneuerbare Energien fördern	Ausbau Kieswerk Bovas			Erneuerbare Energien fördern	

Weitere Grundlagen: Destinationsplan Lenzerheide

Attraktivität als Wohngemeinen in Verbindung mit mehr oder weniger Tourismus ist der Kern.

2 Vision, strategische Ziele & Positionierung

Vision & strategische Ziele

Vision

Der **Gast** nimmt
Lenzerheide als die
führende Destination für
Sport & aktive Erholung in
der Schweiz wahr.

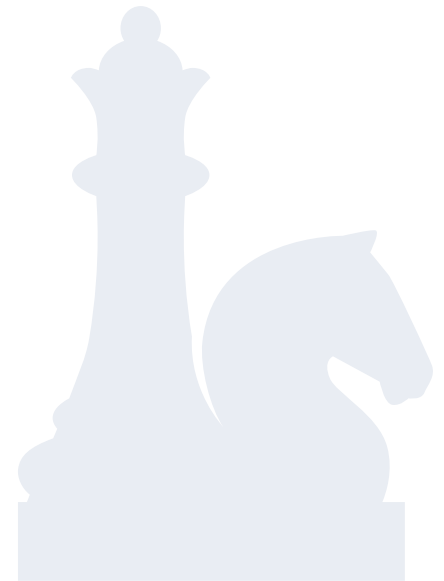
Strategische Ziele und damit Mission der Destination

Wir sorgen für ...

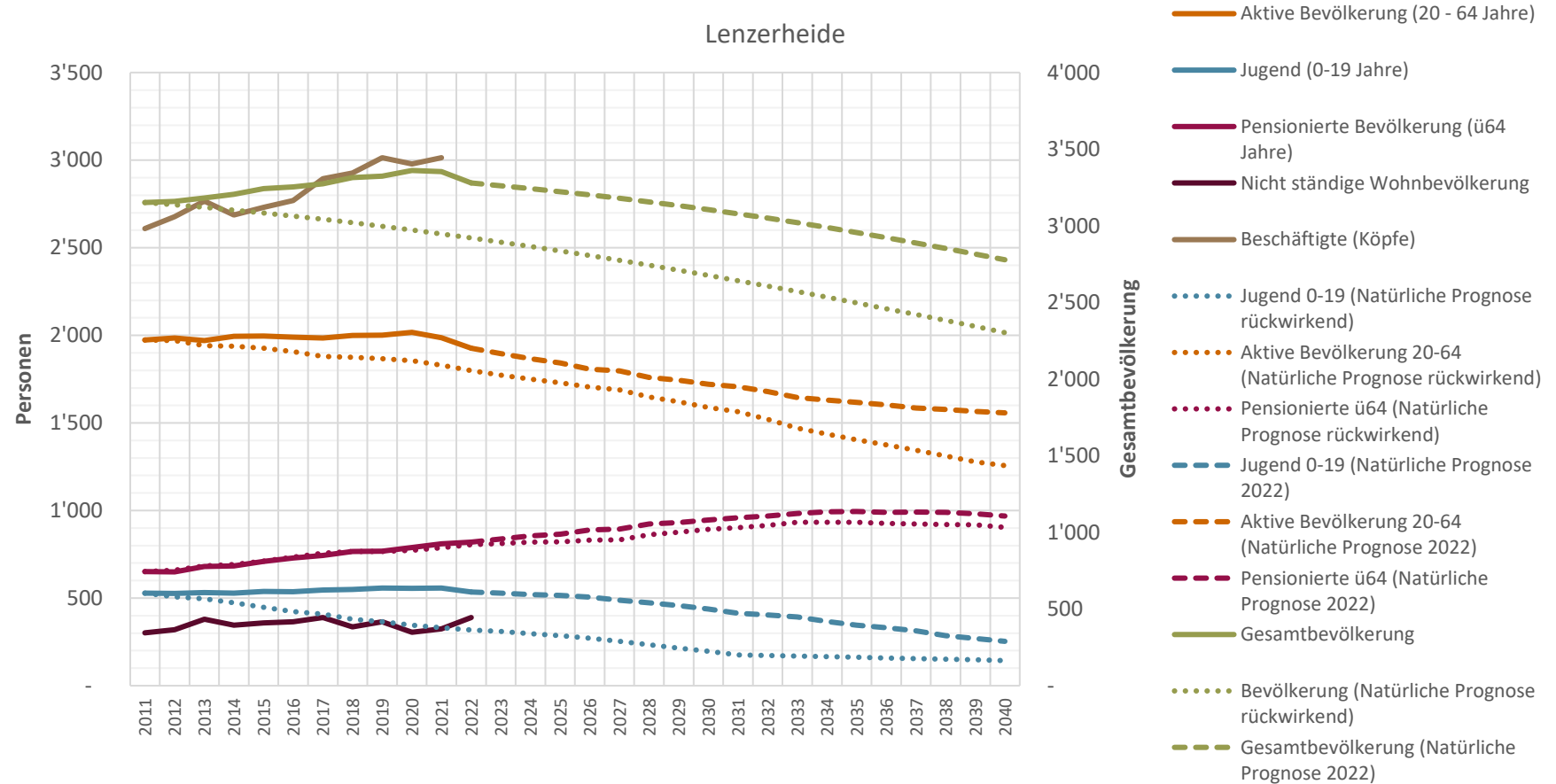
1. ein vielfältiges touristisches Angebot (Infrastruktur und Services) mit Schwerpunkt auf **Skigebiet, Bike, Nordic und Wandern/Bergsport**.
2. eine weitere **Stärkung und Verlängerung der Sommersaison**.
3. grosse **Emotionen** durch grosse Sportveranstaltungen (Ski, Bike, Nordic).
4. unvergessliche **Gästeerlebnisse** durch unsere **Leidenschaft** und laufende Verbesserung unserer Angebote und Leistungen.
5. weiteres **qualitatives Wachstum** durch die **Erhöhung der Auslastung und den Ausbau der Beherbergung**.
6. eine gesunde Bevölkerungsstruktur durch die Verfügbarkeit von **Wohnraum für Einheimische und Mitarbeitende in der Destination**.
7. eine auch bezüglich **Nachhaltigkeit** vorbildliche Destination.
8. eine hohe **Wohnattraktivität** für Erst- und Zweitheimische in der Destination mit entsprechenden Dienstleistungen, Infrastrukturen und Plattformen und Förderung von Wohnsitznahmen.
9. **eine weiterhin hohe Investitionsfähigkeit der Gemeinden** durch attraktive Steuern und hohen Immobilienwerten.



Anhang A: Analyse Subregion Lenzerheide

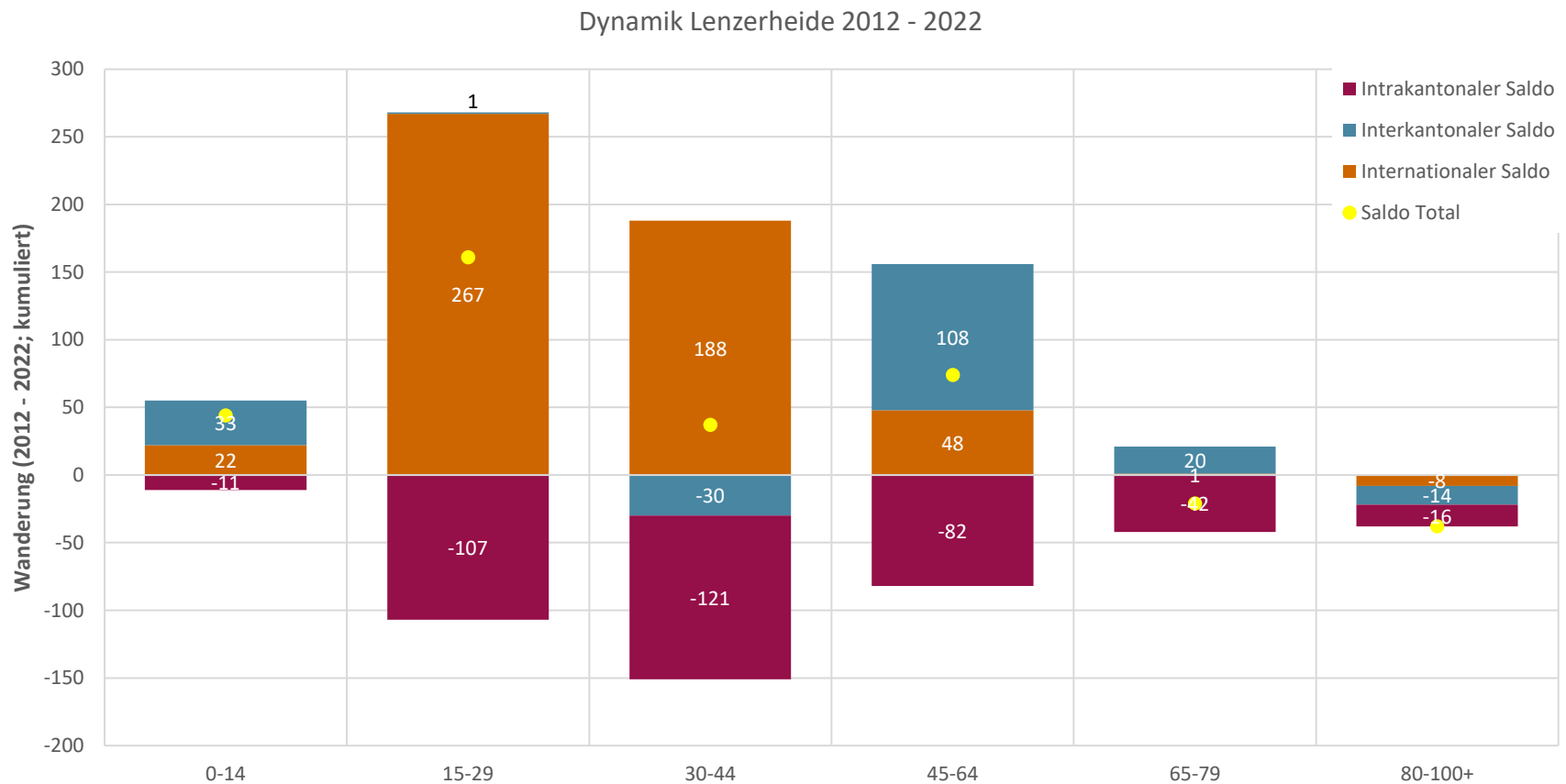


Soziodemografie (Lenzerheide)



