

**Kanton Graubünden  
Amt für Raumentwicklung  
Graubünden**

---



**Nicht Wohn-, Misch- und  
Zentrumszonen (nWMZ)  
März 2016**

---

**Bericht 1**

---

## Impressum

### **Projekt**

Amt für Raumentwicklung Graubünden, Nicht Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (nWMZ)  
Projektnummer: 24121  
Dokument: Bericht 1

### **Auftraggeber**

Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE GR)

### **Bearbeitungsstand**

Stand: März 2016  
Datum: 11. März 2016

### **Bearbeitung**

STW AG für Raumplanung, Chur (Christoph Zindel, Benjamin Aepli)

z:\kanton\_bund\are\_layer\_wmz\_24121\05\_dokumente\berichte\20151130\_bericht.doc



## Abstract

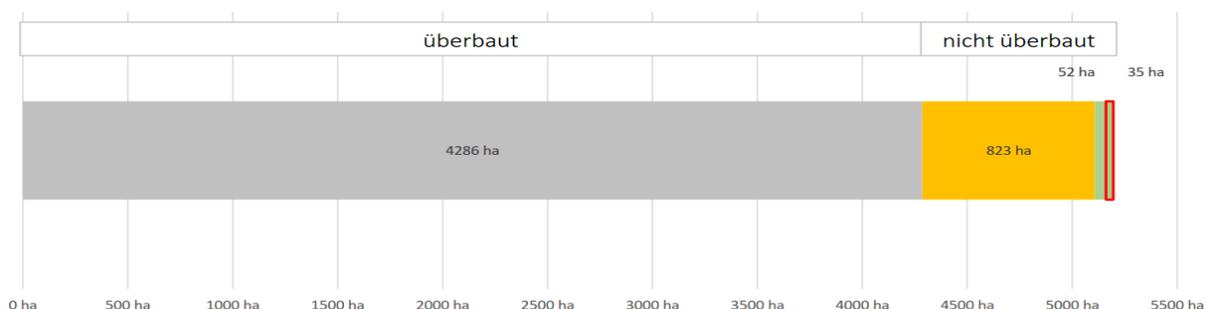


Das Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE GR) möchte die Bauzonenstatistik des Bundes richtigstellen und aufzeigen, dass im Kanton Graubünden weniger Baulandreserven der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) vorliegen, als vom Bund angenommen. Aus diesem Grund wurde die STW AG für Raumplanung beauftragt, eine Untersuchung zu lancieren, welche unbebaute WMZ aufzeigt, die aus Gründen von anderweitigen Festlegungen nicht überbaut werden können. Die Beurteilung behandelt die im Diagramm orange markierte Fläche.

Insgesamt wurden durch die STW AG für Raumplanung 46 WMZ-Flächen mit einer Mindestgrösse von 1ha untersucht. In einer ersten Beurteilung wurde jede Fläche einem Typ (Typ 1-5) zugewiesen. In einem zweiten Durchgang wurden die Flächen, welche Potential aufwiesen, nicht überbaut werden zu können (Typen 1 und 2), vertieft untersucht und in „überbaubar“ oder „nicht überbaubar“ kategorisiert. Die Untersuchungen wurden mittels Fotos und Scans der rechtskräftigen Nutzungspläne der Gemeinden dokumentiert und belegt.

Ein erstes Ergebnis wurde am 05. April 2015 dem ARE GR zugestellt. Eine Aktualisierung der Untersuchung, gestützt auf aktuellere Daten, wurde im Dezember 2015 durchgeführt. Der vorliegende Bericht beinhaltet die Resultate zum Layer nicht-Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (nWMZ).

Das Ergebnis zeigt, dass von den untersuchten 87 ha WMZ Flächen (in Diagramm grün dargestellt) 40% oder 35 ha, aufgrund digitaler Grundlagendaten vermeintlich als unbebaut und somit als Reserve klassiert wurden. Dies entspricht ca. 0.67 % der gesamten WMZ-Fläche.





## Inhaltsverzeichnis

Abstract	3
1. Ausgangslage	5
2. Vorgehensbeschrieb	6
3. Datenstand Grundlagen	7
4. Untersuchung und Beurteilung	8
5. Nicht Wohn-, Misch- und Zentrumszonen	11
5.1 Typ 1; Flächen beschränkt oder nicht überbaubar	11
5.2 Typ 2; Flächen mit entfallener Notwendigkeit für WMZ oder Bauzone	23
5.3 Typ 3; Flächen als keine reguläre "nicht WMZ"	26
5.4 Typ 4; Flächen mit Folgeplanung	27
5.5 Typ 5; Flächen ohne Einschränkung	29
6. Auswertung / Ergebnisse	29
7. Empfehlung / Weiteres Vorgehen	34
7.1 Typ 1; Flächen beschränkt oder nicht überbaubar	34
7.2 Typ 2; Flächen mit entfallener Notwendigkeit für WMZ oder Bauzone	34
7.3 Typ 3; Flächen als keine reguläre "nicht WMZ"	35
7.4 Typ 4; Flächen mit Folgeplanung Quartierplan	35
7.5 Typ 5; Flächen ohne Einschränkung	36
7.6 Flächenbilanz Empfehlung	36



## 1. Ausgangslage

Gemäss dem revidierten Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG-1) prüft das Bundesamt für Raumentwicklung (ARE CH) die Rechtmässigkeit der Bauzonengesamtgrösse im Kanton hinsichtlich der Auslastung der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ). Die aktuelle WMZ-Fläche, welche zur Berechnung der kantonalen Auslastung verwendet wird, setzt sich aus allen in den jeweiligen Nutzungsplanungen rechtskräftig ausgeschiedenen WMZ-Flächen zusammen. Darunter sind auch WMZ-Flächen aufgeführt, welche aus den unterschiedlichsten Gründen nicht überbaubar sind. Es sind solche, welche gestützt auf anderslautende Festsetzungen, nach dem Prinzip der kumulativen Anwendung von allenfalls divergierenden Bestimmungen formell nicht überbaubar sind (beispielsweise Bauzone überlagert mit einem Freihaltebereich im Generellen Gestaltungsplan; Bauzone überlagert mit Zonen, die eine Baubeschränkung auferlegen, wie Wintersportzone oder Golfplatzzone und weiteres).

Die Berücksichtigung der als WMZ gekennzeichneten Flächen, die weder materiell, noch formalrechtlich überbaubar sind, verzerrt die Resultate der Auslastungsberechnung. In der Tendenz liegt die errechnete Auslastung tiefer als die tatsächliche, weil die vorhandene oder prognostizierte Einwohner- und Beschäftigtenanzahl auf eine grössere, zum Teil nicht überbaubare WMZ-Fläche verteilt wird.



Gestützt auf diesen Grundsatzentscheid wurde dem Büro STW AG für Raumplanung der Auftrag erteilt, einen Layer „nicht-Wohn-, Misch- und Zentrumszonen“ (nWMZ) auszuarbeiten.

*Das Schema (links) zeigt auf, welcher Bereich der Bauzone in Graubünden behandelt wird. Von der gesamten Bauzone im Kanton werden die Wohn-, Misch- und Zentrumszonen betrachtet. Davon werden die überbauten WMZ-Gebiete nicht weiter berücksichtigt. Es bleiben die freien, ungebauten WMZ-Flächen übrig. Diese können in innere Reserven, Auszonungspotentiale oder allenfalls in eingeschränkte WMZ-Gebiete, sogenannte nicht-WMZ-Gebiete eingeteilt werden, wobei innere Reserven oder nWMZ-Flächen auch Auszonungspotentiale darstellen können.*



## 2. Vorgehensbeschreibung

Für die Ermittlung der unbebauten Wohn-, Misch- und Zentrumszonen wurde ausgehend von den digitalen Daten eine Datenverschneidung durchgeführt. Die Daten des Überbauungsstandes wurden mit den Wohn-, Misch- und Zentrumszonen verschnitten. Dadurch sind Flächen entstanden, welche einer Überprüfung und Beurteilung unterzogen werden mussten. Um den Aufwand möglichst gering zu halten, wurden nur die Flächen überprüft, welche eine Grösse von über 1.0 Hektar aufwiesen. Zudem wurden während der Ermittlung auffallend grössere Flächen in die Untersuchung miteinbezogen.

