



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 Aebl)

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

z:\kanton_bund\26077_are_flächenkapazitäten_mit_öv-mindestanforderungen\01_rap\02_resultate\02_bericht\20170630_flaechenkapazitaeten_oev-mindestanforderungen.docx



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-Gütekasse
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 (einzigsten) 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 (Gütekasse 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 Befragung 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.

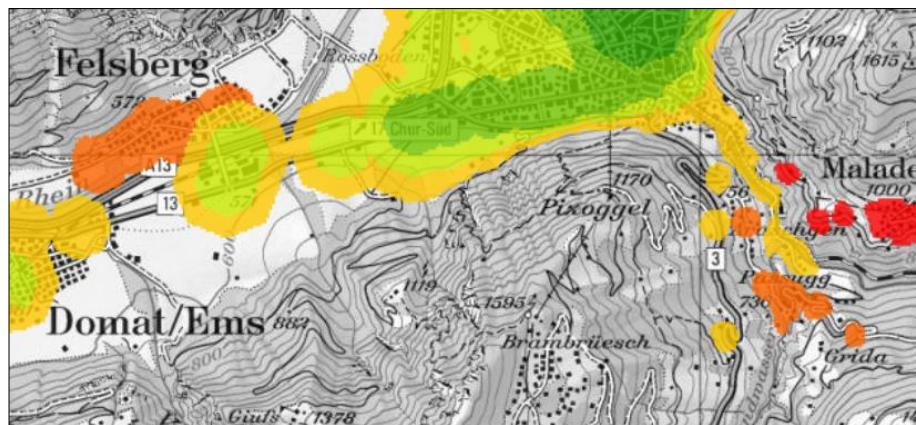


Abb.1: Ausschnitt ÖV-Gütekasse des Kantons Graubünden, Nebensaison 2025 (nicht massstäblich), Quelle: <http://map.geo.gr.ch>

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

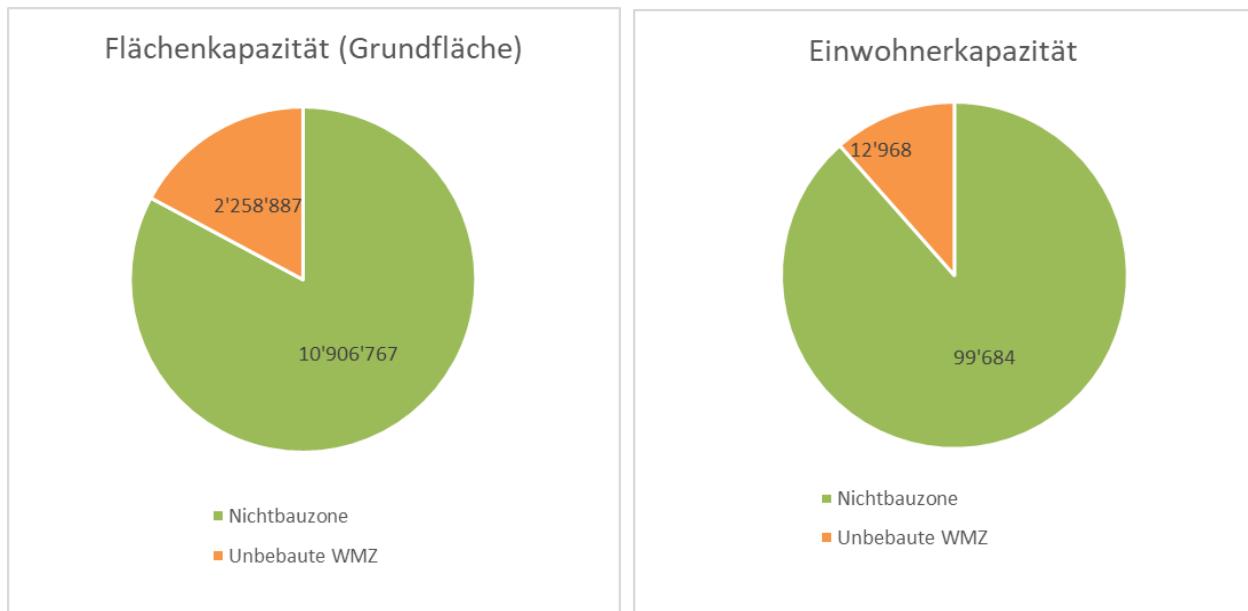


Tabelle 3: Vergleich mit der gesamten WMZ-Bauzone (Technischer Überbauungsstand, ARE 2015)

