

Gemeinde Silvaplana



Kommunales räumliches Leitbild Grundlagenbericht

Mitwirkungsaufgabe

Impressum

Projekt
Silvaplane, Kommunales Räumliches Leitbild
Projektnummer: 27131
Dokument: Grundlagenbericht

Auftraggeber
Gemeinde Silvaplana

Bearbeitungsstand
Bearbeitungsstand: 16. Dezember 2021
Bearbeitungsdatum: 19. März 2024

Bearbeitung
STW AG für Raumplanung, Chur (Jonas Grubenmann)

z:\gemeinde\silvaplane\27131_kr\01_rap\02_resultate\02_grundlagenbericht\20240319_krI_grundlagenbericht.docx



Inhaltsverzeichnis

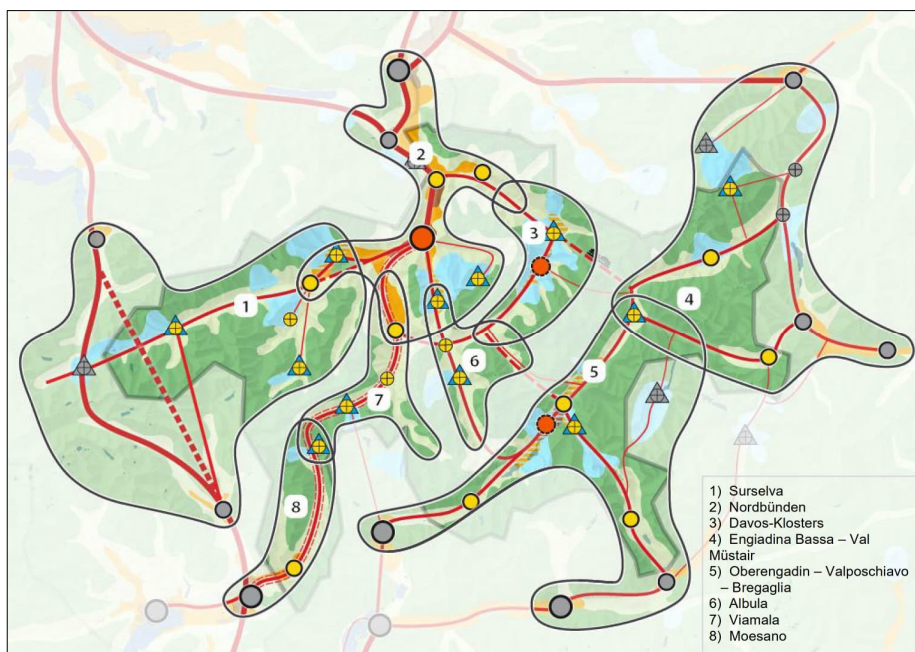
1.	Übergeordnete Rahmenbedingungen	5
1.1	Raumkonzept Graubünden	5
1.2	Kantonaler Richtplan KRIP	6
1.3	Regionaler Richtplan RRIP	8
1.4	Standortentwicklungskonzept Region Maloja	9
2.	Analyse	10
2.1	Lage	10
2.2	Landschaft / Geographie	10
2.3	Siedlung	12
2.3.1	Siedlungsentwicklung	12
2.3.2	Siedlungsstruktur	15
2.3.3	Gebäudealter	19
2.3.4	Dichte	22
2.3.5	Freiraumstruktur	25
2.3.6	Analyse Bauzonen (UEB, NR)	25
2.4	Wohnungen	27
2.4.1	Bautätigkeit	27
2.4.2	Leerstand	28
2.4.3	Eigentum	30
2.4.4	Zweitwohnungen	31
2.5	Bevölkerung	35
2.5.1	Bevölkerungsentwicklung	35
2.5.2	Dimensionierung der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen	36
2.5.3	Altersstruktur	37
2.6	Infrastruktur / Dienstleistungen	38
2.7	Wirtschaft	39
2.7.1	Beschäftigtenentwicklung	39
2.7.2	Beschäftigte nach Sektor	39
2.8	Tourismus	41
2.8.1	Touristisches Angebot	41
2.8.2	Unterkünfte	43
2.8.3	Gästeankünfte und Logiernächte	44
2.8.4	Herkunft der Logiergäste	45
2.9	Erschliessung	46



2.9.1	Motorisierter Verkehr	46
2.9.2	Öffentlicher Verkehr	47
2.9.3	Langsamverkehr	48
2.9.4	Internet	48
3.	SWOT-Analyse	49
4.	Analysefazit	50

1. Übergeordnete Rahmenbedingungen

1.1 Raumkonzept Graubünden



Die acht Handlungsräume für die Umsetzung des Raumkonzepts Graubünden

Im Raumkonzept Graubünden werden acht Handlungsräume definiert. Die Gemeinde Silvaplana befindet sich im Handlungsraum Oberengadin (– Valposchiavo – Bregaglia). Die Gemeinde Silvaplana liegt in den Raumtypen urban-/ suburbaner Raum, touristischer Intensiverholungsraum und Naturraum (Raumtypen gemäss Richtplan). Die im Raumkonzept formulierten Umsetzungsstrategien für den Handlungsraum Oberengadin sehen wie folgt aus:

Der dreisprachige Handlungsraum umfasst das touristisch geprägte Oberengadin sowie die Südtäler Bergell und Puschlav.

Zu den Stärken des Handlungsraums gehören die Tradition als Kurort mit hochstehender touristischer Ausstattung, die ausserordentlichen Naturraum-, Kulturraum- und Landschaftsqualitäten und das im funktionalen Einzugsgebiet vorhandene Potential an Arbeitskräften. Die Südtäler Bergell und Puschlav sind wichtige kulturelle und wirtschaftliche Bindeglieder zwischen Graubünden und dem Veltlin. Wichtige Stossrichtungen sind:



- Stärken des Bildungs-, Gesundheits- und Sportstandorts Engadin mithilfe der Entwicklung entsprechender Basisinfrastrukturen. Anstreben enger Kooperation der Mittelschulen und Berufsschulen im Engadin, um langfristig attraktive Angebote zu schaffen.
- Stärken des Gesundheitsplatzes Engadin mit der Zentrumsfunktion des Spitals für Südbünden. Aufbau und fördern eines Gesundheitstourismus.
- Stärken der Bildungsk Kooperationen und wirtschaftlichen Zusammenarbeit im Raum Poschiavo – Veltlin (höhere Berufsbildung; technische Weiterbildung).
- Weiterentwickeln der touristischen Infrastruktur (Bergbahnen, Hotellerie, Sport- und Freizeitanlagen) für ein breiteres Gästesegment, insbesondere an den strategischen Standorten (z.B. Bergbahnzubringer).
- Stärken der Destination Oberengadin mit der Marke St. Moritz in seiner Leuchtturmfunktion für den gesamten Handlungsraum. Erhalten und weiterentwickeln des vielfältigen kulturellen Angebots.
- Ausbauen der touristischen Kooperation mit Livigno.
- Verbessern der Attraktivität der Eisenbahnachse Milano – Tirano – Poschiavo – Oberengadin durch abgestimmte Anschlüsse zwischen den Bahnen.
- Weiterentwickeln der vorhandenen Landschaftsqualitäten. Stärken und Inwertsetzung der Natur- und Kulturrumpotenziale. Weiterentwickeln der Angebote rund um den Nationalpark.
- Stärken regionaler Wertschöpfungsketten in der Nahrungsmittelproduktion und im verarbeitenden Gewerbe, insbesondere in den Südtälern.
- Verbessern der Erreichbarkeit des Oberengadins auf allen Zugangsachsen (Schiene, Strasse) und aus der Luft.

1.2 Kantonaler Richtplan KRIP

Massgeblich für das kommunale räumliche Leitbild sind in erster Linie die neuen Inhalte der kantonalen Richtplanung Teil Siedlung (KRIP-S).

Im kantonalen Richtplan ist zum KRL insbesondere Folgendes festgehalten:



„Gestützt auf eine Siedlungsanalyse definieren die Gemeinden in einem kommunalen räumlichen Leitbild die Ziele, Strategien und Umsetzungsmassnahmen zur Förderung einer hochwertigen baulichen Siedlungsentwicklung nach innen und Siedlungserneuerung.“ (s. Kap. 5.1.2 Handlungsanweisungen des kantonalen Richtplans).

„Die Gemeinden zeigen im kommunalen räumlichen Leitbild auf, wie sie den Ortskern als kommerziellen Kern weiterentwickeln. Sie stimmen ihre beabsichtigte Entwicklung mit der Standortfrage für relevante Versorgungseinrichtungen ab.“ (s. Kap. 5.2.4 Handlungsanweisungen des kantonalen Richtplans).

Die Frist für die Erarbeitung des KRL beträgt zwei und für die Überarbeitung der Planungsmittel fünf Jahre nach Erlass des kantonalen Richtplans (20. März 2018).

Parallel zur Erarbeitung des kommunalen räumlichen Leitbilds muss auch das Regionale Raumkonzept für die Region Maloja erarbeitet werden. Es ist vorgesehen, die Arbeiten zum kommunalen räumlichen Leitbild vorläufig unabhängig von regionalen resp. überregionalen Betrachtungen voranzutreiben, um sie anschliessend in konsolidierter Form in den Abstimmungsprozess einzubringen.

Wohn-, Misch- und Zentrumszonen

Die Gemeinde Silvaplana ist in der Beschlussfassung des Kantonalen Richtplans (März 2018) als Gemeinde mit überdimensionierter Wohn-, Misch- und Zentrumszone WMZ bis 2030 eingestuft.

Das Datenblatt wurde zwischenzeitlich durch die Gemeinde Silvaplana geprüft und es kam heraus, dass Silvaplana als Gemeinde mit richtig dimensionierter WMZ eingestuft wird.

Arbeitsgebiete

Einzonungen von Arbeitsgebieten setzen eine sogenannte Arbeitszonenbewirtschaftung voraus. Die Aufgabe der Richtplanung besteht darin, die bestgeeigneten Gebiete zu bezeichnen, ihre Nutzungsausrichtung festzulegen und die generellen Anforderungen zur planerischen Aufbereitung und Entwicklung der Standorte zu definieren (z.B. haushälterische Bodennutzung, Erschliessung). Zu diesem Zweck werden Standortprofile festgelegt.



In Silvaplana gibt es heute nur wenige reine Arbeitsgebiete (Gewerbe-zonen). Es ist auch nicht angedacht, solche neu zu schaffen. Zukünftige Einzonungen von Arbeitsgebieten sind, wenn überhaupt, nur punktuell und projektbezogen denkbar. Die Festlegungen des Kantonalen Richt-plans zu den Arbeitsgebieten sind daher für die Gemeinde Silvaplana nicht von Bedeutung.

1.3 Regionaler Richtplan RRIP

Der Regionale Richtplan Oberengadin legt unter dem Kapitel Land-schaft den Schutz und Nutzen der Oberengadiner Seenlandschaft fest. Im Bereich ‚Tourismus‘ wird auf das Intensiverholungsgebiet Hahnen-seebahn hingewiesen, welches die direkte Vernetzung der Skigebiete Corvatsch – Corviglia ermöglichen würde. Diese Anpassung wird im re-gionalen und kantonalen Richtplan als Zwischenergebnis aufgenom-men und basiert auf sehr umfangreiche Grundlagenarbeiten und intensiven Abklärungen.



1.4 Standortentwicklungskonzept Region Maloja

Im Zuge der Umsetzung der Neuen Regionalpolitik des Bundes hat der Kanton Graubünden regionale Standortentwicklungsstrategien entwickelt. Diese beleuchten in erster Linie die wirtschaftliche Situation der Region und umfassen unter den Gemeinden abgestimmte Massnahmen für deren wirtschaftliche Entwicklung. Die geplante wirtschaftliche Entwicklung einer Gemeinde hat grossen Einfluss auf deren räumliche Entwicklung, dies insbesondere im Fall von durch Tourismus geprägten Gemeinden.

Die Standortentwicklungsstrategie der Region Maloja, welche im Dezember 2020 durch die Präsidentenkonferenz der Region genehmigt wurde, liefert somit eine wichtige Grundlage für die künftige räumliche Entwicklung der Gemeinde Samedan.

Folgende Stossrichtungen werden für die Entwicklung der Region Maloja formuliert:

1. Tourismus dynamisieren - Der Fokus liegt auf der Optimierung der Rahmenbedingungen für leistungsfähige Beherbergungsbetriebe, der Stärkung des Sommertourismus, der Digitalisierung und der Verbesserung der verkehrstechnischen Erreichbarkeit.
2. Wohnen und Arbeiten attraktiveren - Ziel ist es ein attraktives Umfeld mit bedürfnisgerechtem Aus- und Weiterbildungsangebot zu schaffen sowie Zweitwohnungsbesitzer stärker einzubeziehen
3. Nachhaltige Entwicklung stärken - Mit einer nachhaltigen Entwicklung innerhalb der Region sollen Landschaft und Lebensräume erhalten werden. Dafür ist die Mobilität ökologisch zu gestalten und eine gute Erreichbarkeit zu gewährleisten. Weitere Schwerpunkte liegen auf der Digitalisierung sowie der Diversifizierung des Arbeitsmarktes.

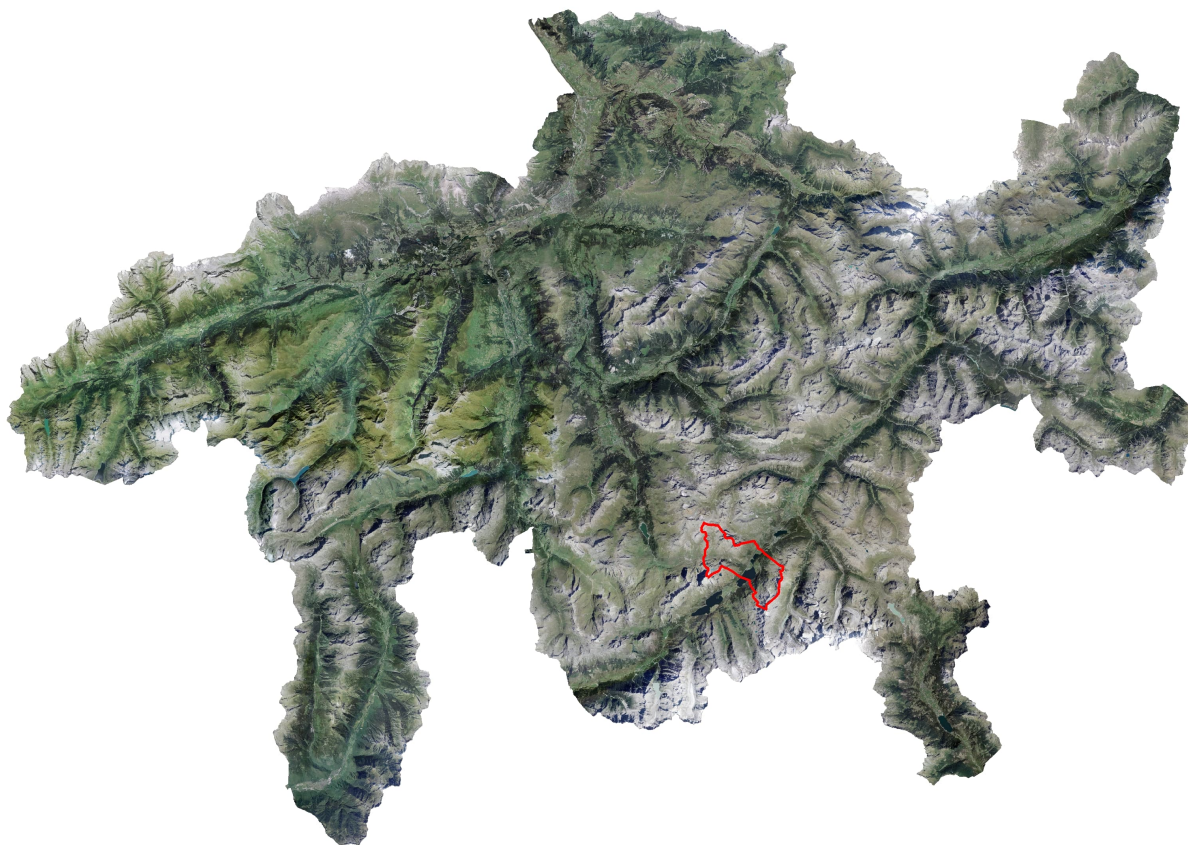


2. Analyse

2.1 Lage

Die Gemeinde Silvaplana liegt in der Oberengadiner Seenlandschaft angrenzend an die Gemeinden St. Moritz im Norden und Sils i.E./Segl im Süden. Die Gemeinde Silvaplana umfasst die Ortsteile Silvaplana, Surlej und Champfèr, welche alle auf etwa 1800 m.ü.M. liegen.

Der Ortsteil Silvaplana liegt am Westufer zwischen dem Silvaplanersee und dem Lej Suot. Surlej liegt am Ostufer zwischen dem Silvaplanersee und dem Lej Suot. Champfèr liegt am Nordufer des Lej da Champfèr.



