



Standortentwicklungsstrategie Region Albula

Ziele, Schwerpunkte und Massnahmen für die
Standortentwicklung Region Albula

7450 Tiefencastel, 12. Juli 2019

Vorwort

Strategie bis 2023 festlegen

In einem verschärften Standortwettbewerb sind alle Bündner Regionen gefordert, mit klaren Strategien ihre Entwicklung aktiv zu steuern. Die Bündner Gemeinden, Regionen und der Kanton Graubünden haben die Erarbeitung des neuen Umsetzungsprogramms der Neuen Regionalpolitik (NRP) zum Anlass genommen, sich vertieft mit den regionalen Strategien mit Horizont 2030 auseinanderzusetzen. 2030 wurde als Bezugspunkt gewählt, da bis dahin die Bevölkerungsentwicklung relativ verlässlich vorausgesagt werden kann. Mit Blick auf das neue NRP-Umsetzungsprogramm 2016–2023 des Kantons beziehen sich die im vorliegenden Dokument entwickelten Strategien auf die Umsetzung mit Unterstützung durch die NRP bis ins Jahr 2023.

Einigkeit in den Massnahmen

Durch eine differenzierte Betrachtung der wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Stärken und Schwächen und die Strategieformulierung soll eine verstärkte Einigkeit zwischen den Gemeinden hinsichtlich der Instrumente und Massnahmen der Standortentwicklung für Gemeinden, Regionen und Kanton geschaffen werden. Die gewonnenen Erkenntnisse und die geplanten Massnahmen sollen im neuen NRP-Umsetzungsprogramm sowie in weiteren kantonalen Entwicklungs- und Förderinstrumenten berücksichtigt werden und eine gute Abstimmung mit den einzelnen Sektoralpolitiken zulassen.

In mehreren Workshops haben sich Vertreterinnen und Vertreter aus Politik und Wirtschaft, unterstützt durch das Amt für Wirtschaft und Tourismus (AWT) und das Staatssekretariat für Wirtschaft (SECO), über die künftigen Herausforderungen und geeigneten Strategien Gedanken gemacht. Dieser Prozess wurde unter Beizug des kantonalen Amtes für Raumentwicklung (ARE) durchgeführt. Die Grundlagen wurden im Auftrag des AWT durch eine Arbeitsgemeinschaft bestehend aus Ernst Basler + Partner, BHP Hanser und Partner sowie Trimea erarbeitet.

Herausforderungen für die Region Albula

Als grösste Herausforderungen für die Region Albula gelten:

- das Aufrechterhalten und die Attraktivitätssteigerung der Gemeinden als Wohn- und Lebensraum;
- der schleichende Verlust der touristischen Wettbewerbsfähigkeit, wobei Bettenzahlen und Logiernächte sinken und Investitionen in Erneuerung und Ersatz von regional bedeutsamen Infrastrukturen nicht sichergestellt sind;
- die Voraussetzungen für den Erhalt der Arbeitsplätze, vor allem aber für Innovation und Wachstum für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie für verarbeitende Betriebe in der Landwirtschaft;
- die notwendige Entwicklung der Beherbergungsbetriebe, welche an raumplanerische, eigentumsrechtliche und betriebswirtschaftliche Grenzen stösst;
- die vorhandene Angebotsvielfalt, inklusive Naturpark Parc Ela, welcher besser vernetzt werden muss;
- Aufrechterhaltung medizinische Grundversorgung;
- die geschickte Nutzung der Lagegunst des Albulatals, dem Surses und der Destination Lenzerheide für Arbeitspendler.

Fokussierung zwecks nachhaltigen Mitteleinsatzes

Die Region Albula verfügt über ungenutzte Potenziale für die Erneuerung und die regionale Entwicklung. Die Realisierung dieser Potenziale bedingt jedoch eine vertiefte Zusammenarbeit und eine Fokussierung. Nur mit einer gemeinsamen Vorstellung über die gewünschte wirtschaftliche Entwicklung können die knappen Mittel und beschränkten Ressourcen nachhaltig eingesetzt werden. Diese Gesamtschau mit Fokus auf die gesamtwirtschaftlich wirksamsten Massnahmen ist Ziel der vorliegenden Standortentwicklungsstrategie. Ebenso soll sie Anstoss dazu geben, als rollende Planung in regelmässigen Abständen die regionalen Stossrichtungen zu überprüfen und zu aktualisieren. Die erarbeitete und priorisierte Massnahmenliste ist weder ab- noch ausschliessend gegenüber neuen Initiativen.

Kurzfassung

Ausgangslage und Herausforderungen	<p>Die Region Albula erlebt seit etlichen Jahren eine Stagnation in Wirtschaft, Tourismus und als attraktiver Lebensraum. Versuche, unerwünschten Entwicklungen entgegenzutreten, haben zwar punktuelle Wirkung gezeigt, jedoch keine eigentliche Wende bewirkt. Gemeinden, Regionen und Kanton suchen nach gemeinsamen griffigen Massnahmen für eine Trendumkehr und die Rückkehr auf den Pfad einer nachhaltigen positiven Entwicklung.</p>
Eingeschränkter regionaler Handlungsspielraum	<p>Der regionale Handlungsspielraum ist aufgrund der natürlichen, gesellschaftlichen, wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen begrenzt. Der Tourismus wird auch künftig eine wirtschaftlich dominante Stellung einnehmen. Als Wohnstandorte für Pendler in die Arbeitszentren des Bündner Rheintals sind primär das Albulatal und die Destination Lenzerheide prädestiniert. Lokale Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe haben komparative Kostennachteile, sollten aber nicht durch zusätzlich Hemmnisse in ihrem Handlungsspielraum benachteiligt werden.</p>
Welche Ziele für die Region Albula?	<p>Das übergeordnete Ziel der Standortentwicklungsstrategie für die Region Albula ist die Erhaltung und Stärkung der ganzen Region als attraktiver und zukunftsfähiger Lebens-, Wohn- und Wirtschaftsraum.</p> <p>Der Raum der Region Albula will künftig folgende drei Strategien bei der Standortentwicklung verfolgen:</p>
Tourismus	<ul style="list-style-type: none">▪ Touristisches Profil schärfen: Der Tourismus ist für die Region Albula ein entscheidender Wirtschaftsfaktor. Die vorhandenen touristischen Potenziale werden sowohl im Winter als auch im Sommer nicht vollständig ausgeschöpft. Weitere sind bisher vielleicht noch gar nicht im Fokus. Die Anzahl der Logiernächte im Gesamttraum ist rückläufig. Jüngst getätigte und künftig notwendige Investitionen werden nicht einfach zu amortisieren sein. Für den Erhalt und Gewinn von Marktanteilen muss das touristische Profil geschärft werden. Neben den Destinationen Lenzerheide und Savognin werden künftig die in der Region vorhandenen qualitativ hochstehenden Nischenmärkte intensiver erschlossen. Hierzu muss im Allgemeinen die Zusammenarbeit erhöht und das Wissen für Entwicklungsträger verbessert werden. Dem bestehenden Naturpark sowie dem UNESCO Welterbe RhB und dem weiteren kulturellen und historischen Erbe fällt eine hohe Bedeutung zu. Parallel werden Massnahmen zur Erneuerung von Beherbergungsbetrieben und zur Stärkung oder zum Aufbau regional bedeutsamer und Wertschöpfung bringender Infrastrukturen getroffen.
Wohnen	<ul style="list-style-type: none">▪ Wohnstandorte stärken: Die Region Albula verfügt entlang der Transitachse Julier über gut erschlossene Wohnstandorte. Diese Wohnstandorte gilt es zu stärken, indem Flächen sowie technische und soziale Infrastrukturen so bereitgestellt werden, dass der Raum für breitere Bevölkerungsschichten, namentlich Fachkräfte mit Familien und ältere Personen, als Lebens- und Wohnraum attraktiver wird. Zentrale Bedeutung für die Stärkung der Wohnstandorte haben die grösseren und kleineren Zentren. Sie stellen die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs, mit öffentlichen Diensten sowie die medizinische Grundversorgung in ihrem Umland sicher. Zur Attraktivität als Wohnstandort gehört auch der wirksame Ausbau des ÖV-Angebots. Im Hinblick auf die Entwicklung neuer Arbeitsformen und dem damit verbundenen Bedarf an hohen Bandbreiten sowie dem Ausbau der mobilen Technologien von 4G auf 5G, sollen in der Region die Grundlagen geschaffen werden, dass die Attraktivität des Lebens- und Wohnstandorts auch in Zukunft hoch bleibt.
Gewerbe/Dienstleistungen	<ul style="list-style-type: none">▪ Voraussetzungen für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe verbessern: Die Region Albula verfügt über ein starkes Rückgrat lokal verwurzelter Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, zu denen auch verarbeitende Betriebe der Agrar- und Lebensmittelwirtschaft zählen. Diese kleinen und mittelgrossen Betriebe sind wichtig für den

regionalen Arbeitsmarkt. Die Rahmenbedingungen für Gewerbe und Dienstleistungen werden im Einfluss- und Gestaltungsbereich der Gemeinden so gestaltet, dass Strukturanpassungen und Modernisierungen, Innovationsprozesse und Markterweiterungen angeregt werden und rasch möglich sind. Damit Unternehmen in einem zunehmend digitalen, internationalen und ortsunabhängigen Wettbewerb bestehen und wachsen können, gilt eine Anbindung an hohe Bandbreiten als selbstverständlich. Beim Ausbau und bei der Weiterentwicklung von Unternehmen hat sich gezeigt, dass ausschliesslich gut erschlossene Standorte in die engere Auswahl kommen.

