

STANDORTENTWICKLUNG GEMEINDE BREIL/BRIGELS PHASE 1: AUSLEGEORDNUNG

Quant | Flims im März 2026

INHALT

1. Ausgangslage und Zielsetzung
2. Zentrale Erkenntnisse aus der Analyse
3. Strategische Herausforderung und strategische Stossrichtungen
4. Vision und Ziele
5. Handlungsfelder und bestehende Projektlandschaft
6. Zentrale Erkenntnisse und nächste Schritte

A person is holding a stack of four Britannica encyclopedia volumes in front of a brick wall. The top volume is labeled 'The Index and Atlas' and the bottom volume is labeled 'Napoleon'. The person's face is partially visible above the books, and their hands are holding the stack from the sides. The background is a brick wall.

1. AUSGANGSLAGE UND ZIELSETZUNG

Warum diese Auslegeordnung
notwendig ist

AUSGANGS- LAGE

- In Breil/Brigels existieren zahlreiche Strategien, Masterpläne, Konzepte und Projektgrundlagen.
- Diese wurden über Jahre hinweg partizipativ und mit hohem fachlichem Engagement erarbeitet.
- Die Inhalte entstanden jedoch zu unterschiedlichen Zeitpunkten, auf verschiedenen Ebenen und mit unterschiedlichen Zielsetzungen.
- Bisher wurden diese Grundlagen nur teilweise konsolidiert, priorisiert und aufeinander abgestimmt.
- Die zentrale Herausforderung liegt nicht im Mangel an Ideen, sondern in deren Koordination und Wirksamkeit.

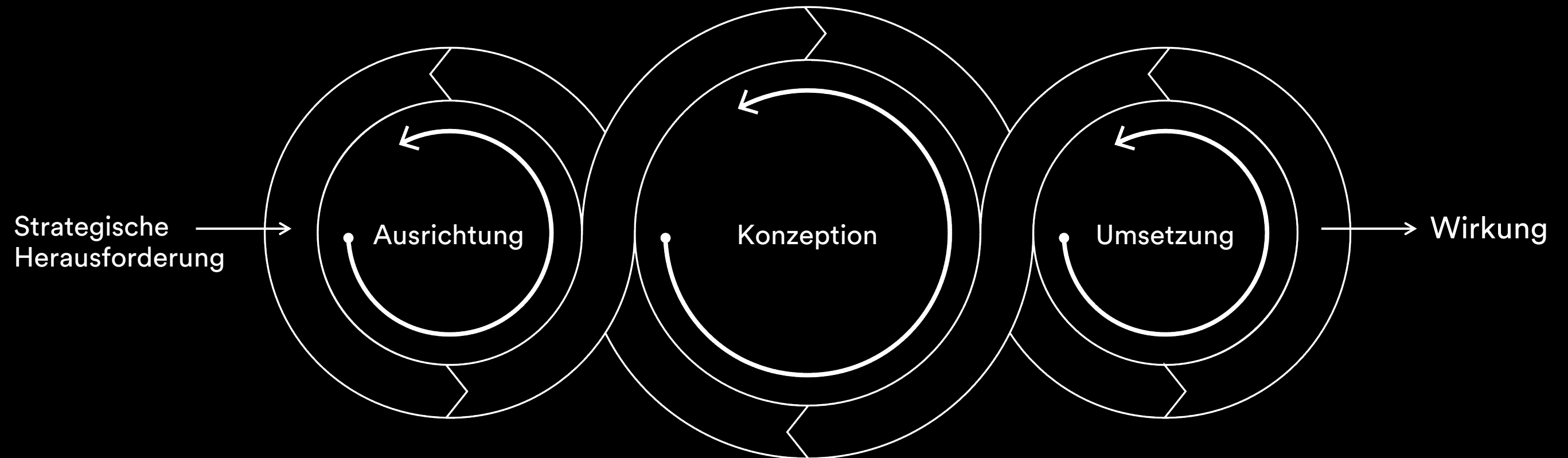
ZIELSETZUNG

Die Auslegeordnung verfolgt folgende Ziele:

- Bestehende Strategien, Konzepte und Projekte bündeln und konsolidieren.
- Redundanzen, Lücken und Zielkonflikte sichtbar machen.
- Ein gemeinsames Gesamtbild und ein geteiltes Verständnis schaffen.
- Abhängigkeiten und Zusammenhänge transparent darstellen.
- Eine belastbare Entscheidungsgrundlage für die nächsten strategischen Schritte liefern.