Quelle: Hanser Consulting AG, basierend auf STATPOP und STATENT BFS

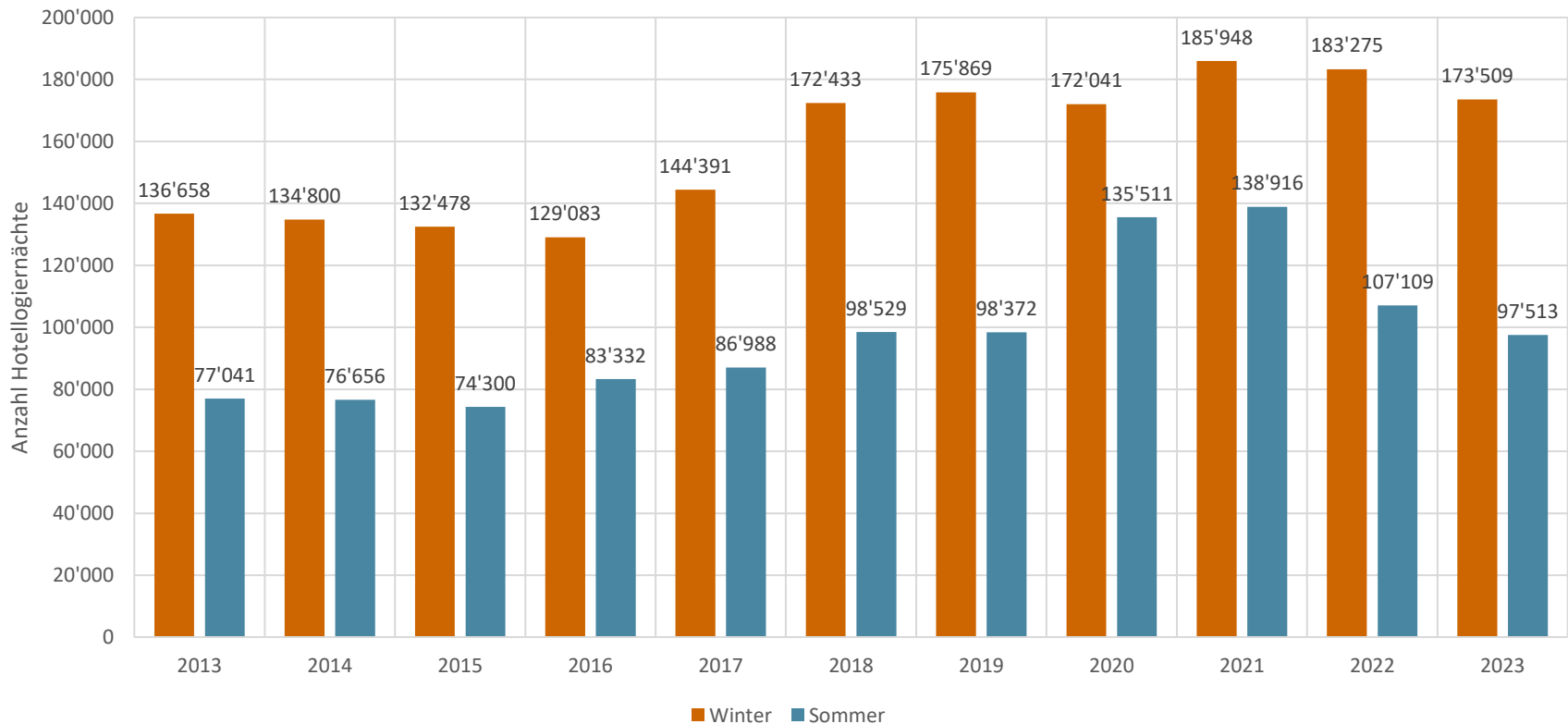
Wanderungsbewegungen (Lenzerheide)



Quelle: Hanser Consulting AG, basierend auf Daten BFS - STATPOP

Hotellerie (Lenzerheide) (I)

Hotellogiernächte Lenzerheide

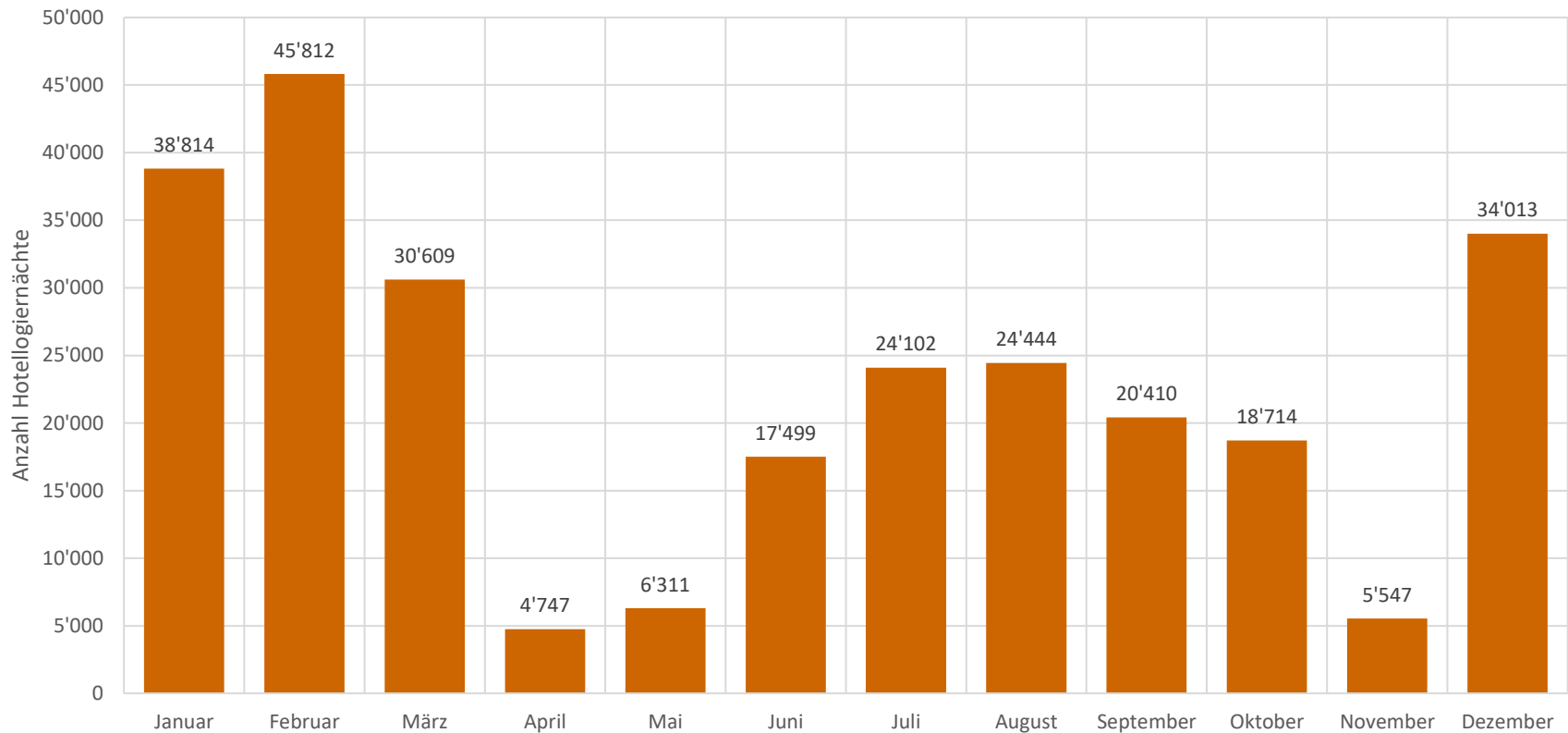


Winter: Oktober – März, Sommer: April - September

Quelle: Hanser Consulting AG, basierend auf Daten AWT Graubünden und BFS – HESTA

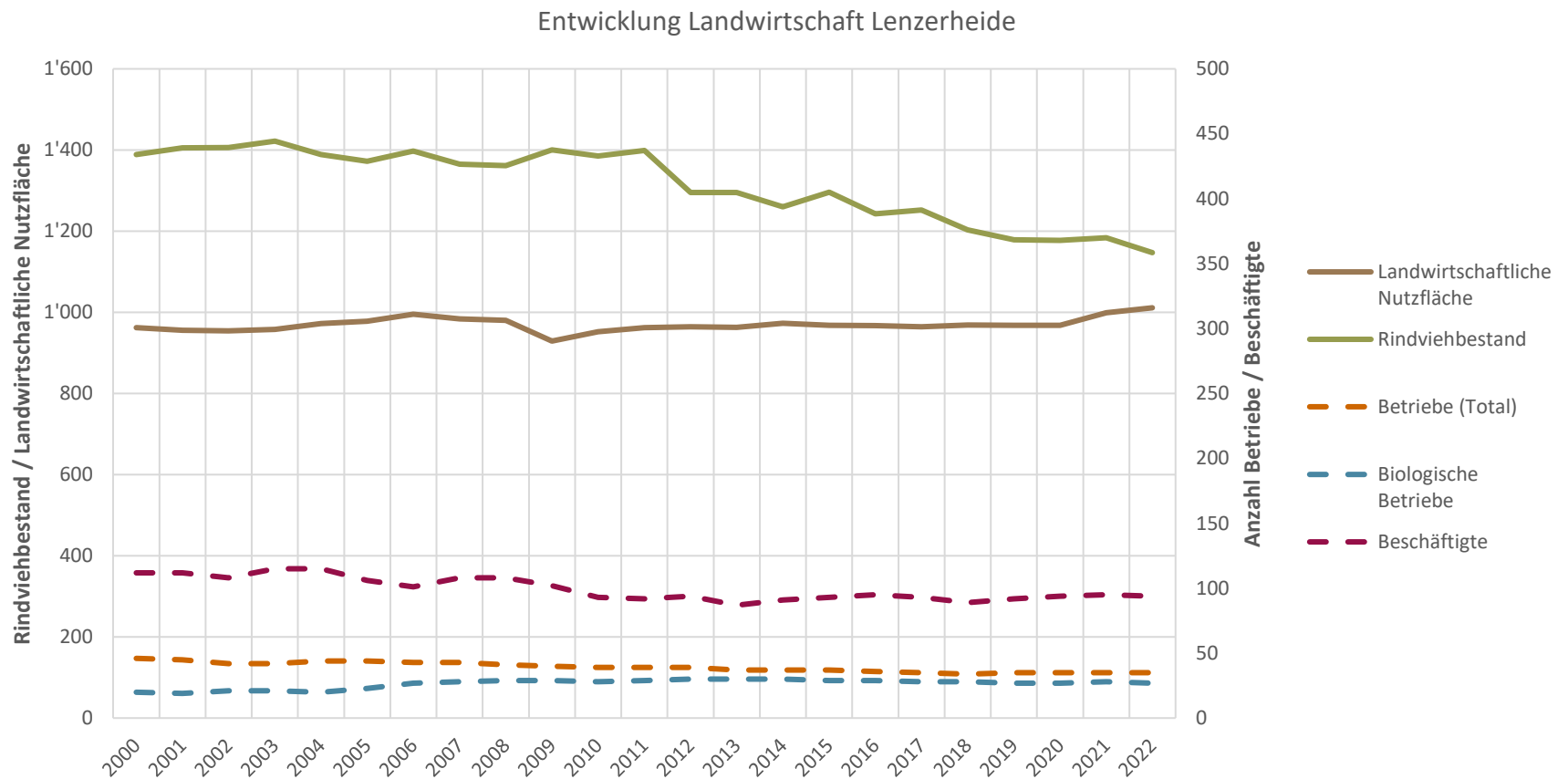
Hotellerie (Lenzerheide) (II)