Prioritäre Massnahmen zur Strategieumsetzung

Zur Umsetzung der drei Strategien muss sich die Region Albula insbesondere mit den folgenden Massnahmen konzeptionell auseinandersetzen:

- **touristisches Entwicklungskonzept und Nischenmärkte identifizieren**
- **regionale Strategie zur Stärkung der Beherbergung erarbeiten**
- **Wohnstandortqualität verbessern**
- **Bestellprioritäten ÖV-Erreichbarkeit festlegen**
- **Schaffung von modernem Wohnraum ermöglichen**
- **Voraussetzungen zur Erneuerung von Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben optimieren**
- **Vernetzung des Gewerbes stärken**
- **regional bedeutsame Infrastrukturen stärken**

Zweck der vorliegenden Strategie

Die hier vorliegende, von den Gemeindevorständen im Jahr 2015 verabschiedete Standortentwicklungsstrategie gilt in der Region als Orientierungsrahmen für standortpolitische und raumplanerische Fragen und Abwägungen. Die Strategie bildet ein Instrument für den regionalen Dialog über die Projekte der Standortentwicklung und die Priorisierung von diesbezüglichen Massnahmen. Sie wird regelmässig (mindestens alle zwei bis drei Jahre) überprüft. Die Strategie dient als Basis für eine verstärkte Einigkeit und Zusammenarbeit zwischen den Gemeinden zur gemeinsamen Bewältigung künftiger Herausforderungen.

«Region Albula»: In der vorliegenden Standortentwicklungsstrategie wird der Begriff «Region Albula» für das geographische Gebiet verwendet. Mit der Umsetzung der Gebietsreform wurde die Region Mittelbünden zur Region Albula. Die vorliegende Standortentwicklungsstrategie wurde im Jahr 2015 für den Raum Viamala/Mittelbünden verfasst. Im Jahr 2019 wurde diese Standortentwicklungsstrategie angepasst und neu explizit auf die Region Albula abgefasst. Dabei wurden inhaltlich keine strategischen Änderungen vorgenommen.

Inhaltsverzeichnis	
Vorwort	2
Kurzfassung	3
Inhaltsverzeichnis	5
1 Ausgangslage	6
1.1 Einführung	6
1.2 Rückblick	7
2 Aussichten und Strategien für 2023	8
2.1 Drei Strategien für die Region Albula	8
2.2 Strategie A – Touristisches Profil schärfen	8
2.3 Strategie B – Wohnstandort stärken	10
2.4 Strategie C – Voraussetzungen für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe verbessern	11
3 Massnahmenplan	13
3.1 Umsetzungsmassnahmen der Gemeinden	13
3.1.1 Touristisches Entwicklungskonzept und Nischenmärkte identifizieren	13
3.1.2 Regionale Strategie zur Stärkung der Beherbergung erarbeiten	14
3.1.3 Wohnstandortqualität verbessern	15
3.1.4 Bestellprioritäten ÖV-Erreichbarkeit festlegen	15
3.1.5 Schaffung von modernem Wohnraum ermöglichen	15
3.1.6 Voraussetzungen zur Erneuerung von Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben optimieren	16
3.1.7 Vernetzung des Gewerbes stärken	16
3.2 Weitere Massnahmen	17
3.3 Regional bedeutsame Infrastrukturen stärken	17
3.4 Übersicht der Massnahmen und Projekte	18
4 Umsetzung	21
4.1 Funktion der Strategie	21
4.2 Controlling der Massnahmen	21
Zusammenarbeit der Gemeinden in der Standortentwicklungsstrategie	22

1 Ausgangslage

Entwicklung einer Standortentwicklungsstrategie

Mit dem Prozess «Agenda 2030 Graubünden» haben lokale Vertreter aus Politik und Wirtschaft und das Amt für Wirtschaft und Tourismus (AWT) zusammen eine Standortbestimmung für den Raum Region Albula vorgenommen und daraus die Schwerpunkte für die Standortentwicklung mit Zeithorizont 2023 entwickelt. Finanziell unterstützt wurde der Prozess durch das Staatssekretariat für Wirtschaft (SECO). Der Prozess wurde unter Beizug des kantonalen Amtes für Raumentwicklung (ARE) durchgeführt.

Kurzbericht der Kernelemente

Dieser Bericht fokussiert auf die Kernelemente der Standortentwicklungsstrategie. Die im Zuge der Strategiearbeit umfassend vorgenommenen Analysen werden in der vorliegenden Zusammenfassung nicht im Detail erläutert.

1.1 Einführung

Heterogene Raumstruktur: zwischen periurban und peripher

Der Raum Region Albula wird durch die Nord-Süd-Transitachse Julier, sowie Albula geprägt. Der Raum Lenzerheide profitiert von der guten Anbindung an den Verkehrsknoten Chur. Mit zunehmender Entfernung zum Bündner Rheintal übernehmen kleine und mittlere Zentren wie Tiefencastel sowie die touristischen Orte Savognin und Lenzerheide eine wichtige Funktion. Zentren und Tourismusorte tragen mit ihren Versorgungsleistungen dazu bei, dass sich sowohl Beschäftigung als auch Bevölkerung im Raum Lenzerheide mit Lantsch/Lenz stabil entwickeln. Ausserhalb dieser Kleinzentren sowie abseits der Transitachsen ist der Raum dünn besiedelt und stark ländlich geprägt. Hier stehen die Gemeinden vor der Herausforderung, ihrer Bevölkerung in Zukunft attraktive Beschäftigungs- und Wohnmöglichkeiten bereitzustellen zu können.

Ein analoges Bild zeigt sich in der Verteilung der Arbeitsplatzgebiete und der angesiedelten Gewerbebetriebe. Kleinere Arbeitsplatzzonen befinden sich in Alvaschein, Filisur, Surava und Cunter (Surses), wobei die periphere Lage für Neuansiedlungen von Unternehmen eine Herausforderung darstellt.

Internationale Magene und Nischenprodukte

Ausserhalb der Destination Lenzerheide sowie dem Tourismusort Savognin zeichnet sich das Tourismusangebot durch eine Vielfalt an Nischenprodukten aus. Kleine Skigebiete wie Bivio, Bergün bieten eine Alternative. Aufgrund der kleinen Betriebsgrösse und der teilweise niedrigen Lage (Schneemangel) wird sich die Frage der strategischen Ausrichtung und Erneuerung akzentuieren. Ergänzt werden die Skigebiete durch andere Wintersportangebote wie Schlitteln (Schlittenbahn Preda-Bergün), Langlaufen und Schneeschuhwandern an diversen Orten.

In den Anfängen der touristischen Erschliessung ist auch das Bad in Bad Alvaneu (heute in Kombination mit Golf) begründet. In der Lenzerheide wurde jüngst in die Bäderinfrastruktur investiert und in Savognin ist eine neue Anlage in Planung. Im Zusammenhang mit der Aufnahme der Albula-Bernina-Linie der RhB in die Weiterbeliste hat sich Bergün zum Bahndorf entwickelt. Weitere Perlen entlang der RhB-Strecke wie das Landwasser-Viadukt, etc. gilt es, noch stärker in Wert zu setzen.

Wertschöpfende Erschliessung der Kulturlandschaft durch UNESCO Welterbe RhB und Naturpark

Trotz des Rückgangs der Beschäftigung im ersten Sektor stellt die Kulturlandschaft nach wie vor ein grosses Potenzial für den Raum der Region Albula dar. Neben dem UNESCO Welterbe RhB ist heute in der Region Albula der grösste regionale Naturpark eingerichtet. Die wertschöpfende Nutzung des Naturpotenzials durch diese Entwicklungsträger ist eine Chance, aber auch eine Herausforderung. Die Realisierung ist anspruchsvoll, da zum einen ein Gleichgewicht von Nutzung und Schutzfunktion gefunden werden und zum andern die Vermarktung möglicher Angebote in enger Zusammenarbeit aller Akteure in und um den Naturpark gelingen muss.

1.2 Rückblick

Transitwirtschaft und Agrarhandel

Die natürlichen Voraussetzungen und die Transitachse Julier sowie seit 100 Jahren die RhB-Albulalinie bilden den Ausgangspunkt für die wirtschaftliche Entwicklung. Der Nord-Süd-Transit hat früh ein florierendes Säumerwesen entstehen lassen. Hiervon hat auch die bis in die 1950-er Jahre dominante Landwirtschaft profitiert, welche ihre Produkte im überregionalen Handel absetzen konnte.

