



Amt für Raumentwicklung Graubünden
Uffizi per il svilup dal territori dal chantun Grischun
Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni

Kantonaler Richtplan Graubünden

Richtplananpassung in den Bereichen Raumordnungspolitik und Siedlung

Erläuternder Bericht

März 2018 (aktualisiert im Mai 2019 aufgrund des Genehmigungsbeschlusses des Bundesrats vom 10. April 2019)

Kontaktperson

Amt für Raumentwicklung GR
Dr. Jacques P. Feiner
Grabenstrasse 1
7001 Chur
+41 81 257 23 37
jacques.feiner@are.gr.ch

Stand

März 2018 (aktualisiert im Mai 2019 aufgrund des Genehmigungsbeschlusses des Bundesrats vom 10. April 2019)

INHALT

Abkürzungsverzeichnis	3
Grundlagenverzeichnis	4
A Einführung	6
1 Anlass und Zweck	6
2 Gegenstand der Richtplananpassung	7
3 Prozess	8
B Vorgaben und Grundlagen Bund	9
1 Anforderungen infolge RPG-Revision	9
2 Ergänzung Leitfaden Richtplanung	10
3 Erwartete Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung	11
4 Technische Richtlinien Bauzonen (TRB)	12
C Festlegungen Kantonaler Richtplan	13
1 Raumordnungspolitik (Kap. 2)	13
2 Siedlungsstrategie (Kap. 5.1)	13
3 Siedlungsgebiet und Bauzonen (Kap. 5.2)	14
D Grundlagen Kanton	25
1 Übersicht Grundlagen	25
2 Gemeinde-Datenblatt (Berechnung Kapazität WMZ)	26
3 Nicht überbaubare WMZ-Flächen	29
4 Überbaubare WMZ-Flächen mit Auszonungspotenzial	30
5 Geschossflächenpotenzial an vom ÖV gut erschlossenen Lagen	31
6 Grundlagen Arbeitszonenbewirtschaftung	32
E Aufgaben der Regionen und Gemeinden	33
1 Fristen Regional- und Ortsplanungsrevisionen	33
2 Aufgaben der Regionen	33
3 Aufgaben der Gemeinden	35
Anhang	37
1 Glossar	37
2 Beispiel Gemeinde-Datenblatt	43
3 Liste Gemeinden mit nicht überbaubaren WMZ-Flächen	47
4 Liste Gemeinden mit Auszonungspotenzial	47

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

ARE	Bundesamt für Raumentwicklung
ARE-GR	Amt für Raumentwicklung Graubünden
AZ	Ausnützungsziffer
BFS	Bundesamt für Statistik
BMZ	Baumassenziffer
E-LRP	Ergänzung des Leitfadens für die kantonale Richtplanung
GZ	Geschossflächenziffer
KRG	Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden
KRVO	Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden
LV	Langsamverkehr
MIV	Motorisierter Individualverkehr
ÖV	Öffentlicher Verkehr
RKGK	Regierungskonferenz der Gebirgskantone
RPG	Raumplanungsgesetz
RPV	Raumplanungsverordnung
RRIP	Regionaler Richtplan
TRB	Technische Richtlinien Bauzone
VZÄ	Vollzeitäquivalent
WMZ	Wohn-, Misch- und Zentrumszone
ZöBA	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

GRUNDLAGENVERZEICHNIS

Gesetze und Verordnungen des Bundes

- Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) vom 22. Juni 1979.
- Raumplanungsverordnung (RPV) vom 28. Juni 2000.
- Bundesgesetz über Zweitwohnungen (Zweitwohnungsgesetz, ZWG) vom 20. März 2015.

Grundlagen des Bundes

- Bundesamt für Raumentwicklung, ARE (2014a): Ergänzung des Leitfadens Richtplanung. Bern.
- Bundesamt für Raumentwicklung, ARE (2014b): Technische Richtlinien Bauzonen. Bern.
- Bundesamt für Raumentwicklung, ARE (2009): Konzept zur Siedlungsentwicklung nach innen. Arbeitshilfe zur Erarbeitung der Agglomerationsprogramme Verkehr und Siedlung. Bern.

Gesetze und Verordnungen des Kantons Graubünden

- Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG) vom 6. Dezember 2004.
- Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO) vom 24. Mai 2005.

Grundlagen des Kantons Graubünden

- Amt für Raumentwicklung Graubünden, ARE-GR (2018a): Leitfaden Regionale Raumkonzepte und Richtpläne Siedlung. Mindestanforderungen und Prüfkriterien.
- Amt für Raumentwicklung Graubünden, ARE-GR (2018b): Nutzungsreserven in der rechtskräftigen Bauzone. Wegleitung.
- Amt für Raumentwicklung Graubünden, ARE-GR (2018c): Kommunales räumliches Leitbild. Wegleitung.
- Amt für Raumentwicklung Graubünden, ARE-GR (2018d): Mitwirkungsbericht kantonalen Richtplan Siedlung.
- Amt für Raumentwicklung Graubünden, ARE-GR (2018f): Kurzbeschreibung Bevölkerungsperspektive Graubünden.
- Amt für Raumentwicklung Graubünden, ARE-GR (2017a): Bevölkerungsperspektive für den Kanton Graubünden von 2016 bis 2045.
- Amt für Raumentwicklung Graubünden, ARE-GR (2017b): Flächenkapazitäten mit ÖV-Mindestanforderungen, Auswertungsbericht. Erarbeitung durch STW AG für Raumplanung, Chur.
- Amt für Raumentwicklung Graubünden, ARE-GR (2016a): Kapazitätsberechnung Wohnen und Datenblatt Richtplan Siedlung. Dokumentation Methode und technische Umsetzung (aktualisierte Fassung). Erarbeitung durch Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur.
- Amt für Raumentwicklung Graubünden, ARE-GR (2016b): Auszonungspotenziale (AZP), Pläne (Bericht 1) inkl. Lesehilfe, Auswertung (Bericht 2). Erarbeitung durch STW AG für Raumplanung, Chur.
- Amt für Raumentwicklung Graubünden, ARE-GR (2016c): Nicht Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (nWMZ). Bericht 1. Erarbeitung durch STW AG für Raumplanung, Chur. 2016.
- Amt für Raumentwicklung Graubünden, ARE-GR (2016d): Nicht Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (nWMZ). Auswertung. Erarbeitung durch STW AG für Raumplanung, Chur. 2016.
- Amt für Raumentwicklung Graubünden, ARE-GR (2016e): Geschossflächenpotenziale WMZ an gut erschlossenen Lagen. Ergebnisbericht (Bericht 3). Erarbeitung durch STW AG für Raumplanung, Chur.
- Amt für Raumentwicklung Graubünden, ARE-GR (2018f): Profilierung Arbeitsgebiete. Erläuternder Bericht zu den Richtplanobjekten. Erarbeitung durch KEEAS Raumkonzepte, Zürich.
- Amt für Raumentwicklung Graubünden, ARE-GR (2016g): Gemeinde- und Regions-Datenblätter mit dazugehörigen Karten und Kurzinformationen.

- Amt für Raumentwicklung Graubünden (2016h): Festlegung Siedlungsgebiet (Zwischenergebnis). Dokumentation Vorgehen und Kriterien. Erarbeitung durch Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur.
- Amt für Raumentwicklung Graubünden, ARE-GR (2015a): Nachberechnung technische Richtlinie Bauzone. Kommentierte Ergebnisse. Erarbeitung durch Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur.
- Amt für Raumentwicklung Graubünden, ARE-GR (2017b): Arbeitsgebiete Graubünden. Erhebung 2017. Raumplanerische Untersuchung.
- Amt für Raumentwicklung Graubünden, ARE-GR; Amt für Energie und Verkehr Graubünden, AEV (2014): Definition ÖV-Struktur / Erhebung ÖV-Güteklassen. Technischer Bericht mit kartographisch aufbereiteten Beilagen. Erarbeitung durch asa AG, Rapperswil.
- Amt für Raumentwicklung Graubünden, ARE-GR (2014a): Analyse technische Richtlinie Bauzonen aus Sicht des Kantons Graubünden. Qualitative und quantitative Prüfung der Bundesmethode zur Ermittlung der kantonalen Kapazität und Auslastung. Erarbeitung durch Stauffer & Studach, Chur.
- Amt für Raumentwicklung Graubünden, ARE-GR (2014b): Digitale Nutzungsplanung Graubünden. Datenmodell Codierungsliste. Version 4.0.9 vom 26.5.2014.
- Amt für Raumentwicklung Graubünden, ARE-GR (2014c): Raumkonzept Graubünden. Schlussbericht.
- Amt für Raumentwicklung Graubünden, ARE-GR; Amt für Wirtschaft und Tourismus Graubünden, AWT (2013): Arbeitsstandorte Graubünden. Werkzeugkasten für die Entwicklung von Arbeitsstandorten.

Geodaten Amt für Raumentwicklung Graubünden (Layer GIS)

- «Festgelegtes Siedlungsgebiet (Zwischenergebnis)». Grundlage zur Überprüfung und Festsetzung des Siedlungsgebiets in den Regionen.
- «Gemeinde-Datenblatt». Grundlage zur Überprüfung der WMZ-Kapazitätsreserven in den Gemeinden.
- «Nicht überbaubare WMZ-Flächen». Grundlage zur Überprüfung der WMZ-Kapazitätsreserven in den Gemeinden.
- «Überbaubare WMZ-Flächen mit Auszonungspotenzial». Grundlage zur Überprüfung der WMZ-Kapazitätsreserven in den Gemeinden.
- «Geschossflächenpotenziale WMZ an gut erschlossenen Lagen». Grundlage zur Überprüfung der WMZ-Kapazitätsreserven in den Gemeinden.

A EINFÜHRUNG

1 Anlass und Zweck

Seit Mai 2014 ist das revidierte eidgenössische Raumplanungsgesetz RPG mit der dazugehörigen Verordnung RPV in Kraft. Die Kantone sind gemäss Artikel 38a Absatz 1 RPG angehalten, ihre Richtpläne innert fünf Jahren nach Inkrafttreten des revidierten RPG an die neuen gesetzlichen Anforderungen anzupassen. Mit der Richtplananpassung in den Bereichen Raumordnungspolitik und Siedlung kommt der Kanton Graubünden diesem Auftrag nach.

Die Umsetzung der Bundesvorgaben in den kantonalen Richtplan ist eine Herausforderung. Das neue Raumplanungsrecht verlangt zum Beispiel konkrete räumliche Festlegungen des Siedlungsgebiets, klare Aufträge an die Planungsträger zur Ausrichtung der Bauzone auf den Bedarf und praktikable Instrumente zur Mobilisierung und Umlagerung von Bauzonen. Um die für die Umsetzung erforderlichen Kenntnisse zur Bauzonensituation in den Gemeinden zu erheben, ist der Kanton auf entsprechende Methoden angewiesen. Dies ist umso schwieriger, als dass Graubünden über Räume von sehr unterschiedlicher Ausprägung und Dynamik verfügt.

Hinzu kommt, dass sich die territorialen Strukturen im Kanton Graubünden seit der Jahrtausendwende verändert haben. Auf kommunaler Ebene haben zahlreiche Fusionen dazu geführt, dass der Kanton immer weniger, dafür umso grössere und stärker fraktionierte Gemeinden hat. Auf regionaler Ebene wurde die Anzahl der Regionen im Zuge der Gebietsreform ebenfalls reduziert. Diese Strukturbereinigungen führen dazu, dass die Gemeinden und Regionen heute anders agieren als noch vor wenigen Jahren. Auch diese veränderte Ausgangslage gilt es bei der Richtplananpassung zu berücksichtigen.

Mit dem vorliegenden Bericht sollen Rahmen und Inhalte der Richtplananpassung in verständlicher Form erläutert werden. Der Bericht stellt insofern eine Lesehilfe zum Richtplan dar. Der Bericht richtet sich primär an Behörden, Verbände und Organisationen.

2 Gegenstand der Richtplananpassung

Der kantonale Richtplan wurde im Jahr 2003 vom Bundesrat genehmigt und seither laufend angepasst und aktualisiert. Der kantonale Richtplan ist in acht thematische Bereiche gegliedert.

Aufgrund der RPG-Revision werden die Bereiche **Raumordnungspolitik** und **Siedlung** des kantonalen Richtplans umfassend überarbeitet. Die Anpassung der weiteren Bereiche folgt zu einem späteren Zeitpunkt (siehe Abbildung 1).

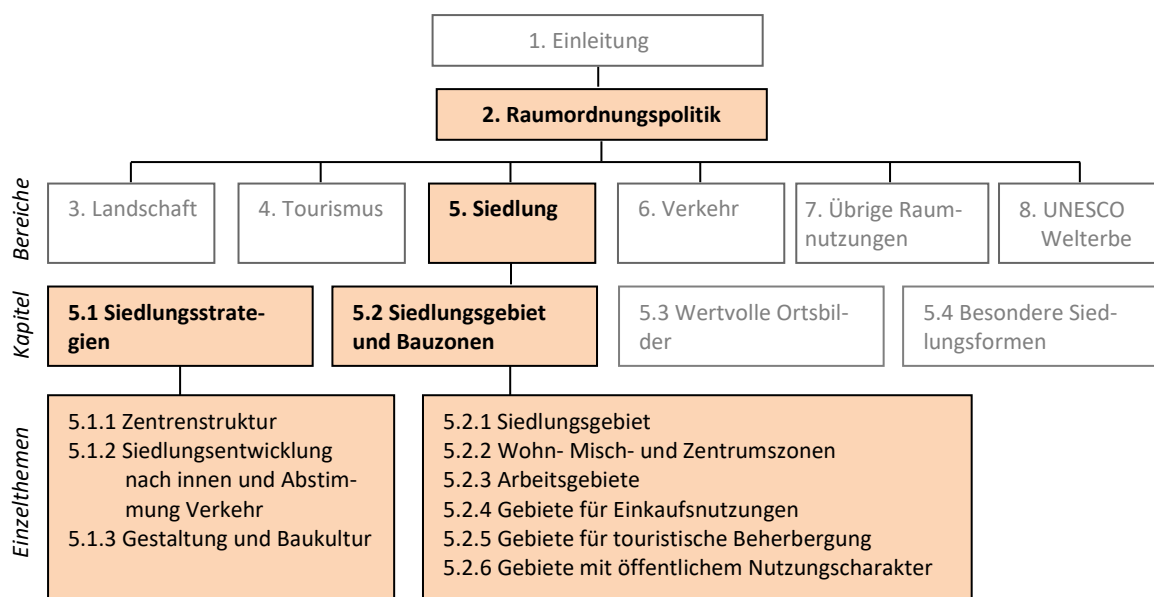


Abb. 1: Bereiche Richtplananpassung.

Der Bereich **Raumordnungspolitik** bildet den konzeptionellen Überbau für die Ausführungen der Bereiche Landschaft, Tourismus, Siedlung, Verkehr und übrige Raumnutzung. Er beinhaltet neu die Strategien des Raumkonzepts Graubünden und umfasst neu Ziele zur Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung. Die bisherigen Ausführungen zur Raumordnungspolitik werden vollständig ersetzt.

