

**Kanton Graubünden
Amt für Raumentwicklung
Graubünden**



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

Auswertung

Impressum

Projekt

Layer nicht Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (Layer nWMZ)

Projektnummer: 24121

Dokument: Auswertung Kurzfassung

Auftraggeber

Amt für Raumentwicklung Graubünden

Bearbeitungsstand

Stand: März 2016

Datum: 11. März 2016

Bearbeitung

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

z:\kanton_bund\are_layer_wmz_24121\05_dokumente\berichte\20151201_kurzfassung_nwmz.doc



Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage	4
2.	Flächenuntersuchung	5
3.	Ermittlungsprozess	6
3.1	Grundlagen	6
3.2	Kategorisierung	7
3.3	Beispiele	7
4.	Auswertung / Ergebnisse	11
4.1	Übersicht Bauzonen Katnon Graubünden	11
4.2	Übersicht Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ)	12
4.3	Ergebnis der Untersuchung	12
4.4	Gesamtbetrachtung	13
	Anhang	



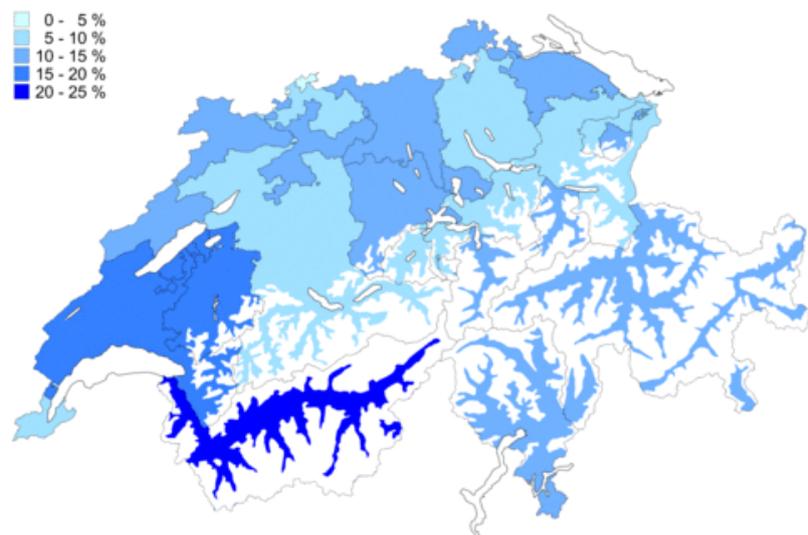
1. Ausgangslage

Gemäss dem revidierten Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG-1) prüft das Bundesamt für Raumentwicklung (ARE CH) die Rechtmässigkeit der Bauzonengesamtgrösse im Kanton über die 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 werden auch WMZ-Flächen aufgeführt, welche aus den unterschiedlichsten Gründen nicht überbaubar sind. Es sind Flächen, welche gestützt auf Festsetzungen anderslautender Planungsinstrumente eingeschränkt oder eben nicht überbaut werden können.

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.

Das Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE GR) hat die Bauzone des Kantons Graubünden untersucht und die unüberbaubaren WMZ-Flächen ermittelt.



Anteil unbebaute Bauzonen 2012 nach Kantonen (nach Annahme «minimale Werte»); Quelle: Bauzonenstatistik Schweiz 2012 (ARE, 2013)



2. Flächenuntersuchung

Von der gesamten Bauzone im Kanton Graubünden werden die Wohn-, Misch- und Zentrumszonen betrachtet, welche auch in der Berechnung des Bundesamts für Raumentwicklung Anwendung finden und in die Statistik einfließen.

Die ausgewählten WMZ-Flächen werden unterschieden in bereits überbaute Flächen und nicht überbaute Flächen. Die überbauten Flächen werden nicht weiter berücksichtigt.

Von den nicht überbauten und theoretisch überbaubaren WMZ-Flächen werden jene Flächen gefiltert und weiter in Betracht gezogen, welche eine zusammenhängende Fläche von über einer Hektar aufweisen. Diese bilden die Grundlage der Untersuchung der nicht WMZ-Flächen (nWMZ).

Gesamte Wohn-, Misch- und Zentrumszonenflächen							
überbaut	nicht überbaut						
	nicht überbaut (und >= 1ha)					nicht überbaut (und <= 1ha)	
	nWMZ			WMZ			
	nicht bebaubare oder langfristig genutzte WMZ	innere Reserven	Auszonungspotentiale	innere Reserven	Auszonungspotentiale	innere Reserven	Auszonungspotentiale
	wird in dieser Untersuchung nicht weiter berücksichtigt						
	wird ermittelt						

Schema WMZ-Klassierung und ermittelte Flächen



3. Ermittlungsprozess

3.1 Grundlagen

Datengrundlage bildet der kantonale Datensatz Bauzonen Graubünden¹ (nach Hauptkategorien), 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.

