

Kanton Graubünden
Amt für Raumentwicklung



Flächenkapazitäten mit ÖV-
Mindestanforderungen

Auswertungsbericht

Impressum

Projekt

Amt für Raumentwicklung, Flächenkapazitäten mit ÖV-Mindestanforderungen

Projektnummer: 26077

Dokument: Auswertungsbericht

Auftraggeber

Amt für Raumentwicklung Graubünden

Projektleitung/Konzeption: Dr. Jacques P. Feiner

Bearbeitungsstand

Stand: Endfassung

Bearbeitungsdatum: 30. Juni 2017

Bearbeitung

STW AG für Raumplanung, Chur (Nina Eichholz, Benjamin Aebli)

Amt für Raumentwicklung Graubünden (Dr. Jacques P. Feiner)



Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage und Aufgabenstellung	4
2.	Grundlagen	6
3.	Vorgehen / Methodik	7
3.1	Ablauf der Erhebung	7
3.2	Methodik	7
3.2.1	Flächenkapazitäten mit ÖV Mindestanforderungen ausserhalb der Bauzone	7
3.2.2	Unbebaute Bauzonen mit ÖV-Mindestanforderungen	8
3.2.3	Kapazitätsberechnung Einwohner	9
4.	Ergebnisse	11
4.1	Nicht-Bauzonen, welche ÖV-Mindestanforderungen erfüllen würden	11
4.2	Unbebaute Bauzonen, welche ÖV-Mindestanforderungen erfüllen würden	14
4.3	Auswertung gesamtkantonal	17
5.	Fazit	19
	Anhang: Auswertungstabelle (gesamt)	21
	Beilagen: Übersichtspläne nach Regionen	22



1. Ausgangslage und Aufgabenstellung

Siedlungs- und Verkehrsentwicklung hängen eng miteinander zusammen. Dabei wird der Erschliessungsqualität mit dem öffentlichen Verkehr auch von gesetzgeberischer Seite eine hohe Bedeutung zugemessen. Dies reflektiert sich auch im überarbeiteten, seit 1. Mai 2014 gültigen Raumplanungsgesetz (RPG¹). So ist die Siedlungsentwicklung gezielt zu steuern und hat primär an Orten stattzufinden, die mit dem öffentlichen Verkehr (ÖV) angemessen erschlossen sind (Art. 3 Abs.3 RPG). Bund und Kanton haben mit einschlägigen Erhebungen bereits ausgewiesen, welche Gebiete Graubündens mit welcher Qualität (ÖV-Güteklassen A-F) mit dem ÖV erschlossen sind.

Der kantonale Richtplan Graubünden definiert Mindestanforderungen an die ÖV-Erschliessung, welche bei Neueinzonungen zu erfüllen sind. Diese unterscheiden sich je nach Raumtyp (siehe Tabelle 1).

Tabelle 1: Mindestanforderungen an ÖV-Erschliessung bei Neueinzonungen (ÖV-Mindestanforderungen)¹

Raumtyp	ÖV-Güteklasse
Urbaner Raum, urban-touristischer Raum	A - C
Suburbaner Raum, suburban-touristischer Raum	A - D
Ländlicher Raum	A - E
Touristischer Raum ²	A - D

Die Klassierung erfolgt nach politischen Gemeinden. Auch grosse Fusionsgemeinden werden einem (einzigen) Raumtyp zugeordnet. Gewisse

¹ Gemäss Entwurf kantonaler Richtplan Siedlung (Stand öffentliche Auflage Oktober 2016)

² Für den (rein) touristischen Raum sieht der Entwurf zum Richtplan Siedlung, der zwischen November 2016 und März 2017 auflag, die ÖV-Mindestanforderungen A-D vor. Diese sind höher als jene für den ländlichen Raum (Güteklasse A-E). Bei einer Anpassung der Mindestanforderungen des (rein) touristischen Raumes im kantonalen Richtplan an jene des ländlichen Raumes vergrössern sich die Flächenkapazitäten wesentlich. Berechnungsgrundlage für diesen Bericht sind die Festlegungen des Richtplanentwurfs von Oktober 2016; bei einer Anpassung müsste eine neue Berechnung durchgeführt werden.



Gemeinden (z.B. Davos) können auf ihrem Gebiet jedoch urbane, suburbane und ländliche Räume aufweisen. Dies wurde in dieser Erhebung nicht berücksichtigt.

Mittels der hier vorliegenden Grundlage zeigt das Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE GR), die bestehenden Flächenkapazitäten im Kanton Graubünden auf, welche die in Tabelle 1 aufgezeigten ÖV-Mindestanforderungen erfüllen.

Somit wird aufgezeigt:

- a) Welches die Flächenkapazitäten ausserhalb der Bauzone sind, die sich theoretisch für Einzonungen eignen (abzüglich Wald, FFF, Gewässer, Gefahrenzone 1, Naturschutzzonen und weiterer Schutzzonen) und die sich in einem Gebiet befinden, welches die gemäss Richtplan erforderliche ÖV-Erschliessung erfüllt (unterschiedlich nach Raumtyp, s. Tabelle 1).
- b) Wie gross die bestehenden Reserven³ innerhalb der rechtsgültigen Wohn-, Misch und Zentrums-Zonen (WMZ) sind, welche die ÖV-Mindestanforderungen gemäss Tabelle 1 erfüllen.

Grund des Aufzeigens von (b) zusätzlich zu (a) ist, einen Überblick zu erhalten, wie gross die gesamten WMZ-Kapazitäten (innerhalb der rechtsgültigen Bauzonen sowie die theoretischen Kapazitäten ausserhalb/angrenzend an die Bauzonen) mit einer richtplankonformen ÖV-Erschliessung sind.

³ Als Reserven wurden bei dieser Erhebung nur die ganz oder teilweise unbebauten, aber nicht die unternutzten Parzellen berücksichtigt.



2. Grundlagen

Für die Erhebung der Flächenkapazitäten wurden gestützt auf die Besprechung vom 19.05.2016 folgende Grundlagen verwendet:

- Studie ÖV-Güteklassen (2014): Definition ÖV-Struktur / Erhebung ÖV-Güteklassen, Kanton Graubünden (GIS-Daten)
- Bauzonen Graubünden (Stand: 07.07.2016)
- Digitale Daten der rechtskräftigen Nutzungsplanungen (Stand: 11.07.2016)
- Datensatz gesicherte Fruchtfolgeflächen in Landwirtschaftszonen (Stand: 23.05.2016)
- Amtliche Vermessung Graubünden (Stand: 11.07.2016)
- Technischer Überbauungsstand (Stand: Januar 2016)
- Klassierung nach Raumtyp für jede Gemeinde im Kanton Graubünden gemäss Raumkonzept Graubünden (2014)

Ausgangslage für die Erhebung bilden die für die Nebensaison im Jahr 2025 erhobenen ÖV-Güteklassen (ARE, AEV 2014: Definition ÖV-Struktur / Erhebung ÖV-Güteklassen, Kanton Graubünden)⁴.

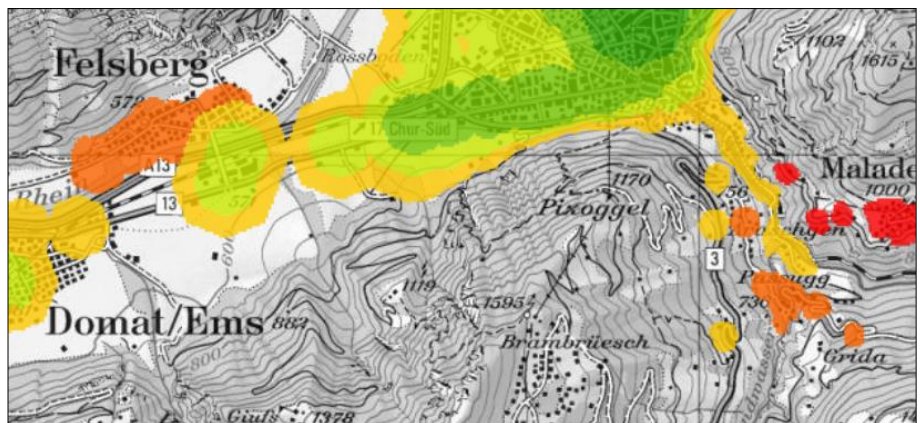


Abb.1: Ausschnitt ÖV-Güteklasse des Kantons Graubünden, Nebensaison 2025 (nicht massstäblich), Quelle: <http://map.geo.gr.ch>

⁴ Dies sind aktuelle Zielvorstellungen für Angebotserweiterungen im öffentlichen Verkehr bis 2025 der zuständigen Ämter.