QUANT-FRAMEWORK

WIE DIE AUSLEGEORDNUNG STRUKTURIERT, ERFOLGT



2. ZENTRALE ERKENNTNISSE AUS DER ANALYSE

Relevante Entwicklungen
und Erkenntnisse



MARKTENTWICKLUNGEN

WAS SICH GLOBAL UND NATIONAL VERÄNDERT

- Nachhaltigkeit, Ressourcenverfügbarkeit und Schutzvorgaben setzen klare Grenzen für die räumliche und touristische Entwicklung.
- Politische Vorgaben, Raumplanung und Förderinstrumente bestimmen zunehmend die Handlungsspielräume von Gemeinden.
- Steigende Kosten, veränderte Finanzierungsbedingungen und Währungsentwicklungen erhöhen den wirtschaftlichen Druck auf Betriebe und öffentliche Hand.
- Demografische Veränderungen, insbesondere die Überalterung, beeinflussen langfristig Nachfrage, Nutzung und Angebotsstruktur.
- Digitale Sichtbarkeit, Plattformlogiken und Datenkompetenz prägen Wahrnehmung, Buchungsverhalten und Standortwahl.
- Technologische Entwicklungen verändern Betrieb, Mobilität und Infrastruktur.
- Mobilitätslösungen entwickeln sich zu einem zentralen Wettbewerbsfaktor für alpine Standorte.

MESOSICHT

WAS DIE MARKTENTWICKLUNGEN KONKRET FÜR BREIL/BRIGELS BEDEUTEN



Steuerung und Zusammenarbeit

- Viele Akteure, Projekte und Ideen sind vorhanden.
- Rollen, Zuständigkeiten und Entscheidungslogiken sind jedoch nicht durchgängig geklärt.
- Fehlende Priorisierung und Koordination begrenzen die Umsetzungs- und Wirkungskraft.



Raum- und Lebensraumlogik

- Die dezentrale Struktur mit mehreren Fraktionen erschwert Abstimmung, Priorisierung und ein gemeinsames Vorgehen.
- Eine hohe Zweitwohnungsquote prägt Siedlungsstruktur, Auslastung und soziale Dynamik.
- Demografische Trends beeinflussen langfristig Wohnraumnachfrage, Versorgung und Ortsleben.