¹ 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)



3.2 Kategorisierung

Anhand von Untersuchungen kann man die potentiellen nWMZ-Flächen fünf unterschiedliche Kategorien zuweisen. Diese werden wie folgt definiert:

Typ	Beschrieb / mögliche Nutzungen	Bedeutung
Typ1	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

Tabelle Übersicht Kategorisierung der WMZ-Flächen

3.3 Beispiele

Nach einer groben Ersteinschätzung und Zuteilung in Kategorien, werden die Flächen des eben zugewiesenen Typ 1 und Typ 2 genauer untersucht und in parzellenscharfe Abgrenzungen verschnitten. Dabei resultiert die effektive nWMZ-Fläche. Die effektiv überbaubaren und auch parzellenscharfen Flächen werden schliesslich dem Typ 5 (uneingeschränkte Flächen) zugewiesen.



Für die nachstehenden Beispiele werden die grössten Flächen der jeweiligen Kategorie erläutert:

Typ 1, beschränkt oder nicht überbaubare WMZ-Flächen

Im Gebiet Vazerol in der Gemeinde Brienz wurde ein Genereller Gestaltungsplan festgesetzt (Genehmigungsdatum 03.07.1989; mit Regierungsbeschluss-Nr. 1815). Dieser enthält zwischen den Baustandorten grosse Freihaltebereiche, welche nicht überbaut werden können.

Fläche		Einschränkung	Bemerkungen
relevant	nicht relevant		
49'949 m ²	32'962 m ²	Freihaltebereiche	Genereller Gestaltungsplan

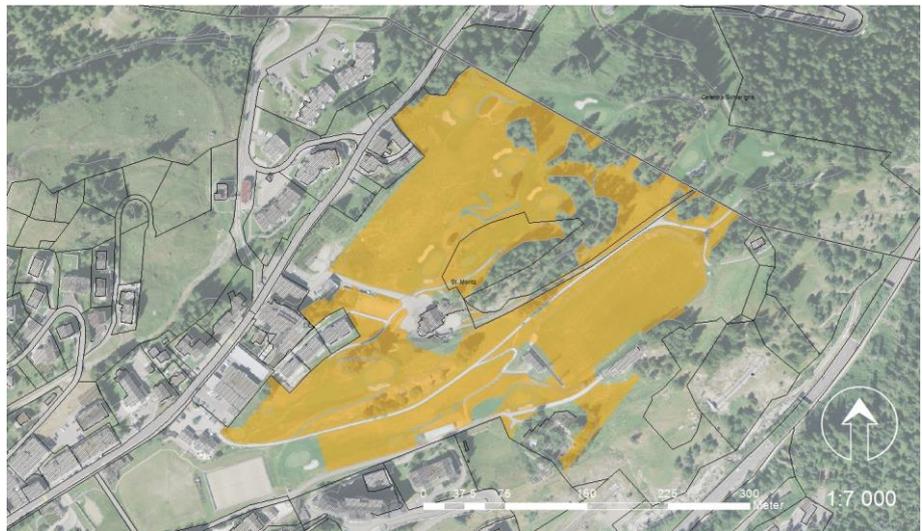




Typ 2, keine Notwendigkeit für eine WMZ-Fläche

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

Fläche		Einschränkung	Bemerkungen
relevant	nicht relevant		
71'212 m ²	0 m ²	Kulmpark als Golfplatz genutzt und die Nutzung wurde transferiert	-



Typ 3, qualitative Fläche

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 m² aufweisen (nicht eingeschlossen sind eingeschossige Anbauten im Umfang von maximal 20 m²) 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 m² (18,2 ha) auf.



Typ 4, Fläche mit Folgeplanung belegt

Stichproben in den fünf grössten Quartierplangebiet im Kanton Graubünden ergeben, dass kaum Einschränkungen für ein Überbauen der Flächen festgelegt werden. Zudem befinden sich viele Quartierpläne unter den Stichproben und im gesamten Kanton Graubünden in laufender Erarbeitung und sind noch nicht abgeschlossen.

Die potentiellen nWMZ-Flächen, welche mit einer Folgeplanung belegt sind, werden deshalb nicht weiter berücksichtigt.

Typ 5, Fläche 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.

