

## N. Indikatoren zur Siedlungsverdichtung und -erneuerung – Lesehilfe

Eine rein analytische Untersuchung liefert erste Hinweise auf Gebiete, welche hinsichtlich Verdichtungs- und Erneuerungsfragen vertieft betrachtet werden sollten. Folgende Indikatoren wurden für die Gemeinden zusammengestellt:

**Indikator Überbauungsstand** Grössere, zusammenhängende, unüberbaute Flächen innerhalb der Bauzone stellen ein klassisches «Verdichtungspotenzial» dar. Die Spannweite der Entwicklungsmöglichkeiten ist bei diesen Flächen gross; von Freihalten (aufgrund Baulandhortung) bis zu komplett überbauen. Ebenso besteht vonseiten der Gemeinde die Möglichkeit, die Entwicklung dieser Flächen zu beeinflussen. Beispielsweise mittels einer Folgeplanpflicht und dazugehörigen Richtlinien können Vorgaben zur Überbauung und zur Freihaltung von bestimmten Flächen gemacht werden.

**Quelle der Daten:** Grundlagen Richtplan Siedlung

**Indikator Gebäudealter** Üblicherweise nach rund 40–50 Jahren stehen bei Gebäuden grössere Sanierungen an. Daher stellen sich Quartiere, in welchen die meisten Gebäude in den 60er- oder 70er-Jahren erstellt worden sind, meist Erneuerungsfragen. Damit eröffnet sich für die Gemeinde die Möglichkeit, mit interessierten Grundeigentümern über die zukünftige Quartierentwicklung zu diskutieren.

**Quelle:** Gebäude- und Wohnungsregister (Bundesamt für Statistik)

**Indikator Randlage (beispielhaft!)** Innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets sind Randlagen diejenigen Bereiche, welche ortsbaulich besondere Möglichkeiten bieten. Einerseits aufgrund ihrer ortsbildprägenden Lage (Siedlungsrand, Strassenrand) und andererseits aufgrund der Tatsache, dass meist weniger Nachbarschaftskonflikte bzgl. Aussicht, Schattenwurf etc. bestehen (aufgrund des Grenzabstands, der Gebäudehöhe). In peripheren und schlecht mit dem ÖV erschlossenen Lagen ist höchstens eine moderate Verdichtung anzustreben.

**Quelle:** Eigene Erfassung (beispielhaft)

**Indikator ÖV-Güteklasse** Im Sinne der Abstimmung von Siedlung und Verkehr sind in erster Linie die gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Standorte für Verdichtungsgebiete zu betrachten. Mit den vom Bund definierten ÖV-Güteklassen wird die Erschliessungsqualität im nationalen Vergleich beschrieben.

**Quelle:** ÖV-Güteklassen Kanton Graubünden, ARE und AEV