Für die Lösung der Aufgabenstellung wurden weitere Daten, soweit vorhanden, beigezogen. So beeinflussten beispielsweise überlagerte Nutzungen, wie Wintersportzonen, Freihaltezonen, Quartierplan- oder Arealplanpflichten und dergleichen die Beurteilung der Flächen. Einige Flächen konnten aus den Ortskenntnissen des Büro STW AG für Raumplanung beurteilt werden. Für einen Grossteil der Flächen musste für eine hinreichende Qualitätssicherung eine visuelle Recherche im Nutzungsplan-Archiv des Amtes für Raumentwicklung Graubünden durchgeführt werden. Dabei wurde die gesamte, im aktuellen Zustand geltende Planungshistorie der Gemeinde konsultiert. Dazu gehören Baugesetz, Zonenpläne, Generelle Gestaltungspläne, Generelle Erschliessungspläne und die dazugehörigen Sonderbauvorschriften. Ausgenommen sind Folgeplanungen wie Quartier- oder Gestaltungspläne, welche sich bei den jeweiligen Gemeinden befinden und die nicht Gegenstand der Grundordnung sind. Das ARE GR ist nicht in Besitz dieser Planungen.

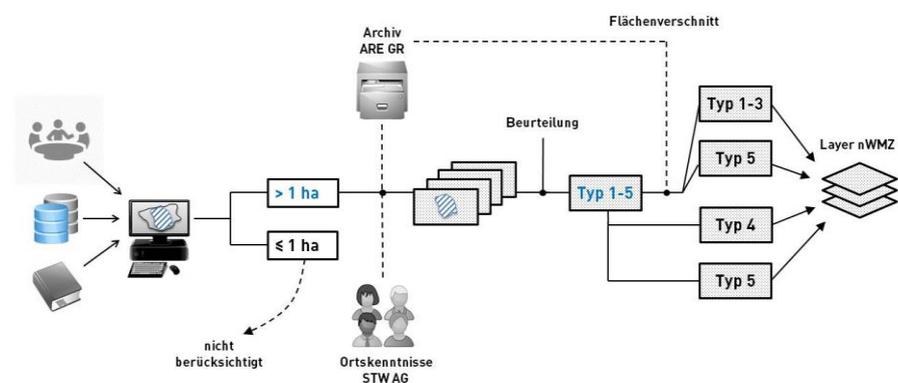


Abb.1: Erläuterungsskizze zum Vorgehen



### 3. Datenstand Grundlagen

Datengrundlage bildet der kantonale Datensatz Bauzonen Graubünden<sup>1</sup> (nach Hauptkategorien), die amtliche Vermessung sowie die digitale Nutzungsplanung des Kantons Graubünden. Die Daten der kommunalen Generellen Gestaltungspläne, welche in der Hauptuntersuchung noch nicht vorhanden waren, wurden im Rahmen der Aktualisierung ebenfalls berücksichtigt. Aus diesem Grund können Flächenabweichungen gegenüber der Hauptuntersuchung vom 05. März 2015 festgestellt werden. Für die Aktualisierung der Arbeit wurden die folgenden Datenstände verwendet:

- Bauzonen Graubünden Stand: 29. September 2015
- technischer Überbauungsstand Stand: April 2015
- Daten Amtliche Vermessung Stand: 29. September 2015
- Daten Genereller Gestaltungsplan Stand: 20. Oktober 2015

#### Erläuterungen zu den Bauzonen Graubünden

Der Datensatz Bauzonen Graubünden umfasst sämtliche Wohnzonen, Wohnmischzonen (wie Wohn-Gewerbebezonen) und Zentrumzonen der jeweiligen kommunalen Nutzungsplanung. Gewerbemischzonen und Arbeitszonen sind in der WMZ-Fläche nicht enthalten.

---

<sup>1</sup> Der Geobasisdatensatz «Bauzonen Graubünden» umfasst alle rechtskräftigen Bauzonen des gesamten Kantons, unterteilt nach Hauptnutzungen gemäss Definition des Bundesamtes für Raumentwicklung (Modelldokumentation minimale Geodatenmodelle Bereich Nutzungsplanung, ARE-CH, Dezember 2011, Geobasisdatensatz Nr. 73, Aktualisierung einmal jährlich)



## 4. Untersuchung und Beurteilung

Die zu den besagten Flächen dazugehörigen Bestimmungen und Planausschnitte wurden mittels Scans, Kopien oder Fotos erfasst. Unter Kapitel 5 sind die untersuchten Flächen und deren Beurteilung dokumentiert.

Anzahl Flächen	Grösse der Flächen
14'581	< = 0.5 Hektar
134	> 0.5 Hektar und <= 1.0 Hektar
24	> 1.0 Hektar und < = 1.5 Hektar
18	> 1.5 Hektar und < = 3.0 Hektar
2	> 3.0 Hektar und < = 5.0 Hektar
2	> 5.0 Hektar

### untersuchte Flächen (46 Flächen)

Für die Aktualisierung der nWMZ-Analyse wurden insgesamt 46 Flächen (WMZ, nicht bebaut) untersucht, welche jeweils mehr als 1 Hektar aufwiesen. Im Verlauf der Arbeit sind weitere grössere und potentielle nWMZ-Flächen dazugekommen, welche kleiner waren als ein Hektar.



Für die Klassifizierung der Flächen hat die STW AG für Raumplanung zusammen mit dem ARE GR mögliche Kriterien ausgearbeitet. Dabei kristallisierten sich fünf Typen heraus:

Typ	Beschrieb / mögliche Nutzungen	Bedeutung
Typ 1	Beschränkt oder nicht überbaubare WMZ Bsp.: Freihaltezone, Flächen mit Nutzungstransfer, Wintersportzone etc.	„nicht WMZ“
Typ 2	Notwendigkeit für eine WMZ ist nicht (mehr) gegeben, da die Fläche nicht überbaubar ist oder längerfristig (und im Zusammenhang mit anderen Nutzungen wie Bergbahn, Hotel etc.) benötigt und genutzt wird. Bsp.: WMZ-Fläche wird anderweitig, als Golfplatz, Sportanlage, Parkplatz etc. genutzt	„nicht WMZ“
Typ 3	Qualitatives Beispiel, keine reguläre "nicht WMZ" Bsp.: grösseres, nicht überbautes Gebiet, welches für eine Verdichtung ausgeschlossen wird	WMZ aber alternative Absichten oder spezielle Qualitäten
Typ 4	Fläche, welche mit einer Folgeplanung belegt ist. Die Folgeplanung kann als Pflicht- oder bereits erarbeitetes Planungsinstrument vorliegen. Bsp.: Gestaltungsplan-, Quartierplan- oder Arealplanpflicht	WMZ, mögliche Teilgebiete als „nicht WMZ“  -> eine weitere, vertiefte Untersuchung wäre auszuführen
Typ 5	Für eine Überbauung uneingeschränkte Fläche ohne spezielle Regelungen	WMZ



## Lesehilfe zu Kapitel 5

Die nachstehenden Erklärungen dienen als Lesehilfe zu Kapitel 5 und werden, falls erwünscht, nach Abschluss des Berichts wieder gelöscht. Die in einer Erstbeurteilung in Typ 1-3 eingestuftten Flächen wurden detailliert betrachtet und noch einmal einer Flächenverschneidung unterzogen. Durch die Verschneidung entstehen die effektiv nicht überbaubaren Flächen. Der übrige Teil der Fläche ist überbaubar und wird somit dem Typ 5 zugeteilt.

Beispiel:

*Typ 1; Flächen beschränkt oder nicht überbaubar* 1.

Brienz, Vazerol

2. Im Gebiet Vazerol wurde ein Genereller Gestaltungsplan festgesetzt (03.07.1989; 1815). Dieser enthält zwischen den Baustandorten Freihaltebereiche, welche nicht überbaut werden können.