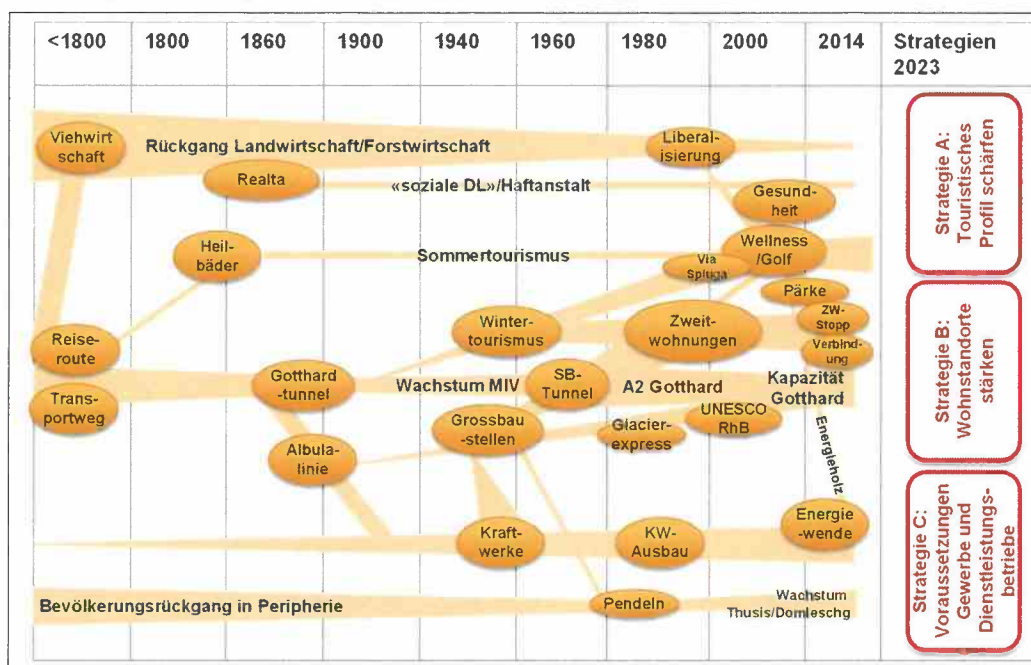
Frühe Entwicklung der Elektrizitätswirtschaft

Durch die frühe Elektrifizierung der RhB gelangte die Stromproduktion in den der Region Albula. Ab den 1940-er Jahren wurde die Infrastruktur zur Stromproduktion (Kraftwerke, Stauseen, Übertragungssysteme) stark ausgebaut.

Touristische Entwicklung ab 1950

Ab den 1950-er Jahren entwickelte sich der Wintertourismus. Die touristische Infrastruktur (Beherbergung, Transportsysteme) wurde ausgebaut. Mit dem Wohlstandswachstum der Schweiz boomte ab den 1960-er Jahren der Bau von Zweitwohnungen.

Abb. 1 Historische Entwicklung des heutigen Wirtschafts- und Wohnstandorts in Mittelbünden (Pfeilstärke = grobe volkswirtschaftliche Bedeutung)



Verlagerung der Beschäftigung zu Dienstleistungen

Seit den 1990-er Jahren hat die wirtschaftliche Bedeutung der Land- und Forstwirtschaft stark abgenommen. Im Tourismus und in der Bauwirtschaft ist gleichzeitig die Beschäftigung angestiegen. Soziale Einrichtungen im Schul- und Betreuungsbereich sowie Dienststellen der kantonalen Verwaltung (Regionalspital in Savognin) sind wichtige Arbeitgeber der öffentlichen Hand.

2 Aussichten und Strategien für 2023

2.1 Drei Strategien für den Raum der Region Albula

Drei Strategien zur Bündelung der Kräfte

Vertreterinnen und Vertreter von Politik und Wirtschaft haben sich in gemeinsamer Diskussion auf drei zentrale Stossrichtungen für eine künftige erfolgreiche Standortentwicklung geeinigt. Als dringlich angesehen werden die Erneuerung im Tourismus, die Hebung von Standorteigenschaften für die Wohnbevölkerung und die Weiterentwicklung von Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben. Daraus leiten sich drei Strategien ab:

- **Strategie A – Touristisches Profil schärfen**
- **Strategie B – Wohnstandort stärken**
- **Strategie C – Voraussetzungen für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe verbessern**

Nachhaltige Entwicklung

Die Standortentwicklung Region Albula erfolgt im Spannungsfeld der drei Ziele der Nachhaltigkeit: der ökologischen, der gesellschaftlichen sowie der ökonomischen Entwicklung. Für den Raum besteht insbesondere die Herausforderung, die unterschiedlichen Ansprüche an die Nutzung der Ressource Boden miteinander in Einklang zu bringen und ein qualitätsvolles und ressourcenschonendes Wachstum zu ermöglichen. Auch im Tourismus tangieren wesentliche Entwicklungen das Spannungsfeld von Wirtschaft und Ökologie.

In den letzten Jahren haben Umwelthanliegen in der Schweiz und im Raum Region Albula eine hohe Bedeutung erhalten. Die Planungsfreiheiten auf lokaler und regionaler Ebene sind teilweise von nationalen Entscheidungsmechanismen abgelöst worden (z.B. Raumplanung, Zweitwohnungen, Gewässerschutz, Moorschutz). Die wirtschaftliche und damit auch gesellschaftliche Entwicklung im Berggebiet ist anspruchsvoller geworden. Die landschaftlichen Qualitäten sind aber auch ein zentrales Kapital für die Region Albula, die wesentlich zur Attraktivität als Lebens-, Wohn- und Tourismusraum beitragen.

Gemeinden, Kanton und Bund werden Lösungen finden müssen, wie die Interessenabwägung zwischen gesellschaftlicher, wirtschaftlicher und ökologischer Entwicklung künftig nachvollziehbar und pragmatisch bleiben.

2.2 Strategie A – Touristisches Profil schärfen

Ziel: Zusammenarbeit stärken und touristische Nischen erschliessen.

Erneuerung des Wertschöpfungssystems

Der Tourismus ist zentral für die wirtschaftliche Leistungskraft in der Region Albula. Ein abnehmendes Bettenangebot und sinkende Logiernächte, die Annahme der Zweitwohnungsinitiative sowie die anhaltend rezessive Entwicklung in Europa erfordern grundlegend Anpassungen in der Angebotsvielfalt und -qualität sowie bei den betrieblichen Strukturen. Das gesamte touristische Wertschöpfungssystem benötigt eine grundlegende Erneuerung. Zum Erhalt und Ausbau von Marktanteilen müssen veränderte und neue Angebote ermöglicht werden.

Notwendigkeit der Zusammenarbeit

Vertreterinnen und Vertreter aus Politik und Wirtschaft betrachten die Intensivierung der Zusammenarbeit als eine Grundvoraussetzung für eine erfolgreiche Erneuerung. Dies bedeutet:

- **sich für gemeinsame Entwicklungsziele und -strategien einsetzen**, als Grundlage für eine stimmige Angebotsgestaltung, Infrastrukturentwicklung und Marktbearbeitung;
- **Fokussierungen vornehmen**, in Bezug auf das touristische Profil, auf Marktsegmente und die Marktbearbeitung, Angebotsentwicklung und Projektfinanzierung;
- **gesamtheitliches Denken fördern** mit Akteuren und Entwicklungsträgern, welche Strategien entwickeln und umsetzen können.

Entwicklungsträger bilden

	<p>Gleichzeitig (mit der Verstärkung der Zusammenarbeit) geht einher, dass sich kompetente und leistungsfähige Entwicklungsträger bilden, welche komplexe Grossprojekte abwickeln können. Von entsprechenden Fähigkeiten profitieren alle Akteure und Wertschöpfungssysteme.</p>
Zwei europäisch bekannte Tourismusorte	<p>Lenzerheide (gemeinsam im Verbund mit Arosa) und Savognin sind europäisch bekannte und etablierte Tourismusorte. Ihre Angebote und Infrastrukturen müssen laufend an die Erfordernisse des internationalen Wettbewerbs angepasst werden. Die Erhöhung von Besucherfrequenzen, die Verlängerung von saisonalen und der Ausbau von sommertouristischen Angeboten erhöht die Auslastung, verbessert die Rentabilität und reduziert saisonale Risiken.</p>
Nationale Märkte und touristische Nischen	<p>Alle weiteren Orte und Angebote werden hinsichtlich Angebotsgestaltung, Kapazitäten und Vermarktung auf eine nationale bzw. grenznahe Nachfrage (Nutzung der Nachfragepotenziale insbesondere für Bergün und Bivio) und/oder spezifische touristische Nischen (siehe weiter unten) ausgerichtet. Geeignete Nischen zeichnen sich aus durch:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ eine nach Bedürfnissen, Werthaltungen und Herkunft eingrenzbar Nachfrage; ▪ hohe Qualitätsansprüche bei entsprechender Zahlungsbereitschaft; ▪ die Abgrenzung gegenüber den kapazitätsstarken Tourismusangeboten.
Mögliche Nischenmärkte	<p>Als Nischenmärkte für die Region Albula werden folgende Themen entwickelt:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Natur- und kulturnaher Tourismus in und um die Naturpärke; ▪ «Wintertouristischer Langsamverkehr» (Langlauf, Schlitteln, Skitouren, Schneeschuhwanderungen, Hundeschlitten etc.), Trailrunning, Wandern sowie Biken; ▪ alpine Kulturevents in einer authentischen Kulturlandschaft (bspw. Origen in Riom); ▪ alpine verkehrswirtschaftliche, frühindustrielle und touristische Kulturgeschichte (bspw. Walsertal, Wasserkraftnutzung, UNESCO Welterbe RhB, Heilbad); ▪ Bündner Gastronomie (bspw. hochalpine Landwirtschaft und traditionelle Lebensmittel, Spitzengastronomie, regionale exotische Lebensmittel und Säumerwesen); ▪ ein bis zwei «Dorfhotels»; ▪ neue Beherbergungsformen im Naturpark, z.B. «Parc Ela-Lodges», Camps zur Übernachtung im Freien; ▪ kombinierte Angebote mit dem Gesundheitswesen (bspw. Prävention, Stressbewältigung und Sinnsuche, Schmerztherapie) und mit dem Handwerksgewerbe (bspw. Kursangebote in Stein-/Holzbearbeitung); ▪ kombinierte Angebote mit der Landwirtschaft (bspw. Schlafen im Stroh, Ferien auf dem Bauernhof), mit landwirtschaftlichen Produkten und insbesondere der Alpwirtschaft (bzw. Alpwochen, touristische Rahmenprodukte zur Unterstützung der alpwirtschaftlichen Direktvermarktung); ▪ kombinierte Angebote zwischen Nischenprodukten und grossen Playern.
Naturpark und UNESCO Welterbe RhB nutzen	<p>Die Entwicklung der Nischenmärkte basiert insbesondere auf dem Naturpark, und dem UNESCO Welterbe RhB. Diese sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ mit hohen Erwartungen bezüglich ihres Beitrags an die Sicherung der Erwerbsgrundlagen der Bevölkerung (Arbeitsplätze, Wertschöpfung) verbunden; ▪ mit Vorleistungen errichtet worden, welche einer Amortisation bedürfen; ▪ mit Strukturen verbunden, welche rasch als regionale Entwicklungsträger unterstützend in Erscheinung treten können; ▪ Labels mit hoher nationaler und internationaler Glaubwürdigkeit, die Qualität und nachhaltiges Wirtschaften ausdrücken; ▪ bereits heute Verbindungselemente zwischen sommer- und wintertouristischen Angeboten.