Der Bereich **Siedlung** deckt die Inhalte ab, die im Zusammenhang mit der Planung, der Entwicklung, der Erneuerung und dem Erhalt von Siedlungen stehen. Der Bereich wird neu in vier Kapitel gegliedert. Die Kapitel «Siedlungsstrategie» (Kap. 5.1) und «Siedlungsgebiet und Bauzonen» (Kap. 5.2) enthalten die für die Umsetzung der RPG-Revision massgebenden Festlegungen und umfassen somit vorwiegend neue Inhalte.

Die Kapitel «Wertvolle Ortsbilder» (Kap. 5.3) und «Besondere Siedlungsformen» (Kap. 5.4) umfassen bisherige Einzelthemen, welche von der RPG-Revision (erste Etappe) nicht unmittelbar tangiert sind (z.B. Stand- und Durchgangsplätze für Fahrende; Streusiedlungsgebiete; Erhaltungszonen). Diese Kapitel werden zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen der Umsetzung der zweiten Etappe der RPG-Revision überprüft und aktualisiert.

Aufgrund der veränderten Rahmenbedingungen werden die Agglomerationsprogramme sowie der Zweitwohnungsbau im kantonalen Richtplan nur noch am Rande thematisiert.

3 Prozess

Das Amt für Raumentwicklung Graubünden (nachfolgend ARE-GR) hat von Mitte 2013 bis Herbst 2014 in einem breit abgestützten Prozess das Raumkonzept Graubünden erarbeitet. Das Konzept legt den Grundstein für die Gesamtüberarbeitung des kantonalen Richtplans.

Zuhanden der Richtplananpassung hat das ARE-GR die massgebenden Grundlagen erarbeitet. Ab Mitte 2015 wurde der Richtplanentwurf unter Beizug einer politischen Begleitgruppe erarbeitet. Die Richtplananpassung wurde zusammen mit dem vorliegenden erläuternden Bericht sowie weiteren kantonalen Grundlagen im Herbst 2016 öffentlich aufgelegt. Zeitgleich zur öffentlichen Auflage erfolgte die Vorprüfung durch den Bund.

Nach Abschluss der öffentlichen Mitwirkung und Vorliegen der Vorprüfung des Bundesamts für Raumentwicklung erfolgte die Behandlung der eingegangenen Wünsche und Anträge und die Überarbeitung der Richtplananpassung (siehe Mitwirkungsbericht; ARE-GR 2018d). Die Richtplananpassung wurde im Frühjahr 2018 der Regierung zum Beschluss vorgelegt und tritt mit Genehmigung durch den Bundesrat in Kraft.

Zeitgleich zur Richtplananpassung erfolgt eine Revision des kantonalen Raumplanungsgesetzes KRG. Mit der Revision des KRG werden die erforderlichen rechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung der richtplanerischen Festlegungen geschaffen. Die Revision des KRG ist verfahrensmässig nicht an das Richtplanverfahren gekoppelt.

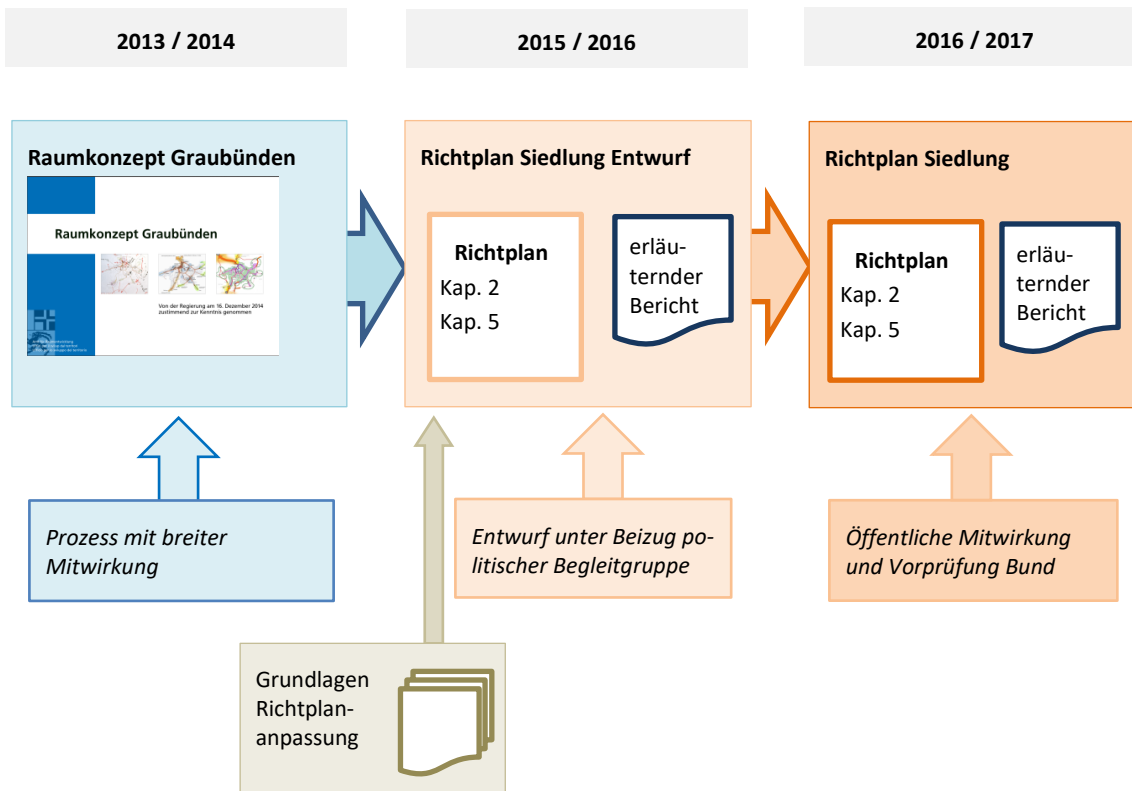


Abb. 2: Prozess zur Anpassung des kantonalen Richtplans an die Anforderungen des revidierten RPG.

B VORGABEN UND GRUNDLAGEN BUND

1 Anforderungen infolge RPG-Revision

Am 3. März 2013 hat die Schweizer Stimmbevölkerung eine Teilrevision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes RPG angenommen. Die Revision, welche auch im Kanton Graubünden eine klare Mehrheit fand, sieht verschiedene Massnahmen gegen die Zersiedelung der Landschaft vor. Dies hauptsächlich mit den Zielen, die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken und besser auf den Verkehr abzustimmen, das Kulturland als Produktionsgrundlage besser zu schützen und qualitätsvolle Naherholungsräume und Grünflächen zu erhalten.

Gemäss RPG werden die Kantone aufgefordert, in ihrem Richtplan festzulegen, wie sich der Kanton räumlich entwickeln soll (Art. 8 Abs. 1 RPG). Mit der Erarbeitung des Raumkonzepts Graubünden ist der Kanton dem Auftrag, eine kantonale Raumentwicklungsstrategie zu erarbeiten, nachgekommen. Die zentralen Strategien des Raumkonzepts sind im Richtplan festzulegen. Auch die erwartete kantonale Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung ist neu in der Richtplanung festzulegen.

Für die Siedlungsplanung massgebend sind insbesondere Art. 8a RPG (neu) und Art. 15 RPG (neu). Art. 8a RPG hat eine Stärkung der Richtplanung als Instrument für die Steuerung der Siedlungsentwicklung zur Folge. In Graubünden ist die Richtplanung als Verbundaufgabe zwischen dem Kanton und den Regionen organisiert. Der Einbezug der regionalen Ebene beim Thema Siedlungsentwicklung ist auch künftig von Bedeutung. Der kantonale Richtplan hat indes klare Leitplanken zu setzen und die Regionen mit entsprechenden Aufgaben zu betrauen.

Die Ortsplanung ist Aufgabe der Gemeinden. Die Anforderungen etwa für künftige Einzonungen werden mit dem revidierten RPG hoch gesetzt. Insbesondere Gemeinden mit zu grossen Bauzonen sind zum Handeln gezwungen (Art. 15 RPG). Gleichzeitig schafft das Bundesgesetz einen verbesserten Rahmen für die Mobilisierung der bestehender Nutzungsreserven und für eine aktive kommunale Baulandpolitik (Art. 15a RPG; Förderung der Baulandverfügbarkeit).

Art. 8a²³ Richtplaninhalt im Bereich Siedlung

¹ Der Richtplan legt im Bereich Siedlung insbesondere fest:

- a. wie gross die Siedlungsfläche insgesamt sein soll, wie sie im Kanton verteilt sein soll und wie ihre Erweiterung regional abgestimmt wird;
- b. wie Siedlung und Verkehr aufeinander abgestimmt und eine rationelle sowie flächensparende Erschliessung sichergestellt werden;
- c. wie eine hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen bewirkt wird;
- d. wie sichergestellt wird, dass die Bauzonen den Anforderungen von Artikel 15 entsprechen; und
- e. wie die Siedlungserneuerung gestärkt wird.

Abb. 3: Wortlaut des neuen Artikels 8a RPG.

2 Ergänzung Leitfaden Richtplanung

Mit der Ergänzung des Leitfadens für die kantonale Richtplanung (E-LRP; ARE 2014a) werden die neuen bundesrechtlichen Anforderungen an die kantonalen Richtpläne präzisiert. Der Bund umschreibt darin genauer die von ihm erwarteten Mindestinhalte der Richtpläne und führt seine Prüfkriterien auf. Der Leitfaden stellt somit für den Kanton Graubünden eine wichtige Grundlage dar, um die Richtplaninhalte gesetzeskonform auszugestalten.

Kapitel 1 E-LRP enthält die Anforderungen und Mindestinhalte zur kantonalen Raumentwicklungsstrategie, die der Kanton Graubünden mit dem Raumkonzept erfüllt hat. In Kapitel 2 E-LRP sind die Anforderungen an den Bereich Siedlung definiert. Es enthält Erläuterungen, die für das Verständnis des Gesetzestextes bzw. die Umsetzung in die Richtplanung wichtig sind. Die nachfolgenden Ausführungen beziehen sich auf die vier Themenblöcke aus diesem Kapitel 2 E-LRP.

Abstimmung Siedlung und Verkehr (E-LRP; Kap. 2.1)

Der Leitfaden umschreibt, was unter einer engen Koordination der Siedlungs- und Verkehrsentwicklung auf Stufe Richtplan zu verstehen ist. Zu den Umsetzungsmassnahmen im Bereich Siedlung gehören Standortanforderungen und Vorgaben zur Erschliessungsqualität des Siedlungsgebiets, von Wohnzonen und Arbeitsgebieten oder verkehrsintensiven Einrichtungen. Bei der Planung von Verkehrsinfrastrukturen sind umgekehrt Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung zu berücksichtigen.

Siedlungsentwicklung nach innen und Siedlungserneuerung (E-LRP; Kap. 2.2)

Der Begriff «Siedlungsentwicklung nach innen» (Art. 8a RPG) umfasst eine Vielzahl an raumplanerisch relevanten Fragestellungen und Herausforderungen. Der Leitfaden führt die wichtigsten Begriffe in diesem Zusammenhang aus und definiert die Mindestinhalte. Dazu gehören u.a. Planungsgrundsätze und -anweisungen zur Siedlungsverdichtung und Siedlungserneuerung, welche eine konsequente Mobilisierung der inneren Reserven verfolgen. Oder Anforderungen an die Gemeinden zur Erarbeitung einer Strategie zur Siedlungsentwicklung.

Festlegung des Siedlungsgebiets (E-LRP; Kap. 2.3)

Die Festlegung des Siedlungsgebiets ist von grosser Bedeutung für die Steuerung der Siedlungsentwicklung. Der Leitfaden definiert die Begriffe «Siedlungsgebiet» und «Erweiterung des Siedlungsgebiets» und legt drei Varianten zur Festlegung des Siedlungsgebiets im kantonalen Richtplan fest.

Sicherstellung der Bauzonendimensionierung (E-LRP; Kap. 2.4)

Der Leitfaden präzisiert die gesetzlichen Anforderungen (Art. 8a und Art. 15 RPG) bezüglich des Umgangs mit Bauzonen und zeigt auf, auf welcher Basis die kantonale Bauzonensituation ermittelt wird.

3 Erwartete Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung

Das Bundesamt für Statistik (BFS) hat Szenarien zur Bevölkerungsentwicklung der Kantone für den Zeitraum 2015-2045 herausgegeben. Der Kanton Graubünden hat das Szenario «hoch» als Grundlage für seine Richtplanung gewählt. Damit hat er den grösstmöglichen Spielraum geschaffen (siehe Abbildung 4).

Das Wahlszenario sieht eine Zunahme der Bevölkerungszahl zwischen 2016 bis 2030 um 22'185 Personen auf 219'500 Einwohner vor. Die jährliche Wachstumsrate in diesem Zeitraum beläuft sich auf durchschnittlich 0.76% (zwischen 2006 und 2016 lag die Wachstumsrate im Kanton bei 0.5%). Zwischen 2030 bis 2040 ist gemäss Szenario mit einer deutlichen Verlangsamung des Bevölkerungswachstums zu rechnen, die Wachstumsrate in diesem Zeitraum wird im Schnitt auf 0.33% jährlich sinken. Im Jahr 2040 wird die erwartete Bevölkerungszahl im Kanton Graubünden knapp 227'000 Personen erreichen.

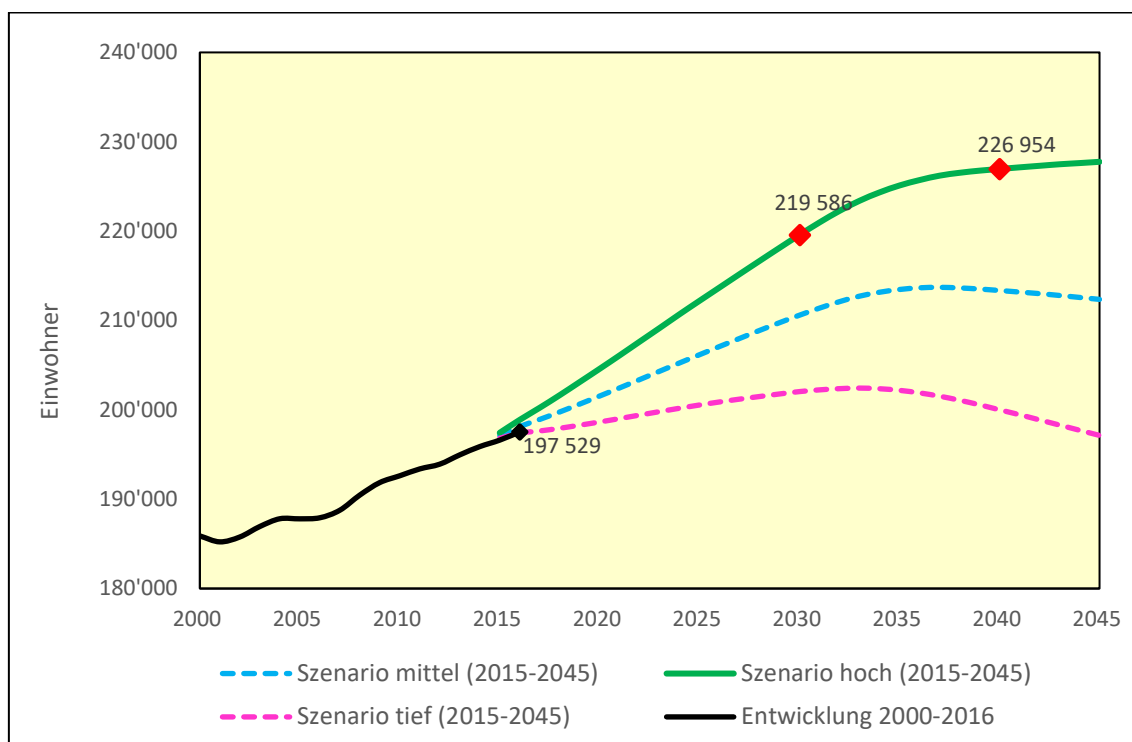


Abb. 4: Entwicklung ständige Wohnbevölkerung 2000-2016 im Kanton Graubünden. Bevölkerungsszenarien BFS 2015-2045 für den Kanton Graubünden.

