



Regionale Standortentwicklungsstrategie (rSES) Region Albula

Genehmigt von der Präsidentenkonferenz am 18. Oktober 2024

Die Region Albula konnte in den letzten Jahren die Arbeitsplätze steigern. Dennoch war die aktive Bevölkerung rückläufig. Die Erhöhung der aktiven Bevölkerung durch die Verbesserung der Attraktivität als Wohnregion bildet deshalb eine wirtschaftspolitische Kernherausforderung für die Region in den nächsten 10 Jahren. Weitere Kernherausforderungen sind die Sicherung des Wintertourismus trotz Klimawandel und die Verbesserung der touristischen Wertschöpfung im Sommer sowie das Aufrecht halten und ausbauen von Versorgungsdienstleistungen (Schule, Gesundheitswesen, Post, ÖV usw.) insb. im Albulatal und Surses trotz Zentralisierungsdruck.

Impressum

<i>Auftraggeber</i>	Region Albula
<i>Bearbeitung</i>	<ul style="list-style-type: none">– Peder Plaz, Hanser Consulting AG– Tiziano Weilenmann, Hanser Consulting AG
<i>Begleitgruppe</i>	<ul style="list-style-type: none">– 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
<i>Veröffentlichung</i>	23. Oktober 2024

Inhaltsverzeichnis

	Inhaltsverzeichnis	3
1	Einleitung	4
	1.1 Zweck des Dokuments	4
	1.2 Relevante strategische Grundlagen für die rSES	4
2	Strategische Analyse	5
	2.1 Regionale Wettbewerbssituation	5
	2.2 Sozio-ökonomische Entwicklung	6
	2.3 Relevante Trends im Umfeld	7
	2.4 Sozio-ökonomische Potenziale	8
3	Regionale Standortentwicklungsstrategie	12
	3.1 Vision, Strategien & Massnahmen	12
	3.2 Stossrichtung A: Wintertourismus weiterentwickeln.....	13
	3.3 Stossrichtung B: Potenziale Sommer-/Ganzjahrestourismus ausschöpfen.....	14
	3.4 Stossrichtung C: Zuzugspotenzial ausschöpfen	15
	3.5 Stossrichtung D: Voraussetzungen für Gewerbe und Landwirtschaft verbessern	16
	3.6 Stossrichtung E: Versorgungsfunktion erhalten und ausbauen	17
	3.7 Rollenteilung in der regionalen Standortentwicklung der Region	17

1 Einleitung

1.1 Zweck des Dokuments

Strategische Übersicht gewinnen

Alle Regionen im Kanton Graubünden verfügen über eine regionale Standortentwicklungsstrategie (rSES). Die vorliegende rSES der Region Albula aktualisiert und ersetzt die bestehende rSES aus dem Jahr 2019.

Die Strategie zeigt ausgehend von der wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Entwicklung der Region die **künftigen Potenziale und Herausforderungen** auf. Daraus werden **Schwerpunkte für die künftige Standortförderung** der Region abgeleitet.

Die Strategie dient primär den kommunalen, regionalen und kantonalen **Behörden** dazu

- einen **Überblick** über die bisherige Entwicklung der Region zu verschaffen
- **Potenziale** für die künftige Entwicklung zu erkennen und bezüglich Realisierbarkeit zu beurteilen
- **Schwerpunkte** für die regional- und standortpolitischen Massnahmen zu definieren.

Sekundär zeigt die Strategie auf, welche **Projekte aus Sicht der Region wichtig** sind und deshalb bei finanziellem Förderbedarf oder bei einem raum- bzw. ortsplanerischen Anpassungsbedarf kommunal, regional und kantonal unterstützt werden sollen.

1.2 Relevante strategische Grundlagen für die rSES

Strategie ist in verschiedenen Dokumenten verankert

Die strategische Entwicklung der Region Albula ist in verschiedenen Dokumenten vorgespurt, die als Bestandteil der rSES zu betrachten sind:

- Kommunal räumliche Leitbilder und Legislaturpläne der Gemeinden Albula/Alvra, Bergün-Filisur, Lantsch/Lenz, Schmitten, Surses und Vaz/Obervaz
- Raumkonzept der Region Albula
- Konzeption der Landwasserwelt
- Destinationsplan Lenzerheide 2030
- Parkvertrag zum Parc Ela
- Leitbild Surses

Diese Strategien und Konzepte, bilden Grundlagen der rSES Albula.