Hotellogiernächte Lenzerheide, 2023



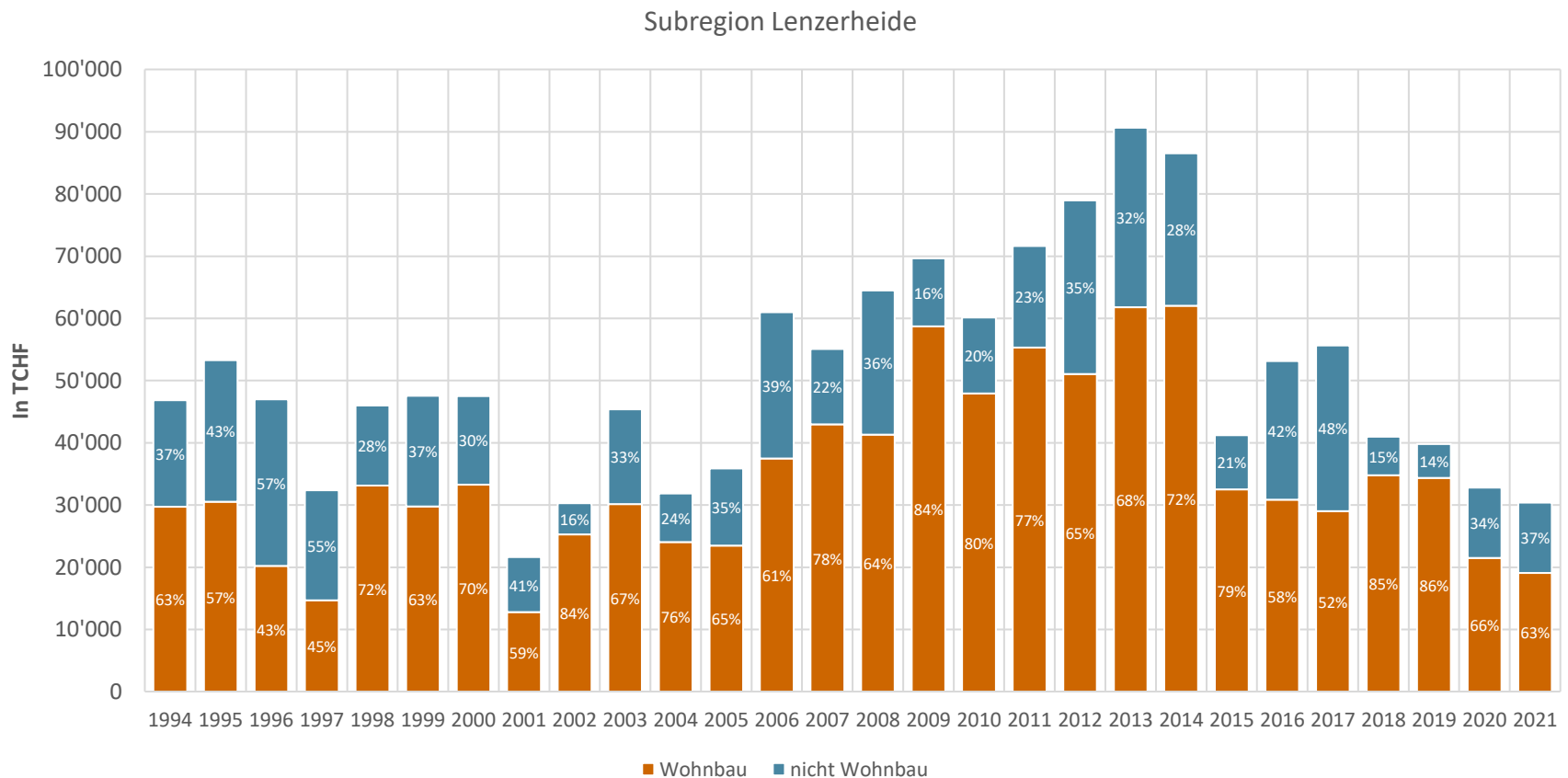
Quelle: Hanser Consulting AG, basierend auf Daten AWT Graubünden und BFS – HESTA

Landwirtschaft (Lenzerheide)



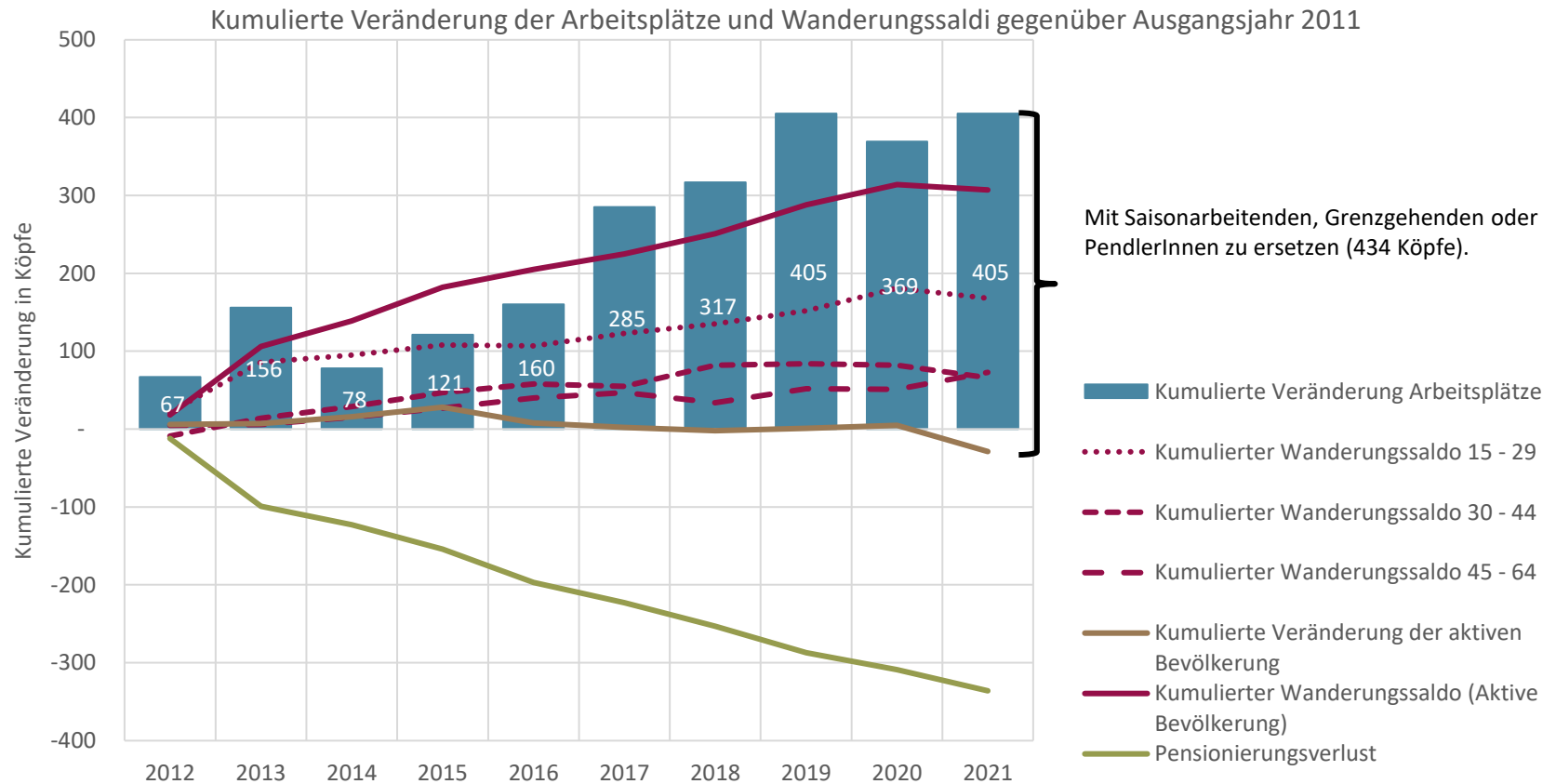
Quelle: Hanser Consulting AG, basierend auf Daten BFS

Bauinvestitionen (Lenzerheide)



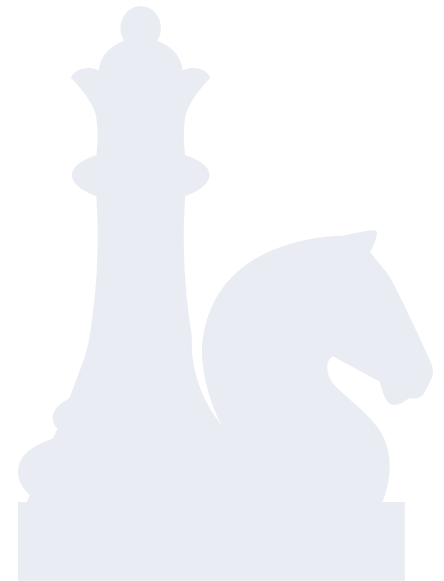
Quelle: Hanser Consulting AG, basierend auf BFS Bau- und Wohnbaustatistik

Vertiefung Wohnraum (Lenzerheide)