3. Vorgehen / Methodik

3.1 Ablauf der Erhebung

In einem ersten Schritt wurde die Methodik anhand der ehemaligen Region Nordbünden (Bündner Rheintal) getestet.

Aufgrund der Ergebnisse dieses Tests wurde die Methodik optimiert (Arbeitsschritte und Auswertung). Anschliessend wurden die Flächenkapazitäten der verbleibenden Bündner Gemeinden erhoben.

Disclaimer 1: Die GIS-Datensätze haben systembedingt eine gewisse Unschärfe und können bezüglich des Datums ihrer letzten Nachführung auch etwas nachhinken. Sie enthalten auch nicht alle Informationen, die den Gemeinden über ihr eigenes Gebiet zur Verfügung steht. Aus diesem Grund entsprechen die Ergebnisse einer bestmöglichen Näherung und haben Vermutungscharakter, insbesondere auf Gemeindeebene.

Disclaimer 2: Es wurde eine technische Grobbereinigung der Daten (Löschen von Kleinstflächen und peripheren Lagen) sowie eine sehr grobe Plausibilitätsüberprüfung durchgeführt. Auf eine vertiefte qualitative Überprüfung wurde aus Kosten-Nutzen-Überlegungen verzichtet. Dies aufgrund des zu umfangreichen Untersuchungsgebietes und einer zu kleinen erwarteten Korrektur des Gesamtergebnisses.

3.2 Methodik

3.2.1 Flächenkapazitäten mit ÖV Mindestanforderungen ausserhalb der Bauzone

Ausgangslage bilden die Gesamtflächen innerhalb der gemäss kantonaalem Richtplan erforderlichen ÖV-Güteklassen (gemäss Raumtyp unterschiedlich, siehe Tabelle 1). Von den Gesamtflächen mit einer richtplankonformen ÖV-Erschliessung wurden folgende Flächen subtrahiert:

- 1) Sämtliche Bauzonen;
- 2) Fruchtfolgeflächen, da diese gemäss Gesetzgebung nur in sehr restriktiven Ausnahmefällen eingezont werden dürfen;



- 3) Flächen mit Festlegungen aus der Nutzungsplanung, welche einer allfälligen Einzonung in Bauzone im Wege stehen (z.B. Gefahrenzone 1, Naturschutzzone, Grund- und Quellwasserschutzzone);
- 4) Flächenbedeckungen wie Wald, Fels, Gewässer, Strassen etc. gemäss Daten der amtlichen Vermessung (AV-Daten)⁵.
- 5) Angemessen erschlossene, aber periphere und damit nicht WMZ-relevante Flächen sowie Flächen, welche deutlich vom Siedlungsgebiet getrennt sind (Bsp. Station Alp Grüm, Poschiavo oder Station Valendas, Safiental).

Die verbleibenden (geeigneten) Flächen beinhalten somit alle Gebiete ausserhalb der Bauzone, welche den ÖV-Mindestanforderungen des Richtplans entsprechen und kein Ausschlusskriterium gemäss den obigen Schritten 1-5 erfüllen. Bei entsprechender Nachfrage und nach Erfüllen der Voraussetzungen für eine Neueinzonung gemäss neuem Richtplan sind dies dann die Gebiete, die primär vertieft untersucht werden sollten. Diese Gebiete enthalten auch Flächen, welche sich nur bedingt für Einzonungen eignen (Gefahrenzone 2, Wintersportzone, Landschaftsschutzzone). Sie wurden im Datensatz aber entsprechend attribuiert.

3.2.2 Unbebaute Bauzonen mit ÖV-Mindestanforderungen

Ausgegangen von den bestehenden Wohn-, Misch- und Zentrumszonen des Kantons Graubünden (Datensatz Bauzonen Graubünden) fand ein Verschnitt mit dem Datensatz „technischer Überbauungsstand“ statt. Dadurch wurden die Flächen ermittelt, welche zum heutigen Zeitpunkt nicht überbaut sind. Die überbauten Flächen wurden in der weiteren Analyse nicht berücksichtigt.

Anschliessend wurden aus den nicht überbauten Flächen nur diejenigen Geometrien berücksichtigt, welche den ÖV-Mindestanforderungen gemäss kantonalem Richtplan entsprechen. Diese unterscheiden sich je nach Raumtyp (siehe Tabelle 1).

⁵ Gewässerräume wurden nicht berücksichtigt, da die definitive Ausscheidung in der Nutzungsplanung der Gemeinden zum Zeitpunkt der Erhebung noch nicht vorlag.



Innere Reserven in bereits überbauten jedoch unternutzten Grundstücken sowie Auf- und Umzonungen wurden bei der vorliegenden Erhebung nicht berücksichtigt, da deren Verdichtungspotential innerhalb der nächsten Planungsperiode (15 Jahre) gemäss den Annahmen des Gemeinde-Datenblatts sehr gering ist⁶.

3.2.3 Kapazitätsberechnung Einwohner

Für die Ermittlung der Einwohnerkapazität wurden in Anlehnung an die Kapazitätsberechnung gemäss dem Gemeinde-Datenblatt folgende Schritte angewendet:

1. Schritt: Von der Grundfläche zur Geschossfläche. Die Berechnung der Geschossflächen erfolgte über die Ausnutzungsziffer (AZ). Bei nicht definierter AZ wurde für Zentrumszonen mit einer AZ von 1.0 und für alle weiteren Wohn- und Mischzonen mit einem kantonsweiten zonenspezifischen Mittelwert gerechnet. Bei Neueinzonungen werden gemäss den Vorgaben im kantonalen Richtplan folgende Mindestdichten angewendet:
 - Im urbanen und suburbanen sowie im urban-touristischen und suburban-touristischen Raum: AZ 0.8; im Einzugsbereich der ÖV-Güteklassen A oder B: AZ 1.0.
 - Im touristischen Raum und im ländlichen Raum: AZ 0.5.
2. Schritt: Maximal realisierbarer Ausbaugrad (AG). Der AG wird innerhalb der Bauzone mit 80% bemessen. Damit wird berücksichtigt, dass die maximale Geschossfläche bei Bauprojekten innerhalb der Bauzone häufig nicht vollständig ausgeschöpft wird. Hingegen wird bei Neueinzonungen mit der vollen Ausschöpfung der möglichen AZ und damit mit einem AG von 100% gerechnet. Begründung: Neueinzonungen erfolgen heutzutage nur mit einer entsprechenden Überbauungsverpflichtung. Bei Quartieren mit Folgeplanpflicht wird meist noch ein Bonus gewährt, der über die bestehende AZ hinausgeht.

⁶ Im urbanen, urban-touristischen, suburbanen und suburban-touristischen Raum wird gemäss Gemeinde-Datenblatt mit 10%, im ländlichen und (rein) touristischen Raum mit 2% Mobilisierbarkeit gerechnet.