Stärkung der Beherbergung

Die Regionen, Gemeinden und touristischen Leistungsträger werden gemeinsam ein touristisches Profil entwickeln, welches sich gegenüber konkurrierenden Regionen durch räumliche Nähe und Verträglichkeit von internationalen Destinationen, Naturparks und touristischen Nischen abhebt. Eine zentrale Funktion zur Profilbildung wird den Beherbergungsbetrieben und wertschöpfenden Infrastrukturen zufallen. Hierfür sind:

- **leistungsfähige Beherbergungsbetriebe** (inkl. Feriendörfer und bewirtschaftete Zweitwohnungen) zu fördern, sodass diese im Stande sind, selber den Markt zu bearbeiten;
- **betrieboptimale Areale für bestehende und neue Beherbergungsbetriebe** verfügbar zu machen: Derzeit fehlt die zeitnahe Verfügbarkeit von attraktiven Arealen für neue Beherbergungsprojekte im 3- und 4-Stern-Bereich sowie für ein Resort. Potenzielle Projektpartner stehen vor raumplanerischen, verfahrenstechnischen und güterrechtlichen Unsicherheiten, die langanhaltende Verfahren oder sogar den Abbruch des Projektes zur Folge haben können. Durch zonenplanerische und baurechtliche Massnahmen sowie eigentumsrechtliche Vereinbarungen sind ständig einige geeignete Areale entwicklungsbereit zu halten;
- die **Umnutzung bestehender Hotels** zu ermöglichen (der Spielraum ist mit dem Zweitwohnungsgesetz gegeben). Die Umnutzungsmöglichkeit beinhaltet neue Formen der Beherbergung, die Konsolidierung zu Feriendörfern und Resorts und den Zusammenschluss zu wirtschaftlich lebensfähigen Beherbergungsbetrieben.

2.3 Strategie B – Wohnstandort stärken

Ziel: Erhöhung der Attraktivität des Wohnstandorts, um die ansässige Bevölkerung zu halten und Zuzüger anzuziehen.

Attraktivität Wohnstandort erhöhen

Der Raum im Albulatal sowie die Destination Lenzerheide profitieren von einer guten Erreichbarkeit des dynamischen Arbeitsmarkts im Bündner Rheintal und sind gleichzeitig Wohnstandorte mit einer guten Grundversorgung, intakten Landschaften und attraktiven Freizeitmöglichkeiten. Als Bevölkerungsschwerpunkt wird der Wohnstandort für ansässige und zuziehende Bevölkerung in seiner Attraktivität auf künftige Bedürfnisse ausgerichtet. Dies bedeutet:

- **zeitgemässen Wohnraum** zu ermöglichen, indem die Umnutzung ungenutzter Bausubstanz einfach ermöglicht und damit der Bauland- und Liegenschaftenmarkt verflüssigt wird;
- die **ÖV-Erreichbarkeit für Pendlerinnen und Pendler** zu erhöhen;
- Hemmnisse für **moderne Lebensentwürfe** abzubauen, beispielsweise durch die Förderung von Teilzeitstellen, sowie Angebote der ausserfamiliären Kinderbetreuung zu schaffen;
- die **Attraktivität des Schulangebots** (allgemeine Schule und Erwachsenenbildung) zu erhöhen. Oder besser, mit neuen Modellen eine Vorreiterrolle einnehmen.

Zusätzliches Sozialkapital nutzen

Die Region Albula will zusätzliches Sozialkapital in Form einer wachsenden Vielfalt von Wissen und Kompetenzen, Ideen und Engagement, Kontakten und Netzwerken etc. aufbauen. Zuziehende Pendlerinnen und Pendler werden in die sozialen Netzwerke vor Ort eingebunden und damit in ihrer Identifikation mit der Region gestärkt.

Attraktivitätssteigerung

Der Raum ist auf die lokale Verfügbarkeit von Fachkräften angewiesen. Die Stärkung als Wohnstandort durch einfachen Zugang zu zeitgemässen Wohnraum, bedarfsgerechten öffentlichen Infrastrukturen und Dienstleistungen wird daher gemeinsam forciert.

Stärkung der zentralen Orte und Nahversorgung

Da sich die Bevölkerung in ihrem täglichen Verhalten vor allem regional orientiert, arbeiten Gemeinden in ihrer Aufgabenerfüllung verstärkt zusammen und konzentrieren Angebote bedarfsgerecht an den zentralen Orten. Die Versorgung mit Dienstleistungen in den zentralen Orten ist zu erhalten und zu stärken, negative Veränderungen sind frühzeitig zu erkennen. Hierbei bedeutsam ist, diese Zentren zu attraktiven Begegnungsorten zu

Innerregionale ÖV-
Erreichbarkeit

entwickeln und Anreize zu schaffen, dass sich Betriebe für den täglichen Bedarf entwickeln können.

Die innerregionale Erreichbarkeit wird im Rahmen der kommunalen und regionalen Tragfähigkeit als ÖV-Besteller verbessert. Hohe Priorität hat ein 30-Minuten-Takt über den ganzen Tag und abends im öffentlichen Verkehr ab Chur nach Thusis und weiter ins Albulatal sowie die Weiterführung über das Postauto ins Surses. Die Verbesserung des ÖV-Angebots ausserhalb dieser Achse erfolgt schrittweise und bedürfnisgerecht.

2.4 Strategie C – Voraussetzungen für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe verbessern

Ziel: Betriebe modernisieren, neue Märkte erschliessen und lokale Fachkräfte fördern.

KMU stärken

Kleine und mittlere Betriebe (KMU) in der Verarbeitung und Veredelung von landwirtschaftlichen Erzeugnissen und natürlichen Ressourcen wie Steinabbau und -verwertung oder Holzproduktion und -verarbeitung sind ein wichtiger Teil der regionalen Wirtschaft. Zudem werden viele Dienstleistungen des täglichen Bedarfs für Unternehmen und Haushalte regional erbracht. Die Betriebe erneuern und modernisieren sich fortlaufend und erhalten damit ihre Wettbewerbsfähigkeit. Region und Gemeinden setzen Rahmenbedingungen, welche rasche Strukturanpassungen in Gewerbe und Dienstleistungen ermöglichen. Gemeinden und Regionen werden hierfür:

- **betrieboptimale Areale für neue Betriebe und betriebliche Weiterentwicklungen** verfügbar machen. Neue Flächen für Gewerbe und Dienstleistungen werden regional koordiniert, um für Betriebe attraktive räumliche Konzentrationen herbeizuführen. Die regionalen Bemühungen werden durch das im Aufbau befindliche kantonale Arbeitszonenmanagement unterstützt (rechtliche Vorgabe an den Kanton Graubünden durch das Raumplanungsgesetz). Durch die Umnutzung bestehender Bausubstanz an verkehrsgünstiger Lage werden die Regionen und Gemeinden gemeinsam ein bis drei Gewerbezentren mit günstigem, mietbarem Büro-, Werkstatt und Lagerraum und moderner Kommunikations- und Informatikinfrastruktur errichten;
- **Bewilligungsverfahren** rasch und einfach abwickeln, um die Erneuerung und den Ausbau von Betriebsmitteln (Liegenschaften, Energieanlagen, Nutzungskonzession etc.) nicht zeitlich zu behindern;
- **Wissens- und Technologietransfer** und Vernetzung zwischen Unternehmen stärken: KMU erreichen oftmals keine kritische Grösse, um technische und betriebliche Innovationen systematisch voranzutreiben und die Märkte aktiv zu bearbeiten. Bund und Kanton stellen vielfältige Mittel zur betrieblichen Innovationsförderung bereit (finanzielle Beiträge, kostenlose Wissens- und Technologietransferzentren an Fachhochschulen und Universitäten, Innovationsmentoren etc.). Die Betriebe werden regelmässig durch das Regionalmanagement, gemeinsam mit den Wirtschaftsverbänden, über diese Angebote informiert. Das Regionalmanagement vermittelt Kontakte, unterstützt die Gesuchseinreichung inhaltlich und regt den zwischenbetrieblichen Wissens- und Technologietransfer an;
- günstige Voraussetzungen schaffen für die **überbetriebliche und sektorübergreifende Vernetzung der verarbeitenden Betriebe in der Landwirtschaft**. Mit der gezielten Vernetzung verarbeitender Betriebe helfen Regionen und Gemeinden agrarwirtschaftliche Wertschöpfungsketten zu verlängern. Betriebe wie Sennereien, Käsekeller oder Metzgereien werden dabei unterstützt, Produkte gezielter zu vertreiben (z.B. via Direktvermarktung, Vermarktung ausserhalb der Region oder Labels) sowie die Wertschöpfungskette aus landwirtschaftlichen Produkten innerhalb des Raums der Region Albula zu verlängern.
- **Erschliessung der Region mit Ultrahochbreitband (UHB)** Die Region Albula erachtet es als eine ihrer zentralen Aufgaben, zusammen mit den Gemeinden und dem Kanton Rahmenbedingungen zu schaffen, welche der wirtschaftlichen Entwicklung