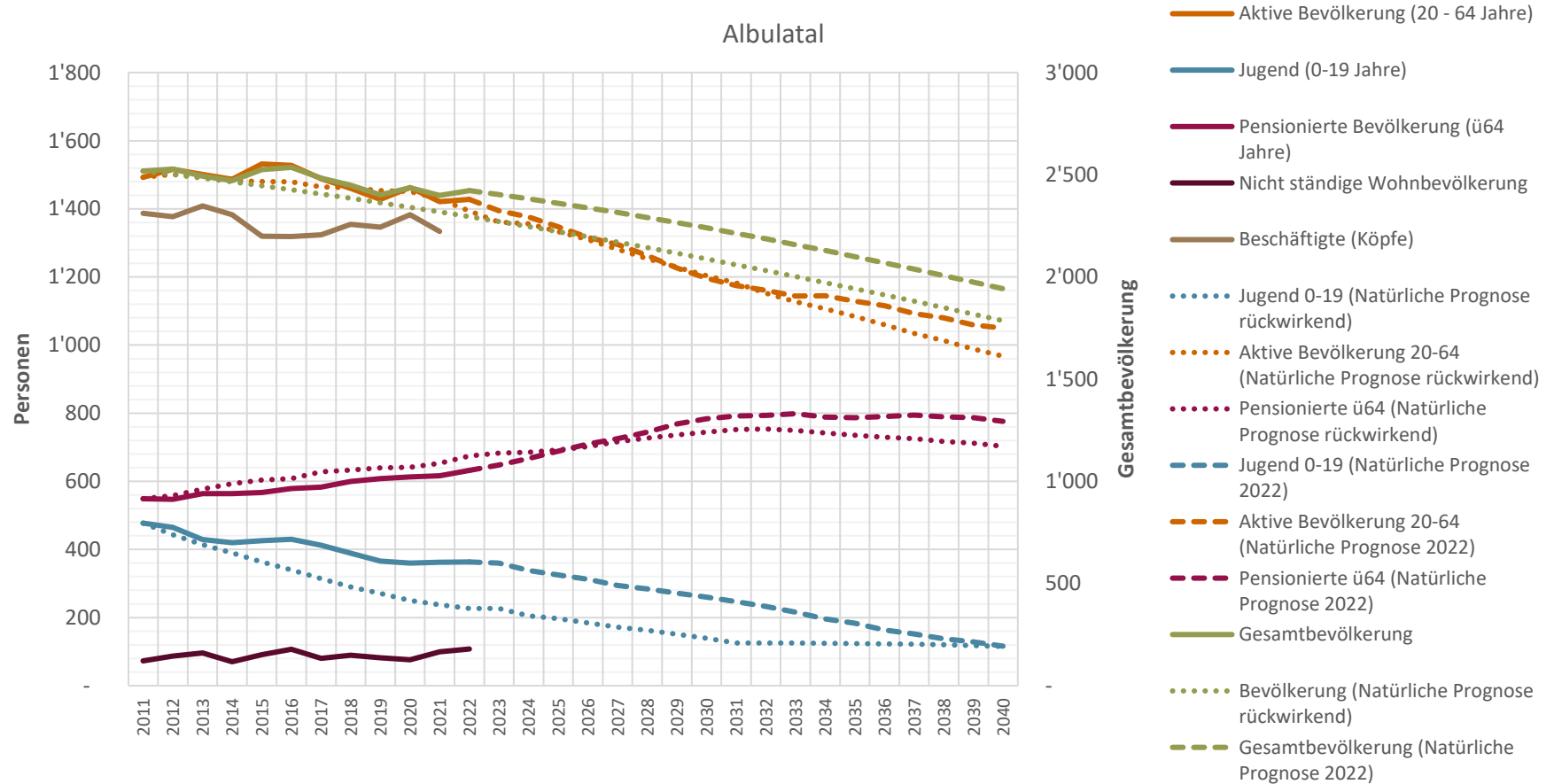


Quelle: Hanser Consulting AG, basierend auf Daten BFS STATENT und STATPOP

Anhang B: Analyse Subregion Albulatal

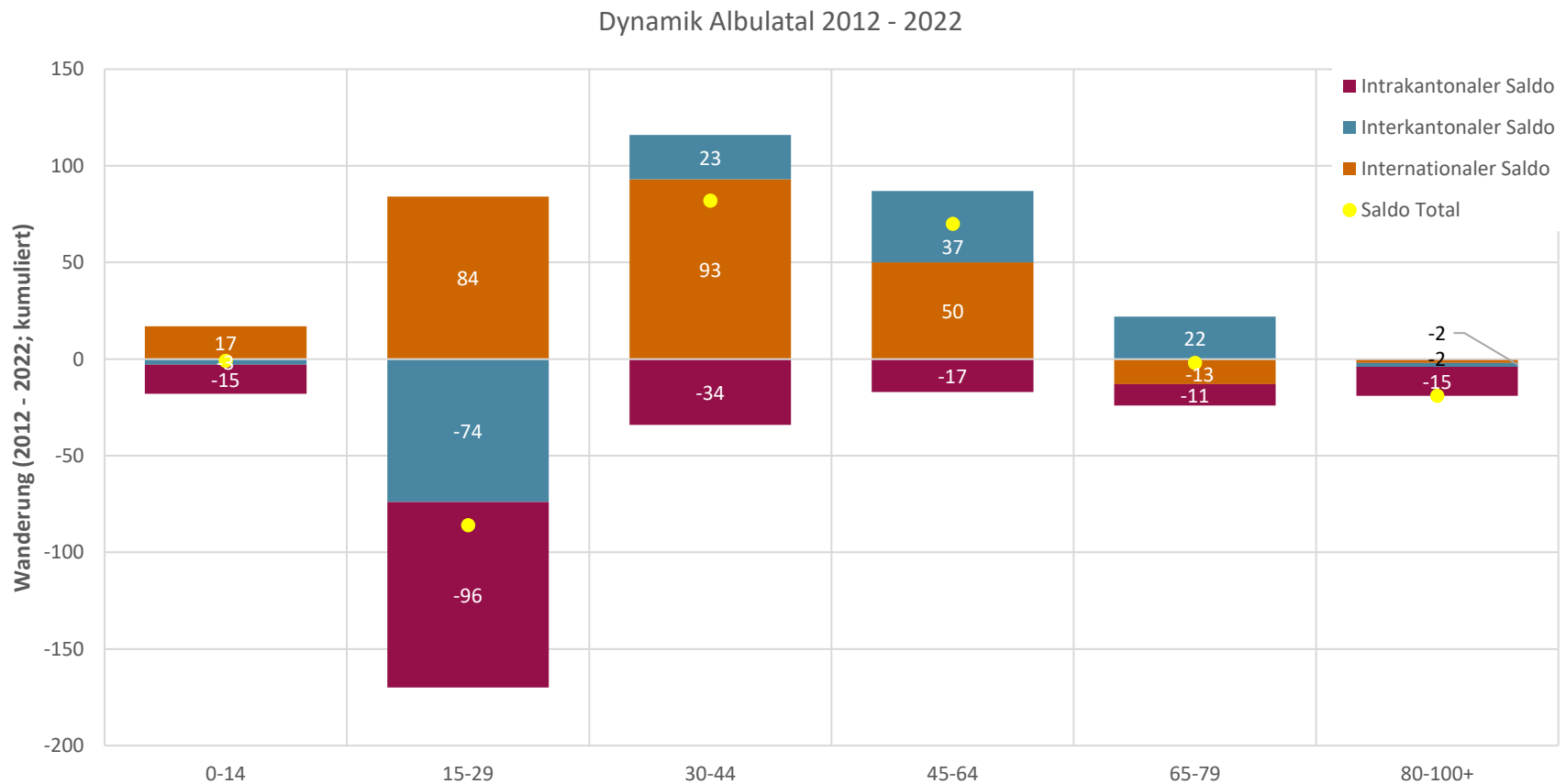


Soziodemografie (Albulatal)



Quelle: Hanser Consulting AG, basierend auf STATPOP und STATENT BFS

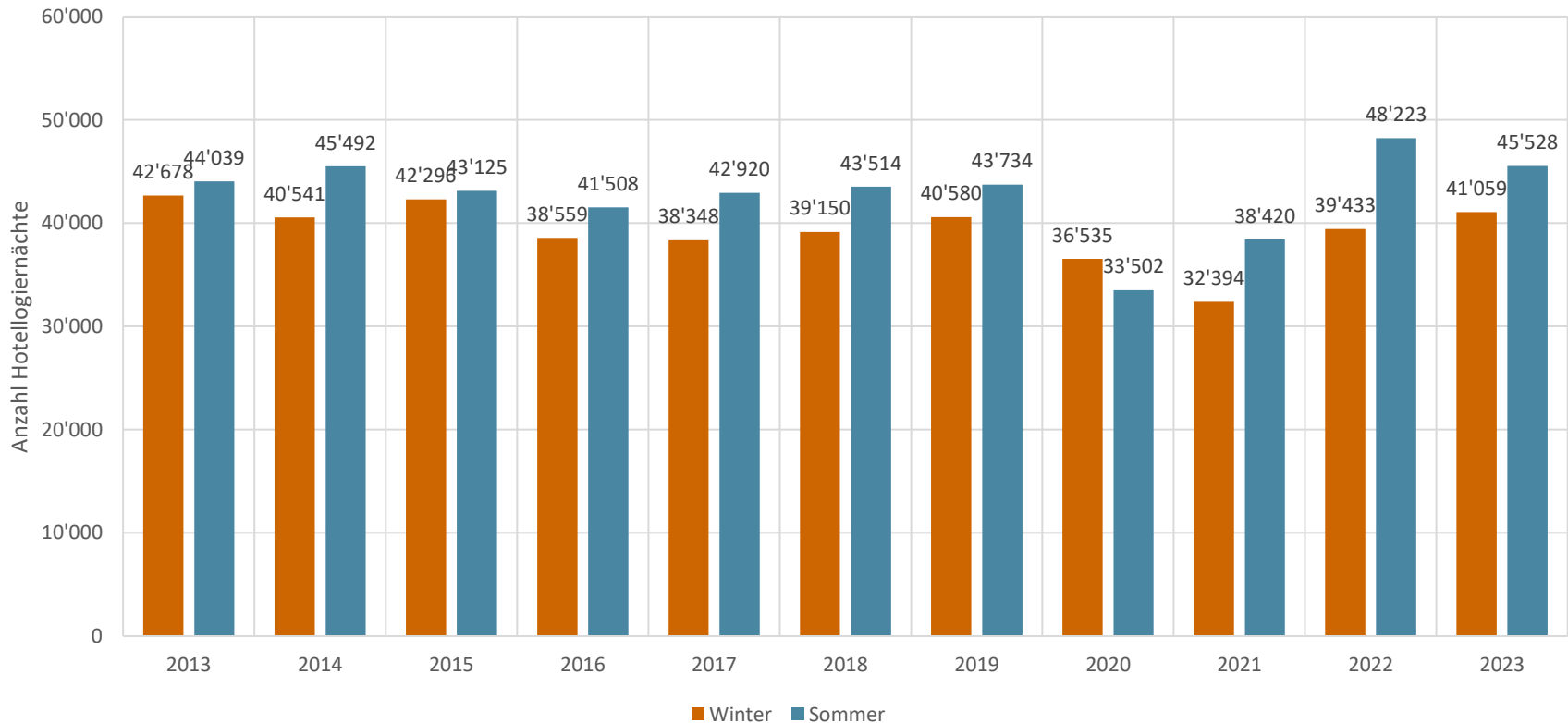
Wanderungsbewegungen (Albulatal)



Quelle: Hanser Consulting AG, basierend auf Daten BFS - STATPOP

Hotellerie (Albulatal) (I)