3. Schritt: Von der Geschossfläche zur Wohnfläche. Zur Berechnung der Einwohnerkapazität ist nur die reine Wohnfläche ausschlaggebend. Andere Funktionen müssen deshalb mit Abzügen (=weniger Wohnanteil) berücksichtigt werden. Demzufolge wird angenommen, dass der Wohnanteil in Wohnzonen 90%, in Mischzonen 50% und in Zentrumszonen 50% beträgt. Mit der Annahme, dass in Zukunft Neueinzonungen WMZ nur noch als Wohnzonen erfolgen, wird für Flächenkapazitäten ausserhalb der Bauzonen mit einem WA von 90% gerechnet.
4. Schritt: Von der Wohnfläche zur Einwohnerkapazität (EWK). Dabei wurde für jeden Raumtyp der Geschossflächenbedarf pro Einwohner berücksichtigt (urbaner Raum 55 m² pro Einwohner, suburbaner Raum 60 m² pro Einwohner, urban- und suburban-touristischer Raum 65 m² pro Einwohner, (rein-) touristischer und ländlicher Raum 70m² pro Einwohner).

Die Berechnung der EWK erfolgt demnach nach folgender Formel:

$$\text{EWK} = \frac{\text{Grundfläche} \times \text{AZ} \times \text{AG} \times \text{WA}}{\text{Geschossflächenbedarf pro EW}}$$

Bei der Kapazitätsberechnung des Gemeinde-Datenblatts wird weiter die Mobilisierbarkeit berücksichtigt. Diese trägt dem Umstand Rechnung, dass die Baulandmobilisierung und Ausschöpfung der inneren Nutzungsreserven mit Schwierigkeiten verbunden sind (Baulandhortung etc.) und innerhalb einer Planungsperiode daher nicht sämtliche Reserven mobilisiert werden können. Bei der vorliegenden Erhebung geht es jedoch darum, die gesamten Kapazitätsreserven zu ermitteln, welche innerhalb der erforderlichen ÖV-Mindestanforderungen realisiert werden können (durch Einzonung oder Mobilisierung unbebauter Bauzonen). Daher wird die reduzierte Mobilisierbarkeit (50% in unbebauten Bauzonen) gemäss Gemeinde-Datenblatt bei vorliegender Erhebung nicht angewendet. Aufgrund der Mobilisierung werden somit keine Abzüge an der EWK gemacht.



4. Ergebnisse

In nachfolgenden Tabellen werden zunächst die Flächen- und Einwohnerkapazitäten ausserhalb der bestehenden Bauzonen aufgeführt (Kap. 4.1). Anschliessend werden die Reserven innerhalb der rechtmässigen Bauzonen dargelegt, welche die ÖV-Mindestanforderungen erfüllen (Kap. 4.2).

4.1 Nicht-Bauzonen, welche ÖV-Mindestanforderungen erfüllen würden

Nach Gemeinden:

Gemeinde	Grundfläche Nichtbauzone (mit richtplankonformer ÖV- Erschliessung)	Geschossfläche Nichtbauzone ⁷	Einwohnerkapazität Nichtbauzone
Albula/Alvra	175'020 m ²	87'510 m ²	1'125
Andeer	78'414 m ²	39'207 m ²	504
Arosa	134'050 m ²	67'025 m ²	862
Bergün/Bravuogn	6'450 m ²	3'225 m ²	41
Bever	57'188 m ²	45'751 m ²	633
Bonaduz	51'473 m ²	41'178 m ²	618
Bregaglia	766'751 m ²	383'376 m ²	4'929
Breil/Brigels	78'220 m ²	39'110 m ²	503
Brusio	109'756 m ²	54'878 m ²	706
Cazis	51'876 m ²	41'501 m ²	623
Celerina/Schlarigna	74'874 m ²	62'277 m ²	1'019
Chur	760'420 m ²	673'314 m ²	11'018
Churwalden	370'082 m ²	296'066 m ²	4'099
Davos	557'045 m ²	456'938 m ²	7'477
Disentis/Mustér	132'762 m ²	66'381 m ²	853
Domleschg	83'372 m ²	66'697 m ²	1'000
Filisur	196'150 m ²	98'075 m ²	1'261
Flims	140'066 m ²	112'053 m ²	1'552
Grono	71'489 m ²	57'191 m ²	858
Grüsch	52'225 m ²	41'780 m ²	627
Ilanz/Glion	121'777 m ²	97'421 m ²	1'461
Jenaz	41'372 m ²	20'686 m ²	266
Klosters-Serneus	561'140 m ²	449'545 m ²	6'224
Küblis	72'691 m ²	36'345 m ²	467
La Punt-Chamues-ch	236'127 m ²	188'901 m ²	2'616
Laax	107'679 m ²	86'143 m ²	1'193
Landquart	147'137 m ²	123'955 m ²	2'028

⁷ Geschossfläche = Grundfläche x AZ. Für die AZ wurden die Mindestdichten gemäss KRIP-S angenommen (s. Kap. 3.2.3)



Gemeinde	Grundfläche Nichtbauzone (mit richtplankonformer ÖV- Erschliessung)	Geschossfläche Nichtbauzone ⁷	Einwohnerkapazität Nichtbauzone
Lantsch/Lenz	131'735 m ²	65'868 m ²	847
Lostallo	103'022 m ²	51'511 m ²	662
Lumnezia	814'721 m ²	407'361 m ²	5'237
Luzein	577'614 m ²	288'807 m ²	3'713
Madulain	114'719 m ²	91'775 m ²	1'271
Maienfeld	145'076 m ²	130'680 m ²	1'960
Malans	102'079 m ²	81'663 m ²	1'225
Mesocco	218'008 m ²	109'004 m ²	1'401
Nufenen	56'060 m ²	28'030 m ²	360
Pontresina	122'543 m ²	102'000 m ²	1'412
Poschiavo	91'442 m ²	45'721 m ²	588
Rhäzüns	27'056 m ²	21'645 m ²	325
Roveredo	53'740 m ²	42'992 m ²	645
Samedan	122'753 m ²	102'868 m ²	1'683
Samnaun	121'336 m ²	60'668 m ²	780
San Vittore	148'388 m ²	118'711 m ²	1'781
S-chanf	115'974 m ²	92'779 m ²	1'285
Schiers	30'887 m ²	24'709 m ²	371
Schmitten	36'232 m ²	18'116 m ²	233
Scuol	173'392 m ²	86'696 m ²	1'115
Seewis i. Pr.	8'247 m ²	6'598 m ²	99
Silvaplana	26'926 m ²	21'541 m ²	298
Soazza	41'961 m ²	20'980 m ²	270
St. Moritz	2'371 m ²	1'897 m ²	31
Sufers	45'278 m ²	22'639 m ²	291
Sumvitg	137'694 m ²	68'847 m ²	885
Tamins	10'676 m ²	8'541 m ²	128
Thusis	4'624 m ²	3'699 m ²	55
Trimmis	193'501 m ²	154'801 m ²	2'322
Trin	71'071 m ²	56'856 m ²	853
Trun	43'537 m ²	21'768 m ²	280
Tujetsch	250'942 m ²	125'471 m ²	1'613
Untervaz	19'093 m ²	15'274 m ²	229
Val Müstair	886'544 m ²	443'272 m ²	5'699
Valsot	75'626 m ²	37'813 m ²	486
Vaz/Obervaz	99'497 m ²	79'597 m ²	1'102
Zernez	236'979 m ²	118'490 m ²	1'523
Zillis-Reischen	71'225 m ²	35'613 m ²	458
Zizers	33'328 m ²	26'662 m ²	436
Zuoz	105'266 m ²	84'213 m ²	1'166
Gesamt	1'091 ha	7'062'703 m²	99'684



Nach Regionen:

Region	Grundfläche Nichtbauzone (mit richtplankonformer ÖV- Erschliessung)	Geschossfläche Nichtbauzone ⁸	Einwohnerkapazität Nichtbauzone
Albula	645'084 m ²	352'391 m ²	4'609 EW
Bernina	201'198 m ²	100'599 m ²	1'293 EW
Engiadina Bassa/ Val Müstair	1'493'877 m ²	746'939 m ²	9'603 EW
Imboden	229'271 m ²	183'417 m ²	2'622 EW
Landquart	640'213 m ²	533'035 m ²	8'201 EW
Maloja	1'745'492 m ²	1'177'377 m ²	16'344 EW
Moesa	636'607 m ²	400'389 m ²	5'617 EW
Plessur	1'264'553 m ²	1'036'404 m ²	15'979 EW
Prättigau/Davos	1'901'220 m ²	1'325'408 m ²	19'244 EW
Surselva	1'758'403 m ²	969'359 m ²	12'879 EW
Viamala	390'849 m ²	237'386 m ²	3'292 EW
Graubünden gesamt	1'091 ha	7'062'703 m ²	99'684 EW