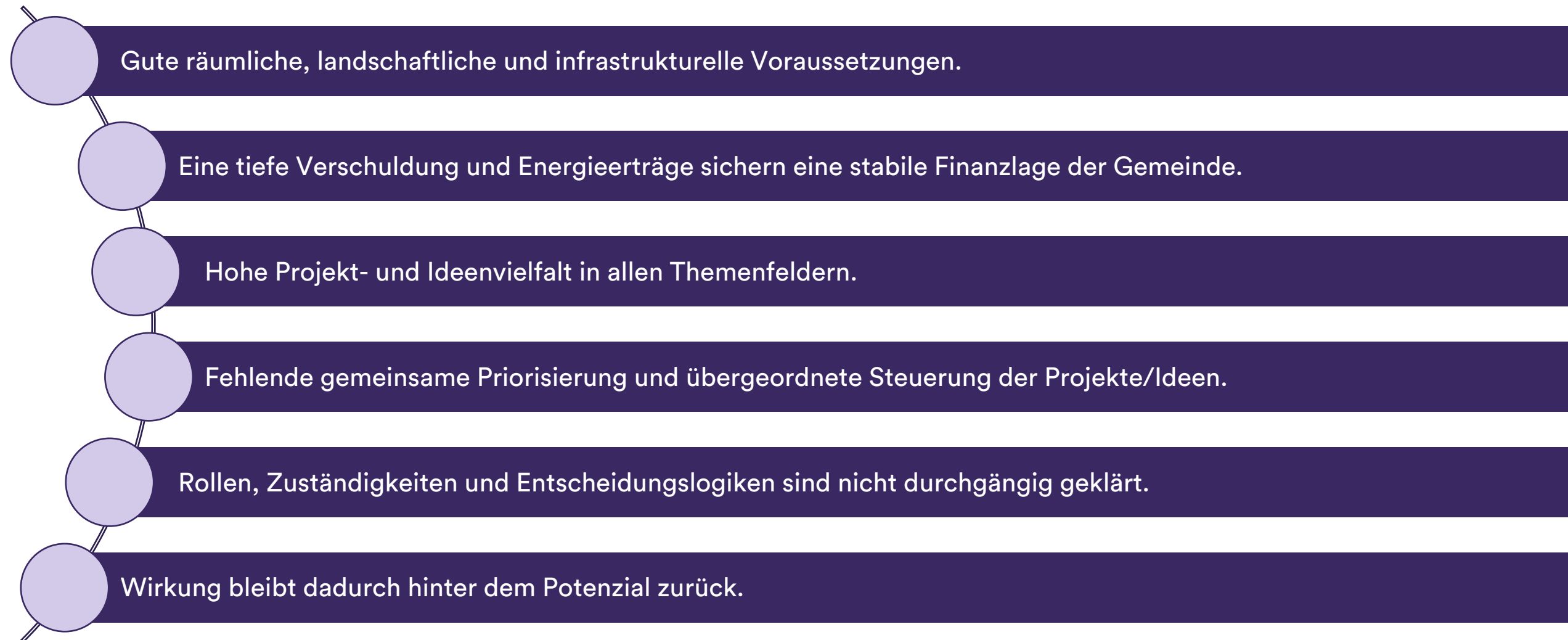


Wirtschafts- und Tourismusstruktur

- Der Tourismus bleibt zentral für die lokale Wertschöpfung, das Potenzial wird jedoch nicht vollständig ausgeschöpft.
- Die wirtschaftliche Basis ist wenig breit abgestützt und stark saisonal geprägt.
- Regionale Kooperationen bieten Entwicklungspotenzial, werden aber noch nicht systematisch genutzt.

REALITÄT GEMEINDE BREIL/BRIGELS

VERDICHTUNG DER ANALYSE AUF DEN KONKRETEN STANDORT



3. STRATEGISCHE HERAUSFORDERUNG UND STRATEGISCHE STOSSRICHTUNGEN

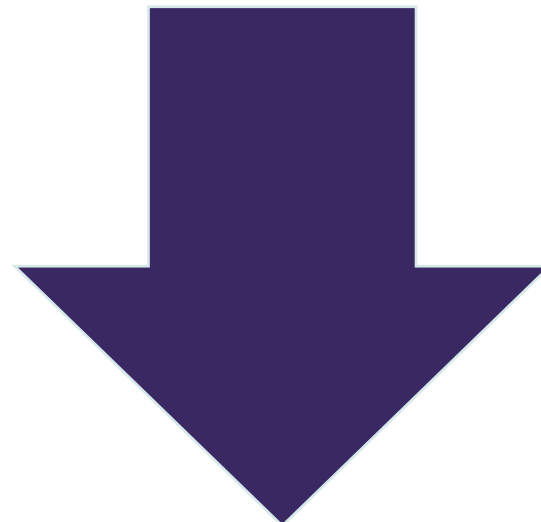
A person wearing blue jeans and white sneakers is walking on a large, weathered log in a forest. The ground is covered with fallen leaves and ferns. The background is a dense forest with trees and foliage. The text '3. STRATEGISCHE HERAUSFORDERUNG UND STRATEGISCHE STOSSRICHTUNGEN' is overlaid in white, bold, sans-serif font, with a horizontal line under the number '3'.