Fläche		Einschränkung	Bemerkungen
relevant	nicht relevant		
xxxxx m <sup>2</sup> <span style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 2px 5px;">3.</span>	xxxxx m <sup>2</sup> <span style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 2px 5px;">4.</span>	Beschrieb <span style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 2px 5px;">5.</span>	Hinweise Anhang A <span style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 2px 5px;">6.</span>

- 1.** Titel (Typen 1-5 gemäss Kapitel 4), hier werden die Flächen oder mögliche Teilflächen beurteilt, welche in einer ersten Beurteilung dieses Typs zugewiesen wurden
- 2.** Beschrieb der Fläche. Bei genannten Beschlüssen zeigt der erste Teil in der Klammer das Genehmigungsdatum, der zweite Teil in der Klammer die Regierungsbeschlussnummer.
- 3.** Effektiv nicht überbaubare Fläche
- 4.** Fläche ohne Einschränkungen (überbaubar)
- 5.** Beschrieb, wie die eingeschränkte Fläche (rot) zustande gekommen ist
- 6.** Weitere Informationen. Die erwähnten Anhänge (gescannte Originalpläne) wurden bisher nicht beigelegt, können aber auf Wunsch angehängt werden.



## 5. Nicht Wohn-, Misch- und Zentrumszonen

Als nicht überbaubare Wohn-, Misch- und Zentrumszonen können die Typen 1-3 gemäss Kapitel 4 eingestuft werden. Diese wurden vertieft betrachtet und einer weiteren Flächenverschneidung unterzogen. In den folgenden Kapiteln werden die nWMZ-Flächen Typ 1-3 beschrieben.

### 5.1 Typ 1; Flächen beschränkt oder nicht überbaubar

Brienz, Vazerol

Im Gebiet Vazerol wurde ein Genereller Gestaltungsplan festgesetzt (03.07.1989; 1815). Dieser enthält zwischen den Baustandorten Freihaltebereiche, welche nicht überbaut werden können.

Fläche		Einschränkung	Bemerkungen
relevant	nicht relevant		
49'949 m <sup>2</sup>	32'962 m <sup>2</sup>	Freihaltebereiche	Genereller Gestaltungsplan





## Urmein, Oberurmein

In Oberurmein ist gemäss Zonenplan die Wohnzone C mit einer Pflicht zur Quartierplanung festgesetzt. Überlagert wird das Gebiet teils mit einer Wintersportzone. Der nördliche Teil ist zudem mit einem Hochbauverbot belegt.

Im Zentrum von Oberurmein ist ebenfalls eine grössere Fläche mit einem Hochbauverbot belegt.

Fläche		Einschränkung	Bemerkungen
relevant	nicht relevant		
5'565 m <sup>2</sup>	14'533 m <sup>2</sup>	Wintersportzone, Hochbauverbot	Folgeplanung (Typ 4)





## Vaz / Obervaz, Dieschen

In Dieschen befindet sich eine Wohnzone 0.5 mit einem Erstwohnungsanteil von 33.3% und überlagerter Wintersportzone (BauG Art. 25). Die W0.5 wurde im Jahr 2000, mit der RB-Nr. 1179 und die Wintersportzone am 05.11.2013, mit der RB-Nr. 1041 festgelegt.

Fläche		Einschränkung	Bemerkungen
relevant	nicht relevant		
9'537 m <sup>2</sup>	5'202 m <sup>2</sup>	Wintersportzone	-

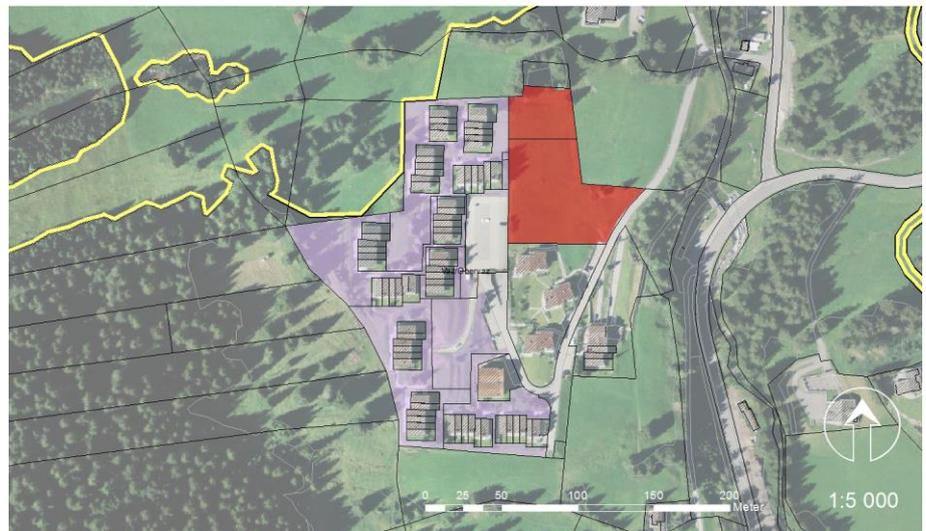




## Vaz / Obervaz, Schmetta

In Schmetta befinden sich Genossenschaftsbauten in der Wohnzone 0.15. Es wird vermutet, dass das Quartier besonders im Winter stark touristisch genutzt wird. Nach der speziellen Überbauungsform befinden sich noch zwei unbebaute Baustandorte. Das restliche Gebiet wird und kann vermutlich (aufgrund der tiefen Ausnützung) nicht überbaut werden und könnte unter den Typ 3 fallen. Im Nordosten des Gebiets befindet sich ein Hochbauverbot.

Fläche		Einschränkung	Bemerkungen
relevant	nicht relevant		
5'742 m <sup>2</sup>	11'743 m <sup>2</sup>	Hochbauverbot, Ausnützung	Folgeplanung (und Typ 3)





## Chur, Böschengut

Im Böschengut in Chur wird eine unbebaute Fläche der Wohnzone 2 mit einer grösseren Freihaltezone überlagert und kann deshalb nicht überbaut werden. Im Westen des Gebiets befinden sich zudem Flächen mit Hecken und Feldgehölzen, welche nicht überbaut werden dürfen.

Fläche		Einschränkung	Bemerkungen
relevant	nicht relevant		
11'166 m <sup>2</sup>	31'751 m <sup>2</sup>	Freihaltezone	Folgeplanung (Typ 4)





## Chur, Töbeli

Im Töbeli in Chur wird die unbebaute Wohnzone 2 mit einer Freihaltezone überlagert.

Fläche		Einschränkung	Bemerkungen
relevant	nicht relevant		
4'648 m <sup>2</sup>	24'239 m <sup>2</sup>	Freihaltezone	Folgeplanung (Typ 4) und übrige Reserve 881 m <sup>2</sup> (Typ 5)



## Chur, Rückenbrecher / Kantengut

Eine weitere grössere und unbebaute WMZ Fläche liegt im Gebiet Rückenbrecher / Kantengut in Chur. Die Fläche ist mit einer Folgeplanpflicht (Arealplan) belegt. Entlang der Scalärastrasse wurde ein kleiner Bereich mit einer Freihaltezone belegt.

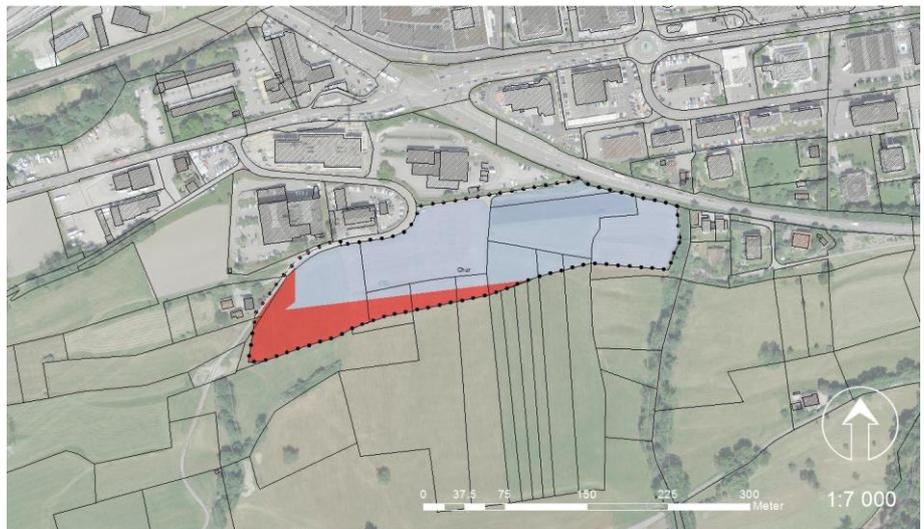
Fläche		Einschränkung	Bemerkungen
relevant	nicht relevant		
1'196 m <sup>2</sup>	15'804 m <sup>2</sup>	Freihaltezone	Folgeplanung (Typ 4)



### Chur, Töbeli / Trist

Im Gebiet Chur West (Töbeli / Trist) überlagert gemäss dem Generellen Gestaltungsplan eine Nutzungseinschränkung durch Vorbelastung (NIS) die WMZ-Fläche. Diese Fläche darf deshalb nicht für Wohnzwecke genutzt werden.