Das ARE-GR hat eine auf Gemeindeebene heruntergebrochene Bevölkerungsperspektive für die Jahre 2016-2045 erstellt (Bevölkerungsperspektive Graubünden 2016–2045; ARE-GR 2017a). Diese ist abgestimmt auf das Szenario hoch des BFS. Die Bevölkerungsperspektive ermöglicht eine räumlich differenzierte Analyse der zu erwartenden Entwicklungen (Auswertungen nach Regionen, Handlungsräumen, Raumtypen und Gemeindetypen). Die für die Ermittlung der Bevölkerungsperspektive verwendete Methode ist in einem kurzen Bericht erläutert (ARE-GR 2018f).

4 Technische Richtlinien Bauzonen (TRB)

Das revidierte Raumplanungsgesetz sieht in Art. 15 Abs. 5 RPG vor, dass Bund und Kantone gemeinsam technische Richtlinien für die Berechnung des Bedarfs an Bauzonen erarbeiten. Mit dem Beschluss der Technischen Richtlinien Bauzonen (TRB; ARE 2014b) durch die schweizerische Bau-, Planungs- und Umweltdirektorenkonferenz sowie das UVEK im März 2014 wurde dieser Auftrag erfüllt.

Die TRB enthalten keine Anforderungen und Vorgaben an die kantonale Richtplanung, diese ergeben sich aus der Gesetzgebung und aus der Ergänzung des Leitfadens Richtplanung. Inhalt der TRB ist lediglich ein Methodenbeschrieb. Die in den TRB dargestellte Methode ist jedoch massgebend für die Zusammenarbeit zwischen dem Bund und den Kantonen zum Thema Bauzonen, insbesondere bezüglich der Gesamtgrösse der Bauzonen im Kanton (kantonale Kapazität und kantonale Auslastung). Für die Verteilung der Bauzonen innerhalb des Kantons auf die Gemeinden und die Ermittlung der kommunalen Bauzonenkapazität spielt diese Methode keine Rolle. Die TRB richten sich deshalb primär an die kantonalen Behörden.

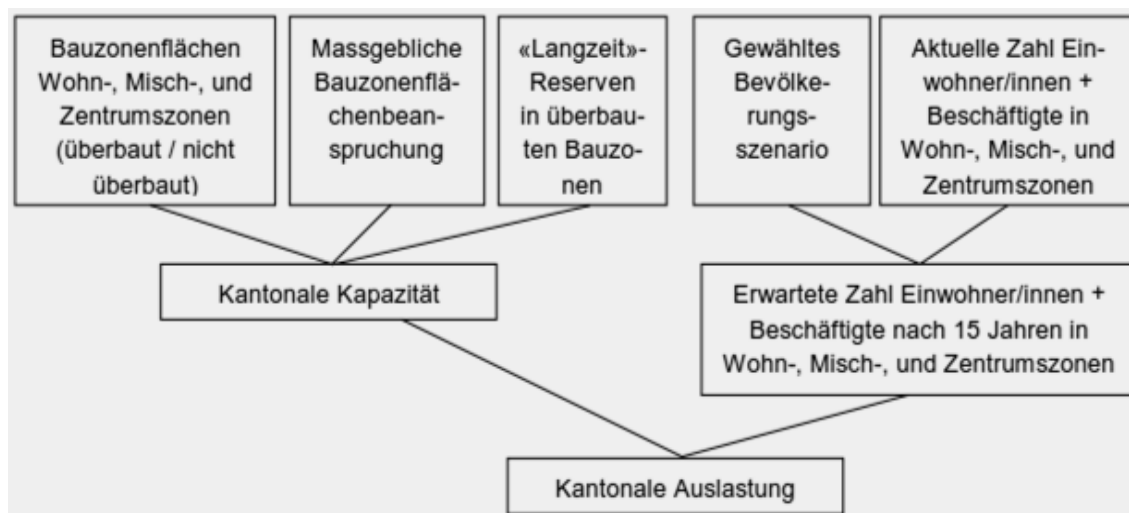


Abb. 5: Schema Berechnung der kantonalen Auslastung gemäss der Technischen Richtlinie des Bundes (TRB).

Die kantonale Auslastung ist der massgebende Kennwert der TRB. Die Auslastung entspricht dem Quotienten aus der erwarteten Zahl an Einwohnern und Beschäftigten nach 15 Jahren in Wohn-, Misch- und Zentrumszonen und der berechneten kantonalen Bauzonenkapazität in der Wohn-, Misch- und Zentrumszone. Liegt nach dieser Rechnung die in 15 Jahren zu erwartende Auslastung der gesamtkantonalen Wohn-, Misch- und Zentrumszonen unter 100%, so sind diese Zonen im entsprechenden Kanton überdimensioniert.

Die kantonale Auslastung im Kanton Graubünden beläuft sich auf 99.2% (Gemeindestand 2016; Szenario hoch). Das bedeutet, dass die Bauzonenkapazitäten im Kanton über dem Bedarf für die nächsten 15 Jahre liegen. Aus Bundessicht ist die Bauzone in Graubünden somit etwas überdimensioniert. Dies hat zur Folge, dass der Kanton den Umfang an WMZ von gesamthaft 5200 ha nicht vergrössern darf (Art. 15 Abs. 1 und 2 RPG in Verbindung mit Art. 30a RPV).

Aufgrund der gesamtkantonal erwarteten Zunahme an Einwohnern und Beschäftigten (bei stabiler WMZ-Fläche) wird die kantonale Auslastung weiter steigen.

C FESTLEGUNGEN KANTONALER RICHTPLAN

1 Raumordnungspolitik (Kap. 2)

Der Bereich Raumordnungspolitik bildet den konzeptionellen Überbau des Richtplans. Er beinhaltet neu die Strategien des Raumkonzepts Graubünden (Leitgedanken; Ziele) zusammen mit den dazugehörigen Konzeptkarten. Auch Bestandteil des Kapitels 2 sind die Szenarien zur Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung.

Das Raumkonzept wurde in einem breit abgestützten Prozess erarbeitet und von der Regierung 2014 zustimmend zur Kenntnis genommen. Die Überführung der Inhalte in den Richtplan entspricht einem formellen Akt. Die Inhalte des Raumkonzepts werden im Rahmen der Richtplananpassung daher nicht erneut zur Diskussion gestellt und an dieser Stelle folglich nicht weiter erläutert. Es wird auf die Mitwirkungsberichte zum Raumkonzept verwiesen.

Der Bereich Raumordnungspolitik umfasst neu verbindliche Handlungsanweisungen an die Regionen. Die Regionen werden angewiesen, ihre räumlichen Entwicklungsvorstellungen in einem regionalen Raumkonzept festzuhalten (siehe E). Der Richtplan enthält weiter neu wichtige Vorgaben bezüglich der Planung in funktionalen Räumen, welche zur Umsetzung der Strategien des Raumkonzepts Graubünden beitragen.

2 Siedlungsstrategie (Kap. 5.1)

Zentrenstruktur (Kap. 5.1.1)

Die Zentrenstruktur trägt dem Anspruch an eine räumliche Differenzierung des Kantonsgebiets im kantonalen Richtplan Rechnung. Es werden fünf Kategorien von Zentren unterschieden.

Die angestrebte Zentrenstruktur im Kanton Graubünden wurde im Rahmen des Raumkonzepts Graubünden partizipativ diskutiert und definiert. Die Inhalte betreffend die Leitüberlegung «Stärken der urbanen und regionalen Zentren als Impulsgeber» werden im Zuge der Richtplananpassung unverändert in das Richtplankapitel 5.1.1 überführt.

Siedlungsentwicklung nach Innen und Abstimmung Verkehr (Kap. 5.1.2)

Das Kapitel 5.1.2 beschäftigt sich mit der Abstimmung von Siedlung und Verkehr und der Siedlungsentwicklung nach innen. Diese Kernthemen der Raumplanung vereinen viele unterschiedliche Aspekte und Fragestellungen. Das Richtplankapitel 5.1.2 nimmt einen Querschnitt durch die damit zusammenhängenden Themen vor. Es enthält zahlreiche Verweise auf die weiteren Sachkapitel.

Bei der Siedlungsentwicklung nach Innen stehen qualitative Aspekte im Vordergrund, so beispielsweise die Aufenthalts- und gestalterische Qualität eines Ortszentrums. An gut erschlossenen Lagen (öV-Gütekategorie C oder besser) im Kanton Graubünden ist heute ein insgesamt grosses Nutzungspotenzial in Form unternutzter oder unüberbauter Bauzonen sowie nicht eingezoner Flächen vorhanden. Die Richtplanfestlegungen bezwecken, dass diese Potenziale vermehrt ausgeschöpft werden.

Konkrete Massnahmen sind auf regionaler Ebene im Rahmen eines regionalen Raumkonzepts zu treffen. Auf kommunaler Ebene geht es um die Umsetzung konkreter Massnahmen zur Förderung einer hochwertigen Siedlungsentwicklung nach Innen innerhalb einer Frist von 5 Jahren (siehe Handlungsanweisungen).

Gestaltung und Baukultur (Kap. 5.1.3)

Das Kapitel Gestaltung und Baukultur formuliert Grundsätze und qualitätssichernde Planungsprozesse. Verantwortlich für die Förderung der Gestaltung und Baukultur sind in erster Linie die Gemeinden; der Kanton steht unterstützend zur Seite. Die Festlegungen im Richtplan zeigen auf, wie gestalterische Qualität von kommunaler und, falls nötig, auch kantonaler Seite eingefordert werden kann. Damit erfüllt der Richtplan die Anforderung des Bundes gemäss Art. 1 Abs. 2 RPG, wonach kompakte Siedlungen mit angemessener Wohnqualität zu schaffen sind.

3 Siedlungsgebiet und Bauzonen (Kap. 5.2)

Siedlungsgebiet (Kap. 5.2.1)

Das Kapitel Siedlungsgebiet legt dar, wie die Anforderungen gemäss Art. 8a Abs. 1a. RPG umgesetzt werden. Demgemäss hat der Richtplan festzulegen, wie gross das Siedlungsgebiet insgesamt sein soll, wie es im Kanton verteilt sein soll und wie seine Erweiterung regional abgestimmt wird.

Mit der Festlegung des Siedlungsgebiets und der dazugehörigen Kriterien für die Erweiterung im kantonalen Richtplan wird die Entwicklung der Siedlungsfläche im Kanton künftig besser gesteuert und die Zielsetzung einer Entwicklung nach innen verstärkt eingefordert. Das Richtplankapitel umfasst folgende Inhalte:

- (I). Festlegung des Siedlungsgebiets im kantonalen Richtplan (Vorgehensweise)
- (II). Kriterien für die Erweiterung des Siedlungsgebiets
- (III). Bemessung und Monitoring des Siedlungsgebiets
- (IV). Weiterentwicklung des Siedlungsgebiets

(I). Festlegung des Siedlungsgebiets im kantonalen Richtplan (Vorgehensweise)

Das Siedlungsgebiet gemäss Bundesrecht umfasst den bestehenden Siedlungskörper sowie das für die zukünftige Siedlungsentwicklung (Planungshorizont 25 Jahre) vorgesehene Gebiet. Zum Siedlungsgebiet gehören die Wohn-, Zentrums- und Arbeitsgebiete, Verkehrs- und Parkierungsflächen, Plätze, Park- oder Grünanlagen sowie weiteren Flächen (Gewässer; kleine Waldflächen), sofern sie Bestandteil des Siedlungsgefüges sind.

Die Trennung des Siedlungsgebiets vom Nichtsiedlungsgebiet ist eine zentrale Aufgabe der Richtplanung (Art. 4 Abs. 1 RPV). Aus diesem Grund verlangt das RPG neu eine verbindliche Festlegung des Siedlungsgebiets im kantonalen Richtplan. Dabei hat sich das im Richtplan festzulegende Siedlungsgebiet an der erwarteten Entwicklung der nächsten 20–25 Jahre zu orientieren.

Die Richtplanung im Kanton Graubünden sah bisher keine Festlegung des Siedlungsgebiets vor. Die geforderte Festlegung im Sinne des RPG erfolgt in Graubünden nicht durch den Kanton allein, sondern in Zusammenarbeit mit den Regionen. Im kantonalen Richtplan erfolgt zuhause der Region eine provisorische Festlegung des Siedlungsgebiets (Zwischenergebnis). Aufgabe der Region ist es, dieses provisorische Siedlungsgebiet zu überprüfen, gegebenenfalls zu präzisieren und, sofern notwendig, Gebiete für Siedlungserweiterungen zu bezeichnen. Eine definitive Festlegung (Festsetzung) des Siedlungsgebiets im kantonalen Richtplan folgt nach Beschluss des regionalen Richtplans durch die Region und Genehmigung durch den Bundesrat. Für die definitive Festlegung des Siedlungsgebiets durch die Region besteht eine Frist von 5 Jahren ab Erlass des kantonalen Richtplans Siedlung.

(II). Kriterien für die Erweiterung des Siedlungsgebiets

Der kantonale Richtplan definiert die Kriterien zur Erweiterung des Siedlungsgebiets wie die regionale Abstimmung, der Bedarfsnachweis oder die Erschliessungsanforderungen.

Erweiterungen und Verlagerungen des Siedlungsgebiets von ≥ 1 ha erfordern eine Festlegung im regionalen und kantonalen Richtplan. Damit wird der Anforderung der Abstimmung von Lage und Grösse der Bauzonen über die Gemeindegrenzen hinaus Rechnung getragen (Art. 15 Abs. 3 RPG). Für kleine Anpassungen wie Arrondierungen oder innerkommunale Verlagerungen der Bauzone kann auf ein Richtplanverfahren verzichtet werden. Die raumplanerischen bzw. gesetzlichen Anforderungen an die Erweiterung der Bauzonen (u.a. der ausgewiesene Bedarf) müssen bei Erweiterungen des Siedlungsgebiets erfüllt sein (siehe Tabelle 2).

Das ARE-GR führt Buch über die Siedlungsgebietsveränderungen in den Gemeinden.