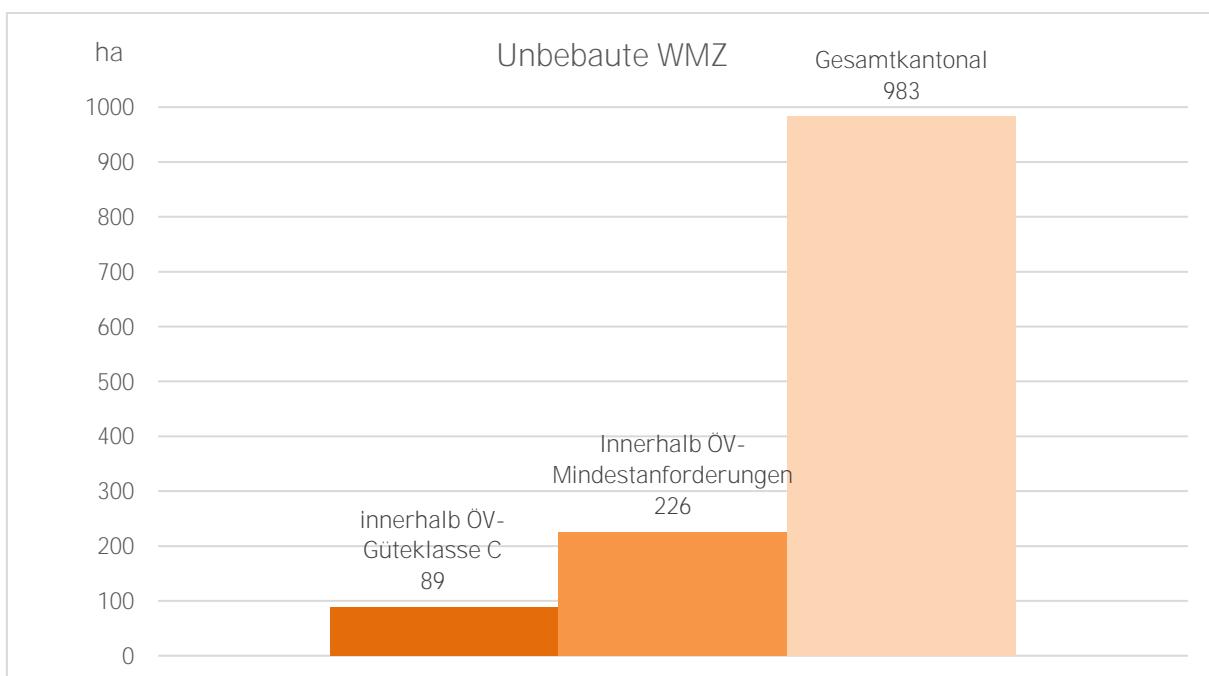
Gesamte WMZ (bebaut und unbebaut)	51'949'052 m ²	176393 EW	295
WMZ Bauzone nur bebaut	42'113'854 m ²	176393 EW	239

⁽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 Einzonierungen 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-Güteklaasse C, innerhalb der ÖV-Mindestanforderungen (siehe Tabelle 1) und gesamtkantonal.