2 Strategische Analyse

2.1 Regionale Wettbewerbssituation

Geostrategische Ausgangslage

Heterogene Subregionen

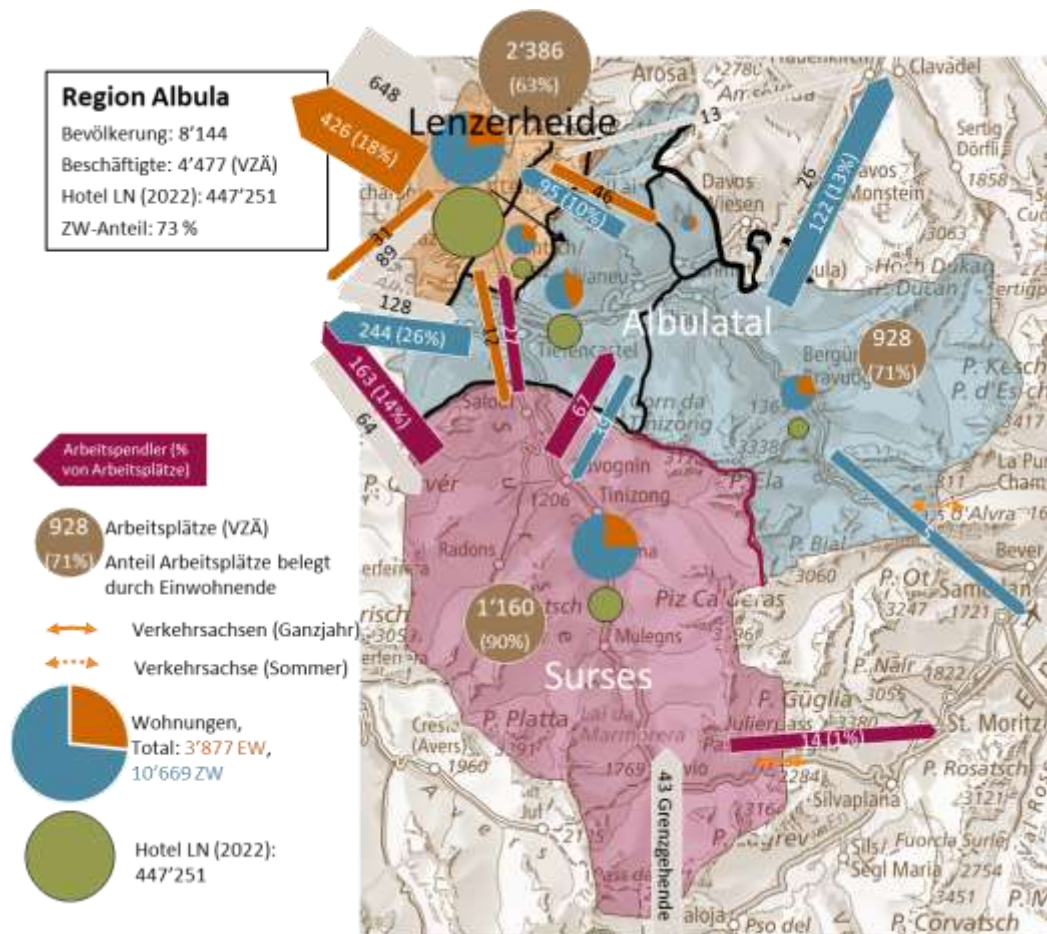
Die Region Albula zeigt sich heute in ihren funktionalräumlichen Beziehungen heterogen. Gründe dafür sind die verhältnismässig weiten innerregionalen Distanzen und auch das Nachwirken von historisch-kulturellen Divergenzen (Sprache, Konfession).