(III). Bemessung und Monitoring des Siedlungsgebiets

Das im Koordinationsstand Zwischenergebnis bezeichnete Siedlungsgebiet wird durch das ARE-GR festgelegt. Es umfasst die rechtskräftige Bauzone sowie die Nichtbauzone innerhalb des weitgehend überbauten Gebiets. Nicht zum Siedlungsgebiet gehören «Zonen für künftige bauliche Nutzungen» respektive damit vergleichbare Zonen, sofern diese am Siedlungsrand liegen. Ebenfalls nicht zum Siedlungsgebiet gehören eingeschränkt nutzbare Bauzonen ausserhalb des Dauersiedlungsraums (z. B. Zonen für touristische Einrichtungen).

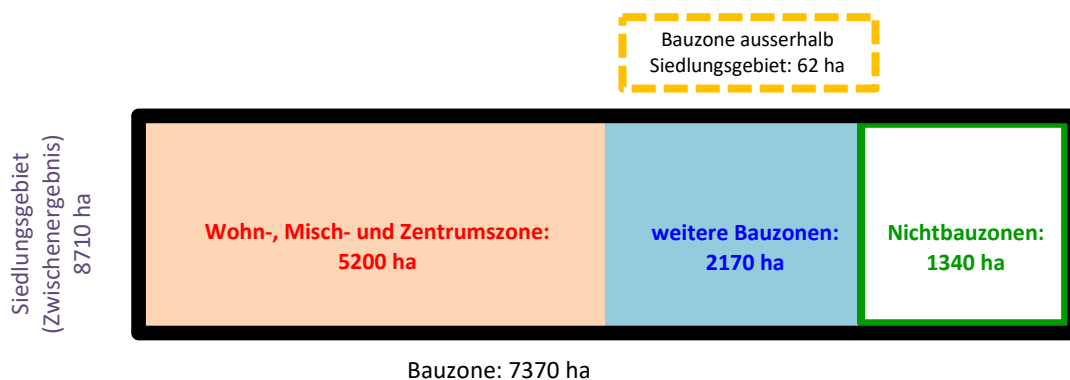


Abb. 6: Zusammensetzung festgelegtes Siedlungsgebiet (Stand 1. Januar 2018).

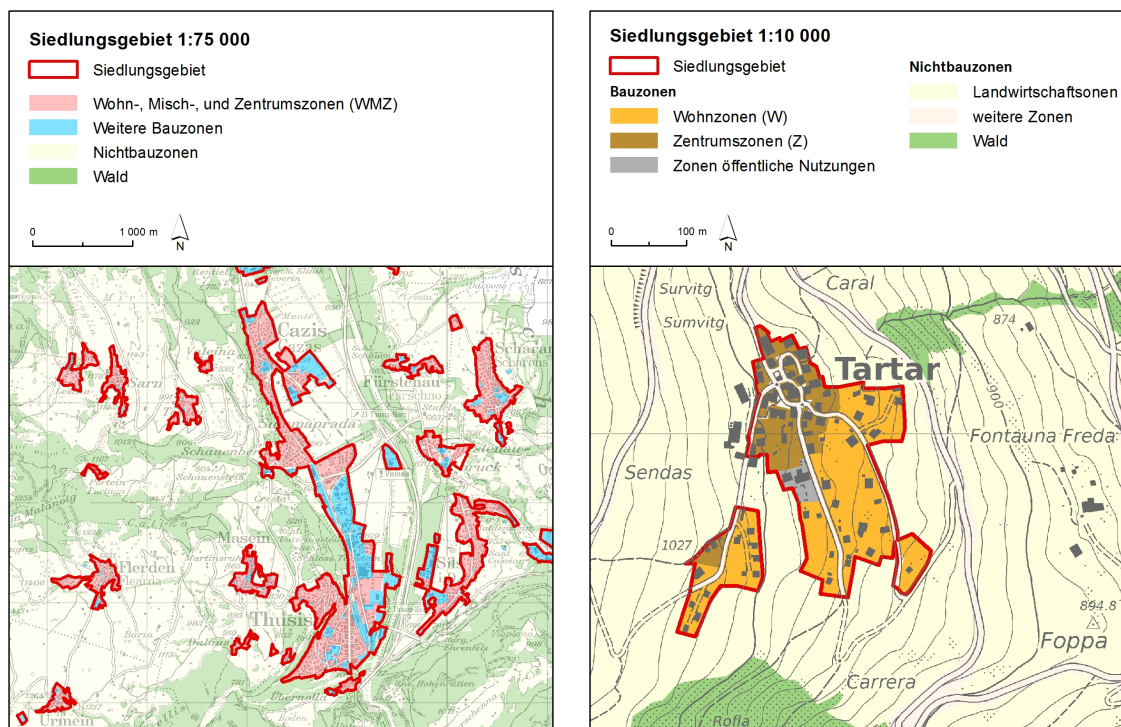


Abb. 7: Darstellung festgelegtes Siedlungsgebiet

Das festgelegte Siedlungsgebiet umfasst insgesamt 8710 ha. Davon gehören 7370 ha zur rechtskräftigen Bauzone und 1340 ha zur Nichtbauzone. Bei letzterer handelt es sich hauptsächlich um Verkehrsflächen (Verkehrszonen) innerhalb des weitgehend überbauten Gebiets, die in vielen Gemeinden nicht als Bauzone sondern als «übriges Gemeindegebiet» ausgeschieden wurden. Die nicht zum Siedlungsgebiet gehörenden Bauzonen ausserhalb des Dauersiedlungsraums umfassen eine Gesamtfläche von insgesamt 62 ha.

Das Siedlungsgebiet unterliegt Veränderungen. Aussonnungen von WMZ, ZöBA oder anderen Bauzonen können zu einer Verkleinerung des Siedlungsgebiets führen, richtplanerische Siedlungsbietserweiterungen sowie kleinflächige, nicht richtplanpflichtige Bauland-Einzonungen zu einer Vergrösserung des Siedlungsgebiets. Das Siedlungsgebiet wird durch das Amt für Raumentwicklung im Sinne einer Fortschreibung regelmässig aktualisiert. Diese Fortschreibung betrifft die Richtplan-karte einerseits und die Statistik andererseits.

(IV). Weiterentwicklung des Siedlungsgebiets

Gemäss Leitsatz im Richtplan kann das Siedlungsgebiet im Richtplan bis zum Jahr 2040 um maximal 100 ha auf 8810 ha erweitert werden. Diese Zahl entspricht 1.15 % des im Koordinationsstand Zwischenergebnis festgelegten Siedlungsgebiets. Diese 100 ha an zusätzlichem Siedlungsgebiet werden wie folgt auf die Raumtypen gelenkt (siehe Tab. 1):

- Dem urbanen und suburbanen Raum (ohne überlagerte Tourismusräume) kommen 60 ha Siedlungsgebiet zugute. Im Jahr 2040 dürfen diese folglich höchstens 3470 ha Siedlungsgebiet umfassen. In diesen Wachstumsräumen ist der Bedarf an zusätzlicher WMZ, Arbeitsgebieten sowie ZöBA kantonsweit am grössten.

- Dem Tourismusraum kommen 30 ha zugute, der im Jahr 2040 nicht mehr als 3500 ha umfassen darf. Im Tourismusraum wird insbesondere die Weiterentwicklung der touristischen Infrastruktur zusätzliches Siedlungsgebiet beanspruchen.
- Der ländliche Raum kann 10 ha zusätzliches Siedlungsgebiet beanspruchen und darf im Jahr 2040 höchstens 1840 ha Siedlungsgebiet umfassen.

Im Rahmen der vierjährlichen Berichterstattung an den Bund gemäss Art. 9 Abs. 1 RPV wird der Stand des Siedlungsgebiets (Entwicklung Gesamtumfang; Entwicklung in den Raumtypen) ausgewiesen. Der Kanton hat die Möglichkeit, die Ziele zur angestrebten Siedlungsentwicklung (Gesamtumfang Siedlungsgebiet; Verteilung Siedlungsgebiet auf Raumtypen) periodisch zu überprüfen und bedarfsweise anzupassen.

Raumtyp	festgelegtes Siedlungsgebiet (Zwischenergebnis; in ha)	Zuwachs Siedlungsgebiet bis 2040 (in ha)
urbaner und suburbaner Raum	3410	+ 60ha
Tourismusraum	3470	+ 30 ha
ländlicher Raum	1830	+ 10 ha

Tab. 1: Verteilung festgelegtes Siedlungsgebiet auf Raumtypen.

Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (Kap. 5.2.2)

Das Kapitel zu den Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) umfasst Kerninhalte der Richtplananpassung und zeigt wichtige Schnittstellen zwischen Richt- und Nutzungsplanung auf. Wichtige Inhalte des Richtplankapitels sind:

- (I). Massnahmen zur Erreichung einer richtig dimensionierten kantonalen Bauzonengrösse (Umlagerung der Bauzonenreserven) inkl. Kriterien für Ein- und Auszonungen
- (II). Bemessung und Beurteilung der Bauzonengrösse nach Gemeinde (kommunale Bauzonenkapazität)
- (III). Handlungsanweisungen an die Gemeinden bezüglich WMZ
- (IV). Grundlagen zur Überprüfung der Bauzonensituation in den Gemeinden (Kapazitätsreserve; Aus- und Umzonungspotenziale; Verdichtungsmöglichkeiten)

(I). Massnahmen zur Erreichung einer richtig dimensionierten kantonalen Bauzonengrösse

Die WMZ in Graubünden sind gesamtkantonal betrachtet zu gross. Dies hat zur Folge, dass der kantonale Umfang an WMZ nicht vergrössert werden darf.

Ein Grossteil der vorhandenen WMZ-Reserven liegt heute nicht dort, wo sie aufgrund der Bevölkerungsprognosen erwünscht wären, nämlich in den dynamischen Entwicklungsräumen mit einem erwarteten hohen Zuwachs an Einwohnern und Arbeitsplätzen. Diese Ausgangslage erfordert eine teilweise Umlagerung der vorhandenen Bauzonenreserven von den Gebieten mit einem negativen demographischen Wandel in dynamischere Räume.

Die Umlagerung erfolgt, indem die Gemeinden ihre WMZ auf ihren effektiven Bedarf ausrichten. Gemeinden mit überdimensionierter WMZ sind angehalten, ihre WMZ-Reserven im erforderlichen Mass zu reduzieren (gemäss Grundlagen besteht kantonsweit ein mutmassliches Auszonungspotenzial an WMZ von mindestens 120 ha). Gemeinden mit knapp dimensionierter WMZ können ihrerseits Einzonungen im benötigten Umfang vornehmen. Selbstverständlich nur unter der Bedingung, dass die Einzonungsvoraussetzungen gemäss Richtplan und RPG erfüllt sind.

Der Kanton bilanziert die Ein- und Auszonungen von WMZ fortlaufend. Er führt ein Monitoring über den Bestand der WMZ und stellt sicher, dass die Gesamtfläche der WMZ von 5200 ha nicht überschritten wird. Er informiert Bund und Öffentlichkeit alle vier Jahre über die Entwicklung der kantonalen WMZ-Fläche und Bauzone.

Durch eine bedarfsorientierte Anpassung der WMZ in den Gemeinden verändert sich die kantonale Bauzonenauslastung wie folgt: Einerseits kann die unüberbaute WMZ rascher einer Überbauung zugeführt werden, da in den Wachstumsräumen effektiv eine Nachfrage besteht. Andererseits kann die gesamtkantonale WMZ-Fläche wohl insgesamt etwas reduziert werden (siehe Kapitel D3: Auszonung nicht überbaubarer WMZ-Flächen;). Beide Effekte führen dazu, dass sich die kantonale Bauzonenauslastung weiter erhöht. Ziel ist, dass der Kanton eine korrekt dimensionierte Bauzonengrösse erreicht. Allerdings kann der Zeitpunkt nicht zuverlässig vorausgesagt werden.

(II). Bemessung und Beurteilung der Bauzonengrösse je Gemeinde

Die Bemessung und Beurteilung der kommunalen Bauzonenkapazität erfolgt durch das ARE-GR nach einheitlichen Kriterien. Das ARE-GR hat dafür eine auf die Verhältnisse in Graubünden ausgerichtete Methode entwickelt, die auf den rechtskräftigen Zonenplandaten gründet und die dritte Raumdimension miteinbezieht. Die Ergebnisse der Berechnung werden in einem Gemeinde-Datenblatt zusammengefasst und kartographisch dargestellt (siehe Kapitel D2).

Die Gemeinden werden gestützt auf eine Gegenüberstellung von den mutmasslichen WMZ-Kapazitätsreserven mit dem erwarteten Bevölkerungszuwachs einer Kategorie zugeordnet (knapp dimensionierte, richtig dimensionierter oder überdimensionierter WMZ). Die Zuordnung einer Gemeinde zu einem Typ kann dem Gemeinde-Datenblatt entnommen werden. Im Richtplan erfolgt in der Objektliste eine entsprechende Festlegung im Koordinationsstand Zwischenergebnis. Nach der Überprüfung des Gemeinde-Datenblatts durch die Gemeinde erfolgt die Festlegung im Koordinationsstand Festsetzung. Für die Überprüfung der Ergebnisse des Datenblatts und die Ermittlung des Bauzonenbedarfs steht den Gemeinden eine Frist von zwei Jahren nach Erlass des kantonalen Richtplans zur Verfügung.

Gemäss den Berechnungen des ARE-GR, die aufgrund der Datenlage Vermutungscharakter haben, verfügt ein Grossteil der Gemeinden im Kanton Graubünden über zu grosse WMZ. Es sind mehrheitlich Gemeinden im touristischen und ländlichen Raum. Gemeinden mit richtig dimensionierten oder zu kleinen WMZ finden sich mehrheitlich im urbanen und suburbanen Raum.

(III). Handlungsanweisungen an die Gemeinden

Die folgende Tabelle gibt eine Übersicht über die Handlungsanweisungen an die Gemeinden bezüglich des Umgangs mit ihrer WMZ:

	Auftrag OP	Anforderungen betr. Umfang WMZ
Gemeinden mit knapp dimensionierter WMZ (Fall A)	Massnahmen zur Verdichtung und Mobilisierung der Nutzungsreserven in rechtskräftiger WMZ erlassen.	Erweitern der WMZ-Fläche möglich (Einzonungskriterien berücksichtigen).
Gemeinden mit richtig dimensionierter WMZ (Fall B)	Massnahmen zur Verdichtung und Mobilisierung der Nutzungsreserven in rechtskräftiger WMZ erlassen.	WMZ-Fläche stabil halten. WMZ-Verlagerungen möglich.
Gemeinden mit überdimensionierter WMZ (Fall C)	Auszonungsflächen bezeichnen und Planungszone erlassen. Massnahmen zur Mobilisierung der Nutzungsreserven in rechtskräftiger WMZ erlassen.	WMZ-Fläche im erforderlichen Mass reduzieren. WMZ-Verlagerungen möglich.

Tab. 2: Handlungsanweisungen an die Gemeinden im Umgang mit WMZ.