Fläche		Einschränkung	Bemerkungen
<b>relevant</b>	<b>nicht relevant</b>		
6'147 m <sup>2</sup>	23'839 m <sup>2</sup>	Nutzungseinschränkung durch Vorbelastung (NIS)	Folgeplanung (Typ 4)





## Chur, Masans

In Masans (Chur Nord) ist entlang des Bahntrasses, an der westlichen Begrenzung des Folgeplanpflichtgebietes Masans, ein Korridor Nutzungseinschränkung durch Vorbelastung (NIS) festgelegt. Dieser darf nicht für Wohnzwecke überbaut werden.

Fläche		Einschränkung	Bemerkungen
relevant	nicht relevant		
1'239 m <sup>2</sup>	8'552 m <sup>2</sup>	Nutzungseinschränkung durch Vorbelastung (NIS)	Folgeplanung (Typ 4)



## Grüsch, Cavadura

In Grüsch, Cavadura befindet sich unterhalb der Mittelstation (nördlich) der Bergbahnen Grüsch-Danusa eine unbebaute Ferienhauszone 2. Diese wird im Süden durch einen Freihaltebereich überlagert und kann nicht überbaut werden. Der nördliche Bereich war bis zum Inkrafttreten der Zweitwohnungsgesetzgebung, respektive der überarbeiteten Raumplanungsgesetzgebung im Jahr 2014 für Ferienhäuser bestimmt. Die Zonenbestimmung besagt, dass in dieser Zone nur Ferienhäuser (Zweitwohnungen) zulässig sind. Aus diesem Grund wird die Zone wohl nicht mehr in der vorgesehen Art und Weise überbaut werden dürfen.



Fläche		Einschränkung	Bemerkungen
relevant	nicht relevant		
19'002 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	Ferienhauszone, Freihaltezone	Folgeplanung (Typ 4), vermutlich gesamte Fläche nWMZ  Rückmeldung ARE GR vom 02.04.2015

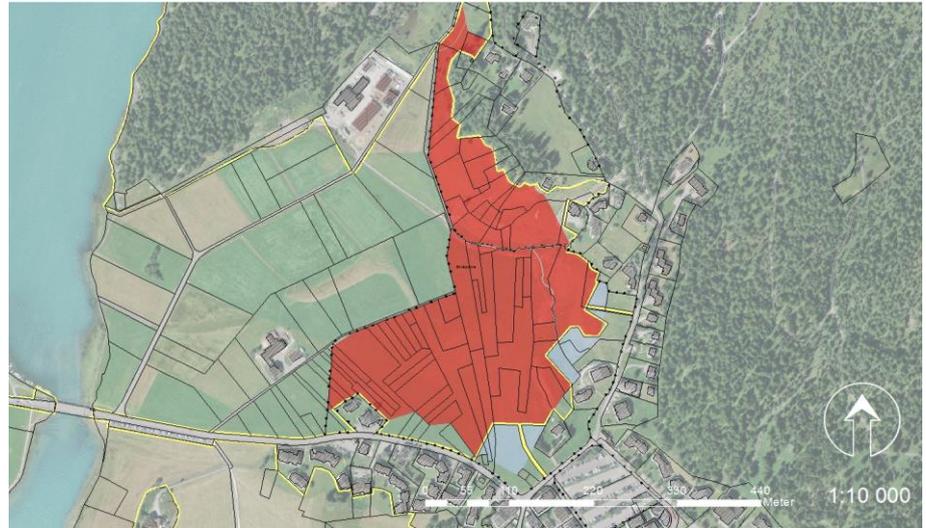


### Silvaplana, Surlej und Quarta morta

Surlej befindet sich weitgehend in der Zone BQ. Dies bedeutet, dass für diese Fläche eine Quartierplanung durchgeführt wurde. Daraus ist zu entnehmen, dass grossflächige Nutzungstransfers in die dafür vorgesehenen Baufelder stattgefunden haben. Die Fläche, von der die Nutzungsverlagerung stattgefunden hat ist zudem mit einer Wintersportzone belegt.

Auch etwas weiter in Richtung Norden ist die Nutzung ausgeschöpft und das Gebiet von der Wintersportzone überlagert.

Fläche		Einschränkung	Bemerkungen
relevant	nicht relevant		
81'215 m <sup>2</sup>	6'791 m <sup>2</sup>	Nutzungstransfer und Wintersportzone	Folgeplanung (Typ 4)



### Silvaplana, Vi da mulin (Mulets)

Das Gebiet liegt in der Zone BQ III. Die theoretisch mögliche Ausnutzung wurde auf die im Quartierplan bezeichneten Baufelder transferiert.

Fläche		Einschränkung	Bemerkungen
relevant	nicht relevant		
6'560 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	Nutzungstransfer	Folgeplanung (Typ 4)





## Silvaplana, Curtins

Das Gebiet Curtins in der Gemeinde Silvaplana befindet sich in der Wohnzone 0. Überlagert wird diese mit einer entlang der angrenzenden Kantonsstrasse (Stradun Chantunel) verlaufenden Baulinie (30.0 Meter ab Strassenachse). Die Baulinie hat begrenzenden Charakter. Der 30.0 Meter Breite Korridor im Gebiet darf oberirdisch nicht überbaut werden.

Fläche		Einschränkung	Bemerkungen
relevant	nicht relevant		
3'869 m <sup>2</sup>	7'147 m <sup>2</sup>	Baulinie (30.0 Meter)	Folgeplanung (Typ 4)





## Sumvitg, Plaung da Crusch

Im Gebiet Plaung da Crusch in Sumvitg befindet sich eine grössere, unbebaute Fläche in der Wohnzone B. Der südliche Teil ist mit einem Hochbauverbot belegt. Kleinbauten sind unter den Voraussetzungen nach Art. 43 Baugesetz der Gemeinde möglich.

Fläche		Einschränkung	Bemerkungen
relevant	nicht relevant		
5'650 m <sup>2</sup>	9'271 m <sup>2</sup>	Hochbauverbot	-

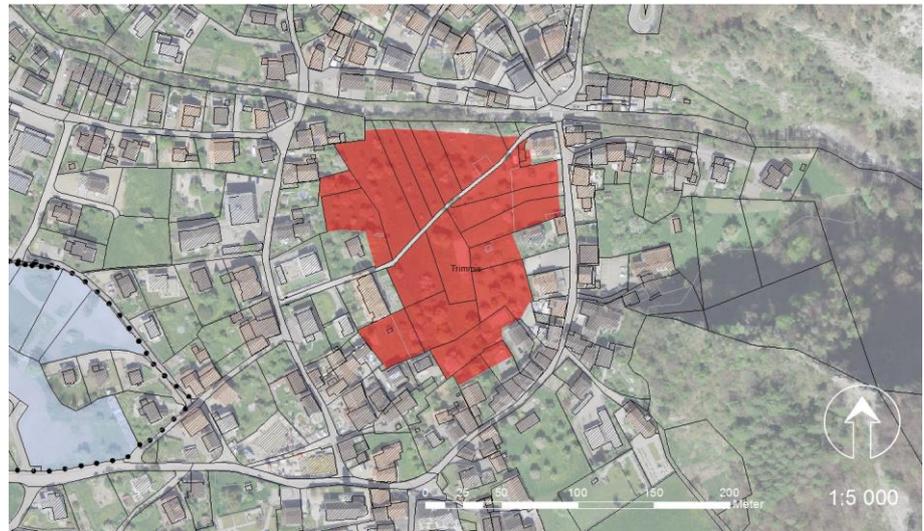


## Trimmis, Ober Quadera

In der Dorfzone Obere Quadera B (und Obere Quadera A) in Trimmis muss bei Neubauten eine Quartierplanung durchgeführt werden. Die Konzentration der Nutzung bezieht sich auf die Neubaustandorte am Rande des Gebiets. Die genauen Neubaustandorte sind aufgrund nicht vorhandener Quartierpläne leider nicht im Detail bekannt. Theoretisch könnte die Quartierplanung ohne Mitwirkung des Kantons dahingehend geändert werden, dass gebaut werden kann. Aktuell ist ein weitgehendes Über-bauen des Gebiets jedoch nicht möglich.