Lage der Gemeinde Silvaplana im Kanton Graubünden (Luftbild: swisstopo)

2.2 Landschaft / Geographie

Die Oberengadiner Seenlandschaft grenzt an das südöstlich gelegene Berninamassiv mit dem Piz Bernina als höchste Erhebung der Ostalpen. Der höchste Punkt der Gemeinde Silvaplana ist der Piz Murtel mit 3433 m.ü.M., dieser liegt auf der Grenze der Gemeinden Silvaplana, Sils i.E./Segl und Samedan.



Nordwestlich von Silvaplana liegt der Julierpass mit einer Höhe von 2284 m.ü.M. Die Ostflanke bis zur Passhöhe gehört zur Gemeinde Silvaplana. Der Piz Julier mit 3380 m.ü.M. liegt auf der Grenze der Gemeinden Silvaplana und St. Moritz.

Auf dem Gemeindegebiet von Silvaplana liegen der Silvaplanersee (Lej da Silvaplauna) sowie die nördlich darauf folgenden Lej Suot und Lej da Champfèr. Die maximale Tiefe des Silvaplanersees liegt bei 78 m.



Ortsteile der Gemeinde Silvaplana (Luftbild: swisstopo)



BLN-Objekt 1908

Die Gemeinde Silvaplana zeichnet sich durch eine einzigartige Naturlandschaft aus. Diese landschaftlichen Qualitäten werden auch im Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN) entsprechend gewürdigt. Die Gemeinde Silvaplana liegt grösstenteils im BLN-Objekt 1908 Oberengadiner Seenlandschaft und Berninagruppe. Lediglich ein Teil der Julierpassflanke liegt nicht innerhalb des BLN-Objekts. Die Aufnahme in das Bundesinventar begründet sich durch die beiden Teilbereiche Seenlandschaft und Berninagruppe. Gründe für die Aufnahme sind unter anderem die Einbettung des Hochtals in die Gebirgswälder, die unverbauten Ufer der Seen, die weitgehend intakte Kultur- und Naturlandschaft sowie die Lärchen-Arvenwälder.

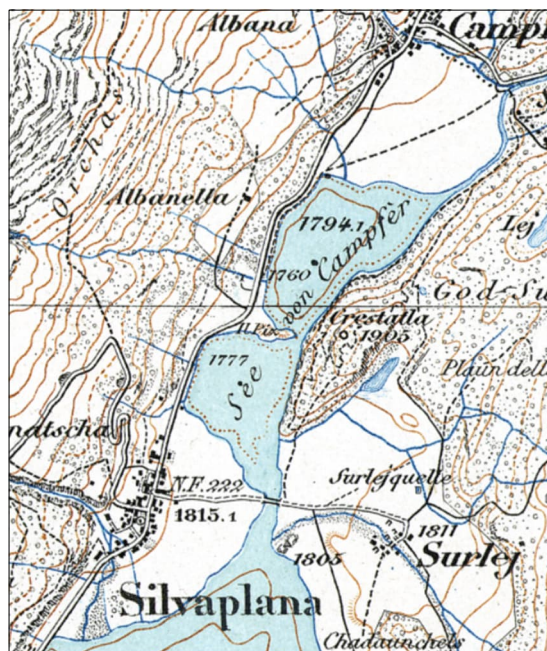
2.3 Siedlung

2.3.1 Siedlungsentwicklung

Die drei Ortsteile Silvaplana, Surlej und Champfèr veränderten sich in den Jahren 1860 bis 1970 kaum. Ab den 1970er-Jahren setzte in der Gemeinde Silvaplana in allen drei Ortsteilen eine hohe Bautätigkeit ein. Es wurden vor allem neue Zweitwohnungen erstellt. Grundstein für die hohe Bautätigkeit an Zweitwohnungen bildete der Bau der Luftseilbahn Corvatsch im Jahre 1963. Spätestens mit der Annahme der Zweitwohnungsinitiative im Jahr 2012 wurde dieser starken Bautätigkeit ein Ende gesetzt. Einen grossen Einfluss auf die Siedlungsentwicklung hatte auch der Bau der neuen Kantonsstrasse in den 1970er-Jahren.



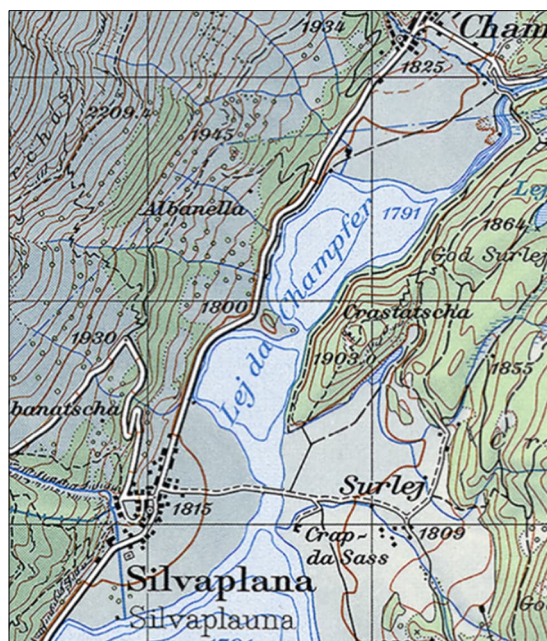
1860



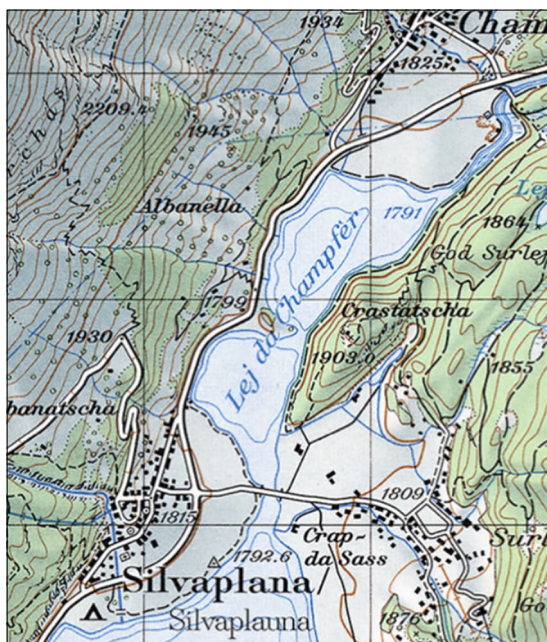
1900



1950



1970



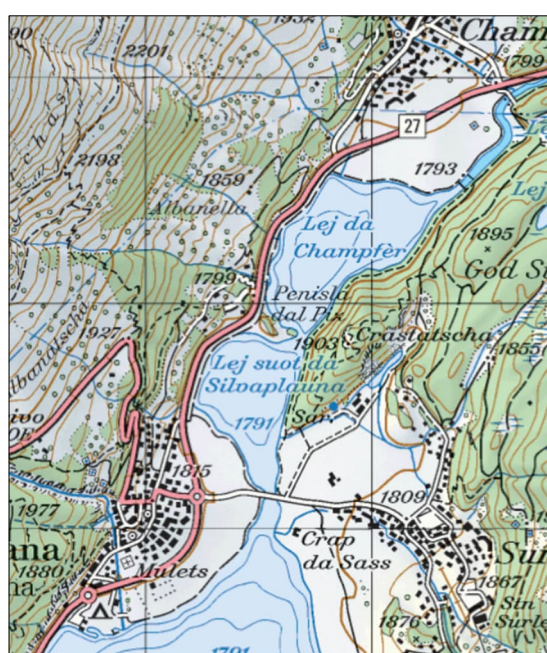
1980



1990



2000



2010



2.3.2 Siedlungsstruktur

Das Ortsbild der drei Ortsteile Silvaplana, Surlej und Champfèr wird durch die ab den 1970er-Jahren entstandenen Zweitwohnungsüberbauungen geprägt. Die Zweitwohnungsüberbauungen wurden meist in Anlehnung an den traditionellen Engadiner Baustil gestaltet. Mittels Quartierplänen wurde eine in sich einheitliche Gestaltung der Zweitwohnungsüberbauungen sichergestellt. Auffallend bei den Zweitwohnungsüberbauungen sind der Verzicht auf orthogonale Strukturen und dass die Häuser oft geschwungen aneinandergereiht wurden. Silvaplana weist noch einen wahrnehmbaren historischen Ortskern auf, die historischen Ortskerne von Champfèr und Surlej sind nur untergeordnet wahrnehmbar. Die Ortsteile Silvaplana und Champfèr liegen am westlichen Hangfuss und der Ortsteil Surlej am östlichen Hangfuss. Eine Bebauung des Hangs erfolgte vor allem in Silvaplana, ansonsten wurden die bewaldeten Hänge meist nicht verbaut.



Silvaplana

Der Ortsteil Silvaplana weist den grössten historischen Ortskern auf. Mit der in den 1970er-Jahren erstellten Umfahrungrasse wird der Ortsteil Silvaplana zumindest vom Verkehr von St. Moritz in Richtung Maloja entlastet. Die Julierstrasse führte bis 2018 noch durch den Ortskern, mittlerweile ist der Ortsteil Silvaplana vom gesamten Durchgangsverkehr entlastet. Im Bereich zwischen dem historischen Ortskern und der Umfahrungrasse Richtung Maloja entstanden seit den 1970er-Jahren grosse Zweitwohnungsüberbauungen, welche vor allem auch das äussere Ortsbild prägen. Der Bereich zwischen der Umfahrungrasse und dem See ist, abgesehen vom südlich gelegenen Campingplatz und den daneben liegenden Sportanlagen unbebaut. Durch den südlichen Teil der Ortschaft führt der kanalisierte Ova dal Vallun.



Luftbild Silvaplana (swisstopo)

Surlej

Surlej war bis zum Bau der Corvatsch-Bahn eine sehr kleine Siedlung. Im Zuge des Zweitwohnungsbaus wuchs der Ortsteil Surlej in den Folgejahren rasant. Das Ortsbild wird heute durch Talstation der Bergbahn mit den zugehörigen Infrastruktur- und Hotelbauten sowie durch die vorgelagerten Zweitwohnungsüberbauungen geprägt. Südlich der Zufahrtsstrasse liegt in direkter Nähe zum See das Chastè Crap da Sass, ein zwischen 1904 und 1906 vom Architekten Nicolaus Hartmann jun. erstelltes Schloss.



Luftbild Surlej (swisstopo)

Champfèr

Der südliche Teil von Champfèr gehört zur Gemeinde Silvaplana, der nördliche Teil zur Gemeinde St. Moritz. Die Gemeindegrenze verläuft auf dem Ova da Suvretta, einem kanalisierten Bach. Champfèr wurde mit dem Bau der neuen Kantonstrasse in den 1970er-Jahren vom Durchgangsverkehr entlastet. Der Ortsteil Champfèr weist einen kleinen historischen Ortskern am oberen Ende des Ova da Suvretta auf. Unterhalb der alten Hauptstrasse wurden ab den 1970er-Jahren ebenfalls grosse Zweitwohnungsüberbauungen erstellt.

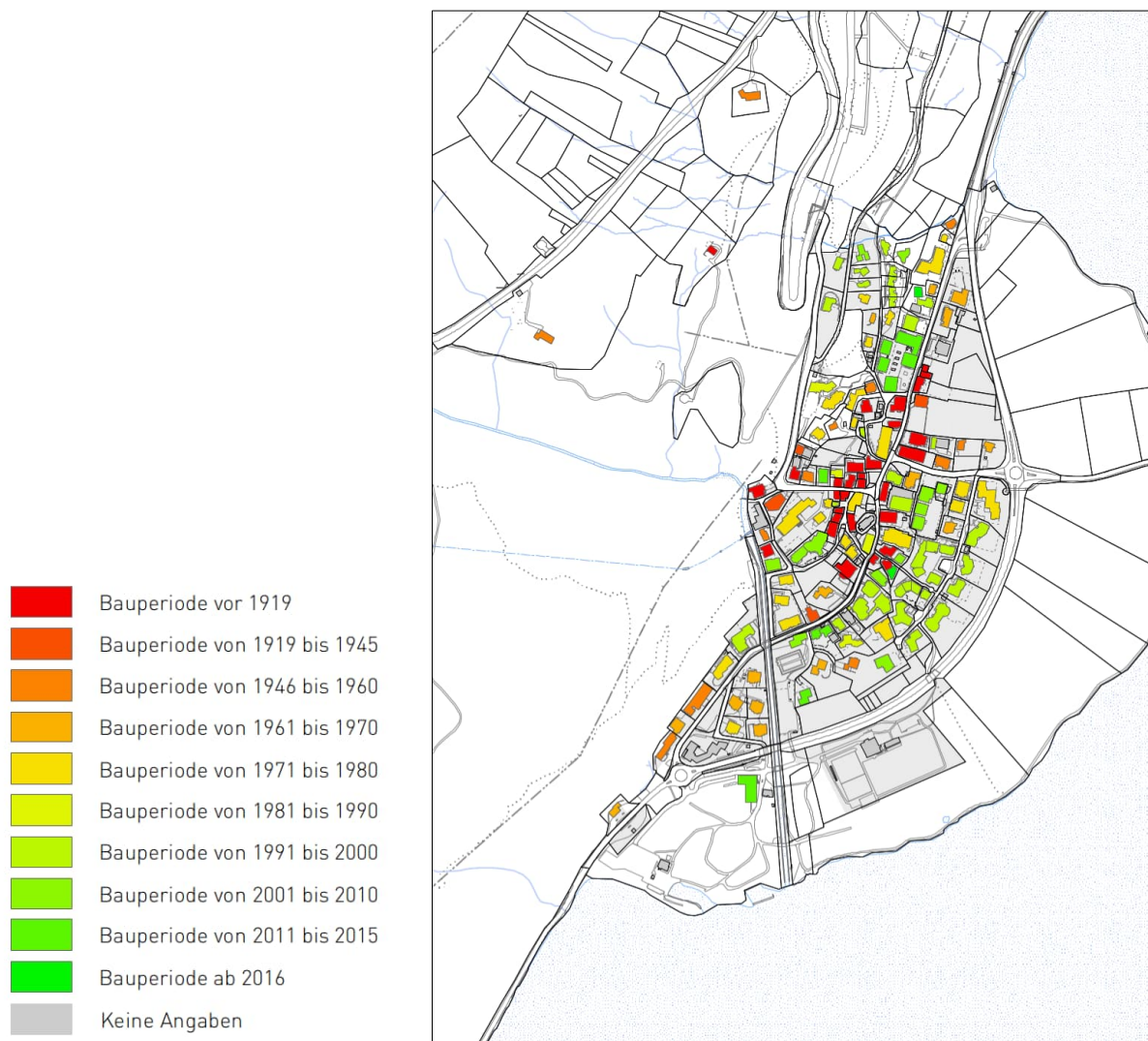


Luftbild Champfèr (swisstopo)

2.3.3 Gebäudealter

Silvaplana

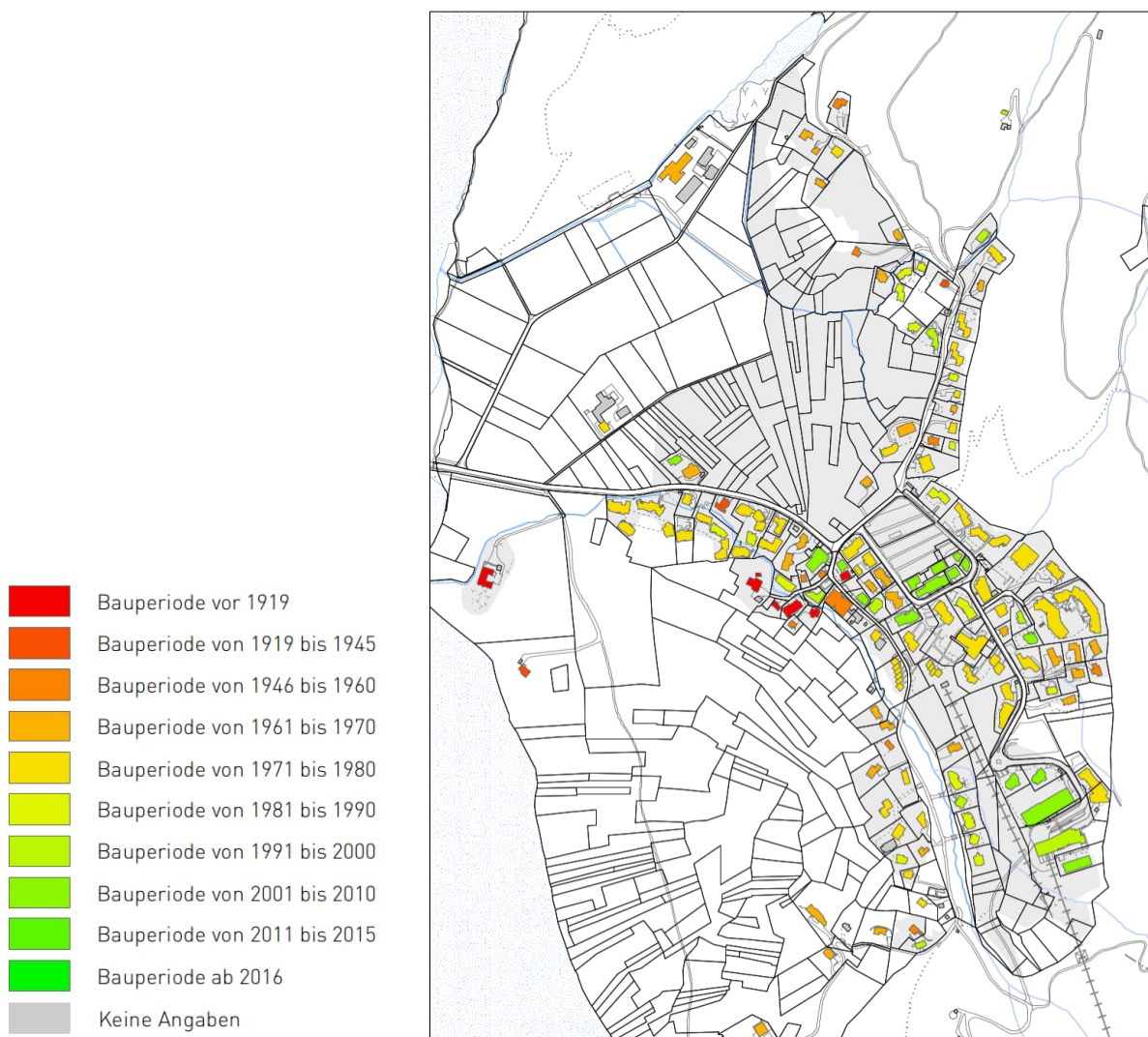
Anhand der Bauperiode ist der Dorfkern von Silvaplana klar erkennbar. Die umfangreichsten Erweiterungen der Siedlung fanden von den 1960er-Jahren bis zum Jahr 2000 statt. Seit dem Jahr 2000 erfolgten mehrheitlich Neubauten innerhalb der bestehenden Siedlung.