FAZIT ANALYSE

STRATEGISCHE HERAUSFORDERUNG



Gute Voraussetzungen/
Potenziale



Begrenzte systemische
Steuerungswirkung

Strategische Herausforderung
Trotz sehr guter struktureller, finanzieller und räumlicher Voraussetzungen gelingt es der Gemeinde bisher nur teilweise, daraus eine wirksame und kohärente Lebens- und Erlebnisraumentwicklung zu entfalten. Die Ursache liegt weniger im fehlenden Wissen, sondern in der fehlenden strategischen Klammer.

STRATEGISCHE STOSSRICHTUNGEN

ANTWORT AUF DIE IDENTIFIZIERTE HERAUSFORDERUNG



4. VISION UND ZIELE

Welche Wirkung mit der Standortentwicklung erreicht werden soll



VISION 2040

BREIL/BRIGELS IST 2040 DER ATTRAKTIVSTE LEBENS- UND ERLEBNISRAUM IN DER SURSELVA – FÜR BEVÖLKERUNG, ZWITHEIMISCHE UND GÄSTE.

ÜBERGEORDNETE ZIELSETZUNGEN

Die Standortentwicklungsstrategie verfolgt folgende Ziele:

- Ganzjährige Steigerung der touristischen Wertschöpfung (Fokus Logiernächte).
- Bessere Auslastung bestehender Infrastrukturen über das ganze Jahr (Einheimische, Zweitheimische, Übernachtungsgäste, Tagesgäste etc.).
- Stärkung der Attraktivität für jüngere Zielgruppen, Familien und aktive Personen.
- Ausbau der wirtschaftlichen Einbindung und Zusammenarbeit lokaler Akteure.
- Sicherstellung des Gleichgewichts zwischen Lebens- und Aufenthaltsqualität.



5. HANDLUNGSFELDER UND BESTEHENDE PROJEKTLANDSCHAFT

Wo angesetzt wird, um strategische
Wirkung zu erzielen



HANDLUNGSFELDER

Ziel: Standort Breil/Brigels nachhaltig und koordiniert weiterentwickeln

Leben und Wohnen aktiv steuern

Sicherstellung eines ausgewogenen Verhältnisses zwischen Erst- und Zweitwohnungen sowie touristischer Nutzung zur Stärkung der Lebensqualität und Ortsentwicklung.

Wirtschafts- und Tourismusstruktur stärken

Weiterentwicklung der wirtschaftlichen und touristischen Strukturen, um Wertschöpfung, Rollen, Governance und Finanzierung langfristig tragfähig aufzustellen.

Ganzjährigkeit und Angebot ausbauen

Gezielte Weiterentwicklung des touristischen Angebots zur besseren Auslastung über das ganze Jahr und zur Reduktion der Winterabhängigkeit.

HANDLUNGSFELD 1:

LEBEN UND WOHNEN AKTIV STEUERN

Ausgangslage

- Ein hoher Anteil an Zweitwohnungen prägt die Siedlungsstruktur und beeinflusst Auslastung, Ortsleben und soziale Integration.
- Nutzungskonflikte zwischen Wohnen, Tourismus und Entwicklung sind vorhanden.
- Potenziale für zusätzlichen Erstwohnraum bestehen, werden jedoch bisher nur teilweise aktiviert.
- Zweitheimische sind punktuell eingebunden, ihr Potenzial für das Ortsleben bleibt weitgehend ungenutzt.
- Die Abstimmung und Priorisierung von Entwicklungsflächen über die Fraktionen hinweg ist anspruchsvoll.