Fläche		Einschränkung	Bemerkungen
relevant	nicht relevant		
17'036 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	Nutzungskonzentration	Rückfrage ARE GR am 28.04.2015



## 5.2 Typ 2; Flächen mit entfallener Notwendigkeit für WMZ oder Bauzone

### Vals, Im Boda

Im Gebiet „Im Boda“ in Vals soll ein Valser Pfad entstehen, welcher in einen Park eingebettet wird. In der projektbezogenen Teilrevision der Ortsplanung wird beabsichtigt, über die Hälfte der unbebauten Wohnzone 3 in eine Spezialzone Valser Pfad umzuzonen. Das Projekt befindet sich derzeit in der Vorprüfung.

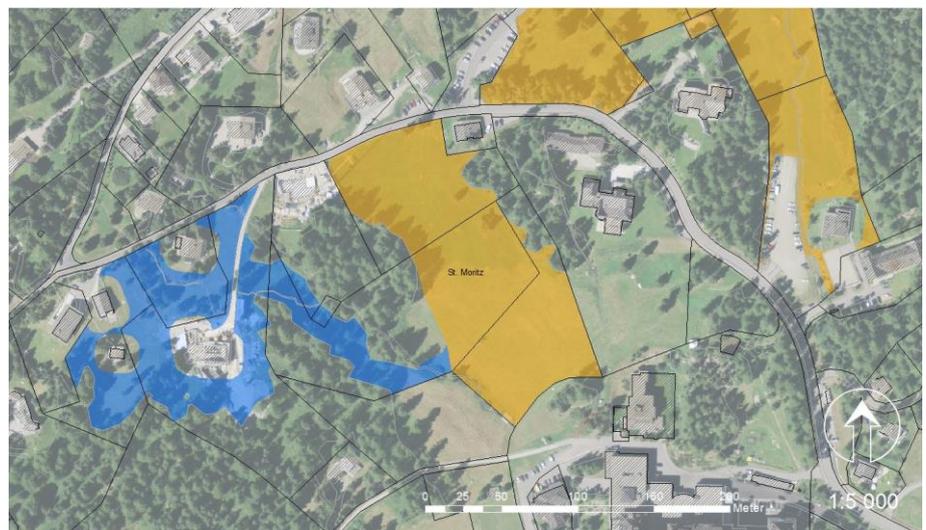
Fläche		Einschränkung	Bemerkungen
relevant	nicht relevant		
9'478 m <sup>2</sup>	2'357 m <sup>2</sup>	Bauvorhaben	-



### St. Moritz, Suvrettahang

Der Hang nördlich vom Hotel Suvrettahaus, St. Moritz befindet sich in der Bauzone Villengebiet. Im Hang befindet sich ein Zubringerlift für die Talstation Suvretta Radolins und wird zudem als Piste zum Hotel genutzt.

Fläche		Einschränkung	Bemerkungen
relevant	nicht relevant		
15'916 m <sup>2</sup>	12'281 m <sup>2</sup>	Zubringerpiste Talstation Suvretta Radolins	-





## St. Moritz, Chasellas

Nordöstlich vom Hotel Suvrettahaus befindet sich ebenfalls eine grössere Fläche im Villengebiet Suvrettahaus, welche wohl als Zubringerpiste zu den Parkplätzen bei der Talstation Suvretta Radolins genutzt und daher nicht oder nur teils überbaut werden darf.

Fläche		Einschränkung	Bemerkungen
relevant	nicht relevant		
22'430 m <sup>2</sup>	1'419 m <sup>2</sup>	Zubringerpiste zum Parkplatz Talstation Suvretta Radolins	-



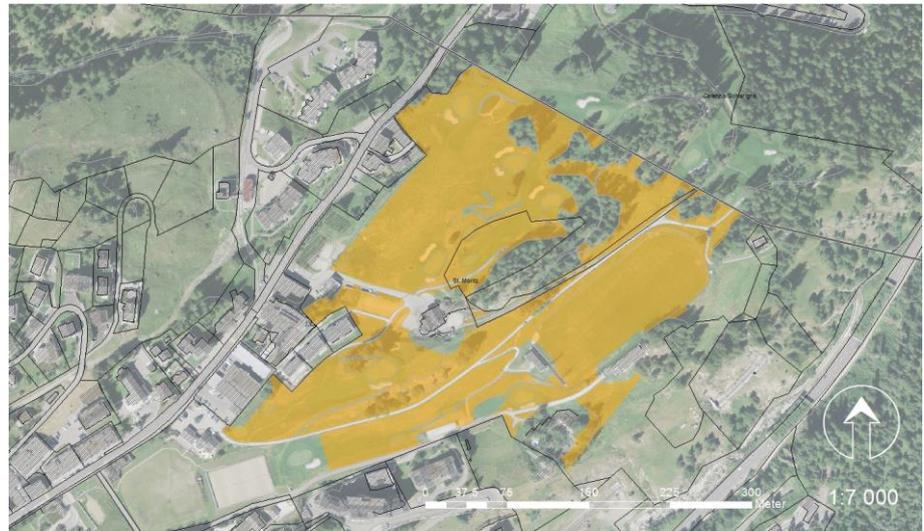
## St. Moritz, Kulmpark

Die wohl markanteste Fläche, für welche der Bedarf einer Bauzone nicht mehr gegeben ist, befindet sich im Gebiet des Kulmparks, St. Moritz. Die Fläche ist mit einem Golfplatz belegt und die ursprüngliche Nutzung wurde auf die vorgesehenen Baustandorte transferiert.

Fläche		Einschränkung	Bemerkungen
relevant	nicht relevant		
71'212 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	Kulmpark als Golfplatz genutzt und die Nutzung	-



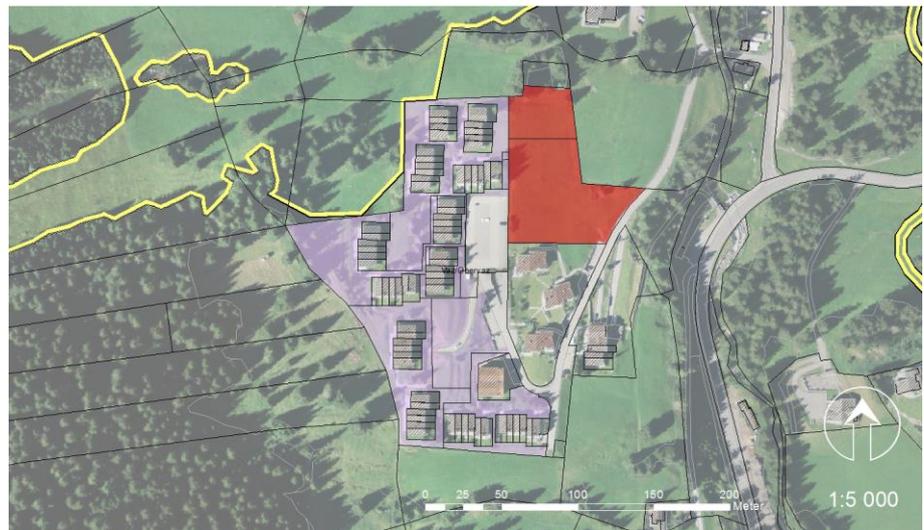
		wurde transferiert	
--	--	--------------------	--



### 5.3 Typ 3; Flächen als keine reguläre "nicht WMZ"

#### Vaz / Obervaz, Schmetta

Das Gebiet wird stark touristisch genutzt. Mit der speziellen Überbauungsform und Parzellierung erscheint in der Analyse eine grössere Freifläche. Diese kann jedoch nicht als unbebaute Bauzone betrachtet werden, da diese den Umschwung der Bauten beinhaltet. Zudem ist eine Verdichtung nicht erwünscht. Östlich des Gebiets wurde ein Hochbauverbot festgelegt (gemäss Kapitel 5).