Bauperioden Silvaplana (GWR, 2019)

Surlej

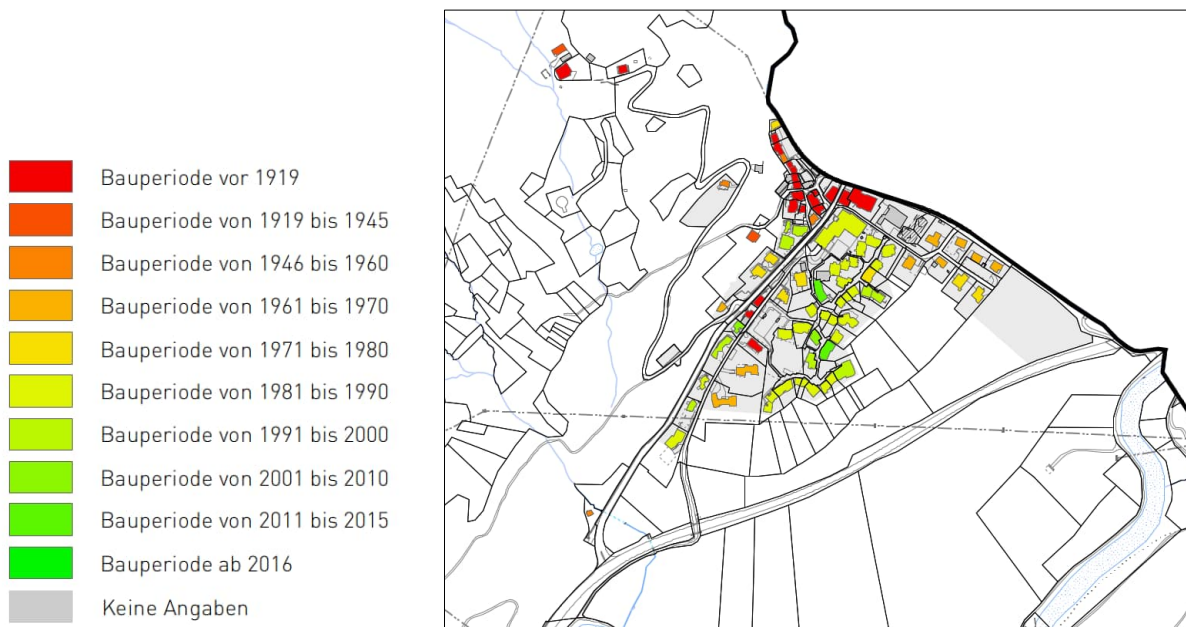
In Surlej lässt sich anhand der Bauperioden klar erkennen, dass es sich bis zu den 1960er-Jahren lediglich um einen kleinen Weiler gehandelt hat. In den 1960er- und 1970er-Jahren setzte jedoch eine starke Bautätigkeit aufgrund der neu erstellten Luftseilbahn ein. Die Siedlung wuchs darauf hin unkontrolliert in alle Richtungen. ab den 1990er-Jahren konnte das Siedlungswachstum jedoch wieder nach Innen gelenkt werden und die Siedlung breitete sich nicht weiter aus.



Bauperioden Surlej (GWR, 2019)

Champfèr

In Champfèr lässt sich der historische Ortskern aufgrund der Bauperioden ebenfalls klar ablesen. Die ersten Erweiterungen des Siedlungsgebietes erfolgten in den 1960er-Jahren an zwei Achsen in Richtung Südwesten und Südosten. Die Fläche zwischen diesen beiden Achsen füllte sich dann vor allem in den 1980er-Jahren mit neuen Bauten.



Bauperioden Champfèr (GWR, 2019)

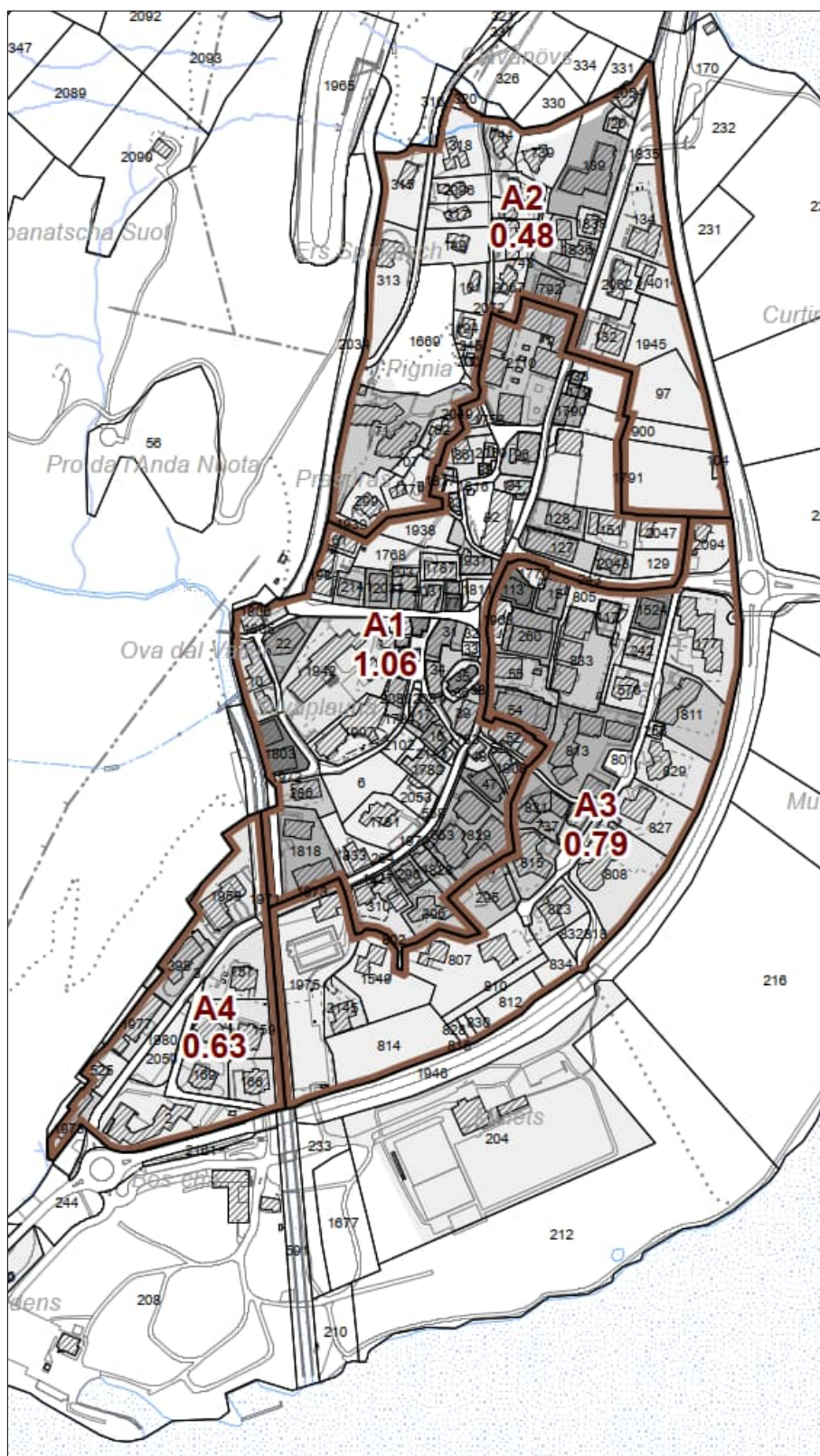


2.3.4 Dichte

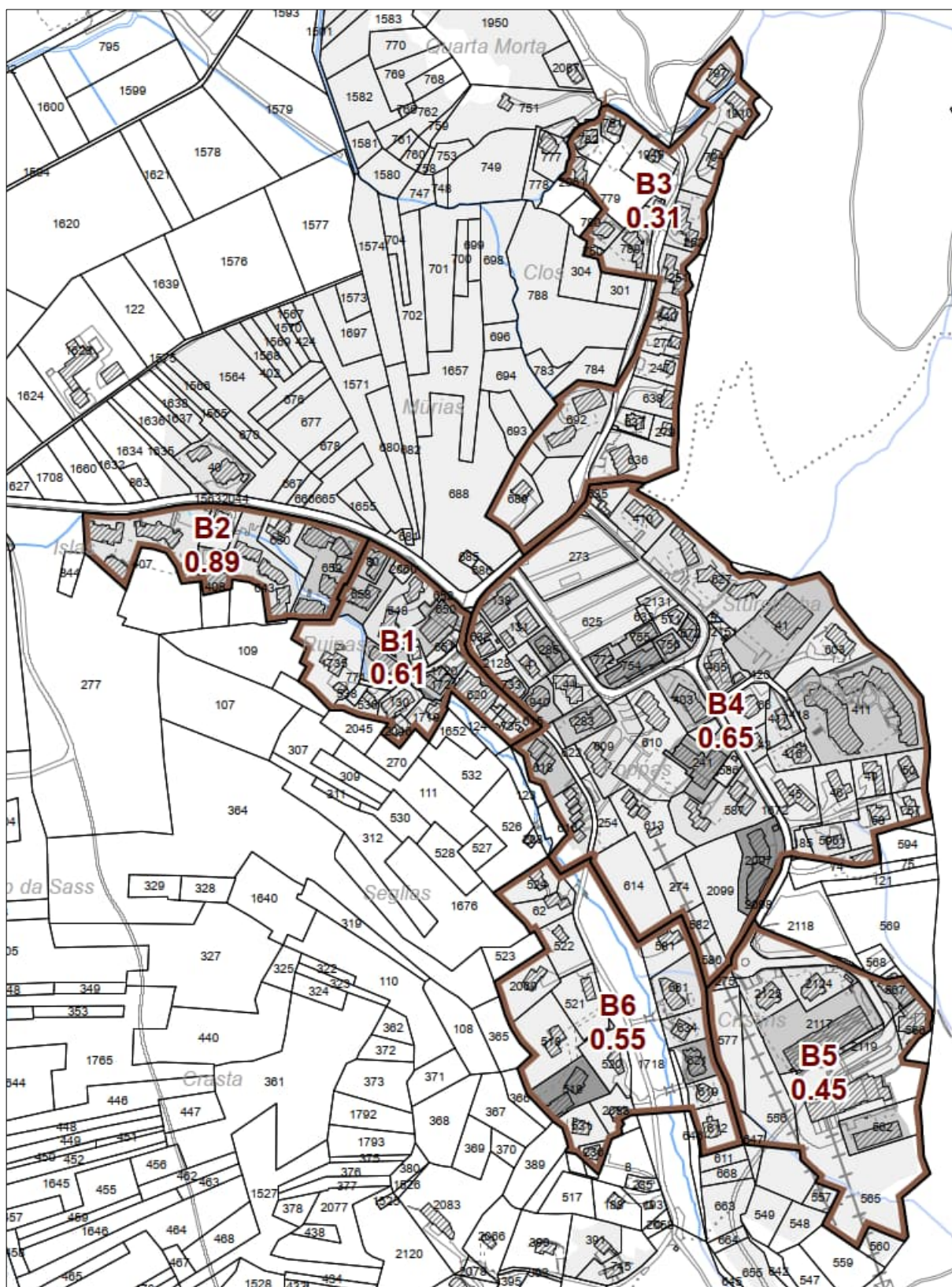
Basierend auf den Daten des Gebäude- und Wohnungsregisters (GWR) des Bundesamts für Statistik (BfS) wurde die Dichte in den einzelnen Teilgebieten der Ortschaften Silvaplana (A1 bis A4), Surlej (B1 bis B6) und Champfèr (C1 und C2) berechnet. Hierzu wurden die gemäss GWR auf den Parzellen vorhandenen Geschossflächen ins Verhältnis der jeweiligen Parzellenfläche gesetzt.

Gemäss der Erhebung weisen die Dorfkerne von Silvaplana (A1) mit einer Dichte von 1.06 und Surlej (C1) mit einer Dichte von 1.14 die höchste bauliche Dichte auf. Ebenfalls hohe Dichten weisen die Gebiete A3 (0.79), B2 (0.89) und C2 (0.75) auf. Im Übrigen liegen die Dichten hauptsächlich im Bereich von 0.55 bis 0.65. Die Gebiete A2 (0.48), B5 (0.45) und insbesondere B3 (0.31) weisen geringe Dichten auf.

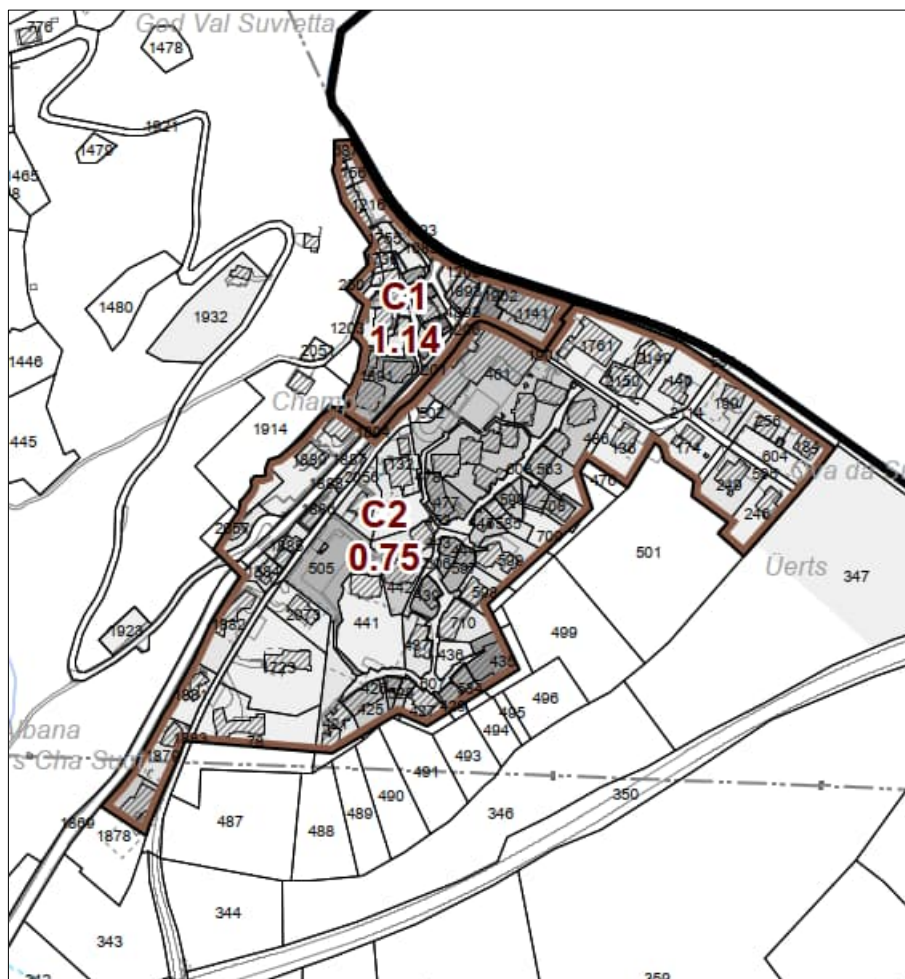
Gesamthaft betrachtet weist die Gemeinde Silvaplana aufgrund der im Rahmen von Quartierplänen erstellten Zweitwohnungsüberbauungen relativ hohe Dichten auf, auch wenn einzelne Einfamilienhäuser ebenfalls grosse Flächen beanspruchen.