Strategischer Bedarf

- Die Wohn- und Siedlungsentwicklung aktiv, vorausschauend und gemeindeweit steuern.
- Potenziale für Erstwohnraum gezielt mobilisieren.
- Zweitheimische stärker einbinden und als Ressource verstehen.
- Entwicklungsflächen über Fraktionen hinweg abstimmen und priorisieren.
- Klare Leitplanken für die räumliche Entwicklung definieren.

Wirkungsziel

Ein ausgewogener Wohn- und Lebensraum, der für Bevölkerung und Zweitheimische attraktiv ist und Nutzungskonflikte reduziert und die langfristige Ortsentwicklung stärkt.

HANDLUNGSFELD 2:

WIRTSCHAFTS- UND TOURISMUSSTRUKTUR STÄRKEN

Ausgangslage

- Der Tourismus ist ein zentraler Pfeiler der lokalen Wirtschaft.
- Die wirtschaftliche Basis ist insgesamt wenig breit abgestützt und stark vom Tourismus abhängig.
- Zentrale touristische Akteure stehen unter finanziellem Druck.
- Rollen, Zuständigkeiten und die Zusammenarbeit zwischen Gemeinde, Tourismusorganisation, Bergbahnen und Beherbergung sind teilweise unklar.
- Die Industriezone Tavanasa verfügt über Entwicklungspotenzial, das bisher nur begrenzt genutzt wird.

Strategischer Bedarf

- Die wirtschaftliche Basis im Tourismus stabilisieren und weiterentwickeln.
- Neue Wirtschaftszweige ausserhalb des Tourismus gezielt ansiedeln.
- Rollen, Verantwortlichkeiten und Entscheidungswege klar definieren.
- Die Zusammenarbeit der Akteure verbindlicher gestalten.
- Die Industriezone Tavanasa strategisch weiterentwickeln.
- Lokale Leistungsträger stärker einbinden.

Wirkungsziel

Eine stabile und breiter abgestützte Wirtschafts- und Tourismusstruktur mit klaren Rollen, funktionierender Zusammenarbeit und zusätzlicher Wertschöpfung – auch ausserhalb des Tourismus.

HANDLUNGSFELD 3:

GANZJÄHRIGKEIT UND ANGEBOTE AUSBAUEN

Ausgangslage

- Die touristische Nachfrage weist im Jahresverlauf starke saisonale Schwankungen auf.
- Über das ganze Jahr bestehen freie Kapazitäten bei Beherbergung, Bergbahnen und touristischer Infrastruktur.
- Bestehende Angebote und Infrastrukturen sind teilweise nicht auf eine ganzjährige Nutzung ausgerichtet.
- Zahlreiche Angebotsideen und Projekte sind vorhanden.
- Eine übergeordnete strategische Ausrichtung und klare Zielgruppenfokussierung fehlen teilweise.

Strategischer Bedarf

- Ganzjährige Angebote gezielt weiterentwickeln.
- Die Nachfrage bewusster über das Jahr verteilen.
- Bestehende Infrastrukturen besser und effizienter auslasten.
- Klare Angebots- und Themenschwerpunkte setzen.
- Eine klare strategische Ausrichtung und Zielgruppenlogik sicherstellen.
- Leistungsträger enger aufeinander abstimmen.

Wirkungsziel

Eine stabilere Nachfrage über das ganze Jahr und besser ausgelastete Infrastrukturen dank eines klar profilierten Ganzjahresangebots.