Hotellogiernächte Albulatal

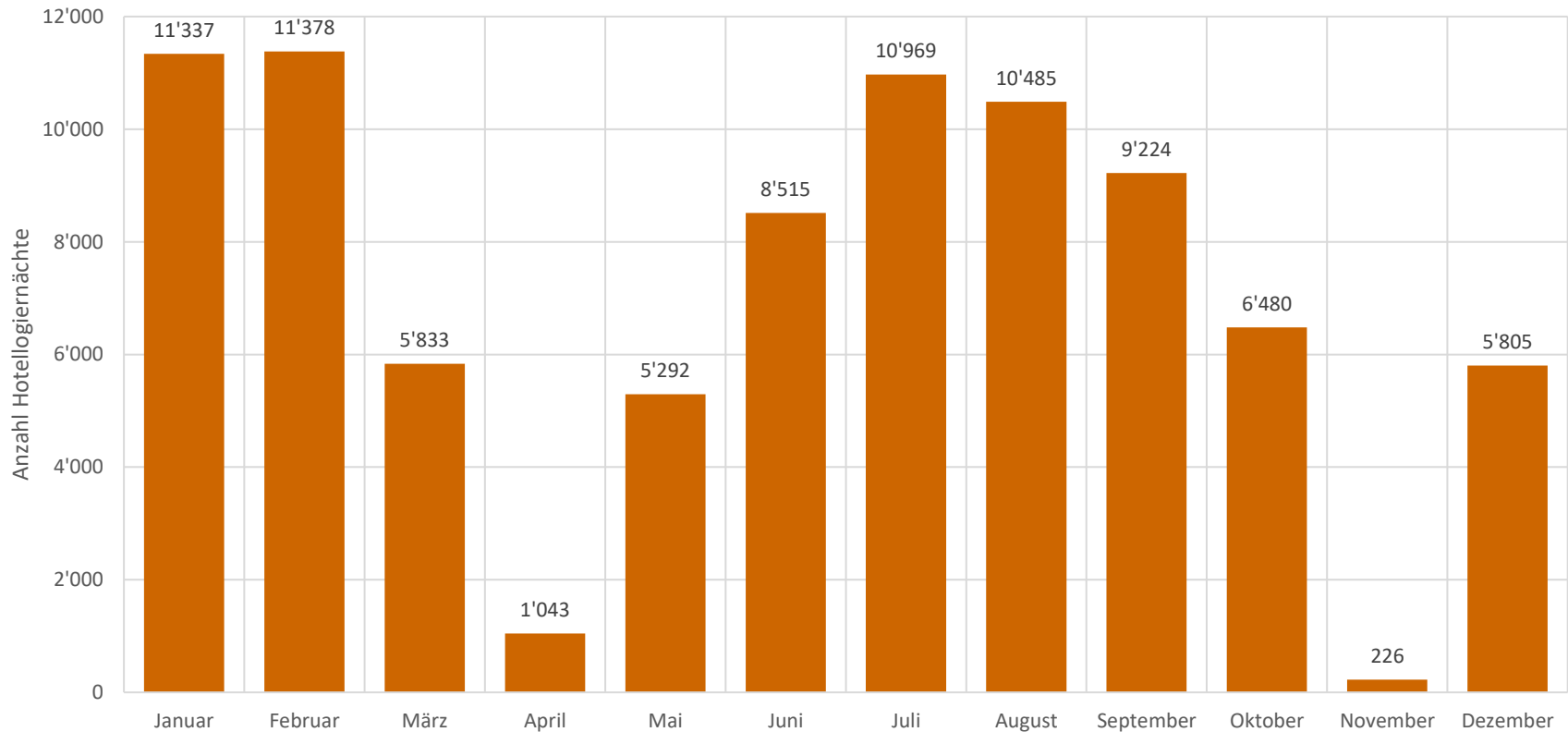


Winter: Oktober – März, Sommer: April - September

Quelle: Hanser Consulting AG, basierend auf Daten AWT Graubünden und BFS – HESTA

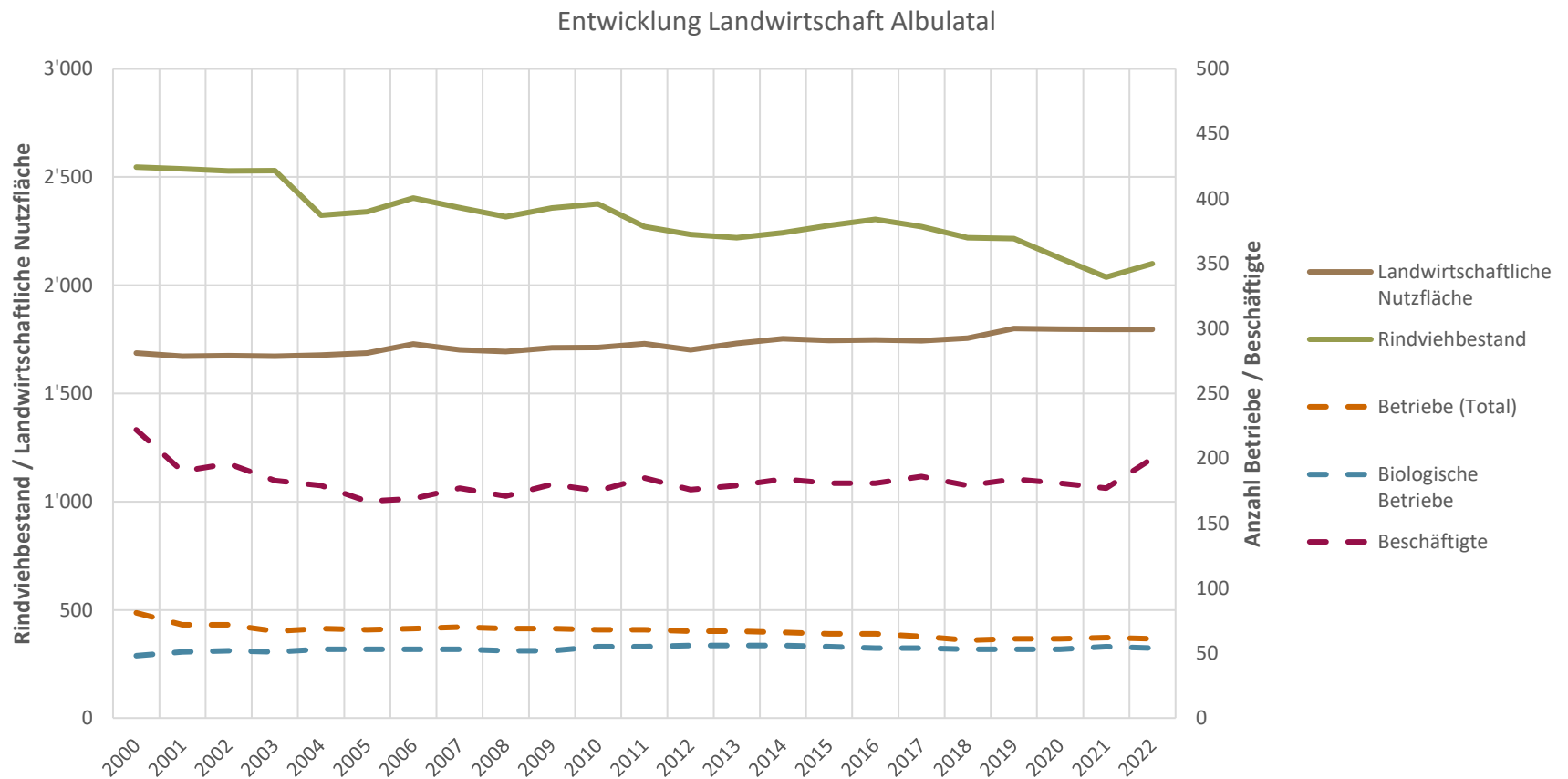
Hotellerie (Albulatal) (II)

Hotellogiernächte Albulatal, 2023



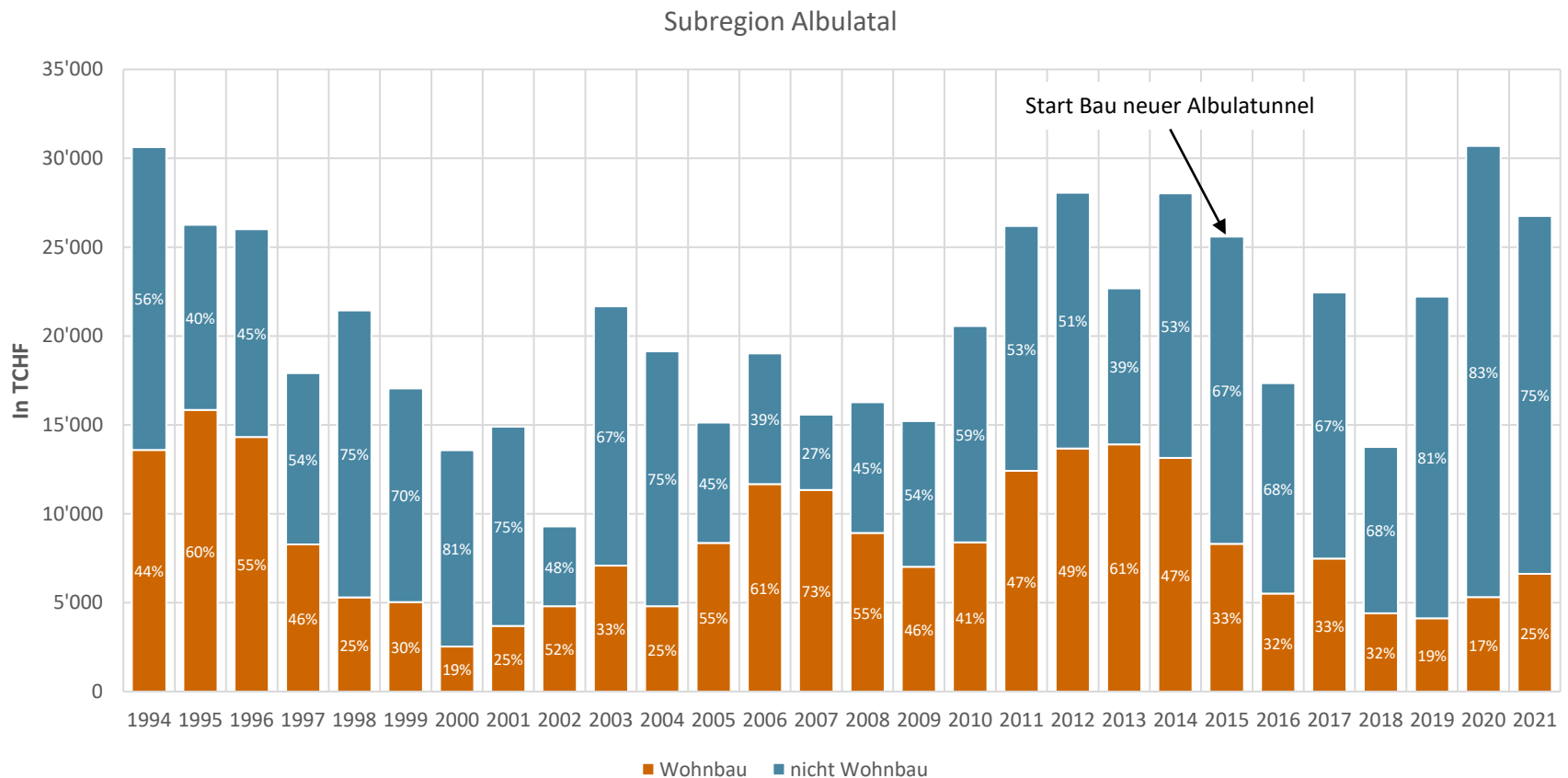
Quelle: Hanser Consulting AG, basierend auf Daten AWT Graubünden und BFS – HESTA