⁸ Geschossfläche = Grundfläche x AZ. Für die AZ wurden die Minstdichten gemäss KRIP-S angenommen (s. Kap. 3.2.3)



4.2 Unbebaute Bauzonen, welche ÖV-Mindestanforderungen erfüllen würden

Nach Gemeinden:

Gemeinde	Grundfläche unbebaute WMZ	Realisierbare Wohnfläche ⁹	Einwohnerkapazität WMZ
Albula/Alvra	56'846 m ²	19'537 m ²	279
Andeer	22'722 m ²	8'739 m ²	125
Arosa	21'899 m ²	8'411 m ²	120
Bergün/Bravuogn	9'435 m ²	4'054 m ²	58
Bever	23'384 m ²	6'849 m ²	105
Bonaduz	42'833 m ²	16'442 m ²	274
Bregaglia	89'442 m ²	37'124 m ²	530
Brusio	27'619 m ²	14'684 m ²	210
Cazis	16'430 m ²	5'678 m ²	95
Celerina/Schlarigna	10'083 m ²	4'167 m ²	64
Chur	347'021 m ²	113'791 m ²	2'069
Churwalden	32'052 m ²	11'306 m ²	174
Davos	98'513 m ²	33'689 m ²	518
Disentis/Mustér	1'235 m ²	346 m ²	5
Domat/Ems	11'381 m ²	4'882 m ²	89
Domleschg	7'065 m ²	3'008 m ²	50
Felsberg	1'736 m ²	625 m ²	11
Filisur	29'313 m ²	9'816 m ²	140
Flims	25'059 m ²	9'944 m ²	153
Grono	61'067 m ²	25'118 m ²	419
Grüsch	28'903 m ²	10'530 m ²	176
Ilanz/Glion	13'795 m ²	5'290 m ²	88
Jenaz	8'569 m ²	3'055 m ²	44
Klosters-Serneus	75'436 m ²	30'480 m ²	469
Küblis	16'759 m ²	7'402 m ²	106
La Punt-Chamues-ch	30'809 m ²	5'399 m ²	83
Laax	26'015 m ²	7'973 m ²	123
Landquart	17'839 m ²	7'698 m ²	140
Lantsch/Lenz	27'157 m ²	10'263 m ²	147
Lostallo	34'446 m ²	11'962 m ²	171
Lumnezia	80'052 m ²	24'139 m ²	345
Luzein	16'067 m ²	5'613 m ²	80
Madulain	7'667 m ²	2'208 m ²	34
Maienfeld	14'457 m ²	5'856 m ²	98

⁹ Berechnung realisierbare Wohnfläche: Grundfläche x Ausnutzungsziffer x Ausbaugrad x Wohnanteil (GF x AZ x AG x WA).

Die Annahmen für den Wohnflächenverbrauch pro Bewohner im Gemeindedatenblatt sind: Urbaner Raum 55 m², Suburbaner Raum 60 m², Urban- und Suburban-touristischer Intensiverholungsraum 65 m², sowie ländlicher und (rein-) touristischer Raum 70 m². Gesamtkantonal ergibt sich ein Durchschnitt von 63 m² Wohnfläche pro Bewohner.



Gemeinde	Grundfläche unbebaute WMZ	Realisierbare Wohnfläche ⁹	Einwohnerkapazität WMZ
Malans	18'354 m2	6'240 m2	104
Mesocco	54'738 m2	17'597 m2	251
Nufenen	5'900 m2	2'360 m2	34
Pontresina	63'855 m2	19'970 m2	307
Poschiavo	19'322 m2	7'535 m2	108
Rhätzens	23'938 m2	8'620 m2	144
Roveredo	35'597 m2	15'121 m2	252
Samedan	16'608 m2	7'952 m2	122
Samnaun	56'346 m2	22'831 m2	326
San Vittore	28'008 m2	9'887 m2	165
S-chanf	828 m2	311 m2	5
Schiers	28'087 m2	11'274 m2	188
Schmitten	19'281 m2	8'297 m2	119
Scuol	19'562 m2	5'590 m2	80
Seewis i. Pr.	9'280 m2	1'299 m2	22
Silvaplana	17'791 m2	8'400 m2	129
Soazza	14'741 m2	5'697 m2	81
St. Moritz	9'642 m2	3'857 m2	59
Sufers	2'720 m2	938 m2	13
Sumvitg	10'941 m2	3'114 m2	44
Tamins	22'824 m2	8'855 m2	148
Thusis	46'531 m2	23'117 m2	385
Trimmis	60'080 m2	24'807 m2	413
Trin	12'669 m2	3'920 m2	65
Trun	7'754 m2	3'046 m2	44
Tujetsch	15'438 m2	7'227 m2	103
Untervaz	41'973 m2	19'189 m2	320
Val Müstair	97'674 m2	36'228 m2	518
Valsot	20'742 m2	8'039 m2	115
Vaz/Obervaz	35'924 m2	7'302 m2	112
Zernez	50'366 m2	16'979 m2	243
Zillis-Reischen	10'916 m2	3'835 m2	55
Zizers	15'300 m2	7'118 m2	129
Zuoz	32'046 m2	11'367 m2	175
Gesamt	226 ha	823 997 m2	12'968



Nach Regionen:

Region	unbebaute WMZ (Grundfläche)	Realisierbare Wohnfläche ¹⁰	Einwohnerkapazität WMZ
Albula	177'957 m ²	50'972 m ²	855
Bernina	46'941 m ²	22'219 m ²	317
Engiadina Bassa/Val Müstair	244'691 m ²	89'667 m ²	1'281
Imboden	127'771 m ²	49'367 m ²	818
Landquart	168'004 m ²	70'908 m ²	1'204
Maloja	302'156 m ²	103'746 m ²	1'615
Moesa	228'597 m ²	70'261 m ²	1'339
Plessur	400'971 m ²	133'508 m ²	2'363
Prättigau/Davos	281'616 m ²	103'343 m ²	1'602
Surselva	167'899 m ²	55'056 m ²	817
Viamala	112'284 m ²	47'676 m ²	757
Graubünden gesamt	226 ha	796'723 m ²	12'968 EW

¹⁰ Wohnfläche = GF x AZ x AG x WA



4.3 Auswertung gesamtkantonal

Tabelle 2: Übersicht über gesamtkantonale Flächen- und Einwohnerkapazitäten mit richtplankonformer ÖV-Erschliessung ausserhalb und innerhalb der Bauzone.