BESTEHENDE IDEEN/PROJEKTE

NICHT ABSCHLIESSEND

Leben und Wohnen aktiv steuern

- Verbindungsstrasse Waltensburg–Breil/Brigels
- Kulturzentrum/Dorfplatz Waltensburg
- Mehrzweckhalle Militär für Schlechtwetterangebote
- Potenziale touristisch bewirtschafteter Grundstücke ausschöpfen
- Vorhandene Baureserven inventarisieren und mobilisieren (Gemeinde, Kirchgemeinde)
- Partizipationsprojekt Agensa
- Genossenschaft Wohnen
- ÖV-Anschluss (vor allem Breil/Brigels-Dorf) optimieren

Wirtschaft- und Tourismusstruktur stärken

- Projektleitung Standortentwicklung einsetzen
- Leistungsvereinbarung STAG überarbeiten
- Bestehende touristische Strukturen weiterentwickeln und Positionierung schärfen
- Rollen, Verantwortlichkeiten und Zusammenarbeit im Tourismus definieren
- Finanzielle Stabilisierung der Bergbahnen
- Förderung von Lager (Schulklassen etc.) sowie Gruppenreisen (siehe Bericht Regionales Wintersportzentrum Graubünden)
- Projekt «nova organisaziun communal»

Ganzjährigkeit und Angebote stärken

- Diverse Bergbahnprojekte zur Sicherung der Zukunftsfähigkeit (z. B. neue Gondelbahn, Ausbau Beschneigung, Aktivierung Sommer)
- Ausbau Biketrails am Berg und im Tal
- Ideen und Projekte rund um Golfplatz (z. B. Golfhotel, Biotop/Lehrpfad, Disc Golf)
- Erschliessung Alp Dado, Ladril, Alp Dadens Sura
- Technische Beschneigung für Nordic-Angebot
- Neubau Badensee-Restaurant und allgemeine Aufwertung
- Neuer Standort Camping/Stellplätze Vals
- Seeufer Aufwertung

WEITERE IDEEN/PROJEKTE

- Wanderbus-Verlängerung bis Gneida (in Arbeit)
- November Glischa: Kunstlichtfestival (in Arbeit)
- Burgen-Wanderung und Inszenierung Burgen (Projektlead liegt vor)
- Gratis-Bike-Transport Postauto Tavanasa und W-Burg (Erstabklärungen erfolgt)
- Pickleball-Platz neben Tennisplatz
- Seilpark (altes Konzept liegt vor)
- Neue Wanderung Val Frisal/Biefertenhütte–Zanin–Plattas
- Kalt-Eisbaden-Plätze Flem und Brigelser See
- Öffentliche Nutzung Hallenbad Crestla Crusch für Gruppen (in Arbeit durch STAG)
- Sauna-Angebot Outdoor, z.B. über Löyly
- Aussichtsplattform Flanz
- Biotop Oгна
- u.v.m.