Dichte pro Teilgebiet Silaplana (GWR 2019)



Dichte pro Teilgebiet Surlej (GWR 2019)



Dichte pro Teilgebiet Champfèr (GWR 2019)

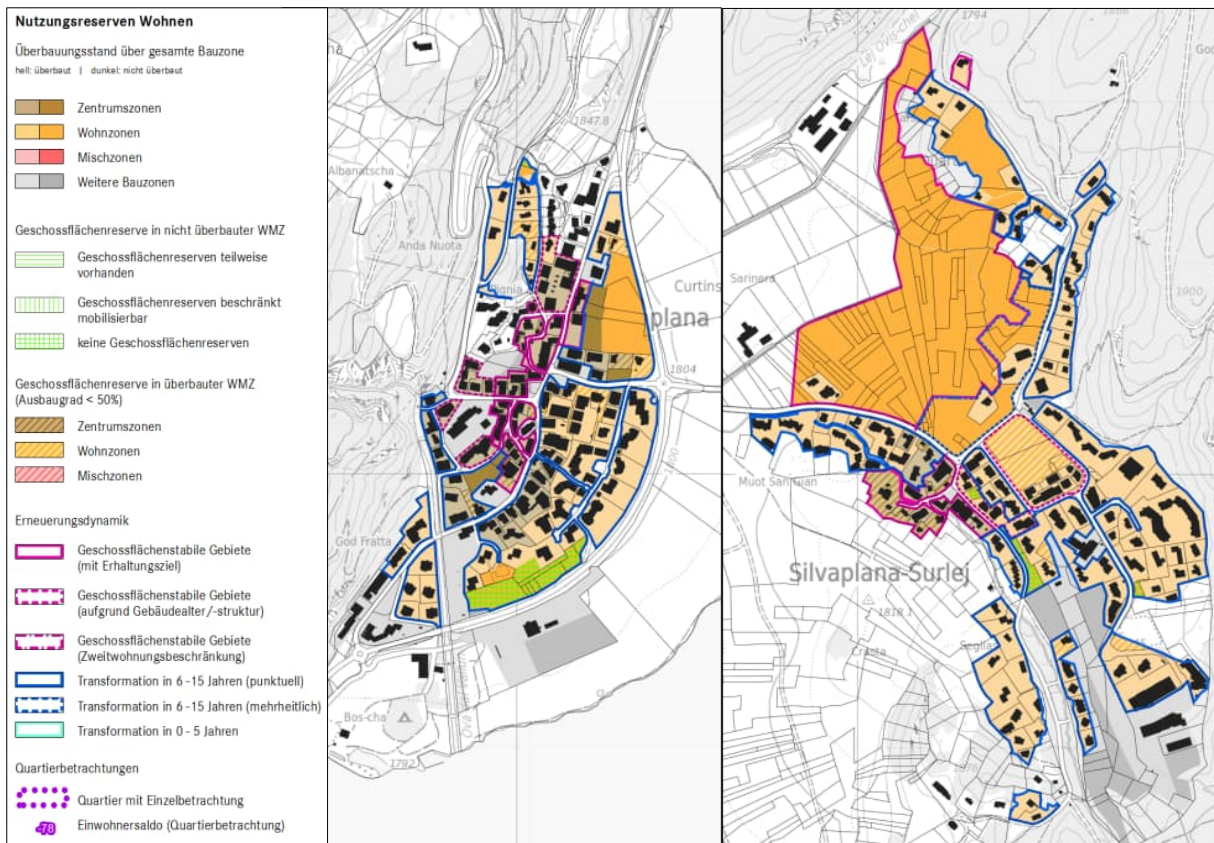
2.3.5 Freiraumstruktur

Die Ortsteile Silvaplana und Champfèr bilden kompakte Siedlungskörper, der Ortsteil Surlej hingegen franst an mehreren Stellen aus. Die Freiräume innerhalb der Siedlungen sind aufgrund der offenen Bauweise kleinräumig.

2.3.6 Analyse Bauzonen (UEB, NR)

Gemäss dem aktuellen Stand des Datenblatts (September 2021 – Prüfung durch ARE GR abgeschlossen), verfügt Silvaplana innerhalb der WMZ über 16.48 ha unüberbauter Flächen, von denen gemäss Datenblatt jedoch nur 50% mobilisierbar sind. Die Flächen finden sich hauptsächlich innerhalb der Wohnzonen. Einen Grossteil der unüberbauten Flächen umfasst die Ortschaft Surlej. Mehr als die Hälfte dieser Flächen ist nicht oder nur teilweise erschlossen. Im Dorfkern dagegen sind nur sehr wenige unüberbaute Parzellen vorhanden und

keine Flächen mit einem Ausbaugrad von unter 50%. Potential zur Innenverdichtung befindet sich entsprechend insbesondere in den Aussenquartieren.



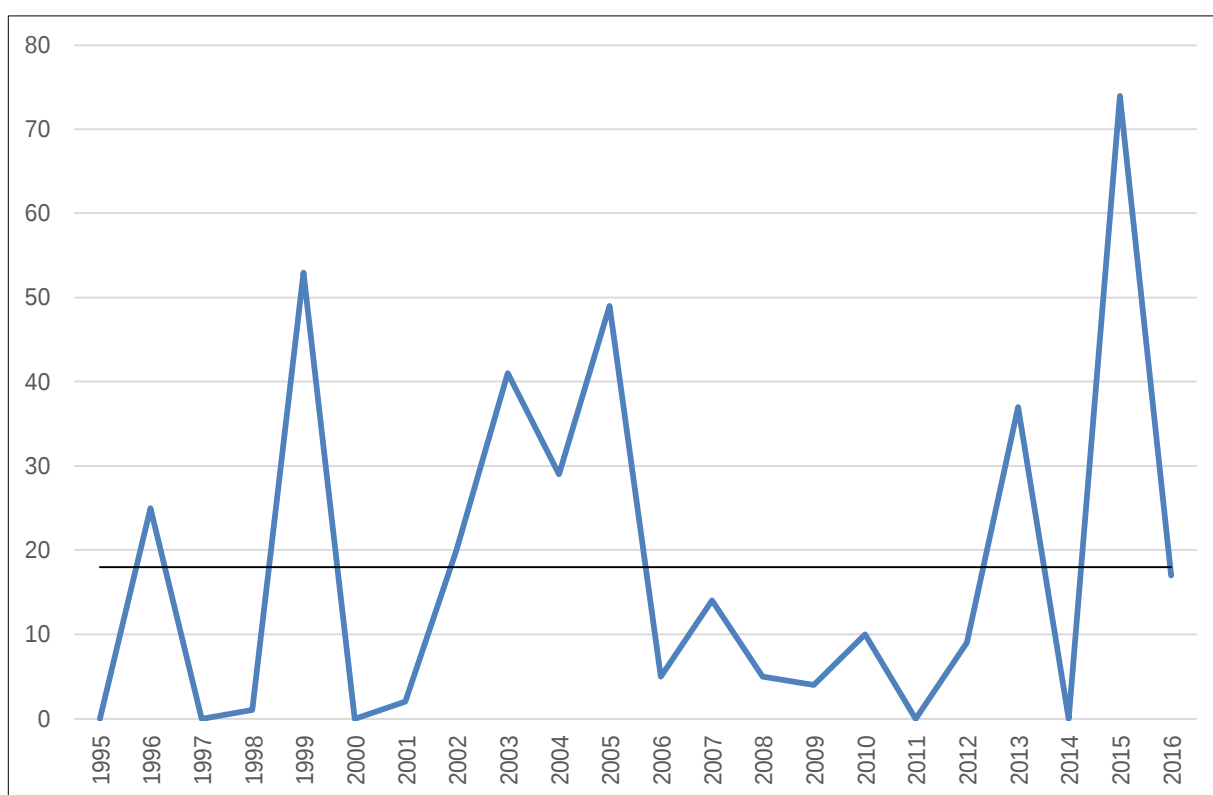
Auszug aus dem Datenblatt für Silvaplana und Silvaplana-Surlej – Nutzungsreserven Wohnen



2.4 Wohnungen

2.4.1 Bautätigkeit

Die Anzahl neu erstellter Wohnungen schwankte in den letzten rund 25 Jahren stark. Im Jahr 2015 wurden beispielsweise 74 Wohnungen neu erstellt, im Jahr 2014 hingegen keine einzige. Die starken Schwankungen sind auf grössere Überbauungen zurückzuführen. In der Zeitperiode von 1995 bis 2016 wurden insgesamt 395 neue Wohnungen erstellt. Dies entspricht einer mittleren Bautätigkeit von knapp 18 Wohnungen pro Jahr.

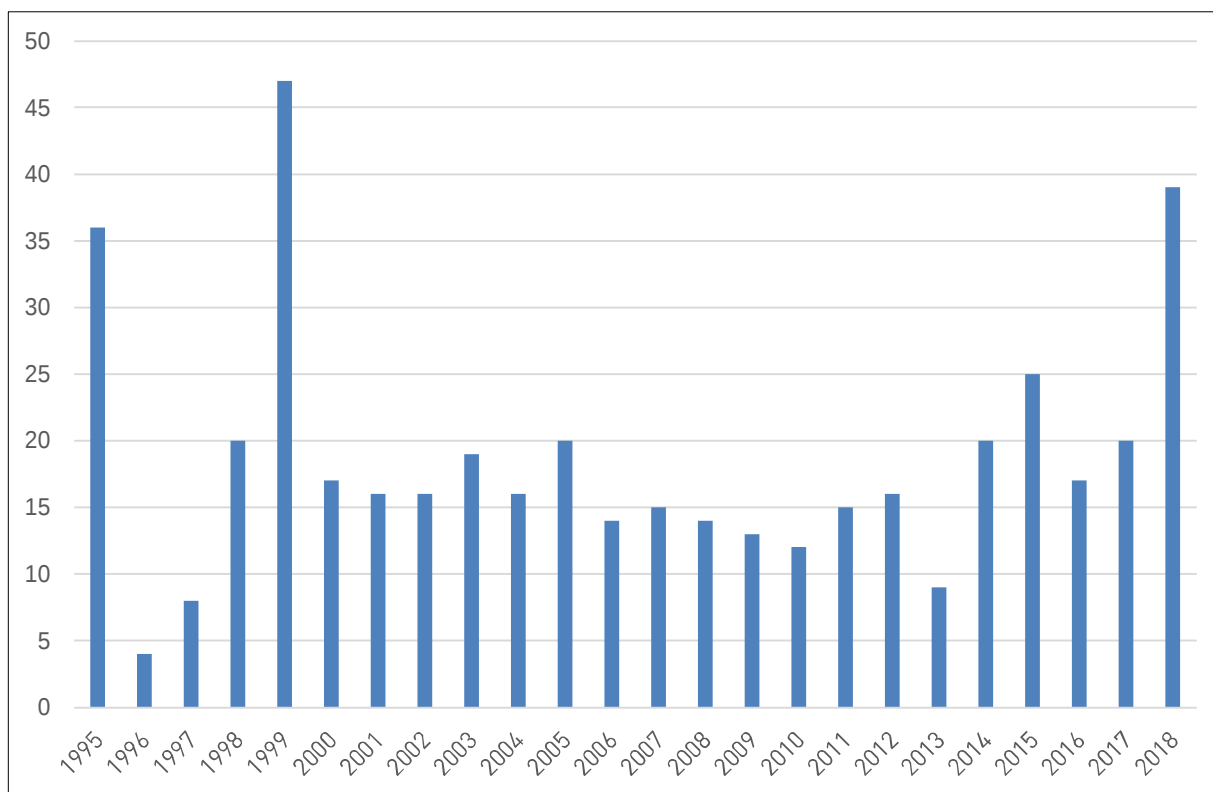


Neu erstellte Wohnungen 1995 bis 2016 (BfS 2019)

2.4.2 Leerstand

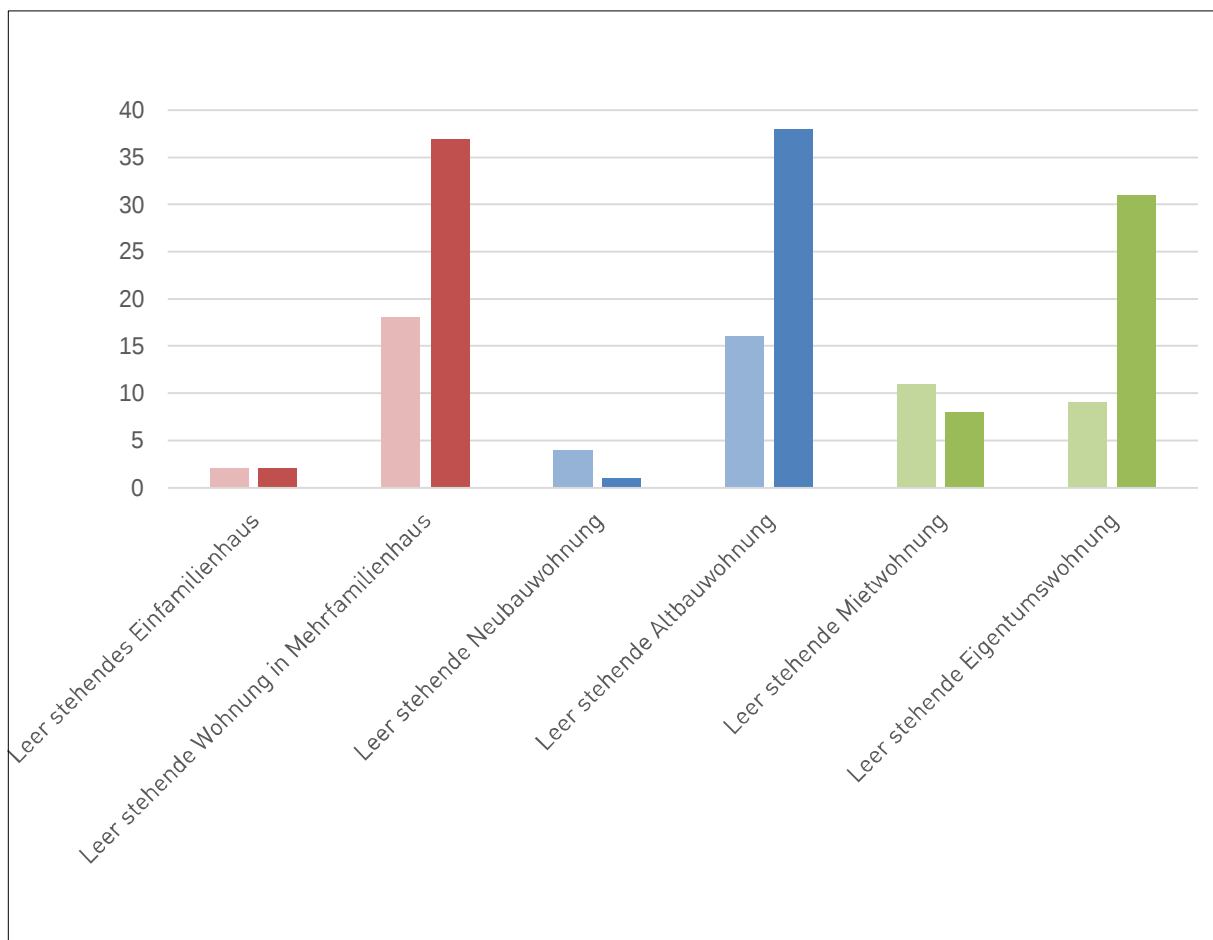
Im Jahr 2018 wies die Gemeinde Silvaplana einen Leerwohnungsbestand von 39 Wohnungen auf. Dies entspricht einer Leerstandquote von 1.59%. Die Gemeinde Silvaplana liegt damit im Schnitt des Kantons Graubünden, welcher 2018 ebenfalls 1.59% betrug. In den Vorjahren war der Leerwohnungsbestand jedoch deutlich geringer und es standen mit Ausnahme des Jahres 2015 (25 Leerwohnungen) seit dem Jahr 2000 nie mehr als 20 Wohnungen leer. In den Jahren 1995 und 1999 war der Leerwohnungsbestand ebenfalls sehr hoch, sank im Folgejahr jedoch jeweils rapide. Die Leerstandquote lag in den vergangenen Jahren somit jeweils unter einem Prozent.