Landwirtschaft (Albulatal)



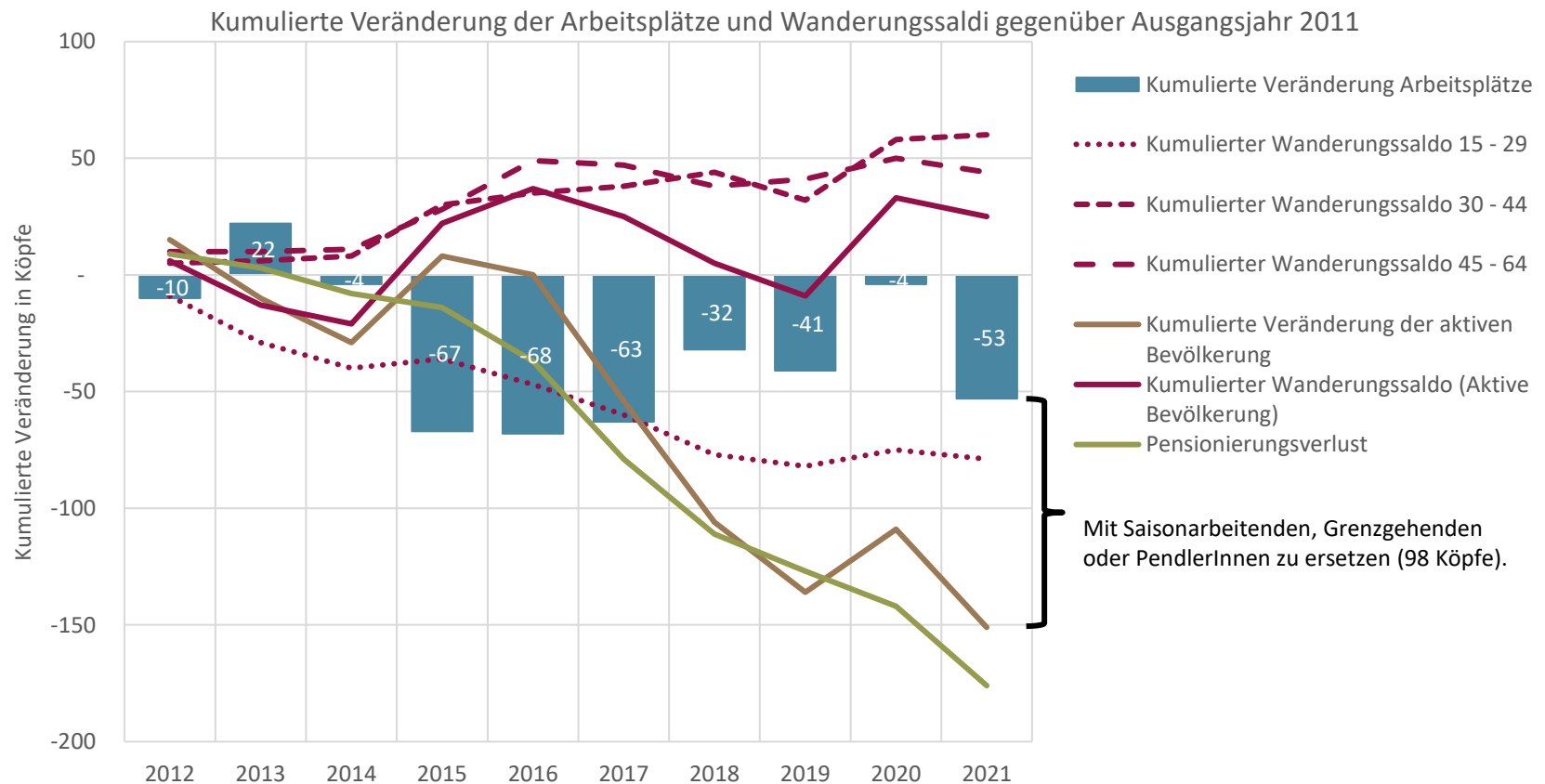
Quelle: Hanser Consulting AG, basierend auf Daten BFS

Bauinvestitionen (Albulatal)



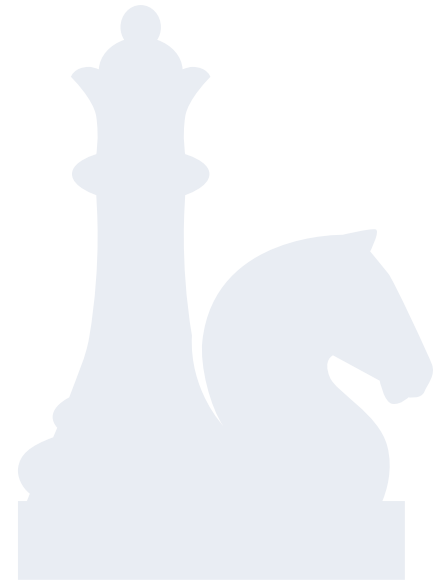
Quelle: Hanser Consulting AG, basierend auf BFS Bau- und Wohnbaustatistik

Vertiefung Wohnraum (Albulatal)