## Churwalden, Brambrüesch

In Brambrüesch, Churwalden besteht eine Ferienhaussiedlung in der Wohnzone 2a. In der W2A ist die zulässige anrechenbare Geschossfläche pro Parzelle ermittelt und im Zonenplan 1:2'000 festgelegt. Gebäude dürfen eine Gebäudegrundfläche von maximal 85 m<sup>2</sup> aufweisen (nicht eingeschlossen sind eingeschossige Anbauten im Umfang von maximal 20 m<sup>2</sup>) Dadurch entstehen nicht zusammenhängende, jedoch grosse unbebaute Freiflächen. Das Gebiet darf und soll nicht verdichtet werden. Das gesamte Gebiet weist eine Fläche von 181'605 m<sup>2</sup> (18,2 ha) auf.



### 5.4 Typ 4; Flächen mit Folgeplanung

Dokumente von erarbeiteten Quartierplänen befinden sich jeweils bei der betroffenen Gemeinde und konnten nicht im Archiv des ARE GR eingesehen werden. Da der Aufwand sehr gross wäre, um jeden einzelnen Quartierplan zu beschaffen und zu konsultieren, wurden nur die fünf grössten Gebiete, welche mit der Folgeplanung Quartierplanpflicht belegt waren, untersucht.

Gemeinde	Flurname	Fläche	Ausgangslage	Auswertung
Chur	Kleinbruggen	53'934 m <sup>2</sup>	Arealplan	Der Arealplan Kleinbruggen wurde mit Regierungsbeschluss Nr. 396 vom 05. Mai 2015 genehmigt. Der Arealplan



				beinhaltet keine eingeschränkten WMZ Flächen.
Chur	Böschengut	39'939 m <sup>2</sup>	Quartierplanpflicht	In Teilgebieten überbaut (einzelne Quartierpläne).  Keine Aussage über den weiteren Planungsverlauf möglich.  Freihaltebereich (GGP) nicht überbaubar in der vorliegenden Untersuchung aufgenommen.
Roveredo	Calasc	36'127 m <sup>2</sup>	Zona residenziale piano di quartiere (i.s.04), Quartierplanpflicht	Quartierplanung ist aufgrund von Rekursen seit Ende 2014 sistiert und somit ein Reduktionspotential
Chur	Ober Masans/ Areal Ruckebrecher	30'752 m <sup>2</sup>	Arealplan „Ruggenbrecher“	Erarbeitung voraussichtlich 2017.  Mit der Grünzone, dem Freihaltebereich (GGP) und mit Erschliessungsflächen sind nicht überbaubare Flächen vorhanden und in der vorliegenden Untersuchung aufgenommen.
Chur	Katz	25'993 m <sup>2</sup>	Quartierplanpflicht	Kein Quartierplan vorhanden  Keine Aussage über den weiteren Planungsverlauf möglich.*

\* Informationen von Simon Kramp, Raumplaner, Dipl. Geomatik-Ing. ETH, Hochbauamt Stadt Chur (vom 10.03.2015)



## 5.5 Typ 5; Flächen ohne Einschränkung

Flächen der unbebauten WMZ, welche im Rahmen der vorliegenden Untersuchung als uneingeschränkt überbaubar eingestuft wurden, sind dem Typ 5 zugeteilt worden. Ebenfalls im Typ 5 enthalten sind die Flächen, welche aufgrund ihrer irrelevanten Grösse (kleiner als 1 ha) nicht genauer untersucht wurden.

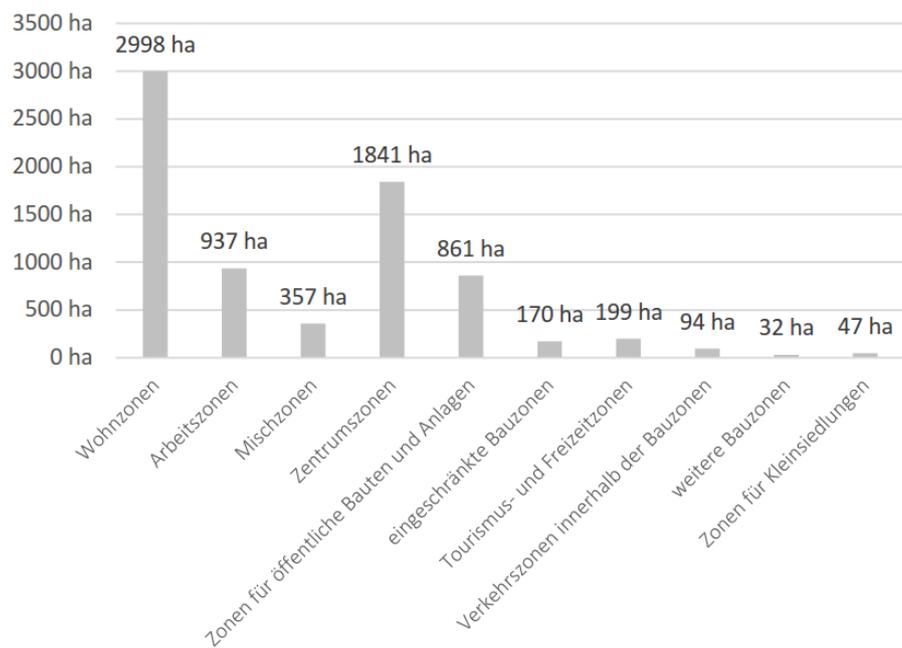
Es ist festzuhalten, dass mit grosser Wahrscheinlichkeit in den nicht untersuchten Flächen (Typ 5) weitere nWMZ Flächen enthalten wären, welche in der Summe zwar ins Gewicht fallen, deren Ermittlung jedoch einen zu grossen Aufwand bedeuten würden.

## 6. Auswertung / Ergebnisse

*Tabellen vom Kenntnisstand 30.11.2015*

### Übersicht Bauzonen Kanton Graubünden

Der Kanton Graubünden besitzt total 7'538 Hektar Bauzonenflächen. Diese setzen sich wie folgt zusammen:





## Übersicht Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ)

Für die Betrachtung der nWMZ Analyse werden die Flächen der Wohnzonen (2'998 ha), der Mischzonen (357 ha) und der Zentrumszonen (1'841 ha) berücksichtigt. Die gesamte WMZ Fläche im Kanton Graubünden beträgt somit 5'196 ha. Davon sind rund 910 ha nicht überbaut (kleiner 1 ha sind 823 ha). Die übrigen 4'286 ha sind überbaut, genutzt oder werden zurzeit überbaut.