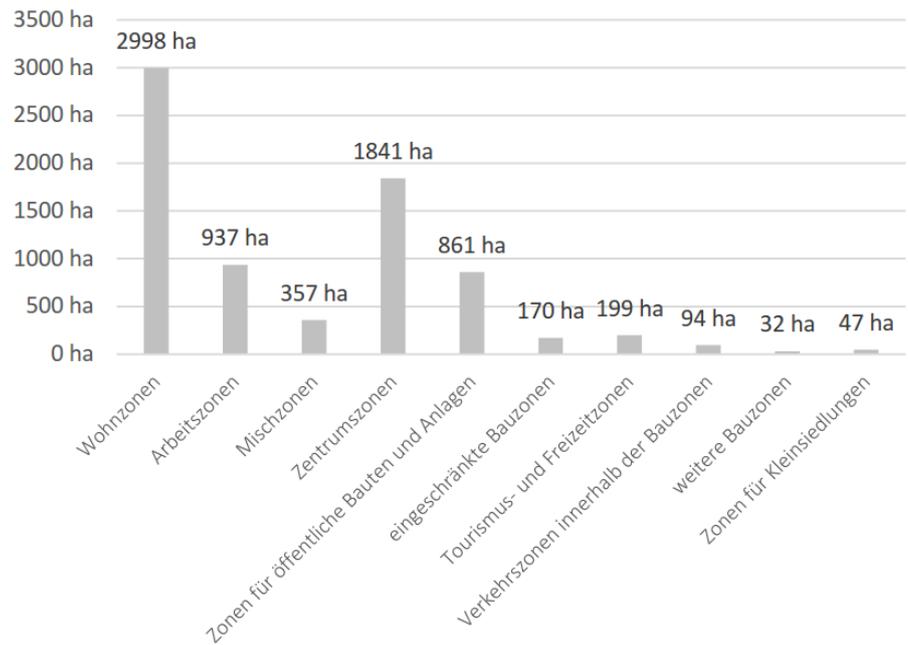


4. Auswertung / Ergebnisse

Tabellen vom Kenntnisstand 01.12.2015

4.1 Übersicht Bauzonen Katon Graubünden

Der Kanton Graubünden besitzt total 7538 Hektar Bauzonenflächen. Diese setzen sich wie folgt zusammen:





4.2 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.

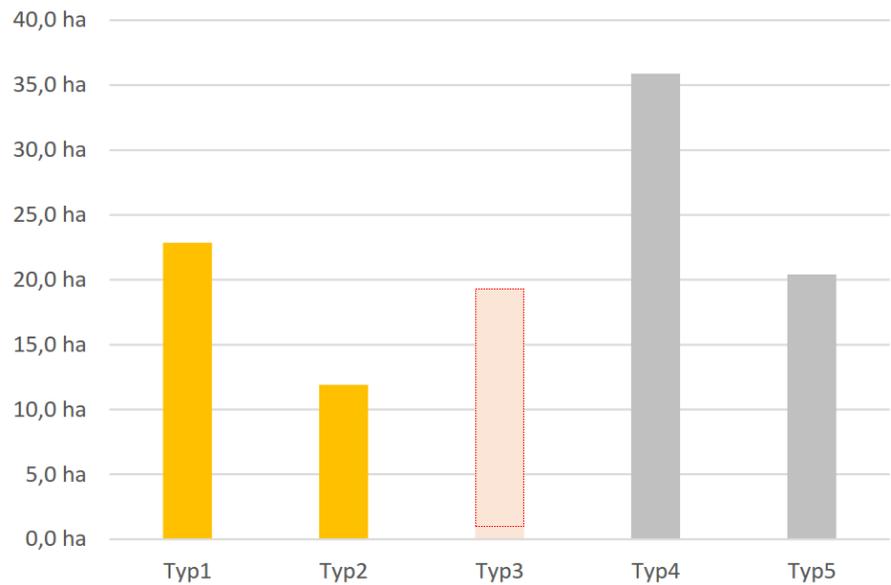


Von den Total 910 Hektar unbebauten WMZ Flächen wurden 86.96 Hektar einer Überprüfung unterzogen. Die 86.96 Hektar setzen sich aus denjenigen Flächen zusammen, welche eine Grösse von über ein Hektar aufwiesen. Die restlichen 823.04 Hektar WMZ setzen sich aus Flächen zusammen, die kleiner sind als ein 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.

4.3 Ergebnis der Untersuchung

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

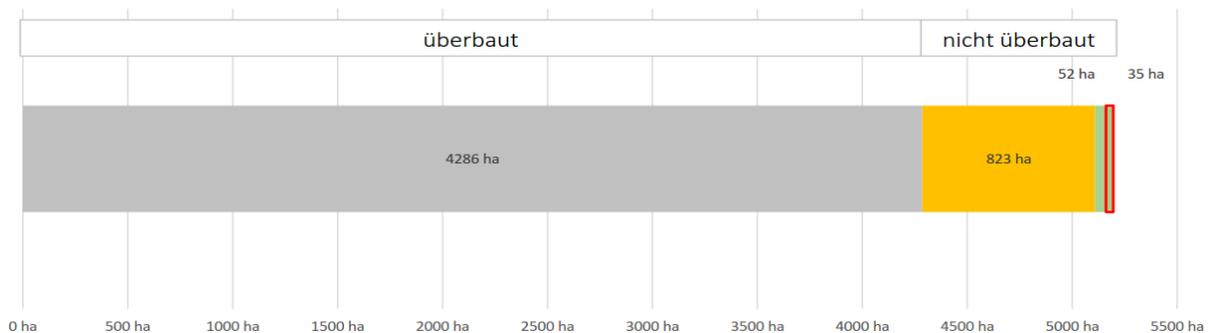
Typ1	228'522 m ²	22,9 ha
Typ2	119'036 m ²	11,9 ha
Typ3	193'348 m ²	19,3 ha
Typ4	358'797 m ²	35,9 ha
Typ5	204'159 m ²	20,4 ha



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).

4.4 Gesamtbetrachtung

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





Anhang

Zur Untersuchung wird eine CD mit den digitalen Daten abgegeben.