Die Entwicklung des Leerwohnungsbestands zeigt, dass die Gemeinde Silvaplana des Öfteren wieder höhere Leerwohnungsbestände aufgewiesen hat, diese aber im Folgejahr immer deutlich sanken. Es ist daher davon auszugehen, dass der heute an sich durchschnittliche, für Silvaplana aber hohe Leerstand nur eine Momentaufnahme darstellt und auch diese Wohnungen in kurzer Zeit vom Markt wieder absorbiert werden können.



Leerwohnungsbestand 1995 bis 2018 (BFS 2019)

Bei den leerstehenden Wohnungen handelte es sich 2018 überwiegend um Altbauwohnungen im Stockwerkeigentum. Im Jahr 2017 war der Anteil leerstehender Mietwohnungen höher als jener der Eigentumswohnungen. Die Anzahl leerstehender Eigentumswohnungen erhöhte sich von 2017 auf das Jahr 2018 von 9 auf 31.

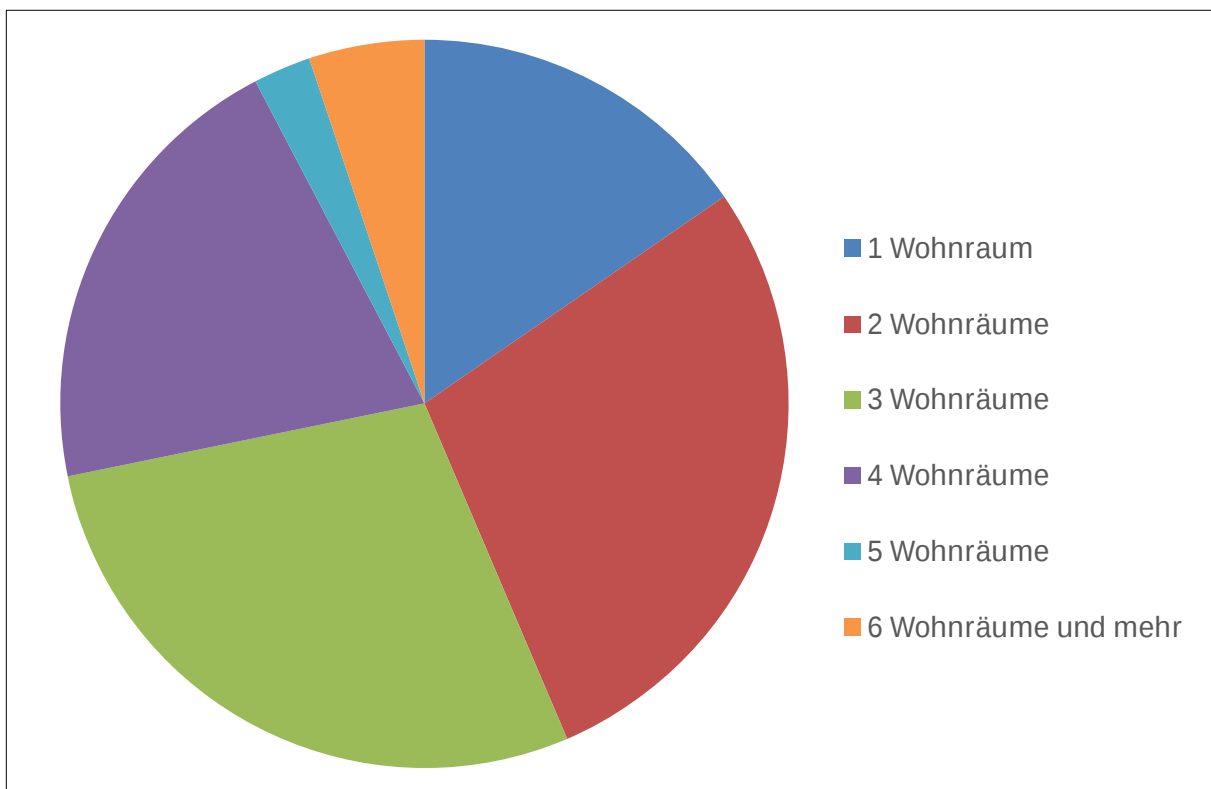


Leerwohnungen nach Typ in den Jahren 2017 (hell) und 2018 (dunkel) (Bfs 2019)

Im Jahr 2018 standen vorwiegend kleinere Wohnungen leer. Die 28 leerstehenden Wohnungen bis drei Zimmer machten 71.8% der gesamthaft leerstehenden Wohnungen aus.

1 Wohnraum	6	15.4%
2 Wohnräume	11	28.2%
3 Wohnräume	11	28.2%
4 Wohnräume	8	20.5%
5 Wohnräume	1	2.6%
6 Wohnräume und mehr	2	5.1%
Total	39	

Leerwohnungsbestand 2018 nach Anzahl Wohnräume (Bfs 2019)



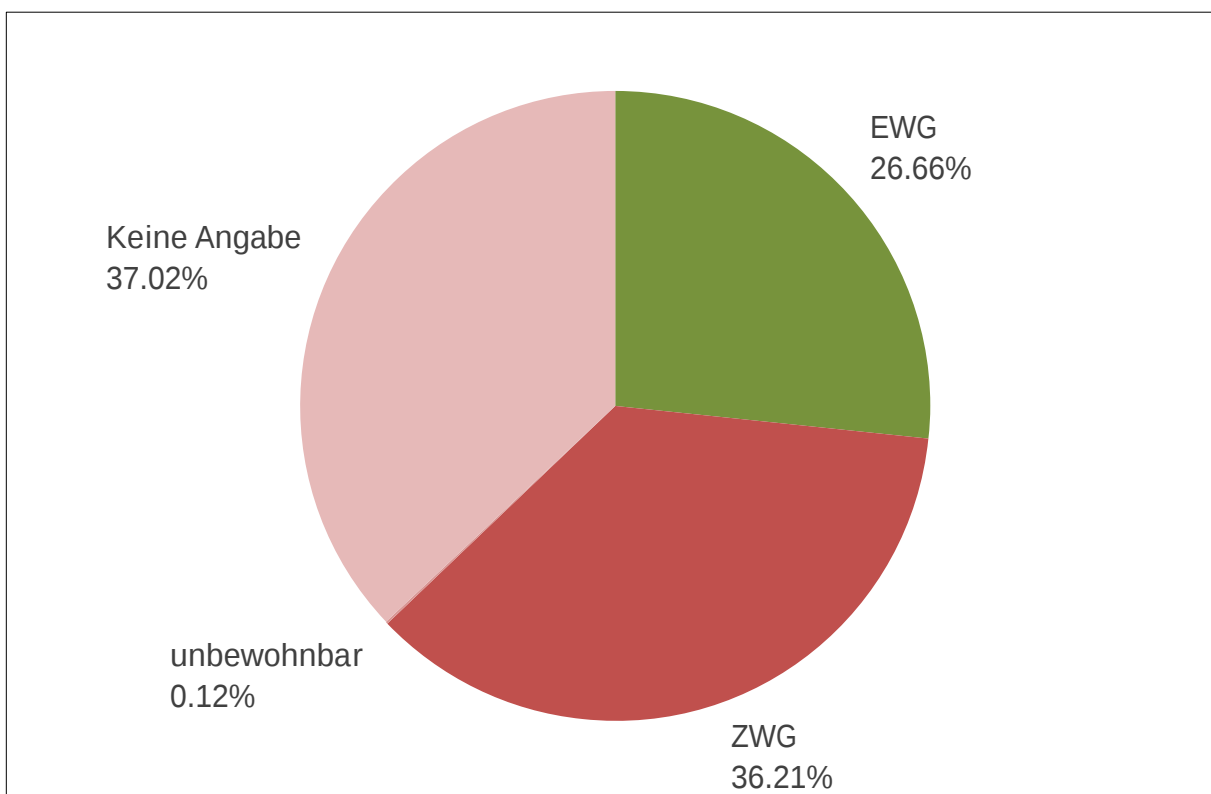
Leerwohnungsbestand 2018 nach Anzahl Wohnräume (BfS 2019)

2.4.3 Eigentum

Aufgrund der grossen Zweitwohnungsüberbauungen befinden sich viele Liegenschaften im Stockwerkeigentum. Nach Angabe der Gemeinde Silvaplana gibt es auf dem Gemeindegebiet 180 Stockwerkeigentümerschaften. Stockwerkeigentümerschaften werden typischerweise in Wohn-, Misch- und Zentrumszonen sowie im Zusammenhang mit der Querfinanzierung durch Zweitwohnungen in Hotelzonen gebildet. In der Gemeinde Silvaplana gibt es 308 Parzellen welche überbaut sind und sich in einer Wohn-, Misch-, Zentrums- oder Hotelzone befinden. Der Anteil an Parzellen mit Stockwerkeigentum liegt somit bei knapp 60%.

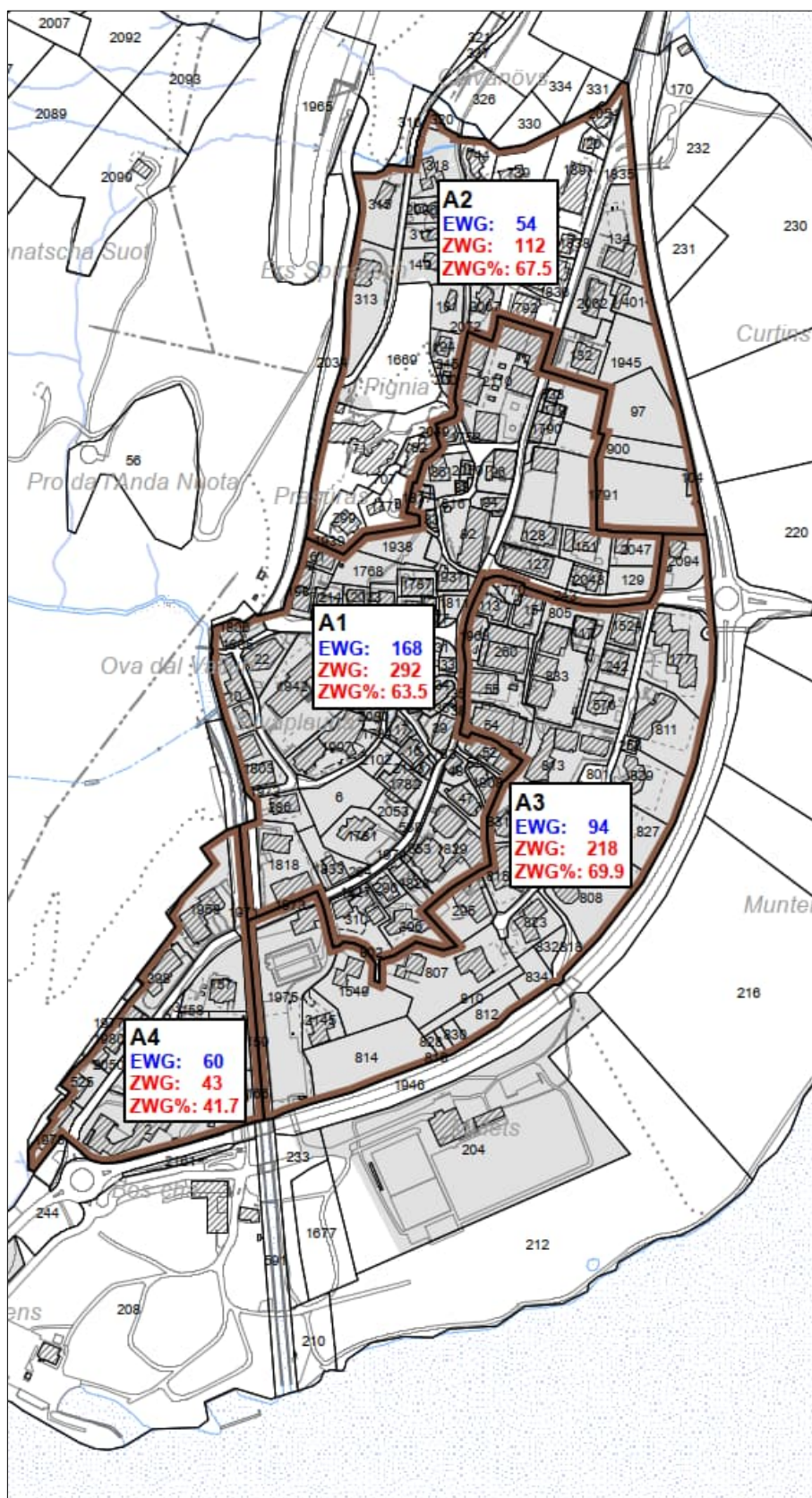
2.4.4 Zweitwohnungen

Die Gemeinde Silvaplana verfügt gemäss Gebäude- und Wohnungsregister (GWR, Stand Februar 2019) des Bundesamts für Statistik (BfS) gesamthaft über 2'588 Wohnungen. Davon sind lediglich 690 Erstwohnungen. Gemäss GWR gibt es in Silvaplana 937 Zweitwohnungen sowie drei unbewohnbare Wohnungen. Zu 958 Wohnungen gibt es keine Angabe. Es ist davon auszugehen, dass es sich bei den Wohnungen ohne Angabe ebenfalls um Zweitwohnungen handelt. Die Gemeinde Silvaplana weist mit 73.34 % (inkl. Wohnungen ohne Angabe und unbewohnbare Wohnungen) einen der höchsten Zweitwohnungsanteile im Kanton Graubünden auf.

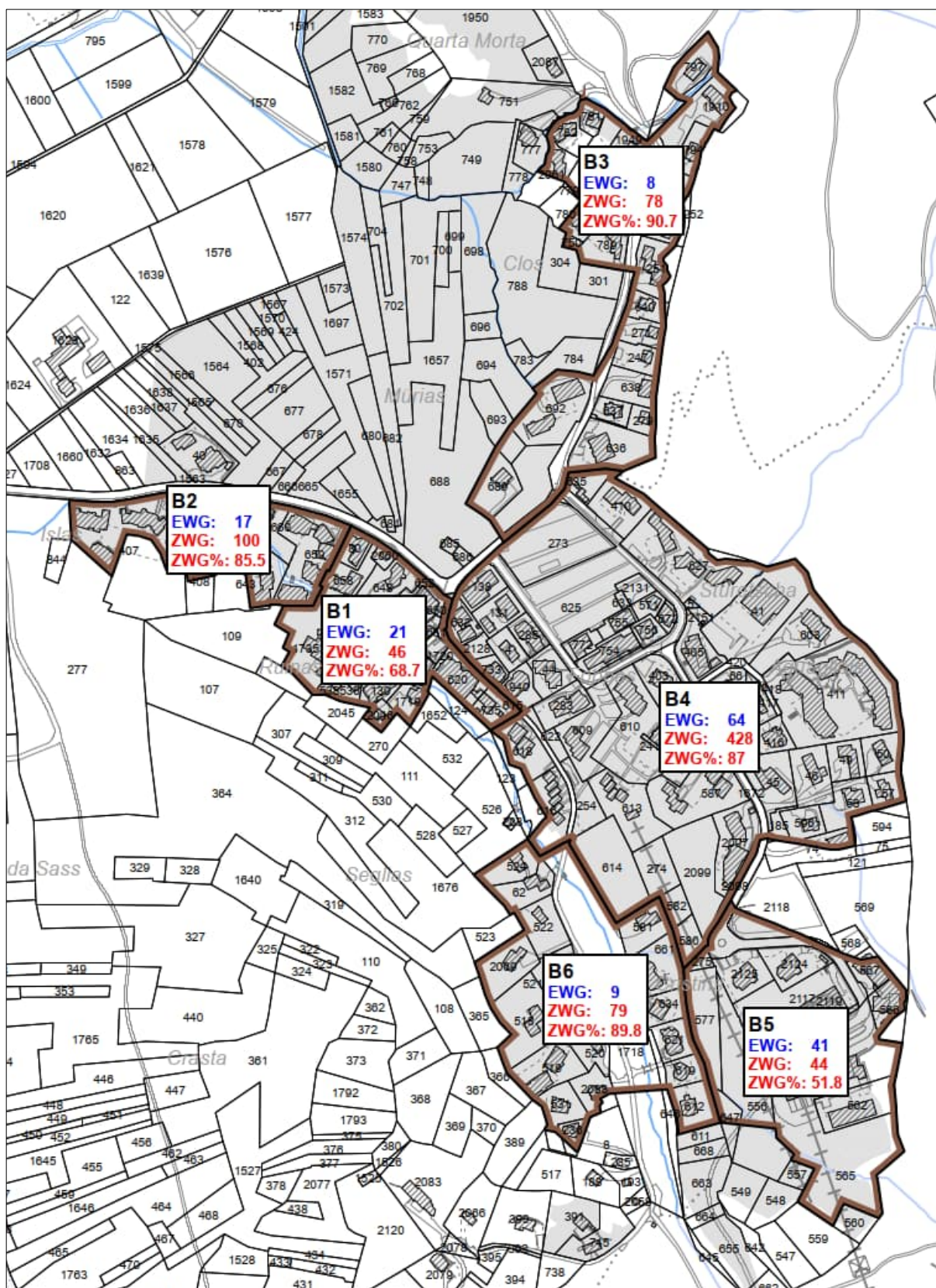


Erst- und Zweitwohnungen (GWR 2019)