	Unbebaute WMZ
Gesamtkantonal	983 ha
Innerhalb ÖV-Mindestanforderungen	226 ha
innerhalb ÖV-Güteklaasse 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-Gütekasse 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 Einzonungen 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 Umzonungspotentials. 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 Einzonungen auch Mindestdichten vorgibt, ist dieser Wert als absolutes unteres Limit zu betrachten: Wird angenommen, dass bei Neueinzonungen die vorgegebenen Mindestdichten umgesetzt werden und dass Neueinzonungen 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 Be trachtung 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 trifftige 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	Handlungsräum	Erschließungsvorgabe (ÖV-Güteklaasse)	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	Güteklaasse E	87'510 m ²	56'846 m ²	19'537 m ²	1125	279	1404
Andeer	Ländlicher Raum	Viamala	Viamala	Güteklaasse E	39'207 m ²	22'722 m ²	8'739 m ²	504	125	629
Andiast	Touristischer Intensiverholungsraum	Surselva	Surselva	Güteklaasse D	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0	0	0
Arosa	Touristischer Intensiverholungsraum	Plessur	Nordbünden	Güteklaasse D	67'025 m ²	21'899 m ²	8'411 m ²	862	120	982
Avers	Ländlicher Raum	Viamala	Viamala	Güteklaasse E	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0	0	0
Bergün/Bravuogn	Ländlicher Raum	Albula	Albula	Güteklaasse E	3'225 m ²	9'435 m ²	4'054 m ²	41	58	99
Bever	Suburban-touristischer Intensiverholungsraum	Maloja	Oberengadin/Valposchiavo/Bregaglia	Güteklaasse D	45'751 m ²	23'384 m ²	6'849 m ²	633	105	739
Bonaduz	Suburbaner Raum	Imboden	Nordbünden	Güteklaasse D	41'178 m ²	42'833 m ²	16'442 m ²	618	274	892
Bregaglia	Ländlicher Raum	Maloja	Oberengadin/Valposchiavo/Bregaglia	Güteklaasse E	383'376 m ²	89'442 m ²	37'124 m ²	4929	530	5459
Breil/Brigels	Touristischer Intensiverholungsraum	Surselva	Surselva	Güteklaasse D	39'110 m ²	0 m ²	0 m ²	503	0	503
Brusio	Ländlicher Raum	Bernina	Oberengadin/Valposchiavo/Bregaglia	Güteklaasse E	54'878 m ²	27'619 m ²	14'684 m ²	706	210	915
Buseno	Ländlicher Raum	Moesa	Moesano	Güteklaasse E	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0	0	0
Calanca	Ländlicher Raum	Moesa	Moesano	Güteklaasse E	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0	0	0
Cama	Suburbaner Raum	Moesa	Moesano	Güteklaasse D	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0	0	0
Castaneda	Ländlicher Raum	Moesa	Moesano	Güteklaasse E	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0	0	0
Casti-Wergenstein	Ländlicher Raum	Viamala	Viamala	Güteklaasse E	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0	0	0
Cazis	Suburbaner Raum	Viamala	Viamala	Güteklaasse D	41'501 m ²	16'430 m ²	5'678 m ²	623	95	717
Celerina/Schlartigna	Urban-touristischer Intensiverholungsraum	Maloja	Oberengadin/Valposchiavo/Bregaglia	Güteklaasse C	62'277 m ²	10'083 m ²	4'167 m ²	1019	64	1083
Chur	Urbaner Raum	Plessur	Nordbünden	Güteklaasse C	673'314 m ²	347'021 m ²	113'791 m ²	11018	2069	13087
Churwalden	Suburban-touristischer Intensiverholungsraum	Plessur	Nordbünden	Güteklaasse D	296'066 m ²	32'052 m ²	11'306 m ²	4099	174	4273
Conters	Ländlicher Raum	Prättigau/Davos	Davos-Klosters	Güteklaasse E	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0	0	0
Davos	Urban-touristischer Intensiverholungsraum	Prättigau/Davos	Davos-Klosters	Güteklaasse C	456'938 m ²	98'513 m ²	33'689 m ²	7477	518	7995
Disentis/Mustér	Touristischer Intensiverholungsraum	Surselva	Surselva	Güteklaasse D	66'381 m ²	1'235 m ²	346 m ²	853	5	858