	Flächenkapazität (Grundfläche)	Einwohnerkapazität	m ² / EW ⁽¹¹⁾
Nichtbauzone, welche ÖV-Mindestanforderungen erfüllen	10'906'767 m ²	99'684	109
Unbebaute WMZ, welche ÖV-Mindestanforderungen erfüllen	2'258'887 m ²	12'968	174
Insgesamt	13'165'654 m ²	112'652	117

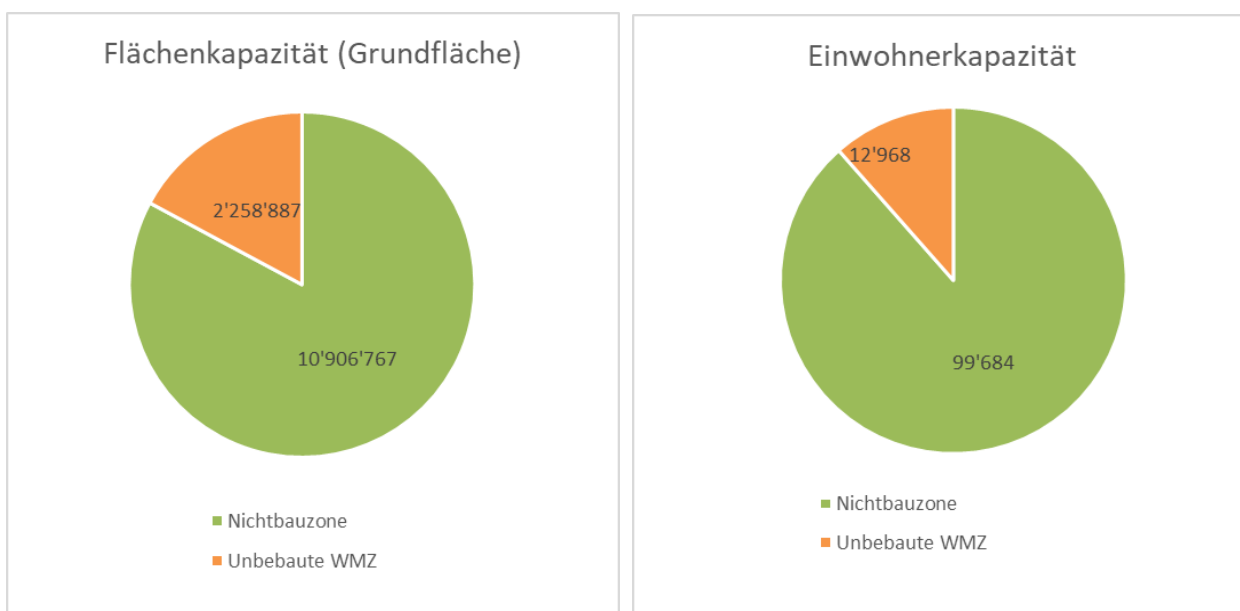


Tabelle 3: Vergleich mit der gesamten WMZ-Bauzone (Technischer Überbauungsstand, ARE 2015)

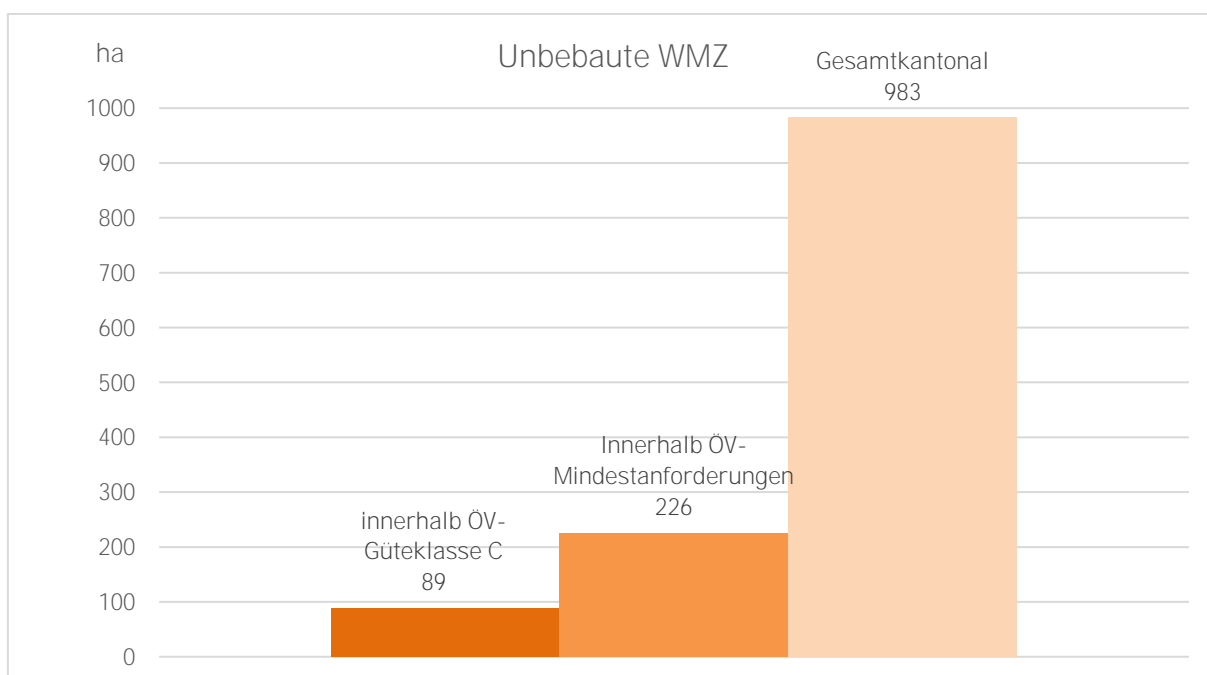
Gesamte WMZ (bebaut und unbebaut)	51'949'052 m ²	176393 EW	295
WMZ Bauzone nur bebaut	42'113'854 m ²	176393 EW	239

¹¹ Der hier ermittelte Wert (Grundfläche pro Einwohner) ergibt sich aus den vorher getroffenen Annahmen und eingesetzten Werten zu AZ, AG und WA. Da bei Einzonungen eine AZ von 1.0, ein AG von 100 % und ein WA von 90 % angenommen werden, entspricht die ermittelte Grundfläche pro Einwohner in etwa dem eingesetzten Geschossflächenbedarf pro Einwohner.



Tabelle 4: Vergleich der Flächenkapazitäten unbebauter WMZ-Bauzonen (Grundflächen) innerhalb ÖV-Güteklasse C, innerhalb der ÖV-Mindestanforderungen (siehe Tabelle 1) und gesamtkantonal.

	Unbebaute WMZ
Gesamtkantonal	983 ha
Innerhalb ÖV-Mindestanforderungen	226 ha
innerhalb ÖV-Güteklasse C ¹²	89 ha



¹² Gemäss der Erhebung „Geschossflächenpotentiale WMZ an gut erschlossenen Lagen“ (ARE GR, September 2016)



5. Fazit

Der Kanton Graubünden hat innerhalb der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (total 5'200ha) 983 ha unbebaute Reserven, was rund 19% der WMZ entspricht (Datenstand 2014). Davon sind 226 ha konform nach dem neuen Richtplan erschlossen. 89 ha der unbebauten WMZ-Reserven weisen sogar eine sehr gute Erschliessung auf (ÖV-Güteklasse C oder besser).

Dazu kämen ausserhalb der heute rechtsgültigen Bauzonen weitere 1'091 ha mit richtplankonformer ÖV-Erschliessung hinzu, wo (unter Vorbehalt des Nachweises des Bedarfes) richtplankonforme Einzoningungen möglich wären.

Ausgegangen von einem durchschnittlichen WMZ-Flächenverbrauch per Capita von rund 239 m² (was dem bisherigen durchschnittlichen Flächenverbrauch pro Person in der bereits bebauten WMZ entspricht) können heute schon, ohne Anpassung des Zonenplans, zusätzlich 41'100 Einwohner (sowie die damit verbundenen Nutzungen) in den rechtsgültigen WMZ Platz finden – 9'500 Einwohner davon in Gebieten, die auch den ÖV-Mindestanforderungen des neuen Richtplans entsprechen. Ausgegangen von den Berechnungswerten des Gemeinde-Datenblattes (siehe Kap. 3.2.3) liegt dieser Wert sogar bei knapp 13'000 Einwohnern, was einem durchschnittlichen Flächenverbrauch von 174 m² pro Bewohner entspricht. Dies ohne die Berücksichtigung der inneren Reserven der bereits bebauten Parzellen, sowie des zusätzlich vorhandenen Auf- und Umzoningpotentials. Das prognostizierte Wachstum des BFS Szenario Hoch 2012 bis 2040 liegt bei rund 19'000 zusätzlichen Einwohner bis 2030.