Weitere Ideen/Projekte ersichtlich unter anderem im Masterplan Anavon

6. ZENTRALE ERKENNTNISSE UND NÄCHSTE SCHRITTE

Verdichtung der Auslegeordnung und
Ableitung des weiteren Vorgehens



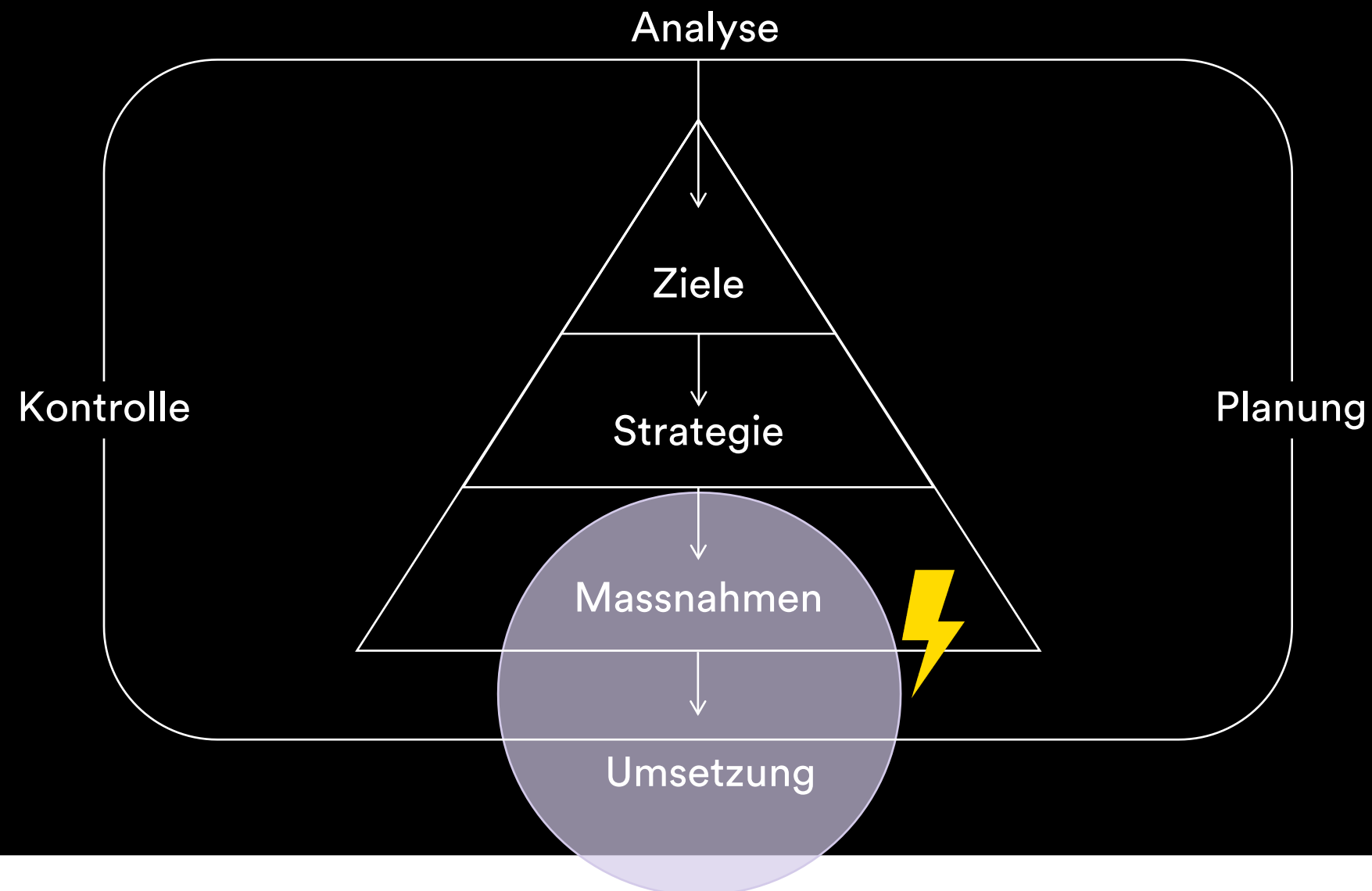
ZENTRALE ERKENNTNIS

WO DER EIGENTLICHE ENGPASS DER STANDORTENTWICKLUNG LIEGT

- Breil/Brigels verfügt über viele fundierte Strategien, Konzepte und Projektideen.
- Die inhaltliche Qualität dieser Grundlagen ist hoch.
- Die Wirkung bleibt jedoch begrenzt, da sie nicht systematisch gebündelt, priorisiert und gesteuert werden.
- Es fehlt eine gemeinsame strategische Ausrichtung (Strategie-Dach), die Orientierung gibt und Entscheide ermöglicht.

ES FEHLT DAS STRATEGIE-DACH

WARUM BESTEHENDE STRATEGIEN UND PROJEKTE ZU WENIG WIRKUNG ENTFALTEN



ALLE HANDLUNGSFELDER ZEIGEN DASSELBE MUSTER

1

Leben und Wohnen

- Gute räumliche Voraussetzungen und Entwicklungspotenziale sind vorhanden.
- Es fehlt jedoch eine klare Priorisierung und eine verbindliche Steuerung der Aktivierung.

2

Strukturen

- Zentrale Akteure und Infrastrukturen sind vorhanden.
- Rollen, Zuständigkeiten und Entscheidungslogiken sind jedoch nicht klar geregelt.