(IV). Grundlagen zur Überprüfung der Bauzonensituation in den Gemeinden

Das ARE-GR hat verschiedene Grundlagen erarbeitet, welche den Gemeinden bei der erforderlichen Überprüfung der Bauzonensituation zur Verfügung stehen. Die einzelnen Grundlagen und Erhebungen werden in Kapitel D vorgestellt.

Den Gemeinden steht zudem eine Wegleitung zur Verfügung (ARE-GR 2018b)

Arbeitsgebiete (Kap. 5.2.3)

Das Kapitel zu den Arbeitsgebieten befasst sich mit der Planung von Gebieten für Arbeitsnutzungen, die aufgrund ihres Flächenbedarfs, der Erschliessungsanforderungen oder der Emissionen nicht in einer WMZ untergebracht werden können. Dazu gehören hauptsächlich das verarbeitende Gewerbe und die Industrie. Inhalte des Richtplankapitels sind:

- (I). Bezeichnen von Arbeitsgebieten
- (II). Massnahmen zur Sicherung der Nutzungsausrichtung
- (III). Arbeitszonenbewirtschaftung

(I). Bezeichnen von Arbeitsgebieten

Die Bereitstellung geeigneter Gebiete für die Wirtschaft ist eine wichtige Voraussetzung für die Entwicklung bestehender sowie die Ansiedlung neuer Unternehmen. Im Richtplan werden die aus kantonalen Sicht bestgeeigneten Gebiete bezeichnet. Im kantonalen Richtplan werden «Arbeitsgebiete im urbanen und suburbanen Raum», «Arbeitsgebiete im ländlichen und touristischen Raum» sowie «strategische Arbeitsgebiete» unterschieden. Diese weisen folgende Eigenschaften auf:

	Lage	Charakteristik	Anforderungen Richtplanung
Strategische Arbeitsgebiete	gute Lage zu den Metropolitanräumen; sehr gute Anbindung an das nationale Strassen- und Schienennetz; im urbanen / suburbanen Raum gemäss Raumkonzept GR.	grosse zusammenhängende und nicht überbaute Fläche; (langfristige) strategische Reserve für die Ansiedlung grösserer wertschöpfungsintensiver Unternehmen; grosses Arbeitskräftepotenzial im näheren Umfeld.	planerische Aufbereitung durch Kanton und Standortgemeinde; spezifisches Standortprofil (siehe Objektliste).
Arbeitsgebiete im urbanen und suburbanen Raum	gute Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz; im urbanen / suburbanen Raum gemäss Raumkonzept GR.	grosse zusammenhängende Fläche; grosses Arbeitskräftepotenzial im nahen Umfeld.	Festlegung Standortprofil/Nutzungsausrichtung durch Kanton und Regionen (siehe Objektliste);
Arbeitsgebiete im touristischen und ländlichen Raum	gute Anbindung an das Hauptstrassennetz; touristischer / ländlicher Raum gemäss Raumkonzept GR.	Kleinere zusammenhängende Fläche; mässiges Arbeitskräftepotenzial im nahen Umfeld; Regionale Gewerbegebiete.	Festlegung Standortprofil/Nutzungsausrichtung durch Kanton und Regionen (siehe Objektliste);

Tab. 3: Arbeitsgebiete und ihre Charakteristik.

Die Arbeitsgebiets-Typen unterscheiden sich aufgrund ihrer Grösse und aufgrund ihres räumlichen Umfelds. Je nach Standort können unterschiedliche Nutzungen zweckmässig sein, mit der Profilierung sind die standortspezifischen Anforderungen festgehalten.

Die Standorte der Arbeitsgebiete sind im Richtplan in der thematischen Karte 5-4 dargestellt und in der Objektliste aufgeführt. Alle übrigen Industrie- und Gewerbeazonen sind in der Richtplanung nicht erfasst. In der Datenbank zu den Arbeitsstandorten (siehe D6) werden diese Flächen aber erhoben und als lokale Gebiete ausgewiesen. Bei der Beurteilung des Arbeitszonenbedarfs werden diese Flächen mit berücksichtigt.

Bei den Arbeitsgebieten wird eine Konzentration auf die bestgeeigneten Standorte angestrebt. Die zukünftige Entwicklung soll darum primär in oder angrenzend an die ausgewiesenen Richtplangebiete erfolgen. Eine Ausnahme bildet die Erweiterung von bestehenden Betrieben. Sofern keine übergeordneten Interessen betroffen sind und ein ausgewiesener Bedarf besteht, sollen Erweiterungen ermöglicht werden.

(II). Massnahmen zur Sicherung der Nutzungsausrichtung

Mit den bisherigen Standortfestlegungen im Richtplan konnte die öffentliche Hand nur beschränkt Einfluss auf die Entwicklung und Nutzung der Arbeitsgebiete nehmen. Das Potenzial der einzelnen Gebiete konnte dadurch nicht überall ausgeschöpft werden. Das Kapitel zu den Arbeitsgebieten enthält daher neu weitergehende Festlegungen zur verbesserten Steuerungsmöglichkeit und zur Vermeidung von Fehlentwicklungen in diesen Gebieten.

In der Objektliste des kantonalen Richtplans wird für jedes Arbeitsgebiet ein Standortprofil mit der Nutzungsausrichtung festgelegt. Mit der Profilierung eines Gebietes wird ausgedrückt, auf welche Arbeitsnutzungen und Zielbranchen ein Arbeitsgebiet ausgerichtet werden soll. Dem Standortprofil kann beispielweise entnommen werden, ob publikumsorientierte Nutzungen wie der Detailhandel zulässig sind oder nicht. Über das Standortprofil werden einschränkende Massnahmen (Verbot bestimmter Nutzungen) oder gezielte Förderungen festgelegt. Grundlage für die Festlegung der Standortprofile und die konkreten Planungsanweisungen bildet eine vom ARE-GR erarbeitete Analyse (ARE-GR 2016f). Mit der Profilierung wird der Rahmen für die nachgelagerten Planungen gesetzt.

Im Rahmen der nachgelagerten regionalen Richtplanung können die Profile verfeinert oder angepasst werden sowie neue Flächen innerhalb (z.B. Brachen) und ausserhalb der Bauzonen evaluiert werden. Bedarf und Dimensionierung sind dabei aus regionaler Sicht zu beurteilen. Im Handlungsraum Nordbünden sind Bedarf, Dimensionierung und Standortwahl unter den Regionen Imboden, Plessur und Landquart abzustimmen.

Abhängig vom Standortprofil ergeben sich unterschiedliche Anforderungen an die Bebauungs- und Erschliessungsstruktur (Gesamtüberbauungen, Einzelbebauungen, anzustrebende Dichte etc.) des Gesamtgebiets. Die grundeigentümerverbindliche Umsetzung dieser Anforderungen – die sogenannte planerische Aufbereitung – erfolgt durch die Standortgemeinde. Der Kanton berät und unterstützt die Standortgemeinde bei der planerischen Aufbereitung des Arbeitsgebiets. Die planerische Aufbereitung basiert auf Konzepten für die Erschliessung, Überbauung, Etappierung, Parzellierung und Gestaltung.

Das Wirtschaftsentwicklungsgesetz sieht vor, dass der Kanton an Standorten mit volkswirtschaftlichem Potenzial die Verfügbarkeit von Grundstücken zur wirtschaftlichen Entwicklung für exportorientierte Unternehmen sicherstellen kann. Der Kanton kann demnach Flächen erwerben und der erwünschten Nutzung zuführen. Infolge der neuen gesetzlichen Befugnisse und auf Grundlage der Richtplanfestlegungen (Standortprofile) kann der Kanton die Entwicklung der Arbeitsgebiete steuern oder sogar aktiv vorantreiben.

(III). Arbeitszonenbewirtschaftung

Der Bund verlangt von den Kantonen die Einführung einer Arbeitszonenbewirtschaftung als Voraussetzung für die Ausscheidung neuer Arbeitszonen. Mit einer Arbeitszonenbewirtschaftung soll eine verbesserte Übersicht über den Bestand an Arbeitszonen (inkl. standortspezifischer Angaben zu Dimensionierung, Überbauungsstand, Verfügbarkeit, Profilierung u.a. Parameter) innerhalb des Gesamtkantons oder einer Region geschaffen werden. Bei der Ausscheidung neuer Arbeitszonen ist der Bedarf aus regionaler Sicht zu beurteilen.

Die Arbeitszonenbewirtschaftung erfolgt gestützt auf die Vorgaben des kantonalen Richtplans und auf Basis verschiedener Grundlagen (siehe D6). Der Kanton arbeitet hierfür mit den Regionen und Standortgemeinden zusammen.

Die Kriterien für die Ausscheidung neuer Arbeitszonen werden durch den kantonalen Richtplan vorgegeben. Der Richtplan verlangt bei Einzonungen von Arbeitszonen die Prüfung einer Kompensation mit Arbeitszonen an wenig geeigneten Lagen. Diese Kompensation bezweckt auch die Reduktion der heute knapp 200 ha unüberbauten Arbeitszonen bzw. eine Konzentration auf die geeigneten Gebiete. Die Kompensation hat im Rahmen eines Nutzungsplanverfahrens oder über die regionale Richtplanung zu erfolgen.

Gebiete für Einkaufsnutzungen (Kap. 5.2.4)

Das Kapitel 5.2.4 befasst sich mit Standorten für grössere Einkaufseinrichtungen und Fachmärkte. Einkaufseinrichtungen können eine grosse Zahl an Personenbewegungen pro Tag auslösen. Bei der Standortwahl sind daher unterschiedliche Aspekte zu berücksichtigen und verschiedene Interessen gegeneinander abzuwägen. Ein neues Einkaufszentrum am Siedlungsrand kann zu einer Verlagerung der Kundenströme aus dem Ortszentrum und in der Folge zu einer Ausdünnung des Versorgungsangebots im kommerziellen Kern führen. Diese Entwicklung kann in mehreren Orten des Kantons beobachtet werden.

Die Summe von falschen Standortentscheiden kann eine Negativspirale für die historischen Stadt- und Ortszentren zur Folge haben (Rückgang der Laufkundschaft, Ausdünnung des Versorgungs- und Gastronomieangebots, ausbleibende Investitionen in die Ortszentren, Attraktivitätsverlust, weiterer Rückgang der Laufkundschaft). Im Interesse des Erhalts belebter und attraktiver Stadt- und Ortszentren sowie der Schonung von Boden und Landschaft sind solche Fehlentwicklungen vorsorglich zu verhindern. Das Ziel besteht darin, die Stadt- und Ortszentren in ihrer Funktion und Bedeutung als Orte der Versorgung, des Aufenthalts und der Begegnung zu stärken und weitere Fehlentwicklungen zu verhindern und wo möglich zu korrigieren. Attraktive Stadt- und Ortszentren zeichnen sich auch durch kurze Versorgungswege und eine zweckmässige Nutzungsmischung aus und tragen zur Reduktion von Verkehr und zur Schonung der Umweltressourcen bei.

Der Richtplan kann auf diese Entwicklung insofern Einfluss nehmen, als dass er die Kriterien für neue Einkaufsstandorte definiert und von den Regionen und Gemeinden entsprechende Abklärungen und Konzepte einfordert. Das heisst konkret:

- Neue Standorte für Einkaufseinrichtungen und Fachmärkte ausserhalb der Ortszentren sind durch die Regionen in ihren Richtplänen festzulegen. Diesbezüglich ist eine konzeptbezogene (anstelle einer projektbezogenen) Vorgehensweise der Regionen notwendig. Der enge Bezug zum Thema Arbeitsgebiete (Standortprofile; Aussagen zu publikumsintensiven Einrichtungen) ist zu beachten.
- Die Gemeinden werden angehalten, im Rahmen eines kommunalen räumlichen Leitbildes aufzuzeigen, wie sie ihren kommerziellen Kern fördern und weiterentwickelt wollen. Angesprochen sind insbesondere die Regionalzentren mit ihrer überkommunalen Versorgungsfunktion.

Gebiete für touristische Beherbergung (Kap. 5.2.5)

Das Richtplankapitel 5.2.5 befasst sich hauptsächlich mit neuen Standorten für die touristische Beherbergung innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebiets. Die Bestimmungen des Richtplans haben zum Ziel, die für die touristische Entwicklung aus kommunaler bzw. regionaler Sicht bestgeeigneten Standorte zu evaluieren und zu sichern. Dies um zu gewährleisten, dass diese Potenzialstandorte nicht durch andere Nutzungen langfristig belegt werden und um eine Grundlage für künftige Investitionen zu schaffen. Es sind konzeptbezogene bzw. projektbezogene Vorgehensweisen möglich.

Eine landschaftlich attraktive Lage mit schöner Aussicht, eine zentrale Lage in einem Tourismusort oder eine unmittelbare Anbindung an einen Bergbahnzubringer oder die Skipiste können wichtige Voraussetzungen für einen erfolgreichen Betrieb eines Hotels oder eines Resorts sein. Um international konkurrenzfähige Angebote zu schaffen oder bestehende weiterzuentwickeln ist die Tourismuswirtschaft auf die Nutzung von attraktiven Standorten angewiesen.

Der Richtplan definiert die räumlichen Anforderungen an solche Standorte und zeigt planerische Umsetzungsmöglichkeiten auf. Wichtig hierbei ist die Unterscheidung zwischen Standorten in der Siedlung bzw. am Siedlungsrand und solchen ausserhalb der Siedlungen:

- Standorte in der Siedlung bzw. am Siedlungsrand können durch die Gemeinden gestützt auf das kommunale Leitbild sowie allenfalls weiterer Grundlagen in der Ortsplanung bezeichnet werden. Die Gemeinde hat sich in diesem Zusammenhang u.a. mit Fragen zur Ausrichtung und Weiterentwicklung des touristischen Angebots auseinanderzusetzen. Ein Einbezug von touristischen Akteuren zur Evaluierung der Potenzialstandorte ist sinnvoll.
- Standorte ausserhalb der Siedlungen (bzw. ohne direkten Bezug zum Siedlungsgebiet) sind durch die Regionen gestützt auf ihre Raumkonzepte im regionalen Richtplan zu bezeichnen. Der Bund verlangt bei Vorhaben an Standorten ohne direkten Siedlungsbezug einzelfallweise eine Grundlage im kantonalen Richtplan. Die Richtplananpassung bedarf einer Genehmigung durch den Bundesrat.

Im Richtplankapitel 5.2.5 wird auch das Thema Erst- und Zweitwohnungen (Schaffung und Erhalt von Wohnraum für Einheimische; Auslastung der Zweitwohnungen) aufgegriffen.

Gebiete mit öffentlichem Nutzungscharakter (Kap. 5.2.6)

Das Kapitel zu den Gebieten mit öffentlichem Nutzungscharakter zeigt auf, wie die in einigen Gemeinden – namentlich im ländlichen Raum – überdimensionierten oder am falschen Standort gelegenen ZöBA-Reserveflächen zu reduzieren sind.

Die heutige Verteilung und Dimensionierung der ZöBA ist mancherorts ein Spiegel früherer Gemeinde- und Organisationsstrukturen. Die Zusammenlegung von Schulen und weiterer öffentlicher Dienste in verschiedenen Regionen und Gemeinden hat zu einem Überangebot an ZöBA geführt. Kantonsweit sind rund 160 ha der insgesamt 860 ha ZöBA nicht überbaut. Zudem nimmt der Bedarf an ZöBA namentlich in Gebieten mit Bevölkerungsrückgang tendenziell weiter ab.