In den Gebieten ausserhalb der Bauzone, welche die ÖV-Mindestanforderungen erfüllen, hätte es – bei dem heutigen (Grund-)Flächenverbrauch WMZ (bebaut) von 239 m² pro Einwohner – weitere Kapazitäten für über 45'000 Einwohner. Da der kantonale Richtplan bei Einzoningungen auch Mindestdichten vorgibt, ist dieser Wert als absolutes unteres Limit zu betrachten: Wird angenommen, dass bei Neueinzoningungen die vorgegebenen Mindestdichten umgesetzt werden und dass Neueinzoningungen ausschliesslich für Wohnzonen (Wohnanteil 90%) erfolgen, bestünden



sogar Kapazitäten für knapp 100'000 Einwohner, was einem durchschnittlichen Flächenverbrauch von 109 m² pro Einwohner entspricht. Diese Schere der Werte (45'000 – 100'000) zeigt auf, wie viel Spielraum in den Berechnungen vorhanden ist. Es zeigt aber auch auf, was mit einer effizienteren Nutzung des endlichen Gutes Boden erreicht bzw. eingespart werden kann. Auf jeden Fall kann die Aussage gemacht werden, dass gesamtkantonal die ÖV-Mindestanforderungen bei Neueinzonungen kein Hindernis für die Entwicklung des Kantons sein werden.

Rein rechnerisch sind die ÖV-Mindestanforderungen auch bei der Betrachtung der einzelnen Regionen kein Entwicklungshindernis. Die Wachstumserwartungen könnten jeweils innerhalb der Gebiete mit einer richtplankonformen-ÖV-Erschliessung stattfinden. Es sei hier jedoch darauf hingewiesen, dass der Zweck dieser Erhebung die Schaffung eines Überblickes war, und dass nicht auf Einzel- oder Spezialfälle eingegangen wurde, die insbesondere auf der Gemeindeebene auftreten können. Dies heisst, dass bei der Umsetzung von Regional- und Ortsplanungen durchaus triftige Gründe vorhanden sein können, die ein Abweichen von den ÖV-Mindestanforderungen nahelegen. Für diese Fälle hat der Richtplan eine Ausnahmeklausel vorgesehen.



Anhang: Auswertungstabelle (gesamt)

Amt für Raumentwicklung Graubünden
Flächenkapazitäten mit ÖV-Mindestanforderungen nach Gemeinden

Gemeinde	Raumtyp	Region	Handlungsraum	Erschliessungsvorgabe (ÖV-Güteklasse)	Flächenkapazität Nichtbauzone (Geschossfläche)	Flächenkapazität unbebaute WMZ (Grundfläche)	Flächenkapazität unbebaute WMZ (Wohnfläche)	Einwohnerkapazität Nichtbauzone (Einwohner)	Einwohnerkapazität WMZ (Einwohner)	Einwohnerkapazität Total (Einwohner)
Albula/Alvra	Ländlicher Raum	Albula	Albula	Güteklasse E	87'510 m2	56'846 m2	19'537 m2	1125	279	1404
Andeer	Ländlicher Raum	Viamala	Viamala	Güteklasse E	39'207 m2	22'722 m2	8'739 m2	504	125	629
Andiast	Touristischer Intensiverholungsraum	Surselva	Surselva	Güteklasse D	0 m2	0 m2	0 m2	0	0	0
Arosa	Touristischer Intensiverholungsraum	Plessur	Nordbünden	Güteklasse D	67'025 m2	21'899 m2	8'411 m2	862	120	982
Avers	Ländlicher Raum	Viamala	Viamala	Güteklasse E	0 m2	0 m2	0 m2	0	0	0
Bergün/Bravuogn	Ländlicher Raum	Albula	Albula	Güteklasse E	3'225 m2	9'435 m2	4'054 m2	41	58	99
Bever	Suburban-touristischer Intensiverholungsraum	Maloja	Oberengadin/Valposchiavo/Bregaglia	Güteklasse D	45'751 m2	23'384 m2	6'849 m2	633	105	739
Bonaduz	Suburbaner Raum	Imboden	Nordbünden	Güteklasse D	41'178 m2	42'833 m2	16'442 m2	618	274	892
Bregaglia	Ländlicher Raum	Maloja	Oberengadin/Valposchiavo/Bregaglia	Güteklasse E	383'376 m2	89'442 m2	37'124 m2	4929	530	5459
Breil/Brigels	Touristischer Intensiverholungsraum	Surselva	Surselva	Güteklasse D	39'110 m2	0 m2	0 m2	503	0	503
Brusio	Ländlicher Raum	Bernina	Oberengadin/Valposchiavo/Bregaglia	Güteklasse E	54'878 m2	27'619 m2	14'684 m2	706	210	915
Buseno	Ländlicher Raum	Moesa	Moesano	Güteklasse E	0 m2	0 m2	0 m2	0	0	0
Calanca	Ländlicher Raum	Moesa	Moesano	Güteklasse E	0 m2	0 m2	0 m2	0	0	0
Cama	Suburbaner Raum	Moesa	Moesano	Güteklasse D	0 m2	0 m2	0 m2	0	0	0
Castaneda	Ländlicher Raum	Moesa	Moesano	Güteklasse E	0 m2	0 m2	0 m2	0	0	0
Casti-Wergenstein	Ländlicher Raum	Viamala	Viamala	Güteklasse E	0 m2	0 m2	0 m2	0	0	0
Cazis	Suburbaner Raum	Viamala	Viamala	Güteklasse D	41'501 m2	16'430 m2	5'678 m2	623	95	717
Celerina/Schlarigna	Urban-touristischer Intensiverholungsraum	Maloja	Oberengadin/Valposchiavo/Bregaglia	Güteklasse C	62'277 m2	10'083 m2	4'167 m2	1019	64	1083
Chur	Urbaner Raum	Plessur	Nordbünden	Güteklasse C	673'314 m2	347'021 m2	113'791 m2	11018	2069	13087
Churwalden	Suburban-touristischer Intensiverholungsraum	Plessur	Nordbünden	Güteklasse D	296'066 m2	32'052 m2	11'306 m2	4099	174	4273
Conters	Ländlicher Raum	Prättigau/Davos	Davos-Klosters	Güteklasse E	0 m2	0 m2	0 m2	0	0	0
Davos	Urban-touristischer Intensiverholungsraum	Prättigau/Davos	Davos-Klosters	Güteklasse C	456'938 m2	98'513 m2	33'689 m2	7477	518	7995
Disentis/Mustér	Touristischer Intensiverholungsraum	Surselva	Surselva	Güteklasse D	66'381 m2	1'235 m2	346 m2	853	5	858
Domat/Ems	Urbaner Raum	Imboden	Nordbünden	Güteklasse C	0 m2	11'381 m2	4'882 m2	0	89	89
Domleschg	Suburbaner Raum	Viamala	Viamala	Güteklasse D	66'697 m2	7'065 m2	3'008 m2	1000	50	1051
Donat	Ländlicher Raum	Viamala	Viamala	Güteklasse E	0 m2	0 m2	0 m2	0	0	0
Falera	Suburban-touristischer Intensiverholungsraum	Surselva	Surselva	Güteklasse D	0 m2	0 m2	0 m2	0	0	0
Felsberg	Urbaner Raum	Imboden	Nordbünden	Güteklasse C	0 m2	1'736 m2	625 m2	0	11	11
Ferrera	Ländlicher Raum	Viamala	Viamala	Güteklasse E	0 m2	0 m2	0 m2	0	0	0
Fideris	Ländlicher Raum	Prättigau/Davos	Nordbünden	Güteklasse E	0 m2	0 m2	0 m2	0	0	0
Filisur	Ländlicher Raum	Albula	Albula	Güteklasse E	98'075 m2	29'313 m2	9'816 m2	1261	140	1401
Fläsch	Suburbaner Raum	Landquart	Nordbünden	Güteklasse D	0 m2	0 m2	0 m2	0	0	0
Flerden	Ländlicher Raum	Viamala	Viamala	Güteklasse E	0 m2	0 m2	0 m2	0	0	0
Flims	Suburban-touristischer Intensiverholungsraum	Imboden	Nordbünden	Güteklasse D	112'053 m2	25'059 m2	9'944 m2	1552	153	1704
Furna	Ländlicher Raum	Prättigau/Davos	Nordbünden	Güteklasse E	0 m2	0 m2	0 m2	0	0	0
Fürstenua	Suburbaner Raum	Viamala	Viamala	Güteklasse D	0 m2	0 m2	0 m2	0	0	0
Grono	Suburbaner Raum	Moesa	Moesano	Güteklasse D	57'191 m2	61'067 m2	25'118 m2	858	419	1276
Grüsch	Suburbaner Raum	Prättigau/Davos	Nordbünden	Güteklasse D	41'780 m2	28'903 m2	10'530 m2	627	176	802
Haldenstein	Urbaner Raum	Plessur	Nordbünden	Güteklasse C	0 m2	0 m2	0 m2	0	0	0
Hinterrhein	Ländlicher Raum	Viamala	Viamala	Güteklasse E	0 m2	0 m2	0 m2	0	0	0
Ilanz/Glion	Suburbaner Raum	Surselva	Surselva	Güteklasse D	97'421 m2	13'795 m2	5'290 m2	1461	88	1549
Jenaz	Ländlicher Raum	Prättigau/Davos	Nordbünden	Güteklasse E	20'686 m2	8'569 m2	3'055 m2	266	44	310
Jenins	Suburbaner Raum	Landquart	Nordbünden	Güteklasse D	0 m2	0 m2	0 m2	0	0	0
Klosters-Serneus	Suburban-touristischer Intensiverholungsraum	Prättigau/Davos	Davos-Klosters	Güteklasse D	449'545 m2	75'436 m2	30'480 m2	6224	469	6693
Küblis	Ländlicher Raum	Prättigau/Davos	Davos-Klosters	Güteklasse E	36'345 m2	16'759 m2	7'402 m2	467	106	573
La Punt-Chamues-ch	Suburban-touristischer Intensiverholungsraum	Maloja	Oberengadin/Valposchiavo/Bregaglia	Güteklasse D	188'901 m2	30'809 m2	5'399 m2	2616	83	2699
Laax	Suburban-touristischer Intensiverholungsraum	Surselva	Surselva	Güteklasse D	86'143 m2	26'015 m2	7'973 m2	1193	123	1315
Landquart	Urbaner Raum	Landquart	Nordbünden	Güteklasse C	123'955 m2	17'839 m2	7'698 m2	2028	140	2168
Lantsch/Lenz	Ländlicher Raum	Albula	Albula	Güteklasse E	65'868 m2	27'157 m2	10'263 m2	847	147	993
Leggia	Suburbaner Raum	Moesa	Moesano	Güteklasse D	0 m2	0 m2	0 m2	0	0	0
Lohn	Ländlicher Raum	Viamala	Viamala	Güteklasse E	0 m2	0 m2	0 m2	0	0	0
Lostallo	Ländlicher Raum	Moesa	Moesano	Güteklasse E	51'511 m2	34'446 m2	11'962 m2	662	171	833
Lumnezia	Ländlicher Raum	Surselva	Surselva	Güteklasse E	407'361 m2	80'052 m2	24'139 m2	5237	345	5582
Luzein	Ländlicher Raum	Prättigau/Davos	Nordbünden	Güteklasse E	288'807 m2	16'067 m2	5'613 m2	3713	80	3793