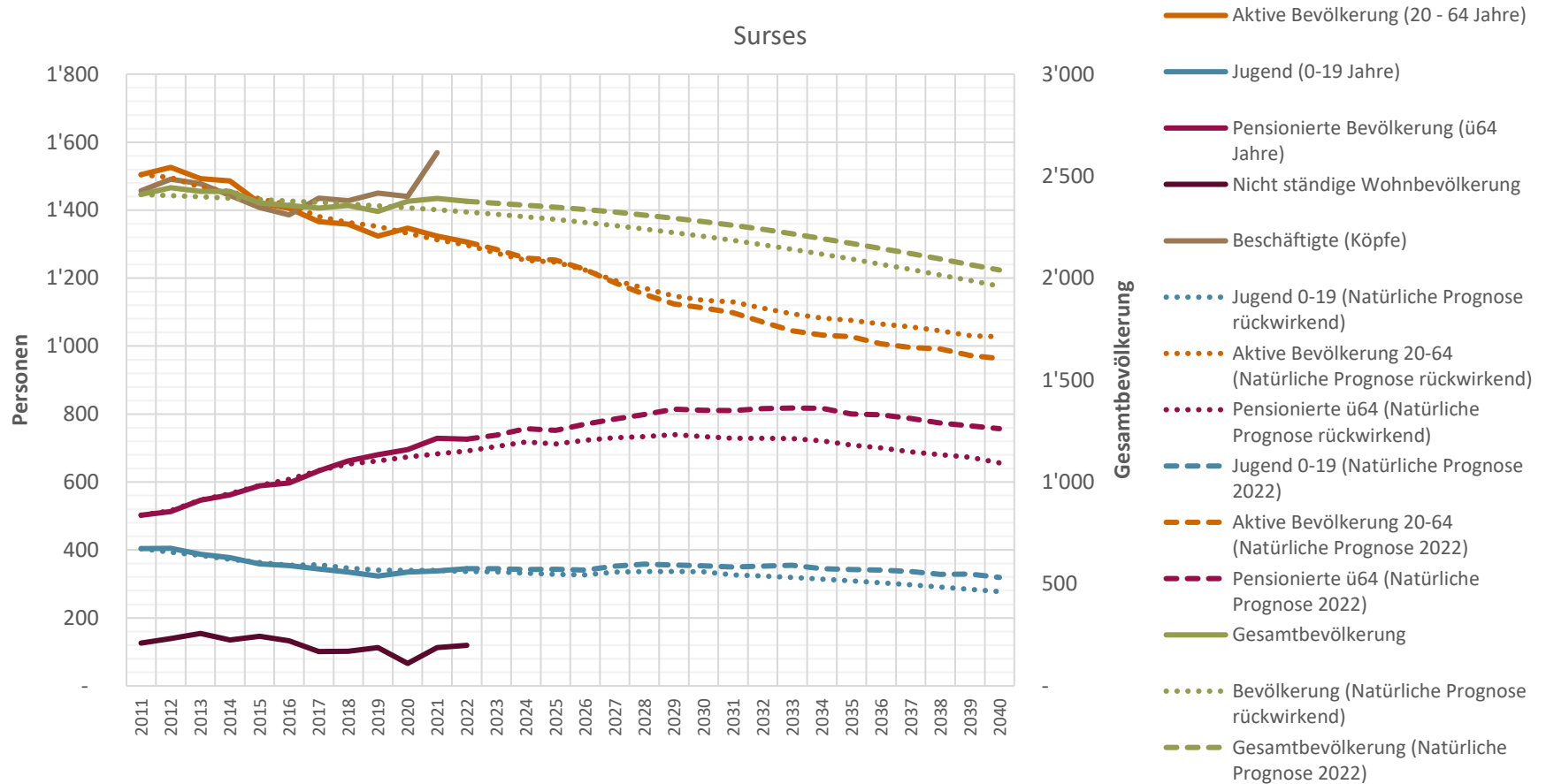


Quelle: Hanser Consulting AG, basierend auf Daten BFS STATENT und STATPOP

Anhang C: Analyse Subregion Surses

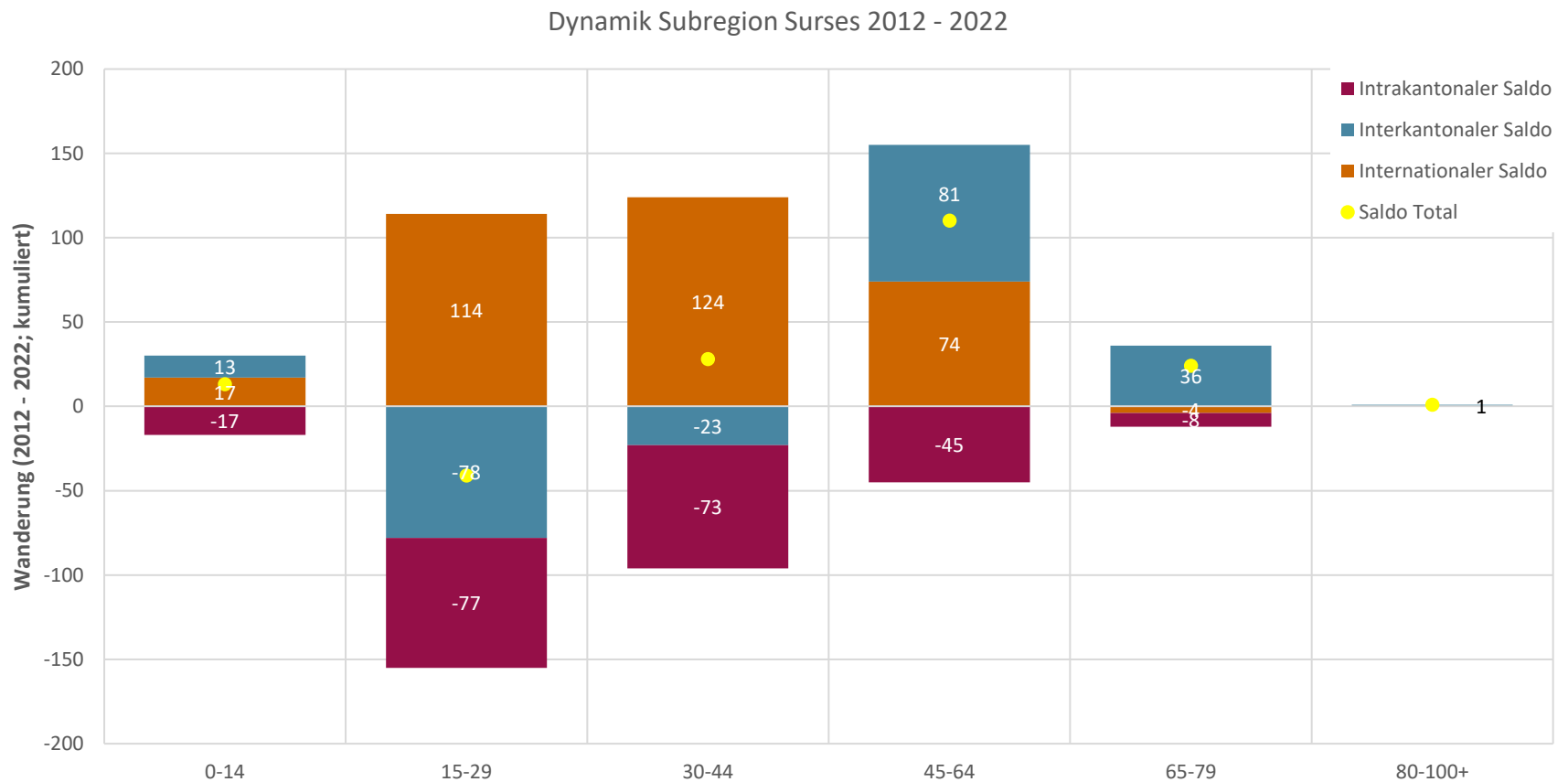


Soziodemografie (Surses)



Quelle: Hanser Consulting AG, basierend auf STATPOP und STATENT BFS

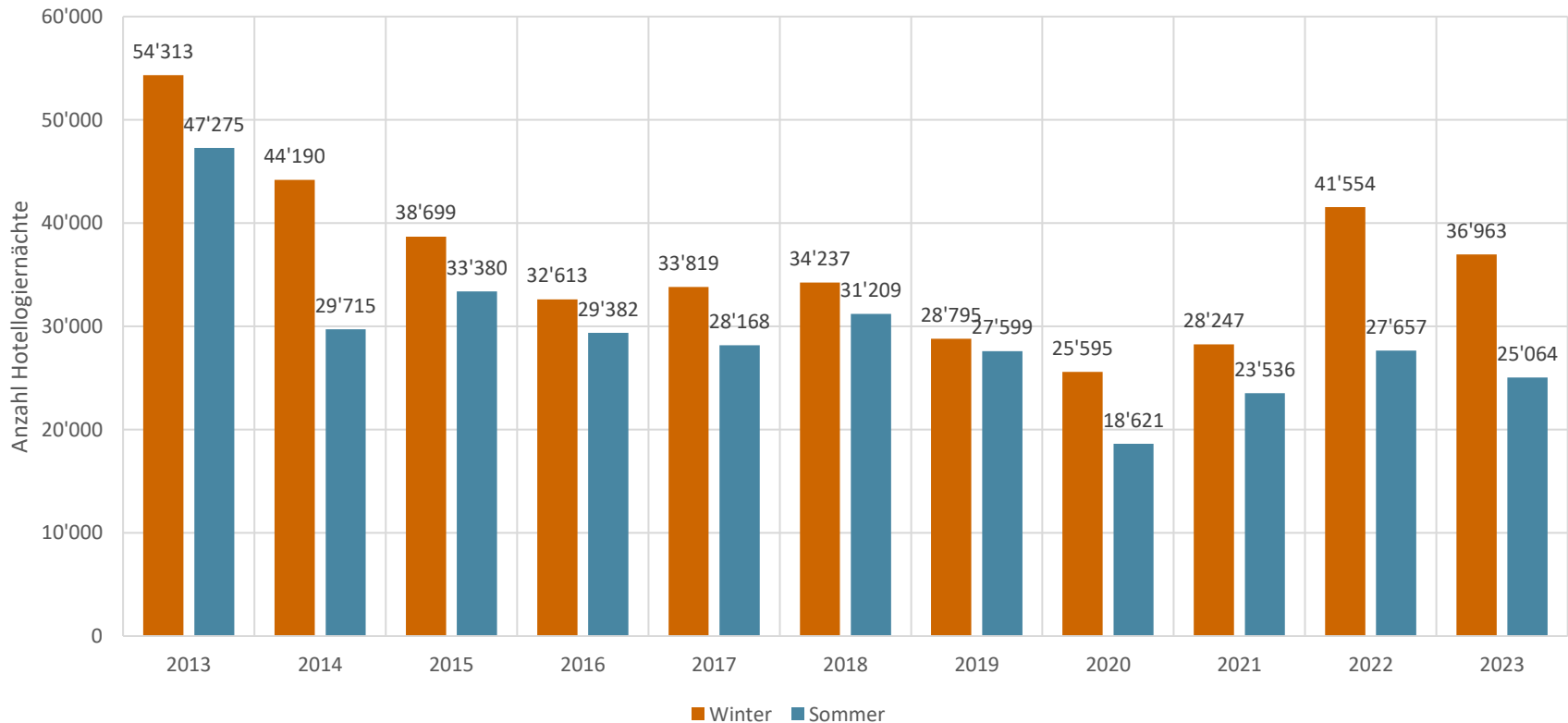
Wanderungsbewegungen (Surses)



Quelle: Hanser Consulting AG, basierend auf Daten BFS - STATPOP

Hotellerie (Surses) (I)