und Innovation förderlich sind. Diese umfasst unter anderem den Erhalt der unternehmerischen Freiheit sowie gut ausgebaute, leistungsfähigen UHB-Infrastrukturen. Für das Erreichen der übergeordneten strategischen Ziele der regionalen Standortentwicklungsstrategie (rSES) ist deshalb die UHB-Erschliessung eine unabdingbare Grundlage.

Ausbau und Erhalt der Standortattraktivität und Wettbewerbsfähigkeit Die Region erachtet es als eine ihrer zentralen Aufgaben, zusammen mit den Gemeinden und dem Kanton Rahmenbedingungen zu schaffen, welche der wirtschaftlichen Entwicklung und Innovation förderlich sind. Diese umfasst unter anderem den Erhalt der unternehmerischen Freiheit sowie gut ausgebaute, leistungsfähigen UHB-Infrastrukturen. Die bedarfsgerechte Erschliessung mit UHB-Anschlüssen ist eines der zentralen Kriterien für die Standortattraktivität und Wettbewerbsfähigkeit einer Gemeinde, bzw. einer Fraktion.

3 Massnahmenplan

Fokussierung auf beeinflussbare Bereiche

Die Standortentwicklung für den Raum der Region Albula ist herausfordernd und kann nur über wenige Hebel gezielt beeinflusst werden. Es ist entscheidend, dass sich die Gemeinden und wirtschaftlichen Leistungsträger mit denjenigen Bereichen beschäftigen, die beeinflusst werden können.

Konzeptionelle Massnahmen und konkrete Projekte

Nachfolgend werden zuerst die konzeptionellen Massnahmen aufgeführt, die von den wirtschaftlichen und politischen Vertreterinnen und Vertretern als prioritär erachtet wurden. Am Ende des Kapitels findet sich der Massnahmenplan mit einer Auflistung von Massnahmen und konkreten Infrastrukturprojekten, die sich aus den konzeptionellen Massnahmen ergeben. Die wirtschaftlichen Leistungsträger und Gemeinden in der Region Albula werden in der Planungsperiode 2016–2023 der Neuen Regionalpolitik an der Umsetzung dieses Massnahmenplans arbeiten.

Aufforderung an Gemeinden und Leistungsträger

Aufgrund der getroffenen Auslegeordnung und der einzuschlagenden Strategien werden die Gemeinden und Leistungsträger aufgefordert, sich mit folgenden Themen konzeptionell auseinanderzusetzen:

- **touristisches Entwicklungskonzept und Nischenmärkte identifizieren**
- **regionale Strategie zur Stärkung der Beherbergung erarbeiten**
- **Wohnstandortqualität verbessern**
- **Bestellprioritäten ÖV-Erreichbarkeit festlegen**
- **Schaffung von modernem Wohnraum ermöglichen**
- **Voraussetzungen zur Erneuerung von Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben optimieren**
- **Vernetzung des Gewerbes stärken**
- **regional bedeutsame Infrastrukturen stärken**

In der Folge wird vertieft auf diese Massnahmen eingegangen.

3.1 Umsetzungsmassnahmen der Gemeinden

Der Raum hat topographisch und funktional unterschiedliche Potenziale und Möglichkeiten. Diese Potenziale können am wirksamsten in Wert gesetzt werden, wenn die Zusammenarbeit zwischen einzelnen Gemeinden und Teilräumen bedürfnisgerecht erweitert und gestärkt wird.

3.1.1 Touristisches Entwicklungskonzept und Nischenmärkte identifizieren

Grosses Potenzial vorhanden, derzeit noch wenig gebündelt

Im gesamten Raum sind Entwicklungspotenziale für eine Nischenstrategie rund um die Inwertsetzung des einzigartigen Natur- und Kulturrums vorhanden. Mit den bestehenden Naturpark Parc Ela, sowie dem UNESCO Welterbe RhB wurden bereits umfassende Vorleistungen erbracht. Aus den erbrachten Vorleistungen sind Produkte zu entwickeln und gebündelt zu vermarkten. Hierzu ist/sind:

- den **Naturpark als Treiber der Angebotsgestaltung einzubinden**. Dies beinhaltet auch die Option, bei Bedarf wertschöpfende Infrastruktur im Naturpark und deren Umgebungszonen zu errichten;
- das **UNESCO Welterbe RhB** als vielseitige Attraktion eines technischen Bauwerks in einer ausserordentlichen Naturlandschaft zusammen mit den Perlen entlang der Strecke gezielter in Wert zu setzen. Das grosse touristische Wissen der RhB in Angebotsgestaltung und Vermarktung soll in Abstimmung mit regionalen Massnahmen genutzt werden;
- systematisch neue Ideen zur Stärkung des **ländlichen Tourismus in Zusammenarbeit mit der Landwirtschaft** (Natur-, Kultur-, Agrotourismus) zu entwickeln;

Ausrichtung an
Marktbedürfnissen

- **weitere Potenziale** für neue Produkte zu klären, bspw. im Zusammenhang mit Heilbad, Wellnessangeboten, Sportangeboten, Spital, Altersheimen, Landwirtschaft, traditionellem Handwerk etc.

Mit Blick auf die bestehenden Angebote und die Bedürfnisse der Nachfrage in den angestrebten Nischenmärkten werden von den hauptverantwortlichen Akteuren gemeinsam mit den betroffenen Gemeinden künftige Projekte mit Prioritäten versehen. Die Prioritäten richten sich einerseits am Beitrag eines Projekts zur nachfrageorientierten Attraktivitätssteigerung des Gesamtangebots, andererseits sind finanzielle Restriktionen zu berücksichtigen.

Gesamtkonzept
Sommer- und Wintertourismus und verbesserte Zusammenarbeit

Zu diesem Zweck wird ein Konzept für den Sommertourismus erarbeitet, das die Schwerpunkte der touristischen Produkt- und Infrastrukturentwicklung sowie die Finanzierungsgrundlagen für die nächsten Jahre definiert. In Abstimmung dazu ist ein Konzept für die Erneuerung des Wintertourismus zu erarbeiten. Hierzu wird auch die Positionierung, die Kooperationen und Nutzung gemeinsamer Synergien der Bergbahnen weiterentwickelt.

Dafür intensivieren die Akteure in den Regionen und Talschaften ihre Zusammenarbeit und nutzen Synergiepotenziale. Die Konzepte sind auf den hierfür zweckmässigen Teilraum abgestuft zu entwickeln sowie mit den Nachbarregionen sinnvoll zu vernetzen (z.B. Albulatal mit Lenzerheide, Filisur mit Davos, Bivio mit St. Moritz). Wo notwendig sind die Strukturen der Zusammenarbeit entsprechend zu erneuern und den funktionalen Teilräumen anzupassen. Aus der engeren Zusammenarbeit sollen neue Themenkombinationen und Produktbündelungen entstehen.

3.1.2 Regionale Strategie zur Stärkung der Beherbergung erarbeiten

Erneuerung und
Strukturbereinigung
bei Beherbergungs-
betrieben

Die Beherbergungswirtschaft verzeichnet seit 20 Jahren einen anhaltenden Verlust an Betten und Logiernächten. Die Auslastung und dadurch die Rentabilität vieler Beherbergungsbetriebe sind ungenügend. Für viele Betriebe ist es aufgrund von veralteten, zu kleinen Strukturen kaum möglich, eine Modernisierung und höhere Wirtschaftlichkeit zu erreichen. Es sind sieben Massnahmen zur Unterstützung von Strukturanpassungen und zur Schaffung moderner Beherbergungsbetriebe, eines Resorts und einem bis zwei Dorfhôtels zu ergreifen:

- betrieboptimale Areale für bestehende und neue Beherbergungsbetriebe verfügbar machen;
- Infrastrukturen schaffen, die die Entfaltungsmöglichkeiten von Beherbergungsbetrieben erhöhen;
- die Umnutzung bestehender Betriebe vereinfachen;
- Zweitwohnungsregeln überkommunal im Hinblick auf die kommende Bundesgesetzgebung angemessen ausgestalten;
- Kooperationen und Betriebszusammenschlüsse unterstützen, bspw. zu Dorfhôtels;
- Dialog mit Militär intensivieren und in der Nähe bestehender militärischer Anlagen neue Truppenunterkünfte realisieren, die sowohl militärisch als auch touristisch genutzt werden können;
- Verringerung der Finanzierungshürden in der Beherbergungswirtschaft unterstützen.