- Die **Subregion Lenzerheide** orientiert sich stark nach Norden in Richtung Churwalden-Chur, wobei die Subregion auf Arbeitspendler von ausserhalb der Region und aus dem Albulatal angewiesen ist.
- Die **Subregion Albulatal** weist mangels eigener Wirtschaftsstärke ausgeprägte Pendlerbeziehungen nach Davos, Lenzerheide und Domleschg-Chur auf. Sie hat den Charakter einer Wohnregion.
- Die **Subregion Surses** ist sozio-ökonomisch primär auf sich selbst orientiert und weist Pendlerbeziehungen in Richtung Domleschg-Chur auf.

Das benachbarte Engadin scheint trotz Nachbarschaft nur wenige Pendlerbeziehungen mit der Region Albula aufzuweisen.

Abbildung 1

Überblick über die geostrategische Ausgangslage



Quelle: Hanser Consulting AG

Die Region bietet insgesamt nebst Landwirtschaft insbesondere Arbeitsplätze im Tourismus und den damit verbundenen Branchen. Andere Arbeitsplätze sind nur punktuell vorhanden. Der nächstgelegene diversifizierte Arbeitsmarkt ist das Bündner Rheintal mit Chur als

Zentrum. Als Wohnort für Arbeitspendler ins Zentrum Chur liegen die Gemeinden entweder ausserhalb der typischen Pendlerdistanz von 30 Min. oder sind durch die höheren Wohnungspreise in den Tourismusorten nur bedingt attraktiv.

Aufgrund der Heterogenität der Subregionen muss auch die Standortentwicklungsstrategie die Subregionen berücksichtigen und in Massnahmen differenzieren, die für die Region als Ganzes dienen und solchen die für die Subregionen relevant sind.

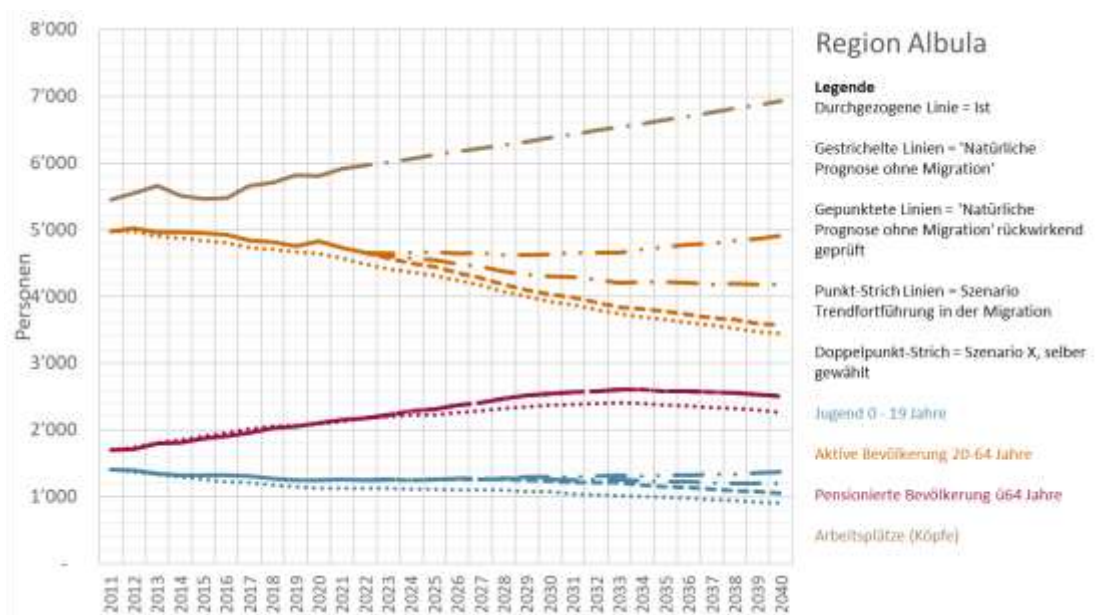
2.2 Sozio-ökonomische Entwicklung

Trotz neuer Arbeitsplätze weniger aktive Bevölkerung

In der Betrachtungsperiode der letzten 10 Jahre hat der Kanton Graubünden ein Wachstum an Bevölkerung und Arbeitsplätze in der Grössenordnung von 5% erzielt. Damit liegt er bei den wachstumsschwächeren Kantonen. Die Region Albula konnte bei den Beschäftigten sogar mehr als der Kanton zulegen, nämlich um 8%. Hingegen stagnierte die Bevölkerung trotz Arbeitsplatzwachstum. Besonders kritisch fällt auf, dass die aktive Bevölkerung rückläufig war und die Gesamtbevölkerung nur stabil gehalten werden konnte, weil die pensionierte Bevölkerung infolge Alterung stark gestiegen ist. Damit ist auch bereits die grösste Herausforderung der Region beschrieben, nämlich die mangelnde Ausschöpfung des Zuzugspotenzials für Einwohnende.