Die Gemeinden werden durch den Richtplan aufgefordert, ihre Situation bezüglich ZöBA (Bedarf; Verteilung) zu überprüfen und gegebenenfalls Massnahmen zu ergreifen. Ziel dieser Massnahmen

ist es, eine bedarfsgerechte Dimensionierung und zweckmässige Verteilung der ZöBA zu erreichen. Mögliche Massnahmen sind:

- Das Verlagern von ZöBA innerhalb einer Gemeinde (beispielsweise von einer Aussenfraktion an den Hauptort, falls dort ein Bedarf nach ZöBA besteht);
- Das Umzonen in eine WMZ oder eine andere Bauzone (siehe spezifische Anforderungen im Richtplan);
- Das Auszonen von zu grossen ZöBA-Flächen.

Die Gemeinden sind angehalten, die Überprüfung ihrer ZöBA auf subregionaler oder regionaler Ebene zu koordinieren, da öffentliche Versorgungseinrichtungen wie grössere Sport- und Freizeitanlagen häufig überkommunal ausgerichtet sind.

Es ist ratsam, die Überprüfung der ZöBA im Rahmen einer generellen Auslegeordnung und Überprüfung der Bauzonensituation in einer Gemeinde vorzunehmen.

D GRUNDLAGEN KANTON

1 Übersicht Grundlagen

Das RPG verlangt von den Kantonen quantitative Angaben zur Grösse und Verteilung ihres Siedlungsgebiets. Die Kantone sind somit auf robuste Datengrundlagen angewiesen, um die Bauzonkapazitäten in den Regionen und Gemeinden anhand von einheitlichen und nachvollziehbaren Kriterien erfassen und beurteilen zu können.

Um diesen Erfordernissen nachzukommen, hat das ARE-GR im Rahmen der Vorarbeiten zum Richtplan Siedlung verschiedene Grundlagen zur WMZ (Kapazitätsbemessung; Überbaubarkeit; Spezialfälle) und den Arbeitszonen (Profilierung; Bauzonenmanagement) erarbeitet. Diese Grundlagen sind für die Umsetzung des kantonalen Richtplans und für die Planungen der Gemeinden wichtig und werden künftig in verschiedenen Bereichen Anwendung finden.

Grundlagen Bauzonen (WMZ)

Folgende Grundlagen dienen den Gemeinden zur Überprüfung der Bauzonkapazität und Ermittlung des Bauzonenbedarfs:

Grundlagen Arbeitszonenbewirtschaftung

Verschiedene bestehende und neue Grundlagen stehen den Regionen und Gemeinden für die Überprüfung und Weiterentwicklung der Arbeitsgebiete zur Verfügung (siehe Kapitel D 6).

Gemeinde-Datenblatt (D 2)

Das Gemeinde-Datenblatt ist eine für die kommunale Planung wegleitende Grundlage. Es enthält die Ergebnisse der Kapazitätsberechnung und gibt Auskunft darüber, ob eine Gemeinde mutmasslich zu wenig WMZ, gerade richtig dimensionierte WMZ oder zu grosse WMZ aufweist.

Nicht überbaubare WMZ-Flächen (D 3)

Die Grundlage gibt Auskunft über grössere unüberbaute WMZ-Flächen, die nicht überbaut werden können.

Diese Flächen können das Ergebnis der Kapazitätsbemessung teilweise verfälschen und sind im Rahmen einer Ortsplanungsrevision zu überprüfen.

Überbaubare WMZ mit Auszonungspotenzial (D 4)

Die Grundlage bezeichnet WMZ-Flächen, die aufgrund ihrer Lage, Erschliessung oder anderer Gegebenheiten für eine Auszonung in Frage kommen.

Die Grundlage enthält konkrete Vorschläge für die Reduktion von WMZ.

Geschossflächenpotenzial WMZ an vom ÖV gut erschlossenen Lagen (D 5)

Die Grundlage weist die bestehenden Bauzonenreserven und das Potenzial von ÖV-seitig gut erschlossenen Gebieten aus.

Diese Grundlage liefert den Gemeinden und Regionen wichtige Anhaltspunkte zu Fragen der Innenverdichtung und zu Entwicklungsschwerpunkten

Abb. 8: Grundlagen Bauzonen.

2 Gemeinde-Datenblatt (Berechnung Kapazität WMZ)

Das Gemeinde-Datenblatt fasst die Ergebnisse der Kapazitätsberechnung WMZ für eine Gemeinde zusammen. Die dem Datenblatt zugrunde liegende Methode wurde vom ARE-GR entwickelt und ist nicht vergleichbar mit der vom Bund verwendeten Methode zur Berechnung der kantonalen Bauzonenauslastung (siehe Ausführungen TRB).

Methode ARE-GR

Die Methode des ARE-GR basiert auf den rechtskräftigen Zonenplandaten. Sie berücksichtigt die unter gegebenem Planungsrecht in der WMZ vorhandenen Nutzungsziffern (Ausnützungsziffer, Baumasseziffer o.a.) und zieht somit die dritte Raumdimension in die Kapazitätsberechnung mit ein. Die Methode vergleicht die unter Annahmen theoretisch realisierbare Geschossfläche mit der effektiv realisierten Geschossfläche. Aus der Differenz zwischen realisierter und nicht realisierter Geschossfläche wird die Kapazitätsreserve Wohnen, in Anzahl Einwohner ausgedrückt, berechnet. Die Kapazitätsreserve sagt aus, wie viele zusätzliche Einwohner in der vorhandenen WMZ Platz finden würden. Die Gegenüberstellung der Kapazitätsreserve mit dem erwarteten Bevölkerungszuwachs ermöglicht eine Aussage zur erforderlichen Bauzonengrösse.

Die Methode ARE-GR erlaubt eine Kapazitätserhebung nach einheitlichen und nachvollziehbaren Kriterien über den gesamten Kanton und ermöglicht eine verbesserte Vergleichbarkeit der Bauzonensituation zwischen Gemeinden sowie anderen Gebietseinheiten. Gleichzeitig ermöglicht die Methode, auf Besonderheiten (z.B. räumlicher Kontext) Rücksicht zu nehmen, indem für einige Parameter je nach Raumtyp (gemäss Raumkonzept) unterschiedliche Werte eingesetzt werden können. Die Ergebnisse der Kapazitätsberechnung sind im Rahmen der Ortsplanung und auf Grundlage der Karte zum Datenblatt zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen.

Die Anzahl der Beschäftigten hat keinen Einfluss auf die Kapazitätsberechnung der WMZ. Die Methode berücksichtigt nur den Raumbedarf für das Wohnen (Einwohner) und nicht für das Arbeiten (Beschäftigte). Innerhalb der WMZ ist der Raumbedarf für das Arbeiten durch den tiefen Wohnanteil von 50% in Zentrums- und Mischzonen implizit bereits berücksichtigt.

Verwendete Annahmen

Die Methode des ARE-GR beruht auf plausibilisierten Annahmen, welche den räumlichen Verhältnissen im Kanton Graubünden Rechnung tragen. Wie die folgende Auflistung der wichtigsten Annahmen zeigt, ist die Abschätzung der Kapazitätsreserve eher zurückhaltend:

- *Geschossflächenbedarf:* Die eingesetzten Werte für den Geschossflächenbedarf von je nach Raumtyp 55–70m² pro Einwohner sind grosszügig gewählt.
- *Ausbaugrad:* Der Ausbaugrad (Verhältnis zwischen der realisierten und der max. möglichen Geschossfläche) wird mit bei 80% statt 100% bemessen. Damit wird berücksichtigt, dass im Kanton Graubünden die maximale Geschossfläche bei Neubauprojekten sowie bei Projekten in der überbauten Bauzone (Aufstockung, Anbauten, Abbruch und Wiederaufbau) häufig nicht vollständig ausgeschöpft wird.
- *Mobilisierbarkeit:* Die Mobilisierbarkeit der Kapazitätsreserve ist vorsichtig bemessen: Es wird davon ausgegangen, dass in den nächsten 15 Jahren je nach Raumtyp nur 2-10% der Kapazi-

tätsreserven in der überbauten und 50% derselben in der nicht überbauten Bauzone mobilisiert werden können. Diese Werte tragen realistischen Annahmen Rechnung, wie etwa den Schwierigkeiten der Baulandmobilisierung oder der Ausschöpfung innerer Reserven.

- *Unternutzte Parzellen:* Überbaute Parzellen innerhalb der WMZ gelten erst bei einem Ausbaugrad <50% als unternutzt. D.h. die Geschossflächenreserven von unternutzten Parzellen mit einem Ausbaugrad $\geq 50\%$ werden nicht als Kapazitätsreserve angerechnet.
- Die Bevölkerungsprognose wird auf das maximal zulässige Szenario abgestützt.

Die jeweils eingesetzten Parameterwerte, die Berechnungsformeln und die Datenquellen können dem Gemeinde-Datenblatt entnommen werden (siehe auch Anhang 3). Detaillierte Informationen zur Methode sind im Methodenbericht zu finden (ARE-GR 2016a).

Geschossflächenbedarf:	55–70 m² pro Person (differenziert nach Raumtyp)
Wohnanteil:	50% in Zentrums- und Wohnmischzonen 90% in Wohnzonen 0% in den übrigen Zonen
Max. realisierbarer Ausbaugrad:	80%
Ausnützungsziffer (AZ):	gemäss Baugesetz der Gemeinde AZ=0.8 in Zentrumszonen ohne AZ im ländlichen Raum und Tourismusraum AZ=1.0 in Zentrumszonen ohne AZ im urbanen und urban-touristischem Raum sowie im suburbanen Raum und suburban-touristischen Raum zonenspezifischer Mittelwert in Zonen ohne AZ
Mobilisierbarkeit bis 2030:	50% der Kapazitätsreserven in unüberbauten Bauzone 2-10% der Kapazitätsreserven in überbauter Bauzone mit Ausbaugrad <50% (differenziert nach Raumtyp)

Abb. 9: Annahmen Berechnung Kapazitätsreserve Wohnen.

Aufbau Datenblatt

Das Gemeinde-Datenblatt bietet eine quantitative und kartographische Übersicht über die Kapazitätsreserven in der rechtskräftigen WMZ einer Gemeinde. Es ist gegliedert in einen Analyseblock (linke Blattseite) und einen Berechnungsblock (rechte Blattseite). Die dazugehörige Karte kann mithilfe eines Viewers eingesehen werden (siehe Muster im Anhang 3).

Der Analyseblock enthält allgemeine Informationen zur Gemeinde (Raumtyp, Handlungsraum, Region, Gemeindetyp, Erstwohnungsanteil, Entwicklungstendenz), demographische Angaben (heutiger Stand und Entwicklung der Wohnbevölkerung sowie Angaben zu Anzahl Arbeitsplätze in der Gemeinde (Beschäftigte und Vollzeitäquivalente). Ein zentrales Element des Analyseteils und eine wichtige Grundlage für die Berechnung der Kapazitätsreserve ist die Bauzonenstatistik. Darin wird der Überbauungsstand in der WMZ, in der Arbeitszone sowie in weiteren Bauzonen ausgewiesen.

Der Berechnungsblock enthält die Kapazitätsberechnung mit den massgebenden Parametern und den tabellarisch und graphisch aufbereiteten Ergebnissen (theoretische und mobilisierbare Kapazitätsreserve; erwartete Bevölkerungsentwicklung; Beurteilung Kapazität). Auf Basis der Bilanzierung erfolgt die Zuordnung zu einer der drei Kategorien (Fälle A, B, C), welche für die Weichenstellung der Ortsplanungen von Bedeutung ist (siehe Erläuterungen in Kapitel C2).

Die Karte zum Datenblatt basiert auf der amtlichen Vermessung und ermöglicht eine Betrachtung bis auf Parzellenebene. Anhand der Kartendarstellung kann das Ergebnis der Kapazitätsberechnung nachvollzogen werden. Diese Transparenz ist ein grosser Vorteil gegenüber anderen Methoden. Die Karte stellt für die Gemeinden ein wichtiges Hilfsmittel zur Verifizierung der Kapazitätsreserve dar. Auf Grundlage der Karte können auch die Kapazitätsreserven im überbauten Gebiet genau lokalisiert werden. Der digitale Datensatz ermöglicht zudem die Abfrage weiterer Informationen (Ausbaugrad; realisierte und maximal mögliche Geschossfläche).

Anwendung

Aufgrund der Ergebnisse des Datenblatts wird abgeleitet, welche Massnahmen die Gemeinden in ihrer Nutzungsplanung prioritär in Angriff nehmen müssen. Das Datenblatt selber ist jedoch eine Grundlage und macht keine planerischen Vorgaben bzw. nimmt die Aufgaben der Nutzungsplanung nicht vorweg. Die Gemeinden haben gemäss Richtplan den Auftrag, die Kapazitätsberechnung in Zusammenarbeit mit dem Kanton zu überprüfen (siehe Kapitel C2). Dafür steht den Gemeinden eine Wegleitung zur Verfügung (ARE-GR 2018b). Zusammengefasst ist nach dem Erlass des kantonalen Richtplans und der aktualisierten Gemeinde-Datenblätter folgender Ablauf vorgesehen:

- Die Gemeinden werden im kantonalen Richtplan einer der Kategorien A, B oder C zugewiesen. Diese Zuweisung ist erst provisorischer bzw. mutmasslicher Natur, ausgewiesen mit dem Koordinationsstand «Zwischenergebnis».
- Innert zwei Jahren nach Erlass des kantonalen Richtplanes haben die Gemeinden die Kapazitätsberechnung im Gemeinde-Datenblatt zu überprüfen. Im Rahmen der Überprüfung kann auf kommunale Besonderheiten und Spezialfälle eingegangen werden (Hochbauverbote; Freihaltbereiche; ISOS; Festlegungen Genereller Gestaltungsplan u.a.).
- Nach der Überprüfung des Datenblatts wird die Gemeinde definitiv einer der Kategorien A, B, oder C zugeordnet, was im Koordinationsstand «Festsetzung» zum Ausdruck kommen wird.
- Nach erfolgter Ortsplanungsrevision (bzw. nach Genehmigung der RPG-konformen Ortsplanung durch die Regierung) wird die Gemeinde aus der Objektliste gestrichen bzw. sie wird neu in der Objektliste der «Gemeinden mit bereinigter Ortsplanung im Bereich WMZ» geführt.

Die Ergebnisse der Kapazitätsberechnung Wohnen bzw. das Gemeinde-Datenblatt lassen sich als Grundlage für verschiedene weitere Bereiche der Richt- und Nutzungsplanung und räumlich für verschiedene Gebietseinheiten verwenden.

Bewirtschaftung

Auf Antrag einer Gemeinde kann die Kapazitätsberechnung neu durchgeführt werden, sofern sich die Verhältnisse umfassend verändert haben. Dies kann beispielweise bei einer Gemeindefusion, bei grosser Bautätigkeit seit der letzten Erhebung oder bei rechtskräftigen Aus- und Umzonungen von WMZ der Fall sein.