Gemeinde	Raumtyp	Region	Handlungsraum	Erschliessungsvorgabe (ÖV-Güteklasse)	Flächenkapazität Nichtbauzone (Geschossfläche)	Flächenkapazität unbebaute WMZ (Grundfläche)	Flächenkapazität unbebaute WMZ (Wohnfläche)	Einwohnerkapazität Nichtbauzone (Einwohner)	Einwohnerkapazität WMZ (Einwohner)	Einwohnerkapazität Total (Einwohner)
Madulain	Suburban-touristischer Intensiverholungsraum	Maloja	Oberengadin/Valposchiavo/Bregaglia	Güteklasse D	91'775 m2	7'667 m2	2'208 m2	1271	34	1305
Maienfeld	Suburbaner Raum	Landquart	Nordbünden	Güteklasse D	130'680 m2	14'457 m2	5'856 m2	1960	98	2058
Maladers	Ländlicher Raum	Plessur	Nordbünden	Güteklasse E	0 m2	0 m2	0 m2	0	0	0
Malans	Suburbaner Raum	Landquart	Nordbünden	Güteklasse D	81'663 m2	18'354 m2	6'240 m2	1225	104	1329
Masein	Suburbaner Raum	Viamala	Viamala	Güteklasse D	0 m2	0 m2	0 m2	0	0	0
Mathon	Ländlicher Raum	Viamala	Viamala	Güteklasse E	0 m2	0 m2	0 m2	0	0	0
Medel (Lucmagn)	Ländlicher Raum	Surselva	Surselva	Güteklasse E	0 m2	0 m2	0 m2	0	0	0
Mesocco	Ländlicher Raum	Moesa	Moesano	Güteklasse E	109'004 m2	54'738 m2	17'597 m2	1401	251	1653
Mutten	Ländlicher Raum	Viamala	Viamala	Güteklasse E	0 m2	0 m2	0 m2	0	0	0
Nufenen	Ländlicher Raum	Viamala	Viamala	Güteklasse E	28'030 m2	5'900 m2	2'360 m2	360	34	394
Obersaxen Mundaun	Touristischer Intensiverholungsraum	Surselva	Surselva	Güteklasse D	0 m2	0 m2	0 m2	0	0	0
Pontresina	Suburban-touristischer Intensiverholungsraum	Maloja	Oberengadin/Valposchiavo/Bregaglia	Güteklasse D	102'000 m2	63'855 m2	19'970 m2	1412	307	1720
Poschiavo	Ländlicher Raum	Bernina	Oberengadin/Valposchiavo/Bregaglia	Güteklasse E	45'721 m2	19'322 m2	7'535 m2	588	108	695
Rhazüns	Suburbaner Raum	Imboden	Nordbünden	Güteklasse D	21'645 m2	23'938 m2	8'620 m2	325	144	468
Rongellen	Ländlicher Raum	Viamala	Viamala	Güteklasse E	0 m2	0 m2	0 m2	0	0	0
Rossa	Ländlicher Raum	Moesa	Moesano	Güteklasse E	0 m2	0 m2	0 m2	0	0	0
Rothenbrunnen	Suburbaner Raum	Viamala	Viamala	Güteklasse D	0 m2	0 m2	0 m2	0	0	0
Roveredo	Suburbaner Raum	Moesa	Moesano	Güteklasse D	42'992 m2	35'597 m2	0 m2	645	252	897
Safiental	Ländlicher Raum	Surselva	Surselva	Güteklasse E	0 m2	0 m2	0 m2	0	0	0
Sagogn	Suburbaner Raum	Surselva	Surselva	Güteklasse D	0 m2	0 m2	0 m2	0	0	0
Samedan	Urban-touristischer Intensiverholungsraum	Maloja	Oberengadin/Valposchiavo/Bregaglia	Güteklasse C	102'868 m2	16'608 m2	7'952 m2	1683	122	1806
Samnaun	Touristischer Intensiverholungsraum	Engiadina Bassa/Val Müstair	Engiadina Bassa/Val Müstair	Güteklasse D	60'668 m2	56'346 m2	22'831 m2	780	326	1106
San Vittore	Suburbaner Raum	Moesa	Moesano	Güteklasse D	118'711 m2	28'008 m2	9'887 m2	1781	165	1945
S-chanf	Suburban-touristischer Intensiverholungsraum	Maloja	Oberengadin/Valposchiavo/Bregaglia	Güteklasse D	92'779 m2	828 m2	311 m2	1285	5	1289
Scharans	Suburbaner Raum	Viamala	Viamala	Güteklasse D	0 m2	0 m2	0 m2	0	0	0
Schiers	Suburbaner Raum	Prättigau/Davos	Nordbünden	Güteklasse D	24'709 m2	28'087 m2	11'274 m2	371	188	559
Schluen	Suburbaner Raum	Surselva	Surselva	Güteklasse D	0 m2	0 m2	0 m2	0	0	0
Schmitten	Ländlicher Raum	Albula	Albula	Güteklasse E	18'116 m2	19'281 m2	0 m2	233	119	351
Scuol	Touristischer Intensiverholungsraum	Engiadina Bassa/Val Müstair	Engiadina Bassa/Val Müstair	Güteklasse D	86'696 m2	19'562 m2	5'590 m2	1115	80	1195
Seewis i. Pr.	Suburbaner Raum	Prättigau/Davos	Nordbünden	Güteklasse D	6'598 m2	9'280 m2	1'299 m2	99	22	121
Sils im Domleschg	Suburbaner Raum	Viamala	Viamala	Güteklasse D	0 m2	0 m2	0 m2	0	0	0
Sils/Segl i. Engadin	Suburban-touristischer Intensiverholungsraum	Maloja	Oberengadin/Valposchiavo/Bregaglia	Güteklasse D	0 m2	0 m2	0 m2	0	0	0
Silvaplana	Suburban-touristischer Intensiverholungsraum	Maloja	Oberengadin/Valposchiavo/Bregaglia	Güteklasse D	21'541 m2	17'791 m2	8'400 m2	298	129	427
Soazza	Ländlicher Raum	Moesa	Moesano	Güteklasse E	20'980 m2	14'741 m2	5'697 m2	270	81	351
Splügen	Touristischer Intensiverholungsraum	Viamala	Viamala	Güteklasse D	0 m2	0 m2	0 m2	0	0	0
St. Moritz	Urban-touristischer Intensiverholungsraum	Maloja	Oberengadin/Valposchiavo/Bregaglia	Güteklasse C	1'897 m2	9'642 m2	0 m2	31	59	90
Sta. Maria /Calanca	Ländlicher Raum	Moesa	Moesano	Güteklasse E	0 m2	0 m2	0 m2	0	0	0
Sufers	Ländlicher Raum	Viamala	Viamala	Güteklasse E	22'639 m2	2'720 m2	938 m2	291	13	304
Sumvitg	Ländlicher Raum	Surselva	Surselva	Güteklasse E	68'847 m2	10'941 m2	3'114 m2	885	44	930
Surses	Touristischer Intensiverholungsraum	Albula	Albula	Güteklasse D	0 m2	0 m2	0 m2	0	0	0
Tamins	Suburbaner Raum	Imboden	Nordbünden	Güteklasse D	8'541 m2	22'824 m2	8'855 m2	128	148	276
Thusis	Suburbaner Raum	Viamala	Viamala	Güteklasse D	3'699 m2	46'531 m2	23'117 m2	55	385	441
Trimmis	Suburbaner Raum	Landquart	Nordbünden	Güteklasse D	154'801 m2	60'080 m2	24'807 m2	2322	413	2735
Trin	Suburbaner Raum	Surselva	Surselva	Güteklasse D	56'856 m2	12'669 m2	3'920 m2	853	65	918
Trun	Ländlicher Raum	Surselva	Surselva	Güteklasse E	21'768 m2	7'754 m2	3'046 m2	280	44	323
Tschappina	Ländlicher Raum	Viamala	Viamala	Güteklasse E	0 m2	0 m2	0 m2	0	0	0
Tschierschen-Praden	Touristischer Intensiverholungsraum	Plessur	Nordbünden	Güteklasse D	0 m2	0 m2	0 m2	0	0	0
Tujetsch	Touristischer Intensiverholungsraum	Surselva	Surselva	Güteklasse D	125'471 m2	15'438 m2	7'227 m2	1613	103	1716
Untervaz	Suburbaner Raum	Landquart	Nordbünden	Güteklasse D	15'274 m2	41'973 m2	19'189 m2	229	320	549
Urmeln	Ländlicher Raum	Viamala	Viamala	Güteklasse E	0 m2	0 m2	0 m2	0	0	0
Val Müstair	Ländlicher Raum	Engiadina Bassa/Val Müstair	Engiadina Bassa/Val Müstair	Güteklasse E	443'272 m2	97'674 m2	36'228 m2	5699	518	6217
Vals	Touristischer Intensiverholungsraum	Surselva	Surselva	Güteklasse D	0 m2	0 m2	0 m2	0	0	0
Valsot	Ländlicher Raum	Engiadina Bassa/Val Müstair	Engiadina Bassa/Val Müstair	Güteklasse E	37'813 m2	20'742 m2	8'039 m2	486	115	601
Vaz/Obervaz	Suburban-touristischer Intensiverholungsraum	Albula	Albula	Güteklasse D	79'597 m2	35'924 m2	7'302 m2	1102	112	1214
Verdabbio	Suburbaner Raum	Moesa	Moesano	Güteklasse D	0 m2	0 m2	0 m2	0	0	0
Waltensburg/Vuorz	Touristischer Intensiverholungsraum	Surselva	Surselva	Güteklasse D	0 m2	0 m2	0 m2	0	0	0
Zernez	Ländlicher Raum	Engiadina Bassa/Val Müstair	Engiadina Bassa/Val Müstair	Güteklasse E	118'490 m2	50'366 m2	16'979 m2	1523	243	1766
Zillis-Reischen	Ländlicher Raum	Viamala	Viamala	Güteklasse E	35'613 m2	10'916 m2	3'835 m2	458	55	513
Zizers	Urbaner Raum	Landquart	Nordbünden	Güteklasse C	26'662 m2	15'300 m2	7'118 m2	436	129	566
Zuoz	Suburban-touristischer Intensiverholungsraum	Maloja	Oberengadin/Valposchiavo/Bregaglia	Güteklasse D	84'213 m2	32'046 m2	11'367 m2	1166	175	1341
Total					7'062'703 m2	2'258'887 m2	796'723 m2	99'684 Einwohner	12'968 Einwohner	112'652 Einwohner