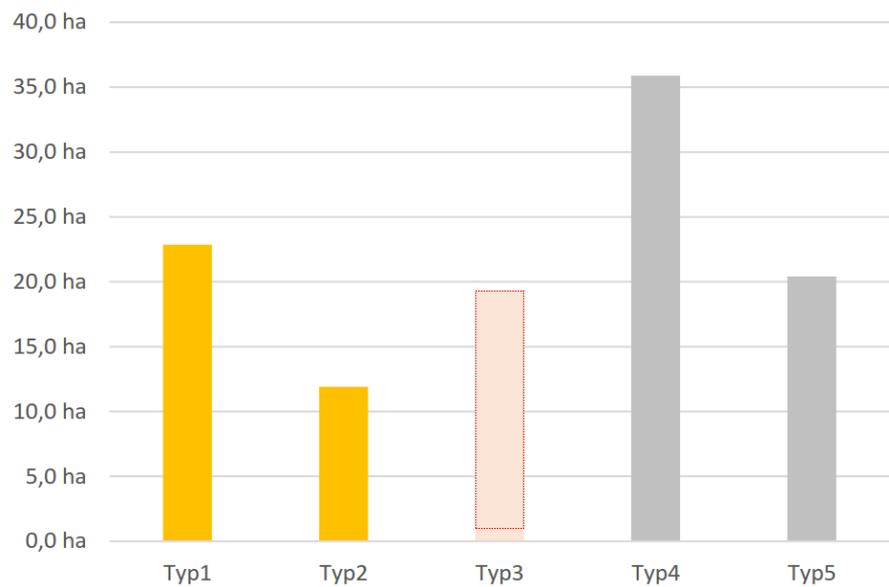


Von den Total 910 Hektar unbebauten WMZ Flächen wurden 86.96 Hektar einer Überprüfung unterzogen. Die 86.96 Hektar setzen sich aus denjenigen Flächen zusammen, welche eine Grösse von über ein Hektar aufwiesen. Die restlichen 823.04 Hektar WMZ setzen sich aus Flächen zusammen, die kleiner sind als ein Hektar und wurden somit nicht untersucht. In den aus aufwandtechnischen Gründen nicht untersuchten WMZ-Flächen wären noch weitere potentielle nWMZ-Flächen zu ermitteln. Der Fokus dieser Arbeit richtet sich aber auf die grössten Flächen im Kanton Graubünden.

### Ergebnis der Untersuchung

Die analysierten Flächen werden nach den Typen gemäss Kapitel 4 klassiert und setzen sich wie folgt zusammen:

Typ1	228'522 m <sup>2</sup>	22,9 ha
Typ2	119'036 m <sup>2</sup>	11,9 ha
Typ3	193'348 m <sup>2</sup>	19,3 ha
Typ4	358'797 m <sup>2</sup>	35,9 ha
Typ5	204'159 m <sup>2</sup>	20,4 ha



Der grösste Teil der untersuchten Flächen ist mit einer Folgeplanpflicht belegt. Effektive nicht-Wohn-, Misch- und Zentrumszonen resultieren in einer Fläche von 34,8 Hektar. Für den Typ 3 wurde die gesamte Fläche der gemäss Kapitel 5.3 aufgeführten Gebiete verwendet. Diesbezüglich ist nicht die Fläche, sondern der Ort an sich massgebend. Aus diesem Grund kann das Resultat ein falsches Bild vermitteln (rot gestrichelte Linie im obigen Diagramm).

### Zusammensetzung der verschiedenen Typen (GIS-Tabellen)

Die nachfolgenden Tabellen beinhalten einzig die resultierenden Flächen aus den untersuchten rund 87 Hektar WMZ-Flächen.

Typ 1 setzt sich wie folgt zusammen:

Gemeinde	Fläche	Klassierung	Bemerkunge
Albula/Alvra	9691 m <sup>2</sup>	Typ1	GGP Vazerol (03.07.1989)
Albula/Alvra	23041 m <sup>2</sup>	Typ1	GGP Vazerol (03.07.1989)
Albula/Alvra	309 m <sup>2</sup>	Typ1	GGP Vazerol (03.07.1989)
Albula/Alvra	487 m <sup>2</sup>	Typ1	GGP Vazerol (03.07.1989)
Albula/Alvra	10930 m <sup>2</sup>	Typ1	GGP Vazerol (03.07.1989)
Albula/Alvra	72 m <sup>2</sup>	Typ1	GGP Vazerol (03.07.1989)
Albula/Alvra	246 m <sup>2</sup>	Typ1	GGP Vazerol (03.07.1989)
Albula/Alvra	302 m <sup>2</sup>	Typ1	GGP Vazerol (03.07.1989)
Albula/Alvra	3748 m <sup>2</sup>	Typ1	GGP Vazerol (03.07.1989)
Albula/Alvra	2 m <sup>2</sup>	Typ1	GGP Vazerol (03.07.1989)
Albula/Alvra	428 m <sup>2</sup>	Typ1	GGP Vazerol (03.07.1989)
Albula/Alvra	693 m <sup>2</sup>	Typ1	GGP Vazerol (03.07.1989)



Chur	5611 m <sup>2</sup>	Typ1	Freihaltebereich
Chur	621 m <sup>2</sup>	Typ1	Hecken, Feldgehölz
Chur	717 m <sup>2</sup>	Typ1	Hecken, Feldgehölz
Chur	1196 m <sup>2</sup>	Typ1	Freihaltebereich
Chur	4648 m <sup>2</sup>	Typ1	Freihaltebereich
Chur	6147 m <sup>2</sup>	Typ1	Nutzungseinschränkung (NIS)
Chur	1239 m <sup>2</sup>	Typ1	NIS
Chur	2366 m <sup>2</sup>	Typ1	Freihaltebereich
Chur	1852 m <sup>2</sup>	Typ1	Freihaltebereich
Grüsch	11824 m <sup>2</sup>	Typ1	Quartierplanpflicht
Grüsch	7178 m <sup>2</sup>	Typ1	Freihaltebereich
Silvaplana	52749 m <sup>2</sup>	Typ1	Nutzungstransfer
Silvaplana	21676 m <sup>2</sup>	Typ1	Nutzungstransfer
Silvaplana	6790 m <sup>2</sup>	Typ1	Nutzungstransfer
Silvaplana	3869 m <sup>2</sup>	Typ1	nicht überbaubar aufgrund Baulinie
Silvaplana	6560 m <sup>2</sup>	Typ1	Nutzungstransfer
Sumvitg	5650 m <sup>2</sup>	Typ1	Hochbauverbot
Trimmis	10477 m <sup>2</sup>	Typ1	Nutzungskonzentration
Trimmis	6559 m <sup>2</sup>	Typ1	Nutzungskonzentration
Urmein	3626 m <sup>2</sup>	Typ1	WSZ, Hochbauverbot
Urmein	1940 m <sup>2</sup>	Typ1	Hochbauverbot
Vaz/Obervaz	9537 m <sup>2</sup>	Typ1	
Vaz/Obervaz	5742 m <sup>2</sup>	Typ1	

Typ 2 setzt sich wie folgt zusammen:

Gemeinde	Fläche	Klassierung	Bemerkunge
St. Moritz	15916 m <sup>2</sup>	Typ2	Zubringerlift
St. Moritz	22430 m <sup>2</sup>	Typ2	Zubringerpiste und Parkierung für Talstation
St. Moritz	71212 m <sup>2</sup>	Typ2	Golfplatz und Nutzungstransfer
Vals	9478 m <sup>2</sup>	Typ2	Valser Pfad (Projekt laufend)

Typ 3 setzt sich wie folgt zusammen:

Gemeinde	Fläche	Klassierung	Bemerkunge
Vaz/Obervaz	11743 m <sup>2</sup>	Typ3	Intensiv touristisch genutzt
Churwalden	181605 m <sup>2</sup>	Typ3	Brambrüesch, Verdichtung nicht erwünscht

Typ 4 setzt sich wie folgt zusammen:

Gemeinde	Fläche	Klassierung	Bemerkunge
Cazis	11635 m <sup>2</sup>	Typ4	Quartierplanpflicht
Chur	12221 m <sup>2</sup>	Typ4	Quartierplanpflicht
Chur	8645 m <sup>2</sup>	Typ4	Quartierplanpflicht
Chur	31751 m <sup>2</sup>	Typ4	Quartierplanpflicht
Chur	15804 m <sup>2</sup>	Typ4	Arealplan Ruggenbrecher