Gemeinden und regionale Entwicklungsträger bedienen sich im Rahmen ihrer Förderstrategie für Beherbergungsbetriebe der obigen Massnahmen und kooperieren projektspezifisch mit den relevanten Akteuren (v.a. Leistungsträger und Gemeinden). Ein beispielhaftes Projekt, dessen Erfahrungen zu nutzen sind, ist das Kurhaus Bergün. Zudem sind die schnelländernden Bedürfnisse der Zielgruppen zu beobachten sowie die Einflüsse neuer Beherbergungsansätze, zum Beispiel airbnb, zu berücksichtigen, bzw. einzubinden.

3.1.3 Wohnstandortqualität verbessern

Wohnstandorte flächendeckend stärken

Für die langfristige Steigerung der Wohnattraktivität und Lebensqualität der ansässigen Bevölkerung sowie das Gewinnen von Zuzüglern wird gezielt die Standortqualität für die Wohnbevölkerung verbessert. Der räumliche Fokus zur Förderung der Wohnorte betreffend Zuzüglern liegt in der Destination Lenzerheide. Ein weiterer Schwerpunkt liegt auf dem Erhalt und der Stärkung der Nahversorgung in den zentralen Orten.

Fokus Fachkräfte mit Familien

Im Fokus stehen insbesondere qualifizierte Fachkräfte mit Familie, welche eine hohe Vereinbarkeit von Familie und Beruf in intaktem Wohnumfeld suchen. Die Hebung der Standortqualitäten bedeutet:

- **Bedürfnisse der potenziellen Zielgruppen** analysieren: Welche Bevölkerungsgruppen suchen den Raum als Wohnstandort? Welches sind ihre vorwiegenden Motive?
- **attraktive Wohnlagen und Wohnsituationen** sicherstellen (siehe nachfolgende Massnahmen);
- **ausserfamiliäre Kinderbetreuungsangebote fördern**: Errichtung und Betrieb von Betreuungsangeboten werden durch die Gemeinden ideell, infrastrukturell und finanziell unterstützt;
- **Pendlerverkehr** auf den Arbeitsmarkt Bündner Rheintal und/oder innerhalb der Region erleichtern (siehe nachfolgende Massnahmen);
- **Schulangebot mit innovativen Ansätzen ausbauen und weiterentwickeln**, sowohl für Kinder wie auch für Erwachsene.

Möglichkeiten von alternativen Wohnformen

In Ergänzung zu Familien werden auch Massnahmen geprüft, welche die Attraktivität des Wohnens im Alter für Einheimische und Zuziehende zum Ziel haben sowie die Möglichkeiten für moderne Wohnformen schaffen (Wohngemeinschaften, begleitetes Wohnen, Wohnen inkl. Dienstleistungen, temporäres und saisonales Wohnen). Die kantonalen Angebote für Bildung und Gesundheit werden berücksichtigt.

3.1.4 Bestellprioritäten ÖV-Erreichbarkeit festlegen

ÖV für attraktive Wohnorte

Zur Stärkung der Wohnstandorte wird das ÖV-Angebot auf Basis eines regionalen ÖV-Gesamtkonzepts ausgebaut. Das Konzept der Region und Gemeinden nimmt eine Auslegeordnung vor und legt als künftige Bestellpriorität fest:

- welche **Erschliessungsarten** (Linienbus, Ruf Bus, Bahn) und Linienführungen prioritär auszubauen sind;
- welche **Erschliessungsqualität**, (d.h. Angebotstaktung und Anschlusszeiten an Knoten in Stoss- und Nebenzeiten inkl. Berücksichtigung der touristischen Saisonalität) angestrebt wird.

Priorisierung aufgrund Finanzen und Erfolgswahrscheinlichkeit

Beim ÖV-Ausbau werden die Region und Gemeinden im Zuge des Bestellerprinzips den langfristigen finanziellen Zusatzlasten hohe Bedeutung zumessen.

Für nicht prioritäre Projekte bzw. nicht finanzierbare ÖV-Anbindungen werden alternative Mobilitätskonzepte entwickelt (Mitfahrmodelle, Seniorentaxi etc.).

3.1.5 Schaffung von modernem Wohnraum ermöglichen

Umnutzung bestehender Bausubstanz vorantreiben

In der Region sind Gebäudebestände vorhanden, welche derzeit unternutzt und überaltert sind. Dies kann für unterschiedliche Typen von Liegenschaften bzw. bisherigen Nutzungen beobachtet werden. Umnutzungen von entsprechender Bausubstanz sind derzeit aufgrund planungsrechtlicher Aspekte häufig blockiert.

Verbindung Raumplanung und Verflüssigung Immobilienmarkt

Die Region und Gemeinden schaffen planungsrechtliche Voraussetzung für die Umgestaltung und Umnutzung potenzialreicher Liegenschaften. Die planungsrechtlichen Anpassungen werden im Einklang mit Regulierungen aus der kommenden Bundesgesetzgebung betreffend Zweitwohnungen ausgestaltet.

Sondernutzungs- räume	Die Region setzt sich bei Kanton und Bund dafür ein, dass spezifische Potenziale in «Sondernutzungsräumen» genutzt werden können. In diesen sollen weitgehende Umnutzungen von Wohn-, Gewerbe- und Landwirtschaftsliegenschaften sowie ungenutzten militärischen Anlagen ermöglicht werden.
Veräusserungs- pflichten	Im Zuge von Auf- und Umzonungen können durch die Gemeinden Veräusserungspflichten mit Grundeigentümern vereinbart werden (d.h. Verkauf muss getätigt werden, sofern ein marktgerechtes Angebot vorliegt). Die Gemeinden prüfen laufend, ob weitere flankierende Massnahmen zur Baulandverflüssigung notwendig sind. Rückzonungen werden unter Berücksichtigung von rechtlichen Ausgangslagen und allfälligen Entschädigungspflichten regelmässig geprüft.

3.1.6 Voraussetzungen zur Erneuerung von Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben optimieren

Areale bereitstellen	Die Gemeinden sichern die Bereitstellung von geeigneten Flächen für die Weiterentwicklung von produzierenden Betrieben und Dienstleistungsanbietern. Das Vorgehen entspricht dem Vorgehen zur Bereitstellung von geeigneten Arealen für Beherbergung und touristische Infrastrukturen (vgl. weiter oben). Die möglichen Areale werden regional (Surses, Albulatal) sowie im Zuge des kantonalen Arbeitszonenmanagements (Vorgabe durch Raumplanungsgesetz) zwischen den Gemeinden abgestimmt. Bei Auf- und Umzonungen werden Verträge zur Verhinderung von Baulandhortung geschlossen. Für die Ansiedlung von neuen Betrieben soll in enger Kooperation mit dem AWT eine Strategie für die aktive Bewirtschaftung und Vermarktung erarbeitet werden.
----------------------	---

Bedarfsanalyse Ge- werbezentrums	Im Zuge der konzeptionellen Arbeiten betreffend Gewerbe- und Dienstleistungsflächen werden die Bedürfnisse für gemeinsame Gewerbezentren und Gewerbe- und Dienstleistungszentren ermittelt. Im Bedarfsfall wird eine Projektentwicklung gestartet, beispielsweise zur Umgestaltung einer bestehenden Liegenschaft.
-------------------------------------	--

Erschliessung Ultra- hochbreitband	Mehr Datenverkehr benötigt belastbare Erschliessungslösungen. Die Regionen sollen unterstützt werden, ein regionales Erschliessungskonzept (rEK) zu erarbeiten, welches die Regionen mit dem kantonalen Backbone verbindet. Die enge Zusammenarbeit mit den Betreibern und Eigentümern bereits bestehender lokaler Infrastrukturen soll auch im Bereich der Anschlussnetze die Investitionskosten für die Gemeinden reduzieren. Unter «bedarfsgerecht» wird in diesem Kontext eine Erschliessung von Unternehmen und weiteren, regionalwirtschaftlich relevanten Einheiten mit Kommunikationsinfrastrukturen im Bandbreitenbereich von über 100 Megabit pro Sekunde (Mbps) verstanden. Dabei muss der Bedarf explizit ausgewiesen werden. Die Kriterien hierfür werden vom kantonalen Strategie- und Koordinationsteam festgelegt. Für die Region Albula stehen die folgenden Kriterien im Vordergrund:
---------------------------------------	---

- Der Bedarf ist grundsätzlich wirtschaftlich orientiert.
- Das Unternehmen oder die Organisation ist im Kerngeschäft auf hohe Bandbreiten im UHB Bereich angewiesen. Beispiele hierfür sind Cloud-Anwendungen, Big Data, 3D-Druck etc.
- Es zeichnet sich ab, dass Geschäftsmodelle und Kerntätigkeiten vermehrt online und/oder mobil vernetzt (5G) ausgeführt werden.