3

Ganzjährigkeit

- Eine hohe Anzahl an Ideen und Projekten besteht bereits.
- Es fehlt an Fokus, Priorisierung und einer klaren Zielgruppenlogik.

Ohne gemeinsame strategische Ausrichtung bleiben Wirkung und Umsetzung begrenzt.

DAS STRATEGIE-DACH WIRKT NUR, WENN VIER STEUERUNGSSHEBEL ZUSAMMENSPIELEN

Ressourcen

Finanzmittel, personelle Kapazitäten, Wissen, Infrastruktur und Naturkapital sind begrenzt.

Sie müssen priorisiert und konsequent wirkungsorientiert eingesetzt werden.

Strategie

Viele Strategien, Konzepte und Programme bestehen nebeneinander.

Ein gemeinsames strategisches Zielbild schafft Orientierung und Prioritäten.

Struktur

Ohne klar geregelte Zuständigkeiten bleibt Zusammenarbeit unverbindlich.

Verlässliche Prozesse, klare Rollen und nachvollziehbare Entscheidungswege sind notwendig.

Akteure

Wirkung entsteht, wenn lokale Unternehmen, Bevölkerung und Organisationen Verantwortung übernehmen.

Zusammenarbeit braucht klare Erwartungen und Verbindlichkeit.

WAS ES JETZT BENÖTIGT

VORAUSSETZUNGEN FÜR DIE NÄCHSTE PROJEKTPHASE

Einen klaren politischen
Entscheid für ein
gemeinsames
Strategie-Dach.

Eine verbindliche
strategische
Ausrichtung über alle
Handlungsfelder
hinweg.

Klare Prioritäten und
Entscheidungs-
grundlagen.

Verbindliche Rollen und
Zuständigkeiten für
Steuerung und
Umsetzung.

Den Fokus auf Wirkung
statt auf einzelne
Projekte legen.

INSTRUMENTE DER GEMEINDE



Personal und Wissen zur Verfügung stellen

Projektleitung Standortentwicklung
– Prüfung im Kontext des Leistungsauftrags mit Surselva Tourismus ...



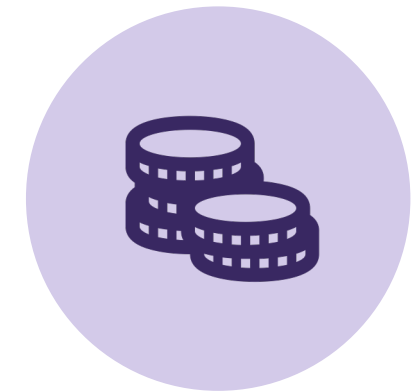
Strategische Diskussionen führen

Informationsveranstaltungen, Arbeitsgruppen, Tourismuskommission, Experten-Arbeiten ...



Rechtliche Grundlagen schaffen

Zweitwohnungsgesetz, Perimeterverfahren, laufende Gesamtrevision der Ortsplanung ...



Finanzielle Beiträge leisten und Beteiligungen eingehen

Investitionsplan über mehrere Jahre, Bürgschaften, Investitionsfokus aus Schwerpunkten ...

IMPRESSUM

Kontakt

Quant AG
Via Nova 37
7017 Flims Dorf
Schweiz
www.quant.swiss

Ansprechpartner

Seraina Schöb
seraina.schoeb@quant.swiss
+41 79 586 92 45

Annina Gartmann
annina.gartmann@quant.swiss
+41 76 510 06 26

Andreas Bärtsch
andreas.baertsch@quant.swiss
+41 79 310 33 80

Copyright

Der Inhalt dieser Präsentation ist durch das Urheberrecht geschützt. Es darf ohne Zustimmung des Urhebers weder ganz noch teilweise kopiert, veröffentlicht, verändert oder übersetzt werden. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass das verwendete Bildmaterial ausschliesslich Layoutzwecken dient und urheberrechtlich nicht in jedem Fall abgesichert ist.