Domat/Ems	Urbaner Raum	Imboden	Nordbünden	Güteklaasse C	0 m ²	11'381 m ²	4'882 m ²	0	89	89
Domleschg	Suburbaner Raum	Viamala	Viamala	Güteklaasse D	66'697 m ²	7'065 m ²	3'008 m ²	1000	50	1051
Donat	Ländlicher Raum	Viamala	Viamala	Güteklaasse E	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0	0	0
Falera	Suburban-touristischer Intensiverholungsraum	Surselva	Surselva	Güteklaasse D	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0	0	0
Felsberg	Urbaner Raum	Imboden	Nordbünden	Güteklaasse C	0 m ²	1'736 m ²	625 m ²	0	11	11
Ferrera	Ländlicher Raum	Viamala	Viamala	Güteklaasse E	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0	0	0
Fideris	Ländlicher Raum	Prättigau/Davos	Nordbünden	Güteklaasse E	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0	0	0
Filisur	Ländlicher Raum	Albula	Albula	Güteklaasse E	98'075 m ²	29'313 m ²	9'816 m ²	1261	140	1401
Flasch	Suburbaner Raum	Landquart	Nordbünden	Güteklaasse D	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0	0	0
Flerden	Ländlicher Raum	Viamala	Viamala	Güteklaasse E	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0	0	0
Flims	Suburban-touristischer Intensiverholungsraum	Imboden	Nordbünden	Güteklaasse D	112'053 m ²	25'059 m ²	9'944 m ²	1552	153	1704
Furna	Ländlicher Raum	Prättigau/Davos	Nordbünden	Güteklaasse E	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0	0	0
Fürstenau	Suburbaner Raum	Viamala	Viamala	Güteklaasse D	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0	0	0
Grono	Suburbaner Raum	Moesa	Moesano	Güteklaasse D	57'191 m ²	61'067 m ²	25'118 m ²	858	419	1276
Grüschi	Suburbaner Raum	Prättigau/Davos	Nordbünden	Güteklaasse D	41'780 m ²	28'903 m ²	10'530 m ²	627	176	802
Haldenstein	Urbaner Raum	Plessur	Nordbünden	Güteklaasse C	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0	0	0
Hinterrhein	Ländlicher Raum	Viamala	Viamala	Güteklaasse E	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0	0	0
Ilanz/Glion	Suburbaner Raum	Surselva	Surselva	Güteklaasse D	97'421 m ²	13'795 m ²	5'290 m ²	1461	88	1549
Jenaz	Ländlicher Raum	Prättigau/Davos	Nordbünden	Güteklaasse E	20'686 m ²	8'569 m ²	3'055 m ²	266	44	310
Jenins	Suburbaner Raum	Landquart	Nordbünden	Güteklaasse D	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0	0	0
Klosters-Serneus	Suburban-touristischer Intensiverholungsraum	Prättigau/Davos	Davos-Klosters	Güteklaasse D	449'545 m ²	75'436 m ²	30'480 m ²	6224	469	6693
Küblis	Ländlicher Raum	Prättigau/Davos	Davos-Klosters	Güteklaasse E	36'345 m ²	16'759 m ²	7'402 m ²	467	106	573
La Punt-Chamues-ch	Suburban-touristischer Intensiverholungsraum	Maloja	Oberengadin/Valposchiavo/Bregaglia	Güteklaasse D	188'901 m ²	30'809 m ²	5'399 m ²	2616	83	2699
Laax	Suburban-touristischer Intensiverholungsraum	Surselva	Surselva	Güteklaasse D	86'143 m ²	26'015 m ²	7'973 m ²	1193	123	1315
Landquart	Urbaner Raum	Landquart	Nordbünden	Güteklaasse C	123'955 m ²	17'839 m ²	7'698 m ²	2028	140	2168
Lantsch/Lenz	Ländlicher Raum	Albula	Albula	Güteklaasse E	65'868 m ²	27'157 m ²	10'263 m ²	847	147	993
Leggia	Suburbaner Raum	Moesa	Moesano	Güteklaasse D	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0	0	0
Lohn	Ländlicher Raum	Viamala	Viamala	Güteklaasse E	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0	0	0
Lostallo	Ländlicher Raum	Moesa	Moesano	Güteklaasse E	51'511 m ²	34'446 m ²	11'962 m ²	662	171	833
Lumnezia	Ländlicher Raum	Surselva	Surselva	Güteklaasse E	407'361 m ²	80'052 m ²	24'139 m ²	5237	345	5582
Luzein	Ländlicher Raum	Prättigau/Davos	Nordbünden	Güteklaasse E	288'807 m ²	16'067 m ²	5'613 m ²	3713	80	3793

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

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