3.1.7 Vernetzung des Gewerbes stärken

Vernetzung durch Plattformen, Zusam- menarbeit und WTT	Mit der Stärkung der Vernetzung des Gewerbes werden Betriebe bei der Neuerschliessung von Märkten, Technologien oder Zulieferern und in Innovationsprozessen unterstützt. Regionalmanagement und Verbände unterstützen die Betriebe ideell, fachlich und bei der Erschliessung von Förderinstrumenten. Hierzu werden:
--	---

- **gemeinsame Initiativen von Gewerbe und Verbänden angeregt und unterstützt**, beispielsweise zur Rekrutierung von Fachkräften, zu Infrastruktur-, Maschinen- und Personalpooling, Aus- und Weiterbildung, Einkaufsgemeinschaften, gemeinsamem Aussenauftreten (auf Messen u.ä.);

- **Informationen und Zugang zu Förderinstrumenten** (Neue Regionalpolitik NRP, Kommission für Technologie und Innovation KTI, Regionales Innovationssystem Ostschweiz RIS-Ost, Wissens- und Technologietransfer WTT-Stellen etc.) vermittelt;
- **öffentlich zugängliche Plattformen** für eine konsolidierte Übersicht (bspw. webbasiert) zu regionalen Netzwerken, Entwicklungsprojekten und Akteuren aufgebaut;
- **überbetriebliche Entwicklungsprojekte** angeregt zur Erhöhung der regionalen Wertschöpfungstiefe resp. Verlängerung der Wertschöpfungskette in Exportprodukten (bspw. Veredelung natürlicher Ressourcen und Landwirtschaftsprodukte, Produkte Mineralquellen etc.). Unterstützt werden Marktabklärungen und Machbarkeitsstudien sowie der Markteintritt in Exportmärkte;
- **Crowdfunding-Ansätze** (Schwarmfinanzierung) einbeziehen sowie die Voraussetzungen dazu schaffen.

3.2 Weitere Massnahmen

Ergänzende Massnahmen in zweiter Priorität

Zusätzlich zu den aufgeführten konzeptionellen Massnahmen haben Vertreterinnen und Vertreter aus Politik und Wirtschaft die folgenden Massnahmen als prioritär bewertet:

- **Nahversorgung in den Zentren halten:** Im Hinblick auf die demographische Alterung sind Nahversorgungsmöglichkeiten in den kleinen und mittleren Zentren eine zwingende Bedingung, damit betagte, noch selbstständige Personen in der Region bleiben können und nicht in Gebiete ziehen müssen, in welchen die Nahversorgung in Gehdistanz möglich ist;
- **Freizeitangebote und v.a. -infrastrukturen** regional stärker koordinieren zur effizienteren Nutzung von Freizeitanlagen und -angeboten;
- **Erneuerbare Energien/Wasserkraft:** Sowohl bei der Wasserkraft wie auch bei den neuen erneuerbaren Energien sind Potenziale vorhanden. Bei Letzteren sind insbesondere Holz, Wind und Sonne von Bedeutung. Es werden Abklärungen bezüglich Optimierung bestehender Anlagen und standortspezifischen Neuentwicklungen vorgenommen. Die Wasserkraft hat in der Region Albula eine lange Tradition. Ausbauprojekte werden auch künftig unterstützt, soweit diese in Einklang mit den Ansprüchen an eine nachhaltige Energieproduktion stehen. Ab dem Jahr 2030 werden bedeutende Anlagen heimfallen. Es ist wichtig, dass sich die Gemeinden und der ganze Raum darauf optimal vorbereiten, um aus den Heimfällen den grösstmöglichen volkswirtschaftlichen Nutzen zu ziehen. Die Komplexität der Heimfallthematik übersteigt voraussichtlich die Ressourcen und Kompetenzen der Gemeinden, weshalb eine kantonale Heimfallstrategie für alle Bündner Regionen angeregt wird.

3.3 Regional bedeutsame Infrastrukturen stärken

Grosse Bedeutung für Standortentwicklung

Für die wirtschaftliche und gesellschaftliche Entwicklung der Region Albula sind ausgewählte Infrastrukturen und Produkte für die langfristige Wettbewerbsfähigkeit von übergeordneter Bedeutung. Diese sind zu stärken, denn deren Nutzung überträgt positive Wachstumseffekte auf den gesamten Raum.

Als regional bedeutsame Infrastrukturen werden angesehen:

- **Beherbergungsbetriebe mit internationaler Strahlkraft**
- **UNESCO Welterbe RhB**
- **Wellness- und Heilbäder (Erhalt Bad Alvaneu, Realisierung Savognin)**
- **Thematische Weitwanderwege (Walsenweg etc.)**
- **Origen Festival Cultural**
- **Infrastruktur zur Stärkung der Nischenprodukte, vorab im Natur- und Kulturtourismus sowie im Agrotourismus**
- **wertschöpfende Parkinfrastruktur**
- **Erschliessungsmassnahmen "Ultrahochbreitband" – Regionale Erschliessung**

Zu den regional bedeutsamen Vorhaben gehören auch Infrastrukturen und Projekte von Bergbahnunternehmen, die im Rahmen der NRP mit Bundesdarlehen unterstützt werden können.

3.4 Übersicht der Massnahmen und Projekte

Bedeutendste Massnahmen der Standortentwicklung	Das neue NRP-Umsetzungsprogramm des Kantons umfasst die Zeitperiode 2016–2023. Die nachfolgende Liste umfasst die bedeutendsten Massnahmen und Projekte für den Raum der Region Albula, die in dieser Periode umgesetzt bzw. vorangetrieben werden sollen. Es sind die Projekte und Massnahmen, für welche ein höchstmöglicher gesamtwirtschaftlicher Nutzen erwartet wird.
Aufbau der Liste	Die Liste gilt als übergeordnete Leitlinie für den Gesamtraum ist wie folgt aufgebaut: <ul style="list-style-type: none">▪ Massnahmen: Worum geht es im Projekt? Um welche Art von Projekt handelt es sich (touristische Produkte, allgemeine Infrastrukturen, Konzepte etc.)?▪ Ziele: Welches sind die wesentlichen Ziele des Projektes?▪ Priorität: Welche Bedeutung nimmt die Massnahme/das Projekt innerhalb der Liste ein (1: hohe Priorität, 3: geringe Priorität)▪ Lead/Projekträger: Welche Akteure sind für das Projekt primär verantwortlich?▪ Zeitraum: In welchem Zeitraum sollte das Projekt realisiert werden?▪ Kostenschätzung: Von welchen finanziellen Aufwänden wird derzeit für die Realisierung des Projektes ausgegangen? Angegeben werden dabei die notwendigen Finanzmittel für die Initialisierung des Projektes und nicht der gesamte notwendige Finanzbetrag für die kommenden acht Jahre.
Weitere Projekte jederzeit beantragbar	Es können aber auch andere bzw. weitere Projekte umgesetzt werden, solange sie im Einklang mit der Standortentwicklung Region Albula und dem neuen kantonalen NRP-Umsetzungsprogramm sind. Wo notwendig und sinnvoll werden die betroffenen kantonalen Stellen (in der Regel AWT und ARE) bei der Projektentwicklung als Partner miteinbezogen, sei es zu Koordinationszwecken oder um die vorhandenen Ressourcen optimal zu nutzen.

Tab. 1 Massnahmen- und Projektliste

Nr.	Massnahmen	Ziele	Priorität	Lead / Projekt-träger	Zeitraum	Kostenschätzung in CHF
1	Zusammenarbeit in der Region intensivieren	1a) Intensivierung der Zusammenarbeit für gemeinsame Wirtschaftsentwicklung; insbesondere auch im Tourismus	1	Regionen, Gemeinden	laufend	Projektbezogen
		1b) Erarbeitung sinnvoll abgestufter Strategien in den Teilräumen und hinsichtlich der Funktion der Regionalzentren gemäss Raumkonzept (subregional, aufbauend auf bestehenden Strukturen und allenfalls hinsichtlich deren Erneuerung)	2			
		1c) Prüfung und Intensivierung der überregionalen und grenzüberschreitenden Vernetzung sowie Nutzung von Synergien mit Nachbarregionen (z.B. Viamala - Prättigau/ Davos - Oberengadin)	1			
2	Touristisches Profil schärfen (Sommer/Winter)	Konzept zur Marktpositionierung und Markterschliessung in Nischenmärkten, Einbindung Naturpärke, Produktentwicklung Winter/Sommer, Infrastrukturentwicklung und Finanzierungsmodelle	1	Regionen, Gemeinden, tourist. Leistungsträger, TO, Parkmanagement	ab 2015 laufend	300'000.–
3	Identifikation und Verfügbarmachung von Arealen	Es soll ständig eine gewisse Anzahl von Arealen sowohl planungs- wie auch eigentümerge-rechtlich verfügbar sein für:		Gemeinden	ab 2015 laufend	30'000.– p.a.
		3a) Beherbergungsbetriebe mit Ski in- und Ski out-Möglichkeiten	1			
		3b) Beherbergungsbetriebe für gehobene Ansprüche an Top-Lage	2			
4	Stärkung der Beherbergung	Unterstützung von Beherbergungsprojekten, die fähig sind, die Märkte selber bearbeiten und zu einer Markterweiterung für die ganze Region führen können.		Leistungsträger, Gemeinden	ab 2015 laufend	projektbezogen
		4a) Infrastrukturen unterstützen, an die Beherbergungsbetriebe andocken können	1			
		4b) Umnutzung bestehender Betriebe vereinfachen	1			
		4c) Zweitwohnungsregeln sinnvoll ausgestalten	1			
		4d) Betriebliche Kooperationen und Betriebszusammenschlüsse unterstützen (bspw. für Dorfhôtels)	1			
		4e) Verringerung Finanzierungsengpässe in der Beherbergungswirtschaft unterstützen	1			
		4f) Zusammenarbeit mit Militär intensivieren und neue Truppenunterkunft zur Parallelnutzung (militärisch und touristisch) vorantreiben	1			
5	Stärkung der regional bedeutsamen Infrastrukturen	Laufende Stärkung von (unter frühzeitiger Sicherung allfälliger planungsrechtlicher Voraussetzungen):	1	Gemeinden, tourist. Leistungsträger, TO	ab 2015 laufend	projektbezogen
		5a) Beherbergungsbetrieben mit internationaler Strahlkraft				
		5b) Wellness- und Heilbad (Erhalt Bad und Golf Resort Alvaneu, Realisierung Savognin)				
		5c) Infrastrukturen der Nischenprodukte, z.B. Themenwanderwege, Schnittstellen zu Kultur, Energie, Gesundheit, Landwirtschaft und Tourismus				
		5d) Erschliessungsmassnahmen "Ultrahochbreitband" – Regionale Erschliessung				
6	Wertschöpfende Produkte/Infrastrukturen im Park	Massnahmen zur Errichtung wertschöpfender Infrastrukturen im Naturpark	1	Gemeinden und Parkmanagement	ab 2015 laufend	150'000