Eine gesamthafte Aktualisierung der Kapazitätsberechnung nach Erlass des Richtplans ist nicht vorgesehen. Das Datenblatt ist eine Grundlage für die Zuweisung zu einer der Kategorien A-C und somit Ausgangspunkt für die erforderlichen Arbeiten in den Gemeinden.

3 Nicht überbaubare WMZ-Flächen

Im Rahmen der Vorarbeiten zur Richtplananpassung hat das ARE-GR die WMZ-Flächen im Kanton Graubünden nach qualitativen Kriterien überprüft. Ausschlaggebend dafür war die Erkenntnis, dass bei der Berechnung der kommunalen Kapazitätsreserve auch WMZ-Flächen berücksichtigt sind, welche aus verschiedenen Gründen gar nicht überbaut werden können. Der Einbezug dieser Flächen kann das Ergebnis der kommunalen Kapazitätsbemessung verfälschen. Diese Flächen sind nach Möglichkeit im Rahmen einer Ortsplanungsrevision aus der Bauzone zu entlassen oder einer anderen Zonenart zuzuweisen. Die Erhebungsmethode sowie die Ergebnisse sind in einem separaten Bericht ausführlich dokumentiert (ARE-GR 2016c/d).

Zur Erhebung der nicht überbaubaren WMZ-Flächen wurden unüberbaute WMZ-Flächen >1 ha analysiert und kategorisiert. Als nicht überbaubar wurden Flächen bezeichnet, die mit einem Freihaltebereich o.ä. belegt sind (Typ 1) oder langfristig durch andere Nutzungen wie Ski- oder Golf-sport beansprucht werden (Typ 2). Der massgebende Grund für die nicht gegebene Überbaubarkeit ist für jede betroffene WMZ-Fläche dokumentiert (inkl. Übersichtskarte, siehe Abbildung 10).

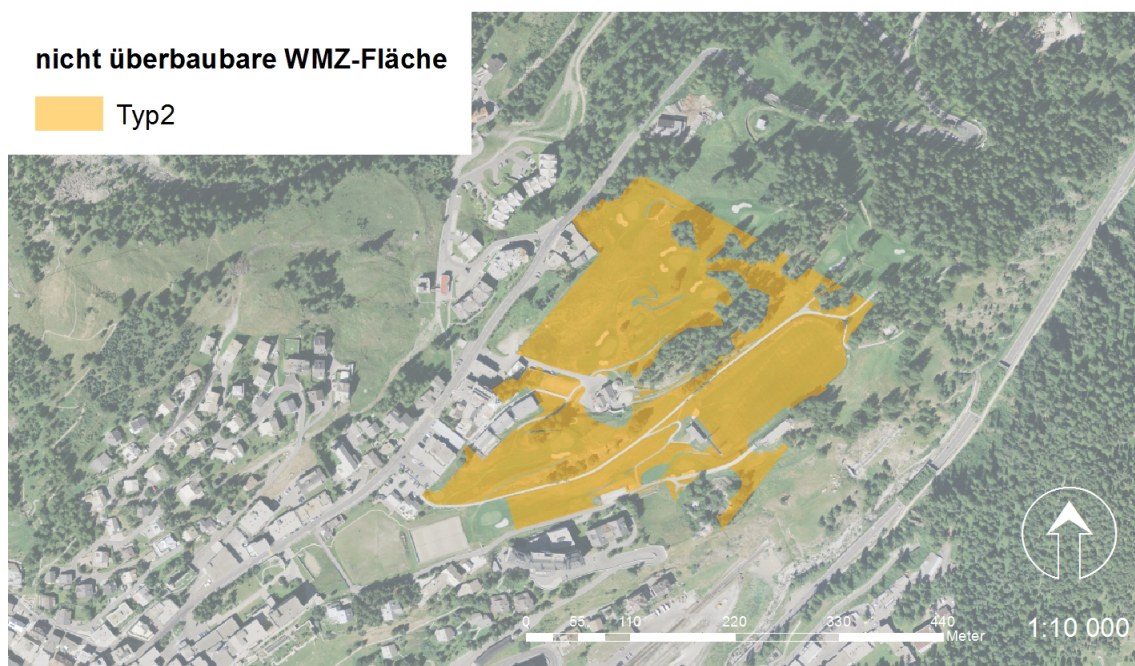


Abb. 10: Beispiel Karte nicht überbaubare WMZ-Fläche.

Der Umfang an nicht überbaubarer WMZ beläuft sich auf 34.8 ha. Knapp drei Viertel der Gesamtfläche entfällt auf lediglich drei Gemeinden (St. Moritz, Silvaplana, Albula/Alvra). Insgesamt finden sich grössere nicht überbaubare WMZ-Flächen in zehn Gemeinden (siehe Liste in Anhang 4). Diese Gemeinden haben den Auftrag, im Rahmen der Revision der Ortsplanung ihre WMZ zu überprüfen und Massnahmen vorzusehen, damit diese Flächen bei Berechnung der Kapazitätsreserve nicht mehr angerechnet werden.

4 Überbaubare WMZ-Flächen mit Auszonungspotenzial

Im Rahmen der Überprüfung der WMZ-Flächen in Graubünden wurde eruiert, welche überbaubaren WMZ-Flächen aus Sicht des Kantons für eine Auszonung in Frage kommen. Die Erhebungsmethode sowie die Ergebnisse sind in einem separaten Bericht dokumentiert (ARE-GR 2016b).

Geprüft wurden überbaubare WMZ-Flächen >0.3 ha, bei welchen eine Auszonung ausgehend von qualitativen Überlegungen denkbar wäre (z.B. Lage am Siedlungsrand; fehlende Erschliessung). Flächen, bei welchen aufgrund der Rahmenbedingungen ein Auszonungspotenzial besteht, wurden wie folgt kategorisiert: WMZ-Flächen ohne Einschränkungen (Typ 1); WMZ mit noch ausstehender Folgeplanpflicht (Typ 2); WMZ mit abgeschlossener Folgeplanpflicht (Typ 3). Die Wahrscheinlichkeit einer Auszonung ist bei Flächen des Typs 1 am höchsten und bei solchen des Typs 3 am niedrigsten. Auf den Übersichtskarten im Bericht sind die potenziellen Auszonungsflächen markiert (siehe Abbildung 11).

Die Erhebung hat für den Gesamtkanton Flächen mit Auszonungspotenzial im Umfang von 83 ha (Typ 1: 35 ha; Typ 2/3: 48 ha) verteilt auf insgesamt 61 Gemeinden (siehe Anhang 5) eruiert. Weitere potenzielle Auszonungsflächen dürften in den überbaubaren WMZ-Flächen <0.3 ha vorzufinden sein. Diese bildeten wie erwähnt nicht Bestandteil der Untersuchung. Die Erhebung der überbaubaren WMZ-Flächen dient vor allem den Gemeinden mit überdimensionierten WMZ-Flächen als Grundlage. Diese Flächen sind auf eine Auszonung hin zu überprüfen. Die Gemeinden können auch bei WMZ-Flächen <0.3 ha eine Auszonung prüfen. Für Auszonungen können sich auch die nicht überbaubaren WMZ-Flächen eignen.

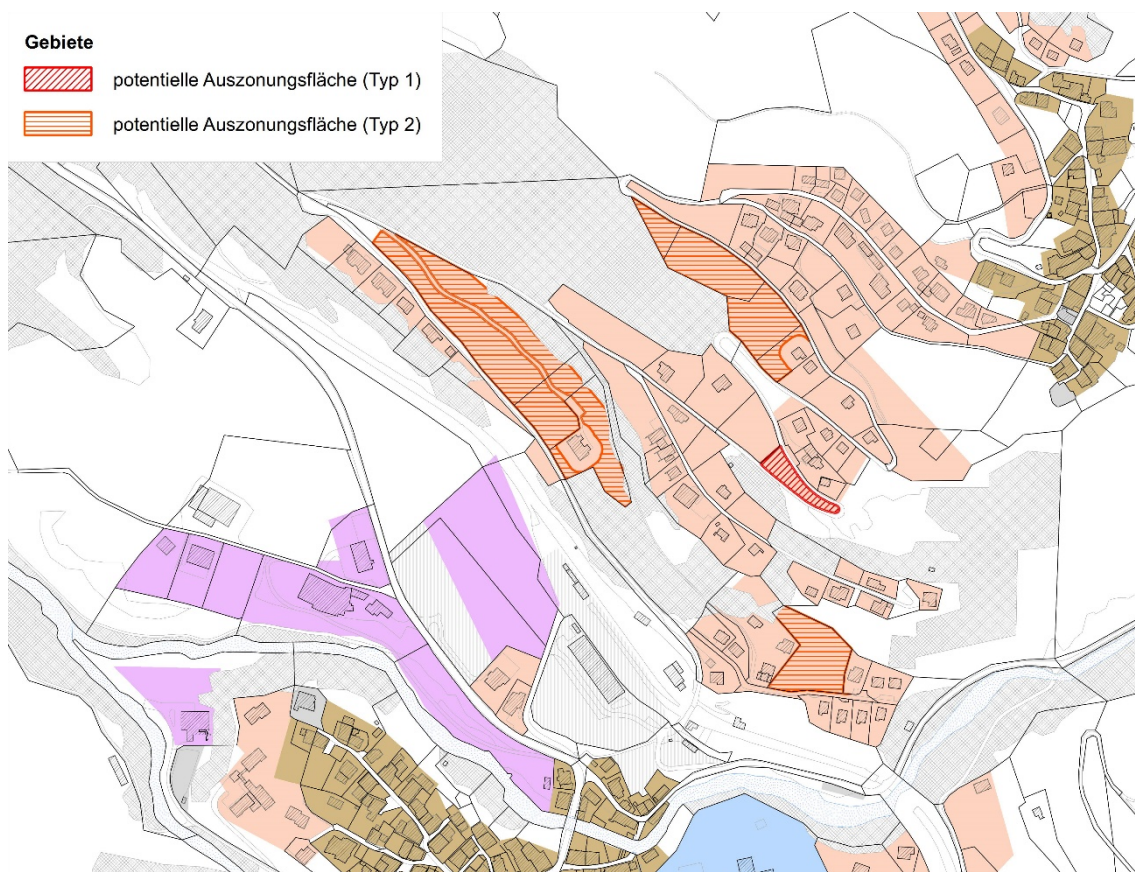


Abb. 11: Beispiel Karte WMZ-Flächen mit Auszonungspotenzial.

5 Geschossflächenpotenzial an vom ÖV gut erschlossenen Lagen

Eine ausgewogene Ausschöpfung der Nutzungspotenziale in ÖV-seitig gut erschlossenen Gebieten trägt dem Grundsatz der Abstimmung von Siedlung und Verkehr (Art. 3 Abs. 2 lit. a RPG) sowie dem Grundsatz einer Entwicklung nach innen Rechnung (Art. 1 Abs. 2 lit. a^{bis 6} RPG). Das ARE-GR hat mögliche Nutzungsreserven im Umfeld gut erschlossener Lagen eruiert und hat das Potenzial nach quantitativen und qualitativen Kriterien beurteilt und in einem separaten Bericht dokumentiert (siehe ARE-GR 2016e). Diese Grundlage liefert den Gemeinden und Regionen wichtige Anhaltspunkte zu Fragen der Verdichtung und zum Thema Entwicklungsschwerpunkte.

Die Erhebung richtet sich insbesondere an Gemeinden mit knapp bzw. richtig dimensionierter WMZ. Diese Gemeinden sind dazu angehalten, Massnahmen zur Verdichtung und Mobilisierung der Nutzungsreserven zu erlassen. Ziel der Erhebung ist es, die potenziellen, d.h. unter Berücksichtigung der zu treffenden ortsplanerischer Massnahmen mobilisierbaren Geschossflächenreserven möglichst präzise zu erfassen. Damit sollen die Gemeinden in ihren Bestrebungen nach einer optimalen Ausschöpfung der Nutzungspotenziale an gut erschlossenen Lagen unterstützt werden. Als gut erschlossen gelten bei dieser Erhebung Gebiete, die mindestens eine ÖV-Gütekategorie C aufweisen. Dies entspricht beispielsweise einem Bus-Viertelstundentakt oder einem Halbstundentakt (S-)Bahn.

In der Erhebung wird zwischen folgenden Massnahmen (Potenzialtypen) unterschieden, die zur Ausschöpfung der Geschossflächenpotenziale beitragen können:

Massnahme (Potenzialtyp)	Beschreibung *(alle Gebiete weisen mindestens ÖV-Gütekategorie C auf)
Einzonung	Gebiete, die nicht Bestandteil der Bauzone sind und sich grundsätzlich für eine Einzonung eignen.
Mobilisierung	Gebiete (bzw. Grundstücke), die Bestandteil der Bauzone sind, jedoch nicht überbaut sind.
Verdichtung	Gebiete (bzw. Grundstücke), die Bestandteil der Bauzone und überbaut sind, jedoch eine realisierte Ausnützung <50% aufweisen.
Aufzonung	Gebiete, die Bestandteil der Bauzone und überbaut sind und sich für eine Aufzonung eignen (hauptsächlich Einfamilienhausquartiere, W2-Zonen).
Umnutzung	Gebiete, die Bestandteil der Bauzone (jedoch nicht der WMZ) und überbaut sind und sich für eine Umnutzung eignen bzw. bei welchen eine bevorsteht. Als Umnutzung wird hier explizit die Umzonung in eine WMZ verstanden.

Tab. 4: Übersicht Potenzialtypen.

Im Rahmen der Erhebung wurden 32 Gebiete analysiert. Diese befinden sich hauptsächlich in Nordbünden, im Oberengadin sowie in Davos. Ergänzend zur quantitativen Analyse wurde eine qualitative Beurteilung der einzelnen Gebiete hinsichtlich ihres Potenzials vorgenommen. Auf Grundlage der Gesamtbeurteilung werden standortspezifische Empfehlungen gemacht.

Für den Kanton wurde ein Geschossflächenpotenzial an vom ÖV gut erschlossenen Lagen im Umfang von rund 130 ha Geschossfläche ermittelt. Das entspricht einer theoretischen Kapazität für rund 26 000 Einwohner.

6 Grundlagen Arbeitszonenbewirtschaftung

Der Bund verlangt von den Kantonen die Einführung einer Arbeitszonenbewirtschaftung als Voraussetzung für die Ausscheidung neuer Arbeitszonen (siehe C2). Im Vordergrund dieser Massnahme steht die Gewährleistung einer häuslicher Nutzung der Arbeitszonen. Dazu gehören verdichtete und flächensparende Bauweisen. Zudem sollen die Arbeitszonen möglichst zweckmässig genutzt werden, indem die geeignete Nutzung an den dafür am besten geeigneten Standorten realisiert wird.