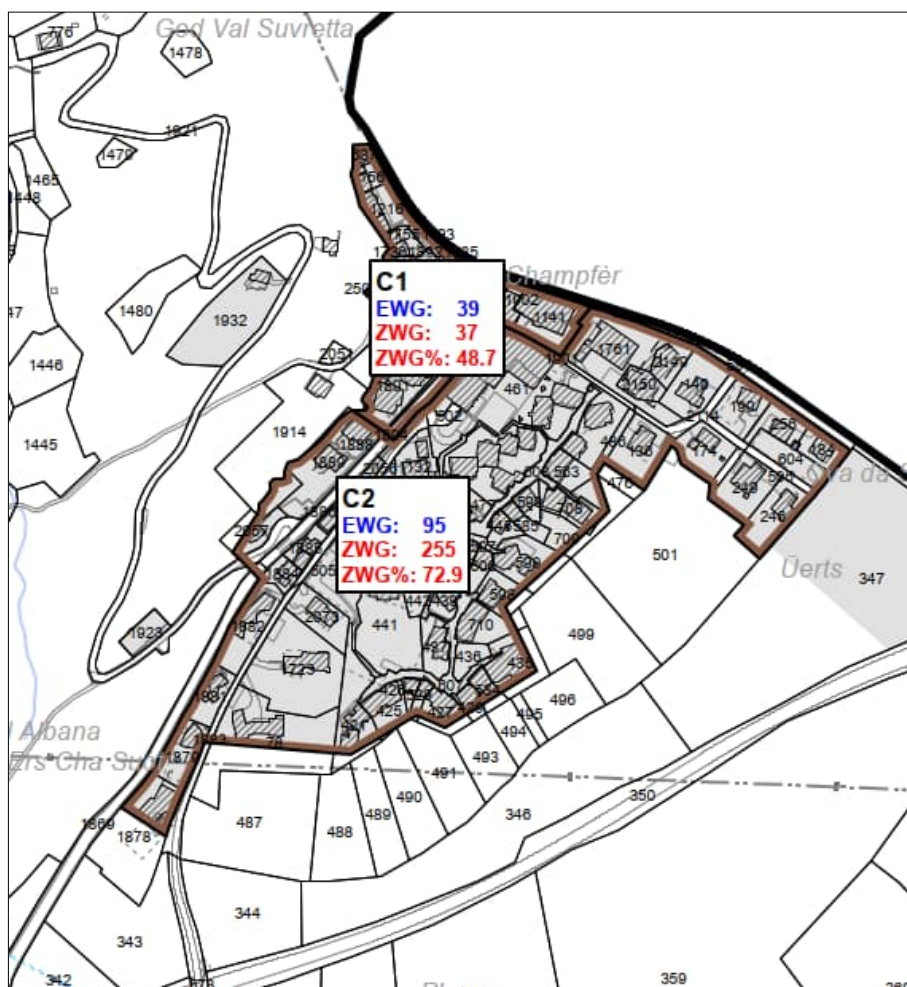
Die Nachfolgenden Karten zeigen die Anteile an Erst- und Zweitwohnungen in den Teilgebieten der Ortschaften Silvaplana, Surlej und Champfèr. Die höchsten Zweitwohnungsanteile weist dabei die Ortschaft Surlej auf, insbesondere in den Teilgebieten B2, B3, B4 und B6. Tendenziell weisen die Ortskerne die niedrigsten Zweitwohnungsanteile auf. Nur die Teilgebiete A4 (Silvaplana) und C1 (Dorfkern Champfèr) weisen einen Erstwohnungsanteil von über 50% auf.



Zweitwohnungsanteile je Teilgebiet Silvaplana (GWR, 2019)



Zweitwohnungsanteile je Teilgebiet Surlej (GWR, 2019)

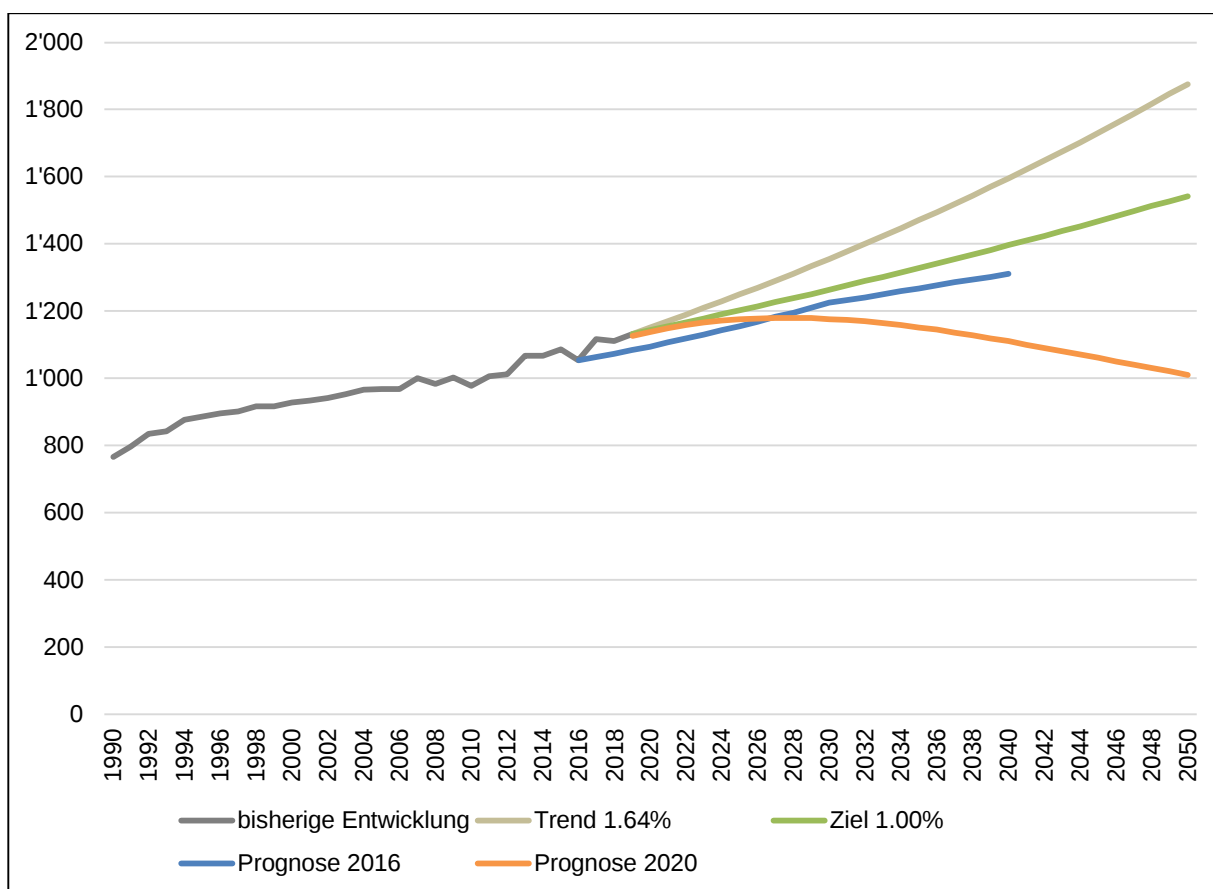


Zweitwohnungsanteile je Teilgebiet Champfèr (GWR, 2019)

2.5 Bevölkerung

2.5.1 Bevölkerungsentwicklung

Die Gemeinde Silvaplana hat über die letzten Jahre eine wachsende Einwohnerzahl zu verzeichnen. Folgende Abbildung illustriert die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde in den Jahren 1990 bis 2019, das Wachstum gemäss Trend der letzten zwanzig Jahre (plus 1.64% pro Jahr) sowie die Prognosen des Amts für Raumentwicklung Graubünden (ARE) aus den Jahren 2016 und 2020.



Bevölkerungsentwicklung 1990-2019 (BFS, 2020), Prognosen Amt für Raumentwicklung GR (2016/2020)

1990 lebten in der Gemeinde Silvaplana 767 Einwohner. Seitdem erfolgte in Silvaplana ein, meist mit leichten Schwankungen versehenes, Bevölkerungswachstum. Das durchschnittliche jährliche Bevölkerungswachstum betrug zwischen 1990 und 2019 +1.64%. Das grösste Wachstum erlebte die Gemeinde Silvaplana zwischen 1960 und 1970, damals wuchs die Bevölkerung von 347 auf 714 Einwohner, dies entspricht einem Wachstum von +106% in zehn Jahren.



Gemäss Datenblatt wurde das Wachstum in den Wohn-, Misch- und Zentrumszonen von 954 Einwohnern im Jahr 2016 (1'054 Einwohner total) auf 1'124 Einwohner im Jahr 2030 (1'224 Einwohner total) angenommen.

Im Jahr 2020 wurden seitens des ARE neue Bevölkerungsprognosen erstellt. Diese revidierten Bevölkerungsprognosen gehen von einer deutlich geringeren Entwicklung der Einwohnerzahl ab dem Jahr 2028 aus, sodass die Einwohnerzahl im Jahr 2030 bei 1'205 liegen würde. Im Jahr 2050 läge die Einwohnerzahl bei 1'268.

Der Trend der letzten zwanzig Jahre und die Prognosen des ARE, insbesondere die im Jahr 2020 revidierte Bevölkerungsprognose, weichen stark voneinander ab. Im Zuge der Datenblattüberprüfung, welche parallel zur Erarbeitung des Kommunalen räumlichen Leitbildes läuft, stützen sich die Berechnungen auf die Prognose aus dem Jahr 2016.

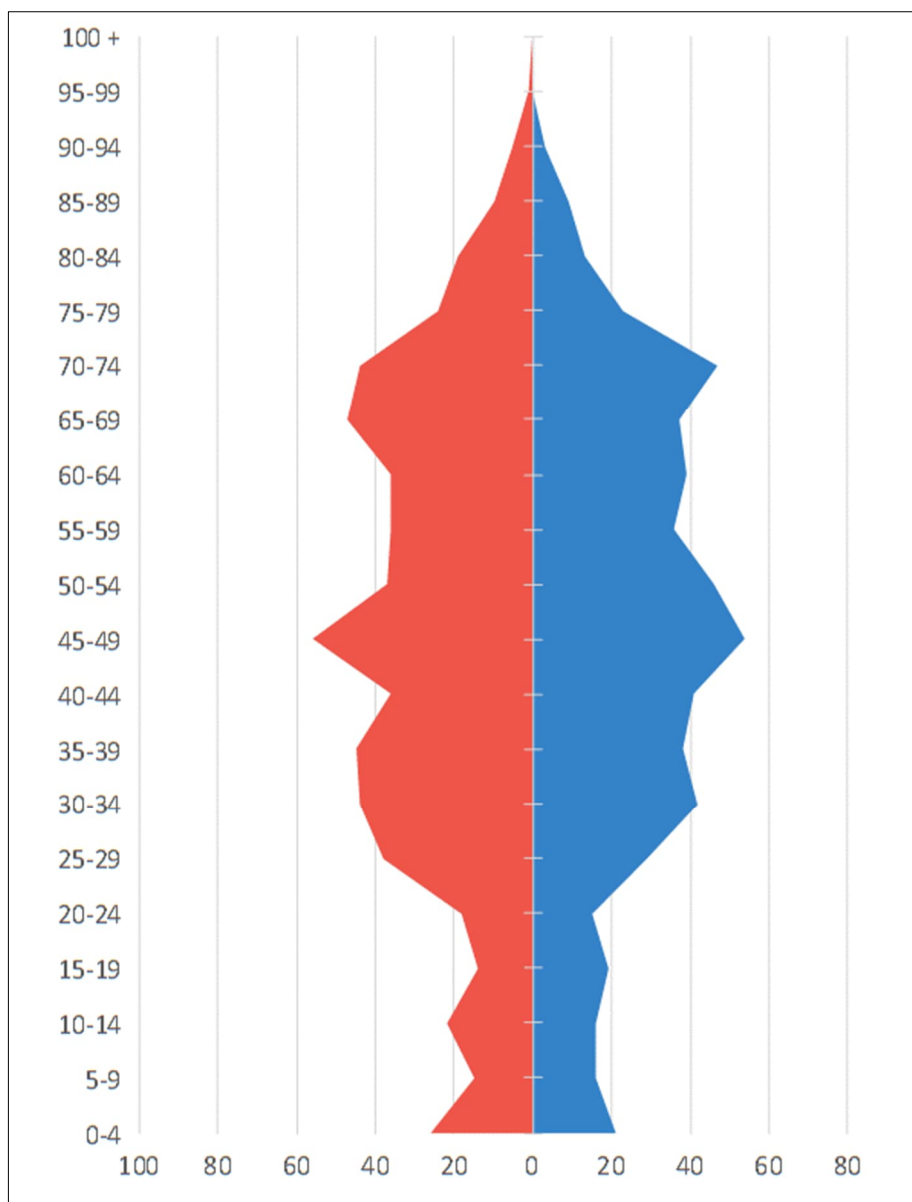
2.5.2 Dimensionierung der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen

Für die Dimensionierung der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) wurden durch das Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE) Datenblätter für alle Gemeinden erstellt. Die Gemeinde Silvaplana wurde dabei als Fall C (überdimensionierte WMZ) eingestuft. Das Datenblatt Silvaplana wurde durch die Gemeinde überprüft. Aufgrund der Überprüfung wurde das Datenblatt sowie der Eintrag im Kantonalen Richtplan mit Schreiben vom 14. September 2021 zu Fall B (richtig dimensionierte WMZ) korrigiert. Das definitive Datenblatt für die Gemeinde Silvaplana weist eine Zunahme der Einwohnerzahl bis 2030 um 170 und eine mobilisierbare Kapazitätsreserve bis 2030 von 184 auf. Die Abweichung zwischen Bedarf und Kapazität beträgt somit -8%. Die WMZ-Reserven entsprechend damit ungefähr dem Bedarf.

2.5.3 Altersstruktur

Die Gemeinde Silvaplana weist einen hohen Anteil von Einwohnern im Rentenalter auf. Insbesondere die Gruppe der Kinder, Jugendlichen und jungen Erwachsenen unter 25 Jahren ist schwach vertreten.

Der hohe Anteil an Senioren lässt den Schluss zu, dass es sich dabei oft um ehemalige Zweitwohnungsbesitzer handelt, welche nach dem Übertritt ins Rentenalter sich dazu entschlossen haben, sich an ihrem Zweitwohnsitz niederzulassen.



Bevölkerungspyramide 2017 (rot = weiblich, blau = männlich) (BfS, 2019)



2.6 Infrastruktur / Dienstleistungen

Bildung

In der Gemeindeschule Silvaplana werden rund 60 Kinder unterrichtet. Die Gemeindeschule umfasst die Stufen Kindergarten und Primarschule. Der Unterricht erfolgt hauptsächlich auf Rumauntsch Puter. Die Gemeindeschule Silvaplana bietet auch eine Tagesstruktur in der Schulstätte „Canorta“ an.

Wohnen im Alter

Die Gemeinde Silvaplana verfügt seit 2003 über Alterswohnungen in der „Dmura“. Die „Dmura“ ist als Wohnbaugenossenschaft organisiert. Das nächstgelegene Altersheim befindet sich in Samedan.

Gesundheit

Die Gemeinde Silvaplana bietet mit Arzt-, Massage- und Physiotherapiepraxen ein umfassendes Angebot im Bereich Gesundheit. Das nächstgelegene Spital befindet sich in Samedan.

Einkauf

Silvaplana verfügt nebst dem VOLG über zwei Bäckereien/Konditoreien und eine Metzgerei. Zusätzlich gibt es in Silvaplana verschiedene Sport- und Freizeitgeschäfte sowie Spezialgeschäfte (Wein, Tee etc.). Das Angebot an Verkaufsgeschäften erfüllt damit die Grundbedürfnisse der Einheimischen und Gäste. In Champfèr befindet sich auf St. Moritzer Seite mit Prima ein weiterer Dorfladen für den täglichen Bedarf.

Post / Banken

Silvaplana verfügt über eine Postfiliale. In Champfèr befindet sich eine weitere Postfiliale auf St. Moritzer Gemeindegebiet. Silvaplana verfügt zudem über eine Filiale der Graubündner Kantonalbank.