7	Bestellprioritäten ÖV	Ausgangslage des Gesamttraums bzgl. überregionaler und innerregionaler ÖV-Erschliessung und Bedürfnisse inkl. finanziellen Auswirkungen analysieren und Bestellprioritäten festlegen.	1	Regionen, Gemeinden, Grossräte	laufend	100'000.-
8	Bedürfnisabklärung und Förderung von Angeboten	Analyse (Befragung innerhalb/ausserhalb Region) Betreuungsbedürfnisse und Erstellen eines gemeinsamen Konzepts für kommunale und regionale Angebote.	1	Regionen und Gemeinden	laufend	60'000.-
9	Wohnraumpotenzial	Schaffung von planungs- und baurechtlichen Rahmenbedingungen zur Revitalisierung und Umnutzung ungenutzter Liegenschaften und zur Verflüssigung des Baulandmarkts für Wohnraum für verschiedene Wohnformen (Wohngemeinschaften jung, alt, Familien, «Atelierwohnen» bspw. für Kunstschaffende).	2	Gemeinden, Hauseigentümerverband und kooperierende Grundeigentümer	laufend	50'000.-
10	Regionalkoordination Freizeit	Gemeinsame Entwicklungsstrategie und Koordination von kommunalen Angeboten für Kultur und Freizeit inkl. Sport.	1	Regionen, Gemeinden	laufend	250'000.-
11	Temporäre Arbeitsflächen	Geeignete Liegenschaften mit temporären Büro- und Konferenzinfrastruktur ausrüsten als Angebot Temporärnutzung (1 Woche bis mehrere Monate) für Nutzer innerhalb und ausserhalb der Region Albula.	3	Regionen, Miteinbezug Liegenschaftsbesitzer	laufend	projektbezogen.
12	Regionale, betriebsoptimale Gewerbebezonen und Gewerbeparks	Regional koordinierte Schaffung der planerischen und infrastrukturellen Voraussetzungen für grössere, zusammenhängende Gewerbeareale an verkehrsgünstiger Lage (insbesondere Albulatal, Surses). Areale in kantonales Arbeitszonenmanagement integrieren. Bestehende gut erschlossene Gewerbebezonen regional koordiniert weiterentwickeln.	1	Regionen, Gemeinden und Kanton	ab 2015 laufend	2.0 Mio.
13	Unternehmensvernetzung und WTT intensivieren	Errichtung von ein bis drei Gewerbeparks	3			6 Mio.
		13a) Gemeinsame Initiativen von Gewerbe und Verbänden anregen und unterstützen 13b) Informationen und Zugang zu Förderinstrumenten vermitteln 13c) Öffentlich zugängliche Plattformen aufbauen 13d) Überbetriebliche Entwicklungsprojekte anregen (in den Bereichen Holz, Steine, Wasser, Energie, Landwirtschaftsprodukte)	1	Regionen, insb. Regionalmanagement	ab 2015 laufend	60'000.-
14	Potenzial erneuerbare Energien ausschöpfen	14a) Potenziale abklären, bestehende Anlagen optimieren und Angebote standortspezifisch weiterentwickeln	1	Gemeinden	ab 2015 laufend	projektbezogen
		14b) Gemeinsam Konzept für die Heimfallproblematik (Wasserkraft) erarbeiten	2	Gemeinden, Grossräte	laufend	--
15	Perlenkette UNESCO Welterbe RhB	Konzept der «Perlenkette», d.h. durch die RhB («Kette») verbundene touristische Attraktionen rund um die Bahnhöfe (Bahnhof Bergün, Landwasserviadukt etc.) zur Inwertsetzung des UNESCO Welterbes vertiefen. Voraussetzungen für Angebotserstellung (inkl. Infrastrukturen) und dessen Vermarktung schaffen.	1	Gemeinden, Regionen, TO, RhB, ggf. Leistungsträger	2016–2023	Konzept 100'000, anschl. projektbezogen
16	Konzept «Sondernutzungsräume» vorantreiben	Konzept «Sondernutzungsräume» mit konkreten Projekten vertiefen und auf Ebene Kanton und Bund vorantreiben und Umsetzung starten.	1	Regionen, Gemeinden, Grundeigentümer, Investoren	2016–2020	projektbezogen

4 Umsetzung

4.1 Funktion der Strategie

Ziele und Schwerpunkte der Standortentwicklung

Bei der vorliegenden «Standortentwicklungsstrategie Region Albula» handelt es sich um ein Strategiepapier. Es zeigt die von der Region angestrebten Ziele und Schwerpunkte der Standortentwicklung und enthält ebenfalls einen konkreten Massnahmenplan, mit einer Übersicht der Massnahmen und Projekte. Die Standortentwicklungsstrategie dient damit den Behörden (Gemeinden, Kanton und Bund) als Orientierungsgrösse für standortpolitische und raumplanerische Fragen und Abwägungen in der Region. Die Strategie wurde von den Gemeindepräsidenten und Vertreterinnen und Vertretern aus Politik und Wirtschaft der Region gemeinsam mit dem Kanton erarbeitet.

Der Kanton wird sich im Rahmen der Standort- und Regionalentwicklung bei der Ausrichtung von Fördermitteln der Neuen Regionalpolitik des Bundes an der «Standortentwicklungsstrategie Region Albula» orientieren. Für die Gemeinden führt die Strategie zu keinen finanziellen Verpflichtungen. Für jedes der in dieser Strategie aufgeführten Projekte muss zum geeigneten Zeitpunkt ein politischer Beschluss getroffen werden. Die Projektträger haben ausserdem aus den hierzu geeigneten Förderinstrumenten einen Finanzierungsbeitrag zu beantragen.

4.2 Controlling der Massnahmen

Die Standortentwicklungsstrategie bildet ein Instrument, um den regionalen Dialog über Projekte der Standortentwicklung und der Priorisierung von Standortentwicklungsmassnahmen zu führen.

Damit sich das Instrument bewähren kann, ist es notwendig, dass die Standortentwicklungsstrategie und die darin festgelegten Schwerpunkte regelmässig (rund alle zwei bis drei Jahre) durch die Gemeindepräsidentenkonferenz der Region hinterfragt und notwendige Korrekturen angebracht werden. Das regelmässige Überprüfen der Strategie ermöglicht der Region frühzeitig neue Projekte zu platzieren.

Zu diesem Zweck wird die Standortentwicklungsstrategie mit dazugehörigen Herausforderungen und Massnahmen einmal jährlich anlässlich einer Sitzung der Gemeindepräsidentenkonferenz der Region im Sinne einer Fortschrittsüberprüfung thematisiert (Controllingprozess: Messung, Kommunikation, rollende Planung und Optimierung).

Zusammenarbeit der Gemeinden in der Standortentwicklungsstrategie

Die Gemeinden bestätigen mit der Unterzeichnung der «Standortentwicklungsstrategie Region Albula», dass sie

- die Strategie als Orientierungsrahmen für ihre regionale Entwicklung zur Kenntnis nehmen;
- die Analyse der Ausgangslage in der Strategie teilen;
- die Strategien und Schwerpunkte der Standortentwicklung unterstützen;
- die Überlegungen zur Zusammenarbeit als zweckdienlich erachten; und den im Dokument formulierten Prozess weiterführen.

Im Namen der Gemeinden der Region Albula:

Gemeindepräsident Albula/Alvra



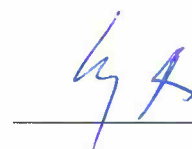
Gemeindepräsident Bergün Filisur



Gemeindepräsident Lantsch/Lenz



Gemeindepräsident Surses



Gemeindepräsident Schmiten



Gemeindepräsident Vaz/Obervaz



Die rSES wurde an der Präsidentenkonferenz der Region Albula vom Freitag, 12. Juli 2019 (Traktandum 4) einstimmig genehmigt.