Hotellogiernächte Surses

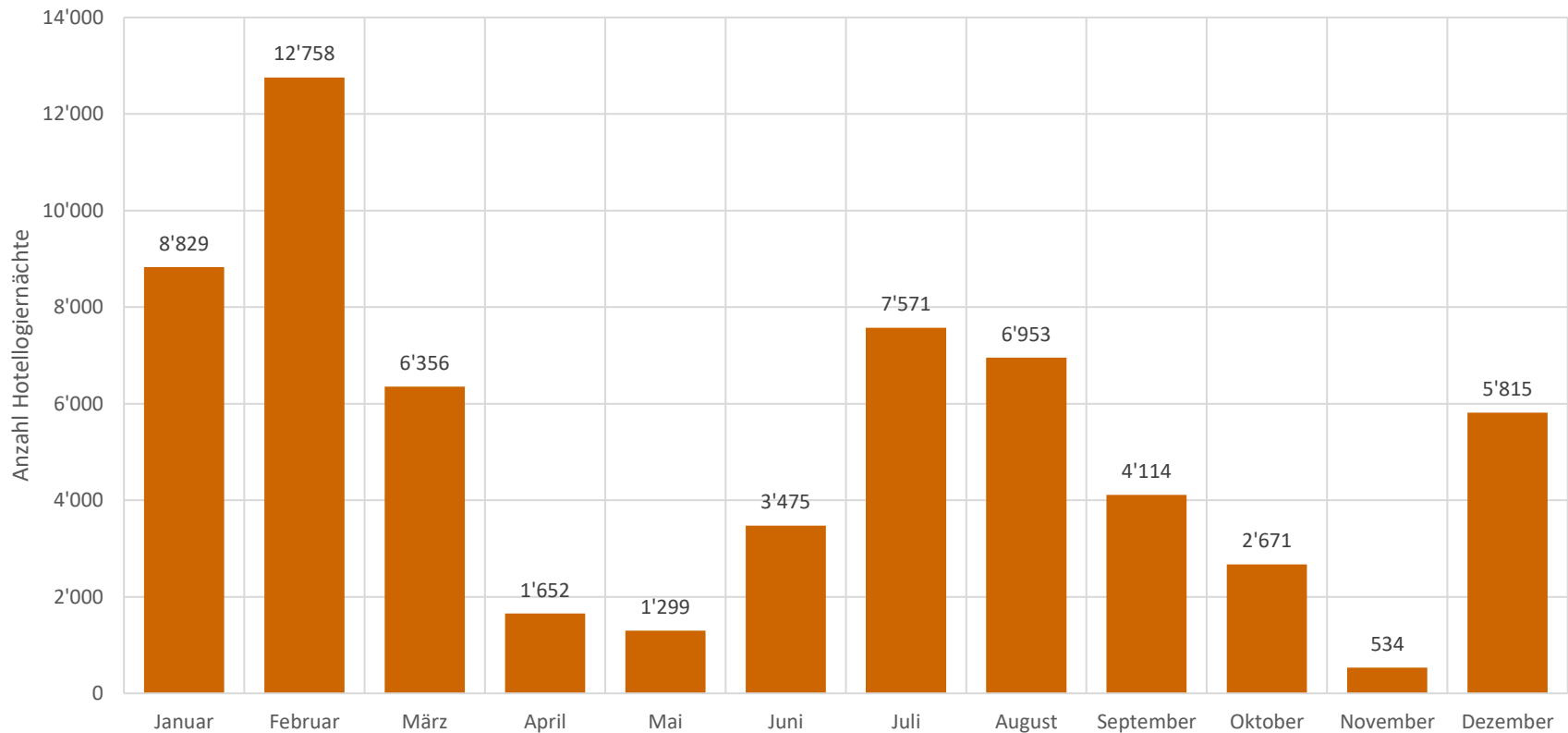


Winter: Oktober – März, Sommer: April - September

Quelle: Hanser Consulting AG, basierend auf Daten AWT Graubünden und BFS – HESTA

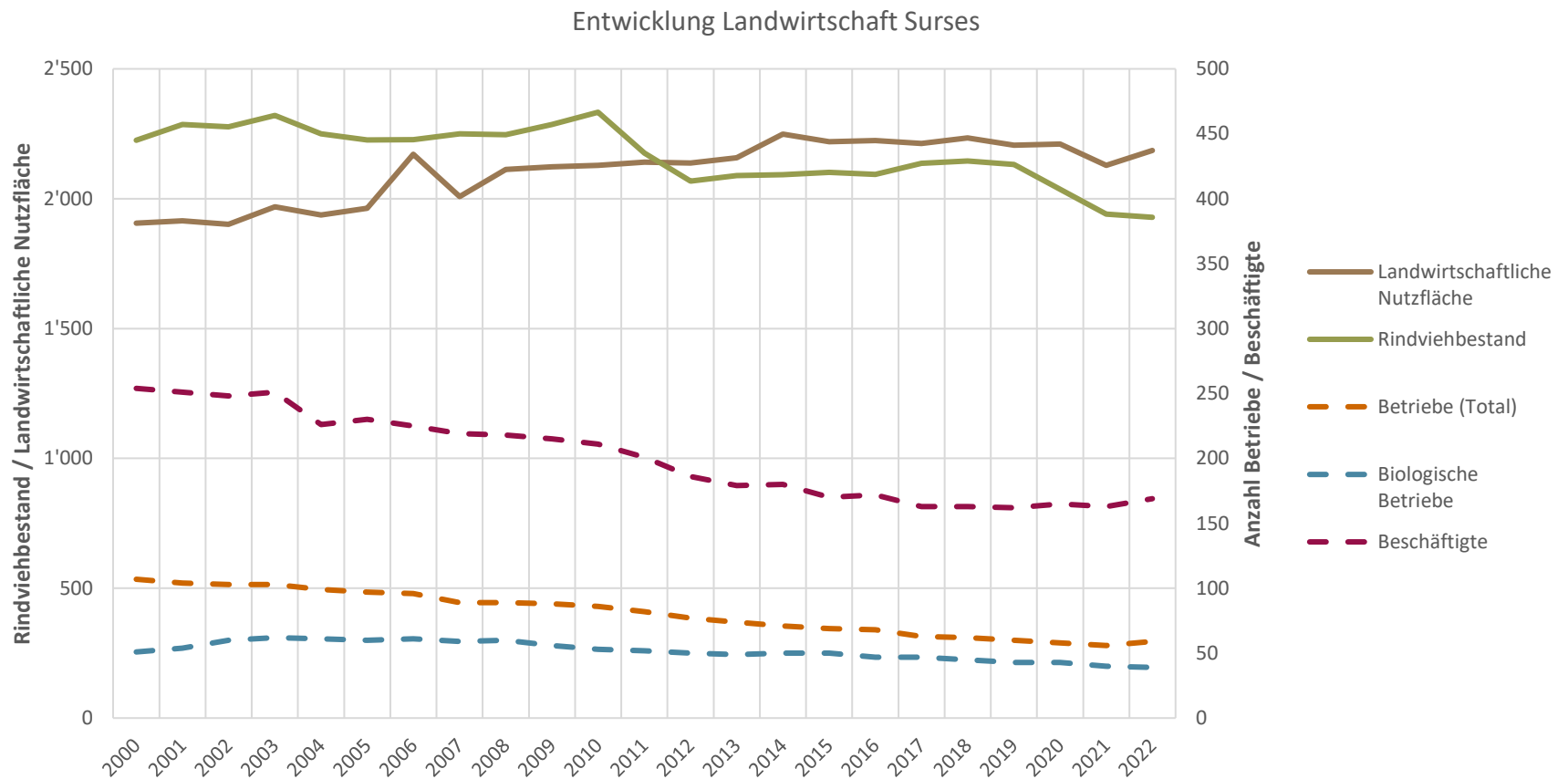
Hotellerie (Surses) (II)

Hotellogiernächte Surses, 2023



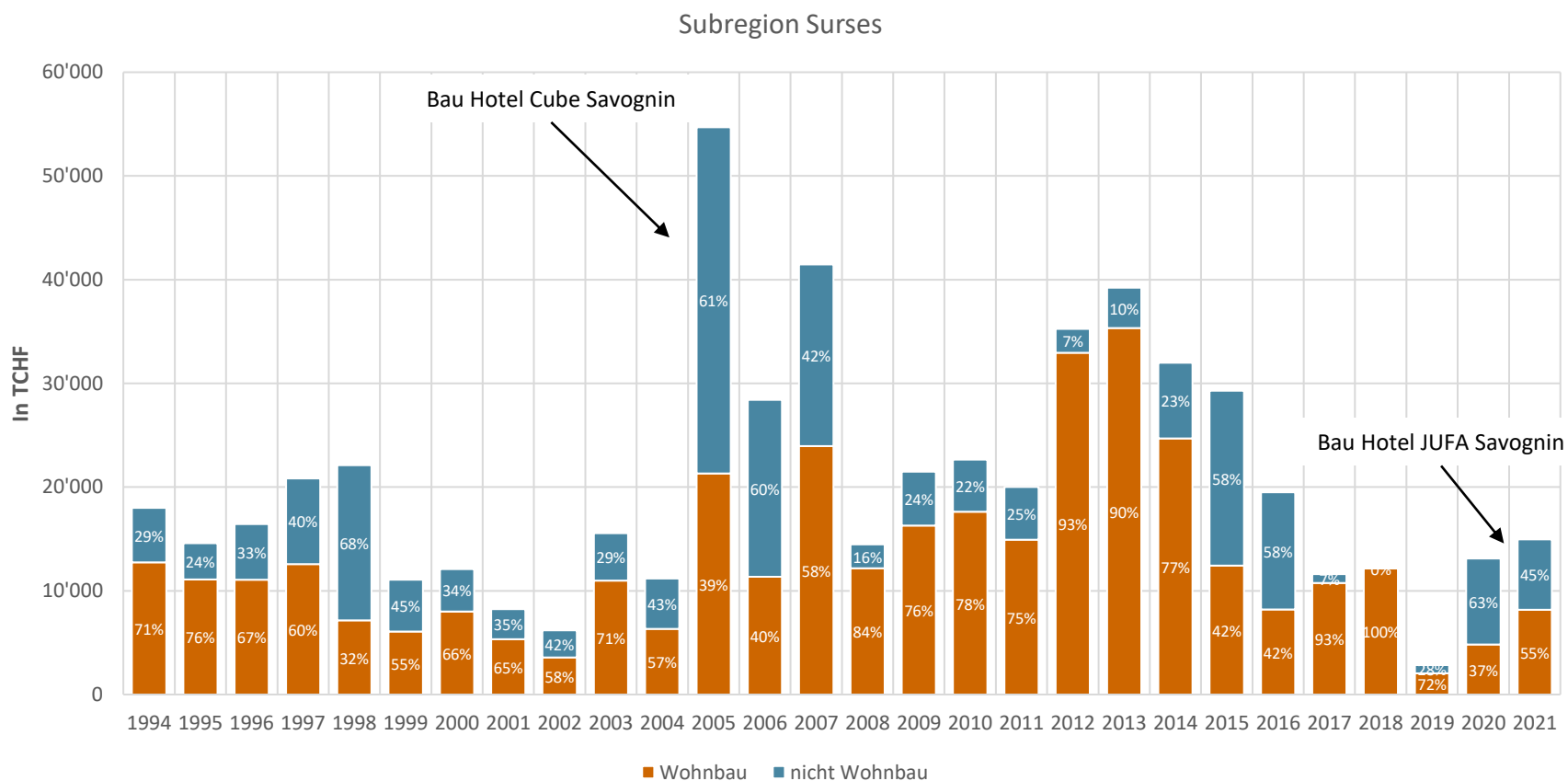
Quelle: Hanser Consulting AG, basierend auf Daten AWT Graubünden und BFS – HESTA

Landwirtschaft (Surses)



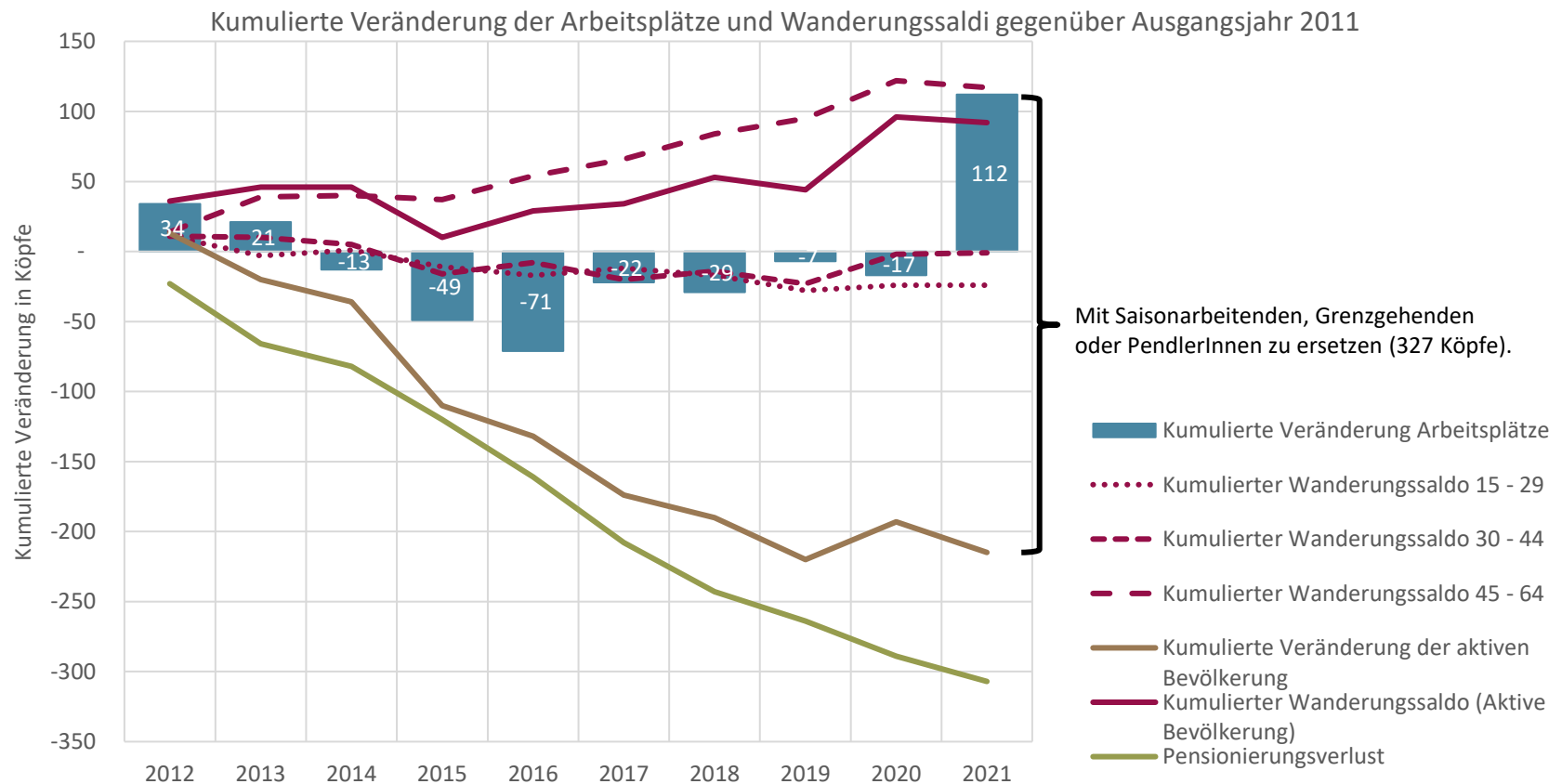
Quelle: Hanser Consulting AG, basierend auf Daten BFS

Bauinvestitionen (Surses)



Quelle: Hanser Consulting AG, basierend auf BFS Bau- und Wohnbaustatistik

Vertiefung Wohnraum (Surses)



Quelle: Hanser Consulting AG, basierend auf Daten BFS STATENT und STATPOP