Fazit

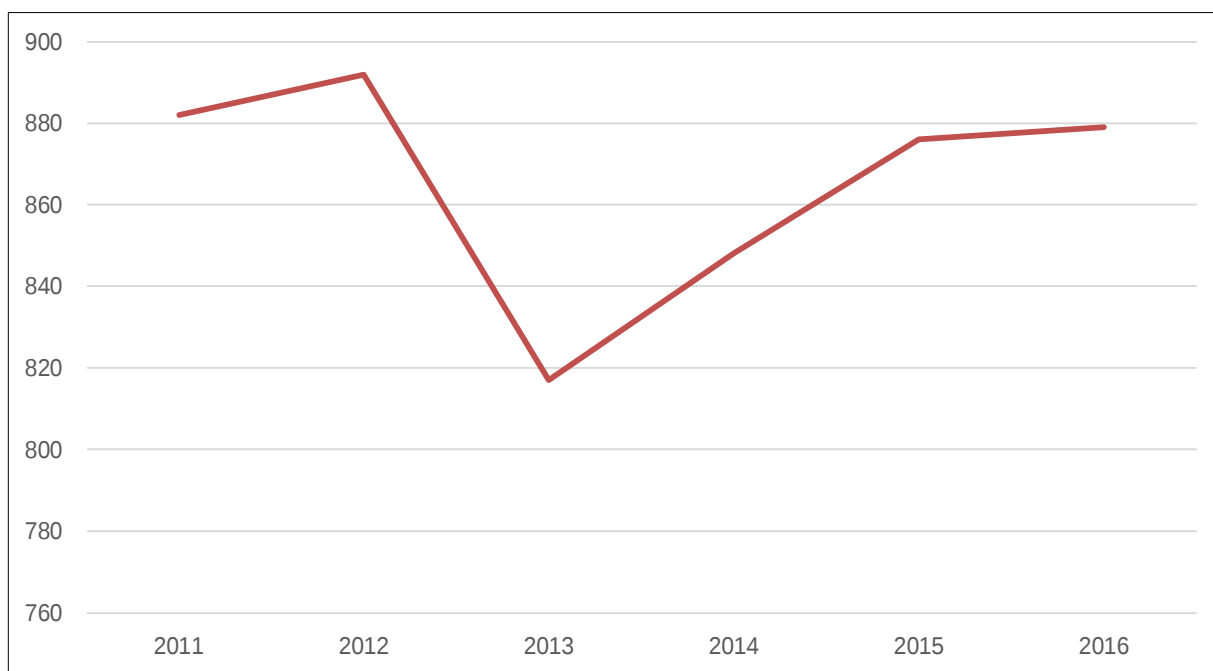
Silvaplana verfügt dank des starken Tourismus über ein breites Dienstleistungsangebot, von welchem auch die Einheimischen profitieren.



2.7 Wirtschaft

2.7.1 Beschäftigtenentwicklung

Die Gemeinde Silvaplana wies im Jahr 2016 879 Beschäftigte auf. Im Jahr 2011 betrug die Anzahl Beschäftigter 882. Die Anzahl Beschäftigter blieb somit grundsätzlich über die letzten Jahre konstant, sank jedoch im Jahr 2013 erheblich auf nur noch 817, aber erholte sich dann in den Folgejahren.



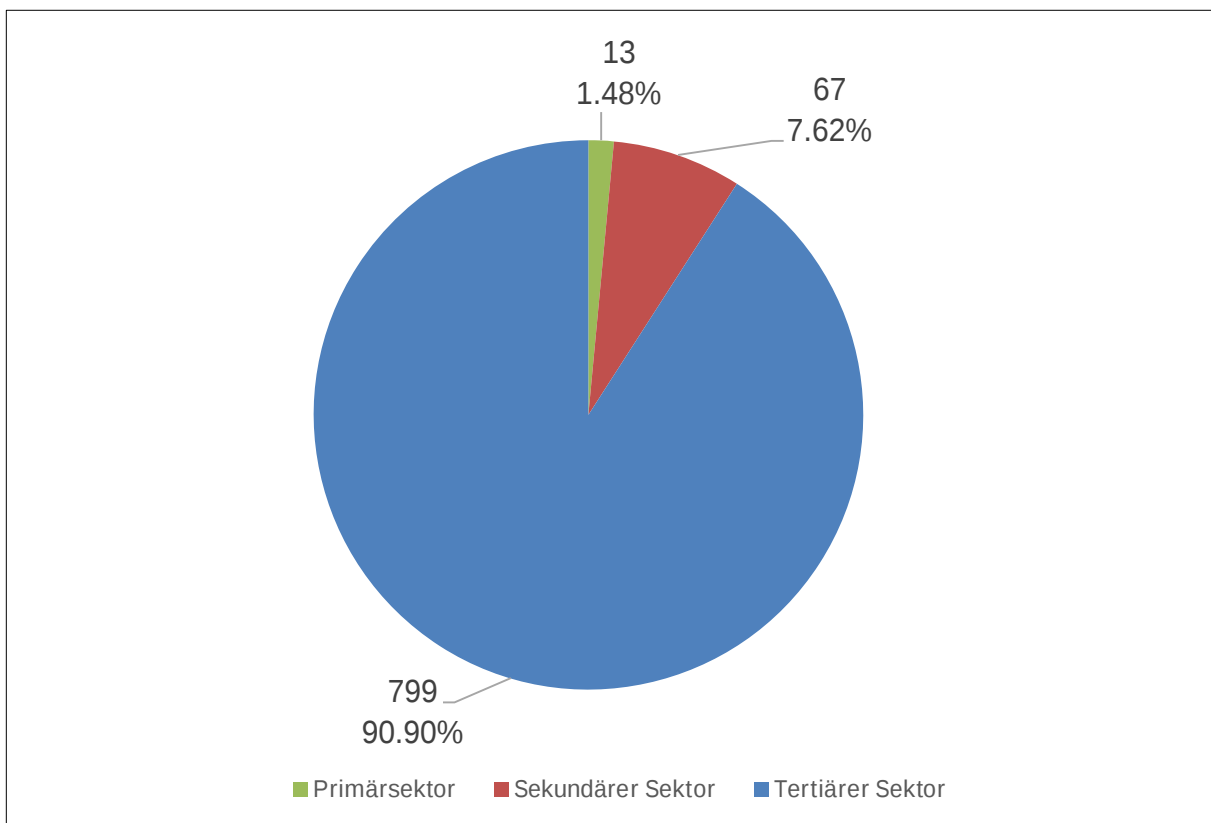
Entwicklung der Beschäftigten in den Jahren 2011 bis 2016 (BFS, 2019)

2.7.2 Beschäftigte nach Sektor

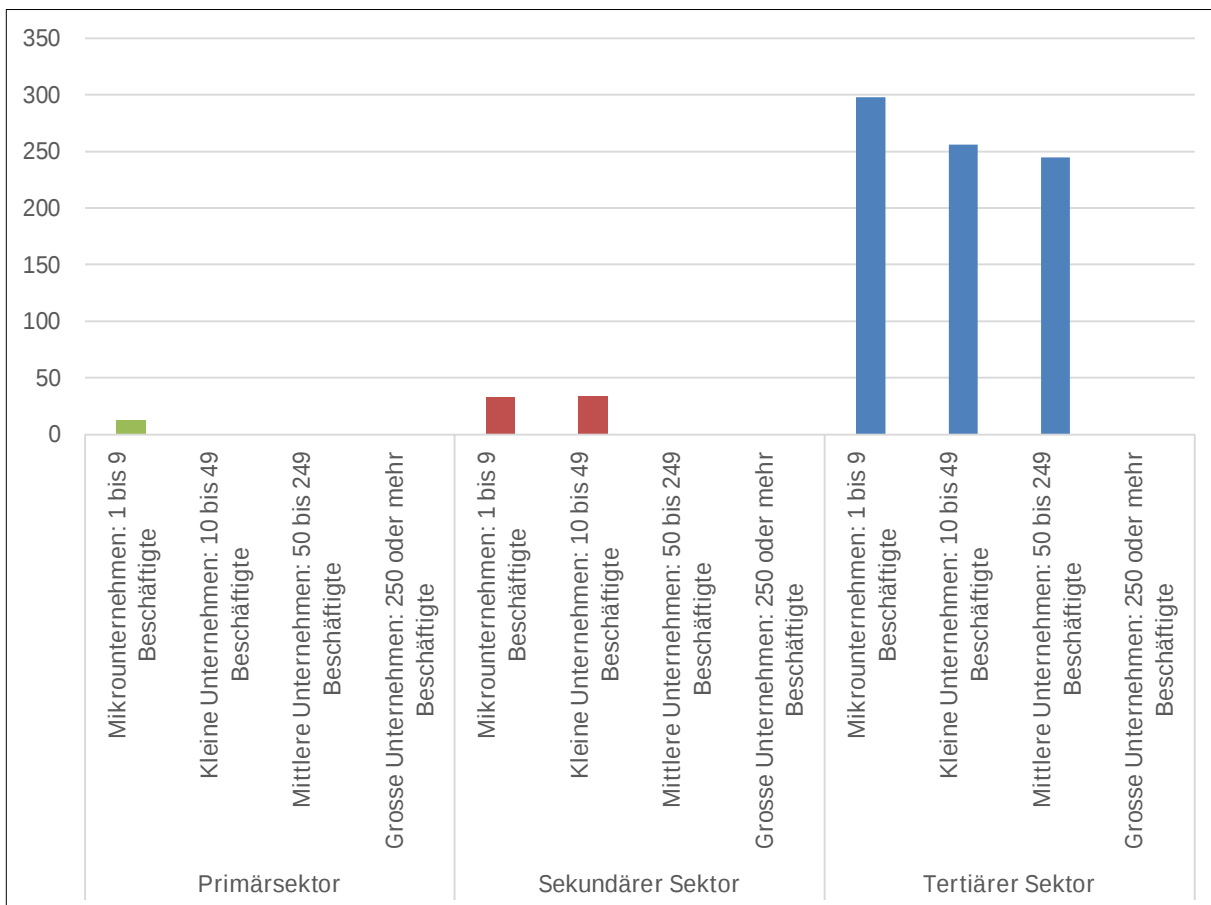
Von den im Jahr 2016 Total 879 Beschäftigten waren 799 im tertiären Sektor (Handel und Dienstleistungen) tätig. Dies entspricht einem Anteil von 90.9 %. Dabei sind rund 300 Beschäftigte in einem Mikrounternehmen bis zu neun Beschäftigten und je 250 Beschäftigte in einem kleinen (10 bis 49) oder mittleren (50 bis 249) Unternehmen tätig.

Der sekundäre Sektor (Industrie und Handwerk) mit 67 Beschäftigten macht einen Anteil von 7.62 % aus, der Primärsektor (Land- und Forstwirtschaft) mit 13 Beschäftigten einen Anteil von 1.48 %.

Der hohe Anteil der Beschäftigten im tertiären Sektor lässt sich direkt auf den Tourismus als Hauptwirtschaftszweig zurückführen.



Beschäftigte nach Sektor (BfS, 2019)



Beschäftigte nach Sektor und Unternehmensgrösse (BfS, 2019)



Silvaplana liegt am Oberengadiner Langlaufloipennetz, welches eine Länge von rund 180 km umfasst. Die Loipen im Oberengadin sind vor allem für den Engadiner Skimarathon bekannt, welcher auch durch die Gemeinde Silvaplana führt.

Aufgrund des Malojawind eignet sich der zugefrorene und schneebedeckte Silvaplanersee perfekt zum Snowkiten.

Im Sportzentrum Mulets steht im Winter ein Eisfeld für Curling, Eisstockschiessen, Eislaufen und Eishockey zur Verfügung.

Zudem kann man im Winter in Silvaplana auch Winterwandern und Schneeschuhwandern.

Sommer

Im Sommer sind in Silvaplana nebst den klassischen Aktivitäten wie Wandern, Biken und Bergsteigen/Klettern auf dem Silvaplanersee Kite- und Windsurfing möglich. Silvaplana gilt dank des berühmten Malojawindes als einer der höchstgelegenen Surfspots Europas.

Ebenfalls von hoher Bedeutung für den Tourismus im Oberengadin und speziell auch in Silvaplana ist der Pferdesport. Silvaplana bietet sich für Ferien mit dem eigenen Pferd an, aber es ist auch geführtes Pferdetraining möglich.

Gastronomie

Das Angebot an Restaurants, Bars und Cafés steht in engem Zusammenhang mit den Hotels und den Corvatsch-Bahnen. Die Gemeinde Silvaplana verfügt über zwölf Restaurants, fünf Bars und ein Café in den Ortsteilen sowie acht Gastronomiebetriebe im Berggebiet, vorwiegend im Skigebiet Corvatsch.



2.8.2 Unterkünfte

Die Gemeinde Silvaplana verfügt über neun Hotels und drei Aparthotels sowie zahlreiche Ferienwohnungen, welche wochenweise vermietet werden. Silvaplana verfügt ausserdem über einen Campingplatz.

Hotels:

- Hotel Giardino Mountain (*****s), Champfèr
- Hotel Nira Alpina (*****s), Surlej
- Conrad's Mountain Lodge, Silvaplana
- Hotel Bellavista (****), Surlej
- Albana Hotel (****), Silvaplana
- Hotel Chesa Surlej, Surlej
- Arsa Lodge, Silvaplana
- Hotel Süsom Surlej, Surlej
- Hotel Arlas, Silvaplana

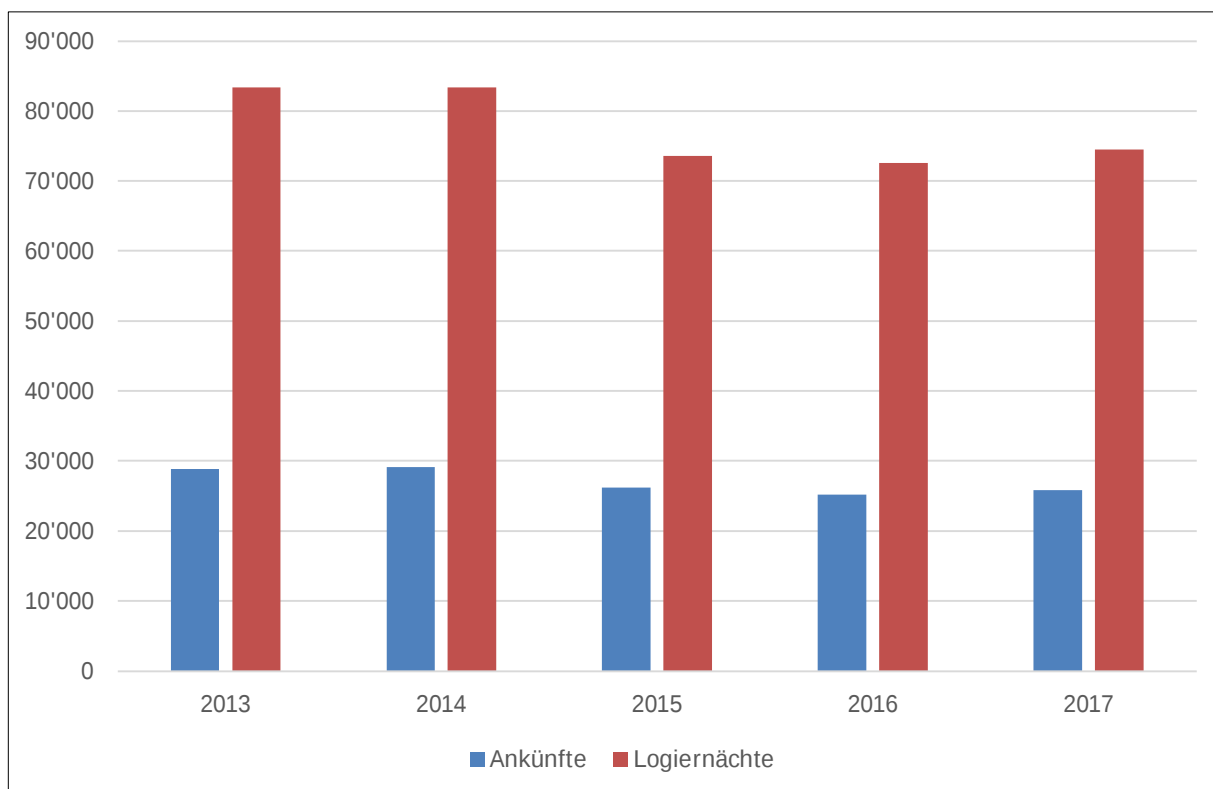
Aparthotels:

- Chesa Bellaval, Silvaplana
- Chesa Munteratsch (**), Silvaplana
- Residenza Chesa Margun, Surlej