Abbildung 2

Übersicht über die Entwicklung von Arbeitsplätzen, Bevölkerung in der Region Albula in den letzten 10 Jahren und Vergleich mit verschiedenen Szenarien bis 2040.



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

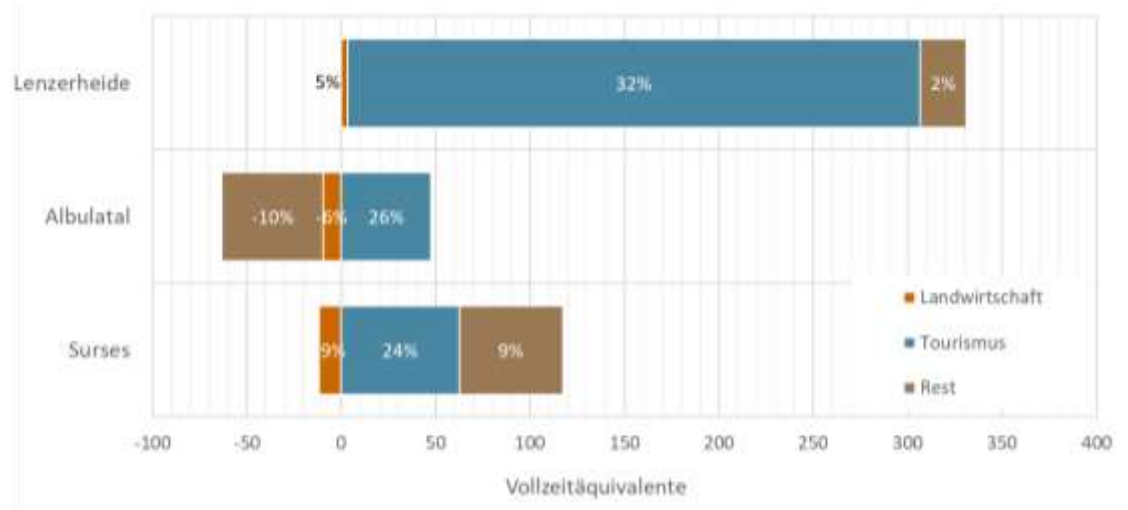
Das Beschäftigungswachstum wurde primär vom Tourismus getrieben. Die Landwirtschaft und die Bauwirtschaft mussten infolge Produktivitätsgewinn und Zweitwohnungsverbots Arbeitsplätze abbauen. In der Tendenz ist davon auszugehen, dass in der Region eher unterdurchschnittlich wertschöpfende Arbeitsplätze geschaffen wurden.

Die positive Entwicklung der Arbeitsplätze wurde primär durch die Subregion bzw. Ferienregion Lenzerheide getrieben, welche eine touristisch gute Entwicklung in den 2010er Jahren erfahren hat. Die Subregion Albulatal stagnierte. Die Subregion Surses konnte sowohl Arbeitsplätze im Tourismus wie ausserhalb des Tourismus schaffen.

Die starke Zunahme der Arbeitsplätze bei gleichzeitiger Bevölkerungsstagnation zeigt, dass die Region das Zuzugspotenzial nicht ausschöpfen konnte. Analysen legen nahe, dass der mangelnde Erstwohnraum ein wesentlicher Grund dafür ist.

Abbildung 3

Entwicklung der Beschäftigung in der Region Albula nach Subregionen und Branchenclustern 2011-2021



Quelle: Hanser Consulting AG, basierend auf BFS STATENT

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die Region Arbeitsplätze schaffen konnte aber dennoch aktive Bevölkerung verloren hat, wodurch Fachkräfte sich die Altersstruktur der Bevölkerung negativ entwickelt hat.