Amt für Raumentwicklung Graubünden
 Flächenkapazitäten mit ÖV-Mindestanforderungen nach Regionen

Region	Summe von Flächenkapazität Nichtbauzone (Geschossfläche)	Summe von Flächenkapazität unbebaute WMZ (Grundfläche)	Summe von Flächenkapazität unbebaute WMZ (Wohnfläche)	Summe von Einwohnerkapazität Nichtbauzone (Einwohner)	Summe von Einwohnerkapazität WMZ (Einwohner)	Summe von Einwohnerkapazität Total (Einwohner)
Albula	352'391 m ²	177'957 m ²	50'972 m ²	4609 EW	855 EW	5464 EW
Bernina	100'599 m ²	46'941 m ²	22'219 m ²	1293 EW	317 EW	1611 EW
Engiadina Bassa/Val Müstair	746'939 m ²	244'691 m ²	89'667 m ²	9603 EW	1281 EW	10884 EW
Imboden	183'417 m ²	127'771 m ²	49'367 m ²	2622 EW	818 EW	3440 EW
Landquart	533'035 m ²	168'004 m ²	70'908 m ²	8201 EW	1204 EW	9405 EW
Maloja	1'177'377 m ²	302'156 m ²	103'746 m ²	16344 EW	1615 EW	17958 EW
Moesa	400'389 m ²	228'597 m ²	70'261 m ²	5617 EW	1339 EW	6956 EW
Plessur	1'036'404 m ²	400'971 m ²	133'508 m ²	15979 EW	2363 EW	18342 EW
Prättigau/Davos	1'325'408 m ²	281'616 m ²	103'343 m ²	19244 EW	1602 EW	20846 EW
Surselva	969'359 m ²	167'899 m ²	55'056 m ²	12879 EW	817 EW	13696 EW
Viamala	237'386 m ²	112'284 m ²	47'676 m ²	3292 EW	757 EW	4049 EW
Total	7'062'703 m ²	2'258'887 m ²	796'723 m ²	99'684 EW	12'968 EW	112'652 EW

Chur, 30.06.2017



Beilagen: Übersichtspläne nach Regionen