Chur	10585 m2	Typ4	Quartierplanpflicht
Chur	13654 m2	Typ4	Quartierplanpflicht
Chur	23839 m2	Typ4	Quartierplanpflicht
Chur	28334 m2	Typ4	Arealplanpflicht
Chur	23069 m2	Typ4	Arealplanpflicht
Chur	8552 m2	Typ4	Quartierplanpflicht
Davos	15051 m2	Typ4	Quartierplanpflicht
Davos	11753 m2	Typ4	Quartierplanpflicht
Grüsch	12863 m2	Typ4	Arealplanpflicht, GQS
Mesocco	13140 m2	Typ4	Quartierplanpflicht
Roveredo (GR)	32638 m2	Typ4	Quartierplanpflicht
Sagogn	14778 m2	Typ4	Arealplanpflicht
Samedan	10107 m2	Typ4	Quartierplanpflicht
Silvaplana	887 m2	Typ4	
Silvaplana	2311 m2	Typ4	
Silvaplana	3593 m2	Typ4	
Silvaplana	5685 m2	Typ4	Quartierplanpflicht
Silvaplana	1462 m2	Typ4	Quartierplanpflicht
Thusis	10481 m2	Typ4	GGP-Pflicht
Trimmis	10785 m2	Typ4	Quartierplanpflicht
Urmein	11043 m2	Typ4	Quartierplanpflicht
Urmein	368 m2	Typ4	Quartierplanpflicht
Urmein	43 m2	Typ4	Quartierplanpflicht
Urmein	3079 m2	Typ4	Quartierplanpflicht
Zizers	10641 m2	Typ4	Quartierplanpflicht

Typ 5 setzt sich wie folgt zusammen:

Gemeinde	Fläche	Klassierung	Bemerkung
Albula/Alvra	7139 m2	Typ5	GGP Vazerol (03.07.1989)
Albula/Alvra	3375 m2	Typ5	GGP Vazerol (03.07.1989)
Albula/Alvra	4052 m2	Typ5	GGP Vazerol (03.07.1989)
Albula/Alvra	10355 m2	Typ5	GGP Vazerol (03.07.1989)
Albula/Alvra	180 m2	Typ5	GGP Vazerol (03.07.1989)
Albula/Alvra	3128 m2	Typ5	GGP Vazerol (03.07.1989)
Albula/Alvra	4732 m2	Typ5	GGP Vazerol (03.07.1989)
Bergün/Bravuogn	11847 m2	Typ5	Quartierplanpflicht
Chur	2974 m2	Typ5	
Chur	881 m2	Typ5	
Ilanz/Glion	11592 m2	Typ5	QP abgeschlossen
Laax	12248 m2	Typ5	Quartierplanpflicht
Mutten	13323 m2	Typ5	
St. Moritz	17337 m2	Typ5	
St. Moritz	15650 m2	Typ5	
St. Moritz	12281 m2	Typ5	



St. Moritz	239 m <sup>2</sup>	Typ5	
St. Moritz	1179 m <sup>2</sup>	Typ5	
Sumvitg	9271 m <sup>2</sup>	Typ5	
Sur	28865 m <sup>2</sup>	Typ5	
Val Müstair	10796 m <sup>2</sup>	Typ5	Touristikzone, GFZ2
Vals	390 m <sup>2</sup>	Typ5	Valser Pfad (Projekt laufend)
Vals	1968 m <sup>2</sup>	Typ5	Valser Pfad (Projekt laufend)
Vaz/Obervaz	5202 m <sup>2</sup>	Typ5	
Zernez	15154 m <sup>2</sup>	Typ5	Quartierplanung abgeschlossen

## 7. Empfehlung / Weiteres Vorgehen

### 7.1 Typ 1; Flächen beschränkt oder nicht überbaubar

Die Flächen des Typs 1 gemäss Kapitel 5.1 können nicht überbaut werden. Häufig wird eine Überbauung durch Wintersportzonen, Hochbauverbote oder Nutzungstransfers verhindert. Diese Flächen werden bei digitalen Flächenverschnidungen der Bauzone (WMZ) mit den AV-Daten (Gebäuden) fälschlicherweise immer wieder als un bebaut und überbaubar zum Vorschein kommen. Die Werte verfälschen das Bild der Bauzonenstatistik im Kanton Graubünden und müssten entweder als überbaut deklariert werden können oder richtigerweise aus der Gesamtfläche der Bauzone entnommen werden.

Es wird empfohlen, die Flächen des Typ 1 speziell zu kennzeichnen und von der Bauzonenstatistik des Kantons Graubünden abzuziehen.

### 7.2 Typ 2; Flächen mit entfallener Notwendigkeit für WMZ oder Bauzone

Die Flächen des Typs 2 gemäss Kapitel 5.2 liegen in der WMZ, werden jedoch anderweitig durch Sportanlagen, wie Golf- oder Tennisplätze von Hotels oder Flächen im Zusammenhang mit Bergbahnen (Parkierung, Skiabfahrt etc.) genutzt. Sofern sich die Flächen innerhalb des Baugebiets befinden (weitgehend überbautes Gebiet), macht die Zonierung in der WMZ Sinn, sollte aber ebenfalls als überbaut oder genutzt klassiert werden können. Diese Flächen sind potentielle innere Reserven. Diese können aber erst genutzt werden, wenn die dazugehörige Nutzung (Hotel, Bergbahn etc.) nicht mehr betrieben wird. Befindet man sich ausserhalb des Baugebiets



(weitgehend bebautes Gebiet), so ist die Notwendigkeit für eine WMZ oder Bauzone nicht mehr gegeben. Die Flächen könnten in eine dafür vorgesehene Nutzungszone umgezont werden.

Es wird empfohlen, die Flächen des Typ 2, welche sich innerhalb des Baugebiets befinden, in der WMZ zu belassen und als überbaut oder genutzt zu klassieren. Ausserhalb des Baugebiets wird empfohlen, die Flächen längerfristig in eine dafür geeignete Nutzungszone umzuzonen. Um die Bauzonenstatistik nicht zu verfälschen sind jedoch auch die Flächen des Typs 2 ausserhalb des Baugebiets als überbaut oder genutzt zu betrachten.

### 7.3 Typ 3; Flächen als keine reguläre "nicht WMZ"

Die qualitativen nWMZ-Flächen des Typ 3 sind spezielle, meist touristisch genutzte Gebiete, in denen trotz der grossen Freifläche und der tiefen Ausnützung eine Verdichtung unerwünscht ist. Bei diesen Flächen genügt meist eine kleine Anpassung im Baugesetz, damit eine Verdichtung in Gang gesetzt werden kann.

Es wird empfohlen, abgesehen von den noch einzeln überbaubaren Bauplätzen in diesen Gebieten, die gesamte Siedlung des Typ 3 als überbaut zu betrachten. Eine spezielle Kennzeichnung, dass in diesen Gebieten keine Verdichtung erwünscht ist, wäre hilfreich.

### 7.4 Typ 4; Flächen mit Folgeplanung Quartierplan

Für die Flächen, welche mit einer Folgeplanpflicht Quartierplanung belegt sind, kann leider keine fachgerechte Empfehlung abgegeben werden. Folgeplanungen mit der Arealplanpflicht wurden soweit erstellt behandelt und in Kapitel 5 aufgeführt. Alle übrigen Arealplanpflichten bleiben in den Ortsplanungen als Pflichten bestehen und müssen noch durchgeführt werden. Die Erfahrung und fünf Tests mit den grössten Folgeplanpflichtgebieten im Kanton zeigen, dass praktisch keine grösseren unüberbaubaren Gebiete mittels Quartierplanung ausgeschieden werden können.



Es wird empfohlen, die mit einer Quartierplanpflicht belegten WMZ-Gebiete, soweit diese unüberbaut sind, auch als überbaubar und uneingeschränkt nutzbar zu betrachten und in die Bauzonenstatistik aufzunehmen.

#### 7.5 Typ 5; Flächen ohne Einschränkung

Flächen ohne Einschränkungen können überbaut werden und zählen vollumfänglich zur Bauzonenreserve des Kantons Graubünden.

#### 7.6 Flächenbilanz Empfehlung

Fläche als überbaut zu betrachten oder von der Ursprungsfläche abzuziehen	Fläche mit unerwünschter Verdichtung	Folgeplanungen (nicht untersucht)	keine Einschränkungen
34,76 ha	19,33 ha	35,88 ha	20,42 ha

Chur, 06.03.2015, Anpassung 01.05.2015, Aktualisierung 01.12.2015 / 11.03.2016 / Christoph Zindel / Benjamin Aebli