2.3 Relevante Trends im Umfeld

Wohnen bietet Chance,
Wintertourismus mit
Gefahren

Für die sozio-ökonomische Entwicklung der Region Albula wurden folgende primär relevante Trends identifiziert:

- **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.

2.4 Sozio-ökonomische Potenziale

Wohnen und Tourismus sind wichtigste Potenziale

Aufgrund der bisherigen Entwicklung und der für die Region Albula identifizierten primär relevanten Trends schätzen wir die sozio-ökonomischen Potenziale der Region Albula wie folgt ein:¹

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.

¹ + Potenzial vorhanden; 0 kein Potenzial, - negatives Potenzial

Wintertourismus (++)

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.

Sommertourismus (++)

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 belauften 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 **Infrastrukturausbau** 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.

Übriges Gewerbe / Detailhandel (+)

Das übrige Gewerbe, wozu insb. auch der stationäre 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.

Steuern (+; evtl. --)

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 Wegen mit schlechtem ÖV keine optimale Strategie. Die Gefahr ist, dass die regionale Versorgung zunehmend Richtung Thuisis 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.

3 Regionale Standortentwicklungsstrategie

3.1 Vision, Strategien & Massnahmen

Wohnen, Tourismus und Erhalt Versorgungsniveau sind Kernherausforderungen

Im Raumkonzept Albula wurde als übergeordnetes Ziel die Erhaltung eines «Attraktiven Lebens- und Wirtschaftsraums für jedes Alter und Erhalt der Bevölkerungszahl» formuliert. Konkret legt die Region als Ziel- und Bezugsgrösse für ihre Raumplanung eine Bevölkerungszahl von 9'000 Einwohnenden und 5'000 Vollzeit-Arbeitsplätzen bis im 2050 zugrunde.

Vision 2050

Region Albula ist ein attraktiver Lebens-, Ferien- und Wirtschaftsraum für jedes Alter mit 9'000 Einwohnenden und 5'000 Arbeitsplätzen (VZÄ).

Um dies zu erreichen werden die folgenden abgeleiteten Ziele im Raumkonzept Albula formuliert:

- 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.

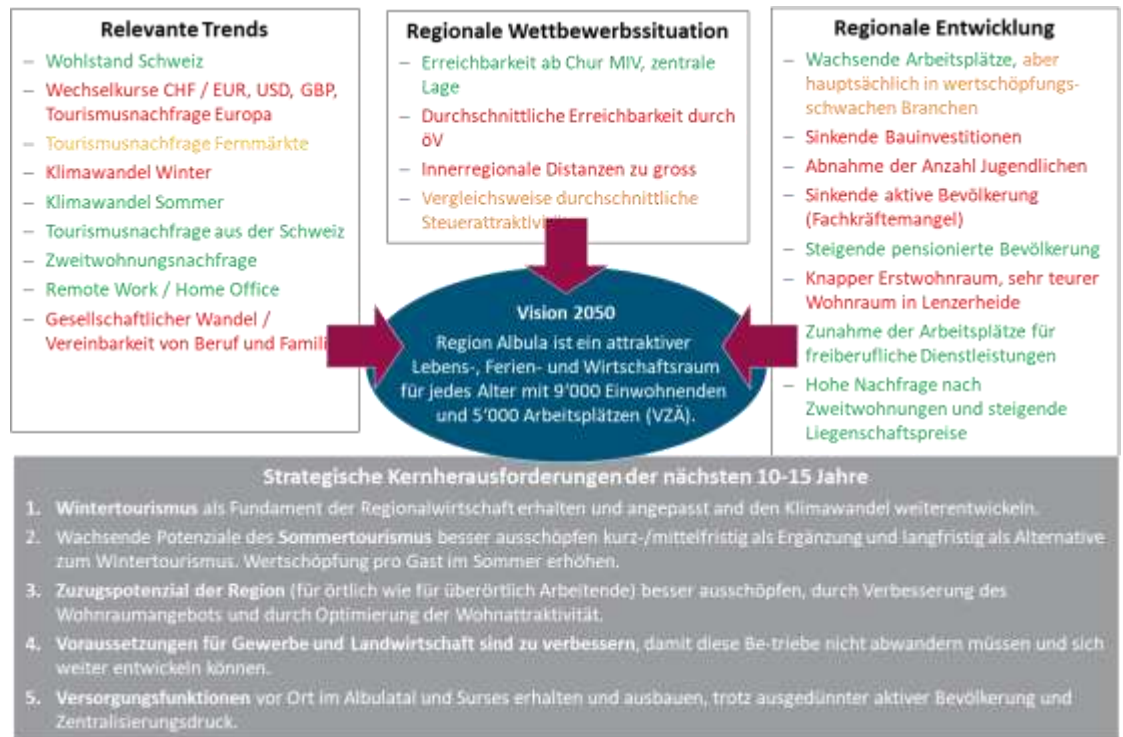
Aufgrund der nun vorliegenden strategischen **Analyse für die rSES können diese Ziele bestätigt und übernommen werden**. Für die nächsten 10-15 Jahre stellen sich dabei für die Standortentwicklung die folgenden Kernherausforderungen und Stossrichtungen:

1. **Wintertourismus** als Fundament der Regionalwirtschaft erhalten und angepasst an 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, trotz ausgedünnter aktiver Bevölkerung und Zentralisierungsdruck.

Diese Kernherausforderungen bzw. strategischen Stossrichtungen werden nachfolgend etwas weiter konkretisiert.

Tabelle 1

Übersicht über die strategische Analyse und die regionale Standortentwicklungsstrategie der Region Albula



Quelle: Hanser Consulting AG

3.2 Stossrichtung A: Wintertourismus weiterentwickeln

Ausgangslage / Herausforderung

Wintertourismus sichern trotz Klimawandel

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.

Tabelle 2

Übersicht über Massnahmenswerpunkte Stossrichtung A

Subregion Lenzerheide	Subregion Albulatal	Subregion Surses
<ul style="list-style-type: none"> – 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 zur Verbesserung der Verkehrssituation – Personalunterkünfte 	<ul style="list-style-type: none"> – Skatelinie Albula – Weiterentwicklung REKA-Feriedorf, evtl. Ansiedlung weiterer Hotels/Feriedörfer – Erhalt / Ausbau Schlitteln Bergün – Reaktivierung des Badezentrums Alvaneu Bad mit dazugehöriger Hotellerie 	<ul style="list-style-type: none"> – Revitalisierung brachliegender Hotels (z.B. Cube, Pianta, Danilo, Bela Riva, ElaFora) – Ansiedlung Feriedörfern/Hotels, insb. Viols – Vision für touristische Entwicklung Radons – Vision für Entwicklung Bivio, inkl. Umfahrung – Weiterentwickeln von Gruppenunterkünften und Camping
<ul style="list-style-type: none"> – Optimierung Wassermanagement und Beschneiungsanlagen Skigebiete – Weiterentwicklung Nebenangebote wie (Schlitteln, Winterwanderwege, Langlauf usw.) – Ausbau PV-Anlagen (Bergbahnen, Hotellerie, Infrastruktur) – Konzepte / Lösungen zum Fachkräftemangel entwickeln 		

3.3 Stossrichtung B: Potenziale Sommer-/Ganzjahrestourismus ausschöpfen

Ausgangslage / Herausforderung

Wertschöpfung im Sommer steigern

Der Sommertourismus generiert heute gesamtreional 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, das kulturtouristische Angebot (z.B. Origen), Landwasserwelt, 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-/Ganzjahrestourismus sollen durch verstärkte Angebotsentwicklung und Inwertsetzung der Landschaft sowie durch die Ausweitung der Nachfrage (thematisch und geografisch) besser ausgeschöpft werden.