2.8.3 Gästeankünfte und Logiernächte

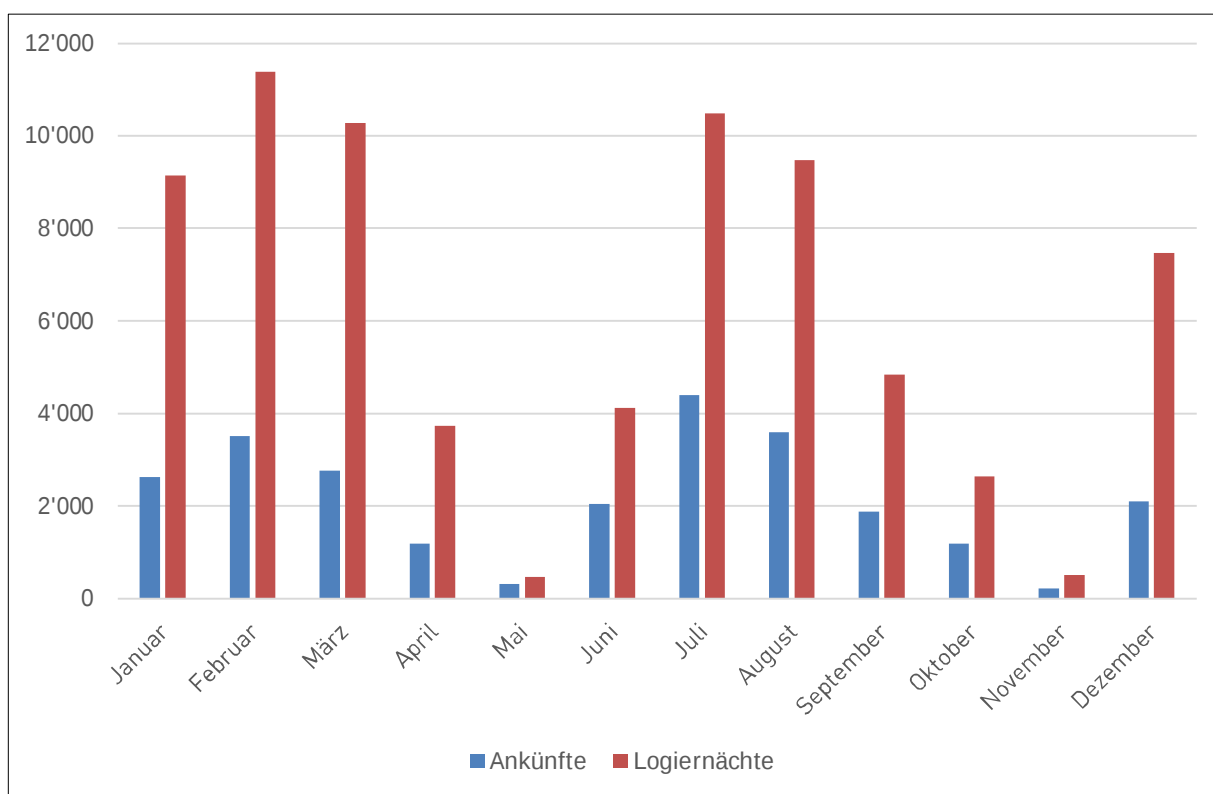
Im Jahr 2013 zählte die Gemeinde Silvaplana noch 28'874 Gästeankünfte und 83'338 Logiernächte. Die Anzahl Gäste stieg zum Jahr 2014 noch leicht an, sank dann im Jahr 2015 um rund 10% auf 26'231 Gästeankünfte bei 73'545 Logiernächten. Auf das Jahr 2016 sanken die Gästezahlen erneut, erholten sich zum Jahr 2017 wieder leicht auf 25'848 Gästeankünfte und 74'517 Logiernächte. Diese Entwicklung deckt sich mit der Entwicklung der Logiernächte in der gesamten Region. Die Anzahl Logiernächte pro Gast bewegten sich zwischen 2.8 und 2.9.



Entwicklung der Logiergäste 2013 bis 2017 (Beherbergungsstatistik BfS)

Im Jahr 2017 war der Monat Februar mit 11'382 Logiernächten der stärkste Monat, gefolgt von März und Juli mit rund 10'000 Logiernächten und Januar und August mit noch über 9'000 Logiernächten. Der Dezember 2017 zählte 7'462 Logiernächte. Unbedeutend sind die Monate Mai und November mit je rund 500 Logiernächten. Die Aufenthaltsdauer pro Gast liegt im März mit 3.7 Nächten am höchsten. Die kürzeste Aufenthaltsdauer wird im Mai verzeichnet. Die Aufenthaltsdauer liegt in den Wintermonaten (Dezember bis März) mit 3.47 Nächten deutlich höher als in den Sommer- und Herbstmonaten (Juni bis Oktober) mit 2.41 Nächten.

Insbesondere in den Nebensaisons ist die Bettenauslastung typischerweise gering. Dies im gesamten Kanton. In diesem Punkt besteht für Gemeinde und Region ein gewisses Defizit.



Verteilung der Logiergäste auf die Monate im Jahr 2017 (Beherbergungsstatistik BFS)

2.8.4 Herkunft der Logiergäste

Silvaplana lebt, gemessen an den Logiernächten, in erster Linie von inländischen Gästen. Im Jahr 2017 waren gemessen an den Logiernächten rund 60% der Gäste aus der Schweiz. Weitere wichtige



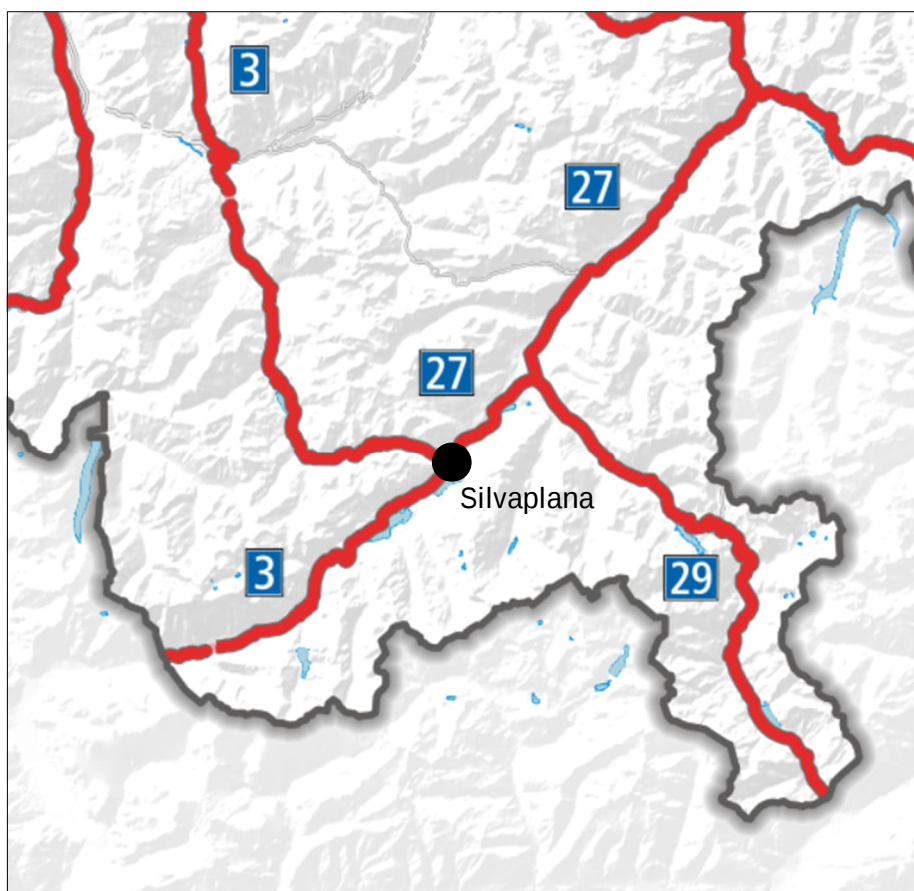
Herkunftsländer sind Deutschland (12.8%), Italien (4.7%) und Japan (4.1%).

2.9 Erschliessung

2.9.1 Motorisierter Verkehr

Durch Silvaplana führt die Hauptstrasse 3 welche den Julier und den Malojapass überquert. Die Strasse befindet sich im Eigentum des Kantons Graubünden. Von Silvaplana zweigt die Hauptstrasse 27 in Richtung Unterengadin ab, welche sich ebenfalls im Eigentum des Kantons Graubünden befindet. Silvaplana liegt somit an einem wichtigen Knotenpunkt der Verkehrsverbindungen über die Alpenpässe Julier, Maloja und Bernina und somit auch für den grenzüberschreitenden Verkehr nach Italien und Österreich.

Die Fahrtzeit mit dem Auto nach Chur beträgt rund 1 ½ Stunden.

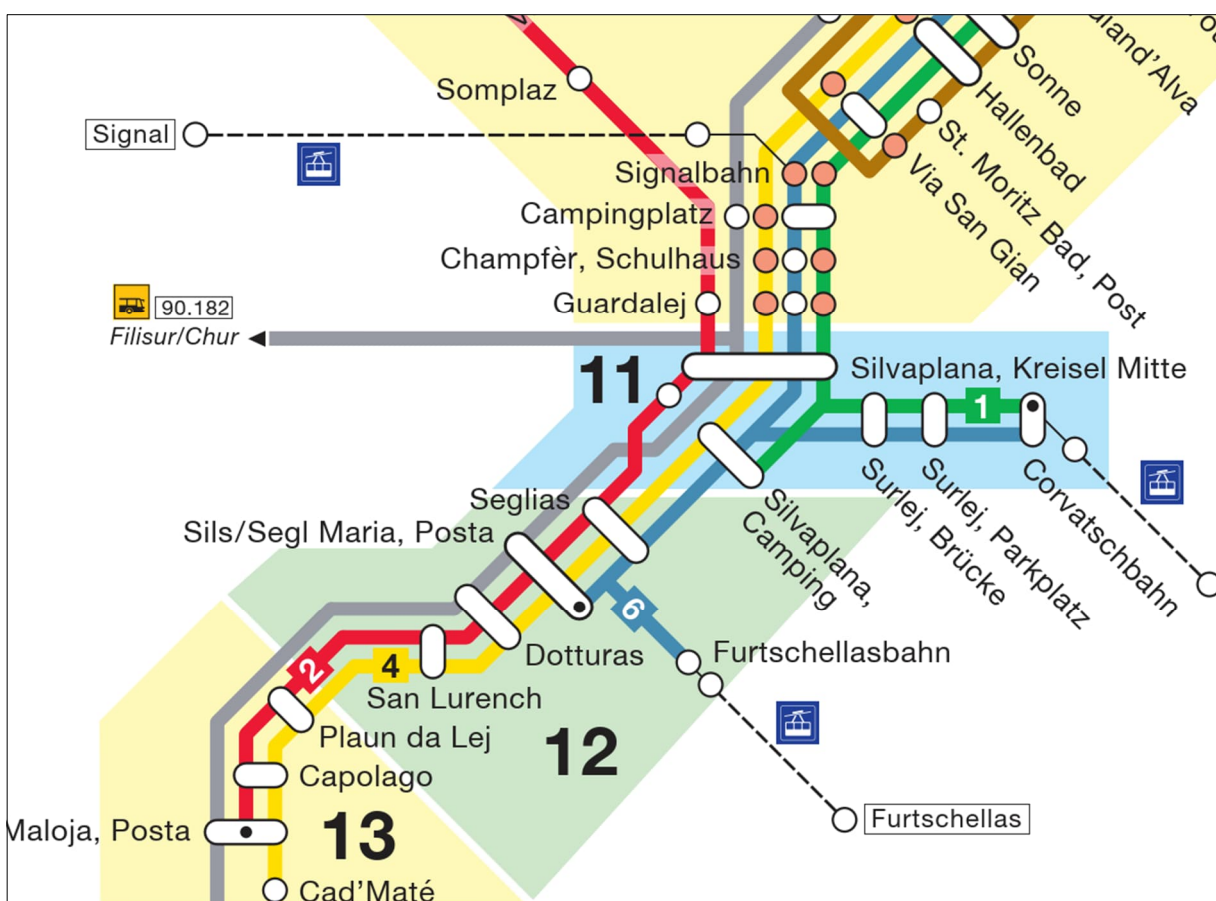


Karte Hauptstrassen der Schweiz (Wikipedia)

2.9.2 Öffentlicher Verkehr

Die Gemeinde Silvaplana wird durch diverse Linien des Engadin Bus und Postauto Graubünden bedient. Seitens Engadin Bus wird Silvaplana von den Linien 1, 2, 4 und 6 angefahren, seitens Postauto Graubünden von den Linien 604 (St. Moritz – Chiavenna) und 631 (St. Moritz – Lugano). Die Postauto-Linie 182 in Richtung Chur hält nicht in Silvaplana. Die Fahrtzeit zum Bahnhof St. Moritz beträgt mit dem Bus je nach Linie zwischen 9 und 21 Minuten. Die Anbindung an den regionalen ÖV ist daher als sehr gut zu bewerten.

Die Fahrtzeit bis nach Chur mit den öffentlichen Verkehrsmitteln beträgt rund 2 ½ Stunden und dauert damit deutlich länger als mit dem Auto. Die langen Fahrtzeiten sind direkt auf die periphere Lage der Gemeinde zurückzuführen.



Linienplan Busnetz Engadin Bus und Postauto (Engadin Bus)



2.9.3 Langsamverkehr

Die Gemeinde Silvaplana verfügt über ein umfassendes Fusswegnetz, welches insbesondere auf die Bedürfnisse des Tourismus abgestimmt ist. Die im Jahr 2018 neu eröffnete Umfahrung der Julierstrasse hat zu einer massiven Aufwertung des Dorfkerns von Silvaplana insbesondere für den Langsamverkehr geführt.

Die drei Ortsteile von Silvaplana (Silvaplana, Surlej und Champfèr) sind mittels Langsamverkehrswege verbunden. Dabei erfolgt die Kreuzung der Kantonsstrasse mittels Unterführungen.

2.9.4 Internet

Die Gemeinde Silvaplana wurde im Jahr 2020 an das Glasfasernetz angeschlossen. In Silvaplana kommt die Glasfasertechnologie «Fibre to the Street/Building» (FTTS/B) zum Einsatz. Mit der FTTS/B-Technologie werden Glasfasern bis vor das Gebäude (FTTS) bzw. bis in den Keller (FTTB) gezogen. Die Weiterleitung des Signals in die Wohnungen erfolgt über Kupferkabel. Dadurch sind Bandbreiten (Up- und Download) bis 500 Mbit/s möglich.

Die Gemeinde Silvaplana verfügt damit über eine zeitgemässe Internetanbindung. Eine gute Internetanbindung ist heute sowohl für Unternehmen als auch Privatpersonen von grosser Bedeutung.



3. SWOT-Analyse

Die nachfolgende SWOT-Analyse wurde aufgrund der Analyse erarbeitet und anschliessend in der Arbeitsgruppe KRL behandelt und entsprechend überarbeitet.

Stärken	Schwächen
• traditionsreicher Tourismusort • breites Angebot an touristischen Unterkünften • umfangreiches Dienstleistungsangebot in der Gemeinde • regelmässige Veranstaltungen (Skimarathon, Freeski, Snowkiten, Windsurfing etc.) • gute Erreichbarkeit mit dem MIV • gute regionale ÖV-Verbindungen • umfangreiches Freizeitangebot (Sommer und Winter) • kontinuierliches Bevölkerungswachstum • geringe Leerstandquote • Dorfkern Silvaplana von Verkehr Julierstrasse entlastet, dadurch Schaffung eines Begegnungsortes	• starke Abhängigkeit vom Tourismus • hohe Anzahl kalter Betten
Chancen	Risiken
• Lage im touristischen Cluster Oberengadin mit St. Moritz als Destination mit internationaler Ausstrahlung • sehenswerte Naturlandschaften mit Berg- und Seelandschaft • hohe Zustimmung zu Bau- und Planungsvorhaben in der Bevölkerung • schneesicheres Wintersportgebiet	• geringes Transformationspotential aufgrund hohem Anteil Stockwerkeigentum • hohes Einspracherisiko bei Bau- und Planungsvorhaben (Einzelinteressen) • Konkurrenzdruck im Tourismus • periphere Lage • Distanz zwischen den Ortsteilen



4. Analysefazit

Die Analyse zeigt klar auf, dass die Gemeinde Silvaplana direkt vom Tourismus abhängig ist. Die wertvollen Naturlandschaften, die Schneesicherheit in den Bergen und die Lage im touristischen Cluster Oberengadin sprechen auch klar dafür, die touristische Ausrichtung der Gemeinde beizubehalten. Eine andere Entwicklungsabsicht ist aufgrund der peripheren Lage und der Einschränkungen durch den Natur- und Landschaftsschutz zudem als unrealistisch zu beurteilen.

In diesem Sinne werden sich auch die Leitsätze und Umsetzungsstrategien im KRL in erster Linie mit touristischen Inhalten auseinandersetzen müssen.

Das Potential der Gemeinde Silvaplana besteht darin, die vorhandenen Stärken weiter auszubauen um im internationalen touristischen Wettbewerb weiterhin bestehen zu können. Um die lokale Wertschöpfung aus dem Tourismus weiter zu stärken, ist auch das Angebot an warmen Betten weiter auszubauen.

Für eine positive Entwicklung der Bevölkerungszahl wird es weiterhin wichtig sein, Zweitheimische als Einheimische und ausgewanderte Silvaplanner als Rückkehrer gewinnen zu können. Die Hauptkriterien für die Erstwohnsitznahme decken sich dabei mehrheitlich mit den Anforderungen des Tourismus. Insbesondere sichert auch der Tourismus das breite Dienstleistungs- und Infrastrukturangebot sowie die Arbeitsplätze in der Gemeinde und der ganzen Region.