Tabelle 3

Übersicht über Massnahmenswerpunkte Stossrichtung B

Subregion Lenzerheide	Subregion Albulatal	Subregion Surses
<ul style="list-style-type: none"> – Erarbeitung Masterplan 3.0 (Bike); Entflechtung Langsamverkehr – Attraktivierung Ortszentrum Lenzerheide 	<ul style="list-style-type: none"> – Bahndorf Bergün – Darlux als Sommerausflugsort – Landwasserwelt 	<ul style="list-style-type: none"> – Umwandlung von Familientourismus zu Naturtourismus – Revitalisierung brachliegender Hotels (z.B. Cube,

Subregion Lenzerheide	Subregion Albulatal	Subregion Surses
(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	– Camping Alvra – Punt da Solas – Reaktivierung des Badezentrums Alvaneu Bad mit dazugehöriger Hotellerie – Albulatunnel und Albulapass für Langsamverkehr	Pianta, Danilo, Bela Riva, ElaFora) – Ansiedlung Feriendörfer/Hotels – Vision für touristische Entwicklung Radons – Weiterentwickeln von Gruppenunterkünften und Campings – Vision für Entwicklung Bivio, inkl. Umfahrung – 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)	

3.4 Stossrichtung C: Zuzugspotenzial ausschöpfen

Ausgangslage / Herausforderung

Wohnraum schaffen/anbieten

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.

Tabelle 4

Übersicht Massnahmenswerpunkte Stossrichtung C

Subregion Lenzerheide	Subregion Albulatal	Subregion Surses
– Attraktivierung Ortszentrum Lenzerheide (Aufwertung Hauptstrasse und Begegnungszonen Lenzerheide)	– Potenzial attraktives Bauland & Preise – Freizeitangebot für die einheimische Bevölkerung verbessern	– Zentrumsfunktion Savognin stärken – Nutzen des Heimfalls Marmorera um die Steuerattraktivität zu verbessern – Ortsumfahrungen Cunter, Savognin und Bivio sowie Verkehrsberuhigung

Subregion Lenzerheide	Subregion Albulatal	Subregion Surses
		innerhalb der Dörfer (Hauptstrasse) verbessern.
	<ul style="list-style-type: none"> – Familieninfrastruktur optimieren (Schulen, Kinderbetreuung) – ÖV-Verbindungen verbessern 	
<ul style="list-style-type: none"> – Sicherstellen, dass mehr bezahlbares Bauland und bezahlbarer Erstwohnraum zur Verfügung stehen. – 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. 		

3.5 Stossrichtung D: Voraussetzungen für Gewerbe und Landwirtschaft verbessern

Ausgangslage / Herausforderung

Gewerbeareale zur Verfügung stellen

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 Zonen. 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.

Tabelle 5

Übersicht Massnahmenswerpunkte Stossrichtung D

Subregion Lenzerheide	Subregion Albulatal	Subregion Surses
		<ul style="list-style-type: none"> – ReSurses mit weiterer Holzverarbeitung ergänzen
	<ul style="list-style-type: none"> – Verarbeitung und Vertriebslogistik der landwirtschaftlichen Produkte in der Region stärken (z.B. Ela Genusswelt) 	
<ul style="list-style-type: none"> – Gewerbeflächen erhalten und vergrössern, um den Ausbau bestehender Unternehmen und die Ansiedlung neuer zu gewährleisten 		

Subregion Lenzerheide	Subregion Albulatal	Subregion Surses
– Ausbau Kommunikationskapazitäten für Datenaustausch (Hochbreitband)		

3.6 Stossrichtung E: Versorgungsfunktion erhalten und ausbauen

Ausgangslage / Herausforderung

Mindestniveau an Versorgung sicherstellen

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.

Tabelle 6

Übersicht Massnahmenswerpunkte Stossrichtung D

Subregion Lenzerheide	Subregion Albulatal	Subregion Surses
<ul style="list-style-type: none"> – Ausbau Parkierungsflächen – Sicherheitsverbesserungen im Verkehr, insb. Ortsdurchfahrt Lantsch/Lenz 	<ul style="list-style-type: none"> – Postdienste sichern 	<ul style="list-style-type: none"> – Erhalt und Diversifikation des Gesundheitszentrums Savognin – Detailhandel insbesondere in Savognin erhalten –
	<ul style="list-style-type: none"> – 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 	

3.7 Rollenteilung in der regionalen Standortentwicklung der Region

Ausgangslage - Heterogene Region mit starken Gemeinden

Region und weitere Institutionen subsidiär zu den 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 bei Standortentwicklungsprojekten werden bei der Region nur subsidiär wahrgenommen, wenn die Gemeinden entsprechende Bedürfnisse anzumelden.

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 die laufenden 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.