Der Kanton Graubünden verfügte bisher mit der Flächenerhebung «Arbeitsgebiete Graubünden» (ARE-GR 2015b) und dem herausgegebenen «Werkzeugkasten für die Entwicklung von Arbeitsstandorten» (ARE-GR, AWT 2013) bereits über Elemente einer kantonalen Arbeitszonenbewirtschaftung. Diese werden mit neuen Elementen ergänzt. Die Arbeitszonenbewirtschaftung erfolgt gestützt auf die Vorgaben des Richtplans (siehe Kapitel C3) und auf Basis folgender Elemente:

I. Führen einer Datenbank zu den Arbeitszonen im Kanton Graubünden

Die Flächenerhebung «Arbeitsgebiete Graubünden» wird neu auf die nicht im Richtplan festgelegten Industrie- und Gewerbebezonen ausgedehnt und jährlich nachgeführt. Die Flächendaten zu einzelnen Gebieten (Überbauungsstand, Verfügbarkeit, Erschliessung) werden in einer Datenbank erfasst. Die Erhebung dient dazu, den Arbeitszonenbedarf überörtlich beurteilen und ausweisen zu können.

II. Steuern der Nutzungen der Arbeitszonen

Die im Richtplan festgelegten Arbeitsstandorte wurden aufgrund ihrer Lageeigenschaften und spezifischen Charakteristiken analysiert und einem Profil zugewiesen. Die Ergebnisse der Standortanalyse bildet der Bericht «Profilierung Arbeitsgebiete» (ARE-GR 2016/2018). Die Profilierung soll eine zweckmässige Nutzung und zielgerichtete Weiterentwicklung der Arbeitsgebiete ermöglichen. Die Standortprofile sind im kantonalen Richtplan behördenverbindlich verankert und werden alle fünf Jahre überarbeitet.

III. Verwenden von Werkzeugen für die optimale Nutzung der Arbeitszonen

Der 2013 vom Amt für Wirtschaft und Tourismus und Amt für Raumentwicklung herausgegebenen «Werkzeugkasten für die Entwicklung von Arbeitsstandorten» zeigt Prozesse und Massnahmen auf, die eine Aktivierung und optimale Nutzung dieser Standorte fördern. Diese Massnahmen sollen bei der Standortplanung vermehrt zum Zug kommen.

E AUFGABEN DER REGIONEN UND GEMEINDEN

1 Fristen Regional- und Ortsplanungsrevisionen

Regionen und Gemeinden sind angehalten, ihre Regional- bzw. Ortsplanungen nach Erlass des kantonalen Richtplans Siedlung innerhalb vorgegebener Fristen an die neuen Bestimmungen des RPG anzupassen (siehe Abbildung 12).

Die Revision im Bereich Ortsplanung kann sich auf wenige spezifische Aspekte im Bereich Siedlung und Verkehr beschränken.

Jahre nach Erlass des Richtplans	1 Jahr	2 Jahre	3 Jahre	4 Jahre	5 Jahre
Region	Regionales Raumkonzept				
			Revision Regionale Richtplanung (Siedlung und Verkehr; Festlegung Siedlungsgebiet)		
Gemeinde	Kommunales räumliches Leitbild				
	Überprüfung Kapazitätsberechnung gemäss Gemeinde-Datenblatt				
			Revision Ortsplanung (Siedlung)		

Abb. 12: Fristen für die Revision der Regional- und Ortsplanungen.

2 Aufgaben der Regionen

Erarbeiten und Umsetzen eines Regionalen Raumkonzepts

Die Regionen sind angehalten, ein regionales Raumkonzept innerhalb von zwei Jahren ab Erlass des Kantonalen Richtplans zu erarbeiten und anschliessend im regionalen Richtplan umzusetzen. Die Mindestanforderungen und Prüfkriterien sind in einem Leitfaden zusammengefasst (ARE-GR 2018a).

Das ARE-GR wird die Regionen bei ihren Arbeiten eng begleiten. Die bisherigen Arbeiten der Regionen fliessen in das Raumkonzept mit ein. Einige Regionen haben bereits solide Grundlagen und Konzepte erarbeitet. Bei diesen Regionen wird es im Wesentlichen um eine Aktualisierung ihrer Konzepte und Planungen gehen, die aufgrund der veränderten Planungsanforderungen notwendig geworden sind.

Revision der regionalen Richtplanung

Auf Basis des Raumkonzeptes sowie der Vorgaben des kantonalen Richtplans ist der regionale Richtplan zu revidieren und innerhalb von fünf Jahren ab Erlass des kantonalen Richtplans beim Kanton zur Genehmigung einzureichen. Bei der Erarbeitung des regionalen Raumkonzepts sowie bei der Revision des regionalen Richtplans sind mindestens folgende Inhalte zu thematisieren:

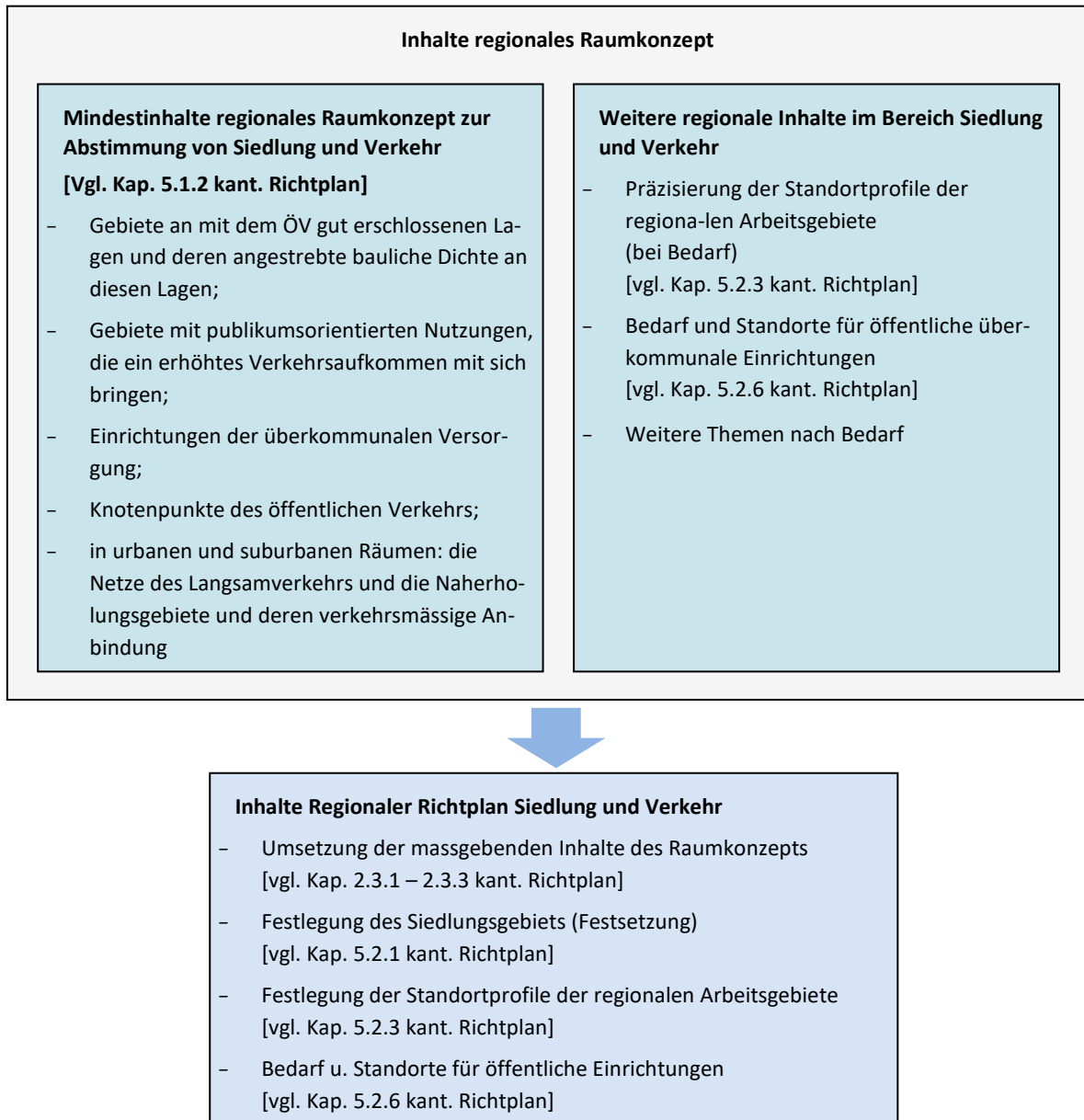


Abb. 13: Mindestinhalte Regionale Raumkonzepte sowie Vorgaben an die Umsetzung in den Richtplan.

3 Aufgaben der Gemeinden

Erarbeiten eines kommunalen räumlichen Leitbilds

Die Gemeinden sind angehalten, ihre strategische Ausrichtung der Siedlungsentwicklung für die nächste Planungsperiode sowie damit verbunden die zentralen Handlungen (Aufgaben, Projekte) in einem kommunalen räumlichen Leitbild festzuhalten. In einigen Gemeinden wird es hauptsächlich darum gehen, bestehende Grundlagen und Konzepte zusammenzutragen und zu aktualisieren. Andere Gemeinden werden erstmals ein Leitbild erarbeiten und einen entsprechenden partizipativen Prozess durchführen müssen.

Das ARE-GR hat eine Wegleitung mit genauen Anweisungen betreffend Form und Inhalt der kommunalen räumlichen Leitbilder erarbeitet (ARE-GR 2018c). Die räumlichen Leitbilder sind innerhalb einer Frist von zwei Jahren von den Gemeinden zu erstellen. Prioritär werden darin die Siedlungsentwicklung nach innen, die Siedlungserneuerung und damit verbundene Handlungsfelder zu thematisieren sein. Das kommunale Leitbild soll aus einem Bericht und Plänen bestehen.

Eine weitere wichtige Aufgabe im Vorfeld der Revision wird die Überprüfung der Ergebnisse des Gemeinde-Datenblattes sein (Kapazitätsreserve WMZ; siehe Kapitel D 2) sein, die ebenfalls innerhalb von zwei Jahren ab Erlass Richtplan von den Gemeinden umzusetzen ist.

Revision der Ortsplanung (Teil Siedlung)

Abgestützt auf das kommunale räumliche Leitbild, die Ergebnisse aus der Überprüfung des Gemeinde-Datenblattes sowie der Handlungsanweisungen des kantonalen Richtplans (siehe Abbildung 14) haben die Gemeinden ihre Ortsplanung zu überarbeiten und innerhalb von fünf Jahren ab Erlass des kantonalen Richtplans beim Kanton zur Genehmigung einzureichen. Im Rahmen dieser Revision ist auch die WMZ an den Bedarf anzupassen.

Bei der Erarbeitung des kommunalen räumlichen Leitbilds sowie bei der Revision der Ortsplanung sind aufgrund der Handlungsanweisungen im kantonalen Richtplan mindestens folgende Themen zu behandeln:



Abb. 14: Mindestinhalte kommunale räumliche Leitbilder sowie Vorgaben an die Umsetzung in die Ortsplanung.

ANHANG

1 Glossar

Abstimmung Siedlung und Verkehr: Siedlungs- und Verkehrsentwicklung beeinflussen sich gegenseitig in hohem Masse. Im Interesse einer nachhaltigen Entwicklung, einer häuslicherischen Nutzung des Bodens sowie der Verhinderung von Staus ist bei der weiteren Siedlungsentwicklung darauf zu achten, dass insbesondere die gesamtverkehrlich (ÖV, LV, MIV) gut erschlossenen Lagen mit hoher baulicher Dichte und guter Nutzungsdurchmischung prioritär entwickelt werden. Bei der weiteren Verkehrsentwicklung ist darauf zu achten, dass die Lagen mit bereits bestehender hoher Dichte gut erschlossen werden.

Agglomerationsprogramm Chur: Das Agglomerationsprogramm der zweiten Generation besteht aus einem Synthesebericht mit Zukunftsbild (das die Gesamtstrategie abbildet) und Massnahmenblättern (welche die einzelnen Massnahmen beschreiben, die zur Umsetzung des Zukunftsbildes führen sollen). Das jetzige Kapitel 5.1.2 «Siedlungsentwicklung nach innen und Abstimmung Verkehr» beinhaltet die strategischen Inhalte die in diesem Agglomerationsprogramm postuliert werden. Speziell hervorzuheben sind die Darstellung des Zukunftsbildes der Agglomeration Chur (siehe weitere Grundlage nach Ziffer E) sowie die Festlegung der Gebiete mit erhöhtem Koordinationsbedarf im Bereich Siedlung und Verkehr: Chur West, Chur Nord, Domat/Ems sowie Landquart. Die Koordination innerhalb dieser Gebiete ist in der Ortsplanung umzusetzen.

Arbeitsgebiete im urbanen und suburbanen sowie im ländlichen und touristischen Raum: Arbeitsgebiete im urbanen und suburbanen Raum liegen an verkehrsmässig guten Lagen entlang internationaler Achsen oder im Umfeld grösserer Regionalzentren. Sie weisen ein hohes Arbeitskräftepotenzial im 20-Minuten-Umkreis (MIV) auf. Arbeitsgebiete im ländlichen und touristischen Raum verfügen über ein geringeres Arbeitskräftepotenzial und sind in der Regel kleiner. Sie sind aber aufgrund der weit verzweigten Raumstruktur Graubündens wichtig für die dezentrale Besiedlung.

Arbeitszonenbewirtschaftung: «Die Ausscheidung neuer Arbeitszonen setzt voraus, dass der Kanton eine Arbeitszonenbewirtschaftung einführt, welche die häuslicherische Nutzung der Arbeitszonen insgesamt gewährleistet.» (Art. 30a Abs. 2 RPV). Die Elemente einer Arbeitszonenbewirtschaftung sind:

- (1) Das Führen einer Übersicht über die Arbeitszonen. Dazu wird eine Datenbank bereitgestellt, die in Zusammenarbeit mit Regionen und Gemeinden bewirtschaftet wird.
- (2) Die aktive Steuerung der Nutzung der Arbeitszonen. Dies erfolgt über die Vorgaben des Richtplans und die Umsetzung im Rahmen der nachgelagerten Verfahren. Dazu gehört die Weiterentwicklung und Bewirtschaftung der Gebiete in Abstimmung auf das vorgesehene Gebietsprofil.

Art. 30 RPV (Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen): Nach Artikel 15 Abs. 3 Satz 2 RPG sind bei der Ausscheidung von Bauzonen insbesondere Fruchtfolgeflächen zu erhalten. Fruchtfolgeflächen können gemäss Art. 30 RPV nur dann beansprucht werden, wenn ein aus der Sicht des Kantons wichtiges Ziel nur unter Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen sinnvoll erreicht werden kann (Art. 30 Abs. 1bis Bst. a. RPV) und der Kanton über den gemäss Art. 29 RPV vorgegebenen Mindestumfang an Fruchtfolgeflächen verfügt (Art. 30 Abs. 2 RPV).

Bauliche Dichte: Die bauliche Dichte ist eines von mehreren Dichtemassen und in Graubünden oft definiert als Geschossflächenziffer (GZ), Ausnützungsziffer (AZ) oder Baumassenziffer (BMZ). Das bauliche Dichtemass definiert, wie dicht an einem Ort gebaut wird. Der Begriff der hohen baulichen Dichte ist relativ. Spricht man in städtischen Kontexten ab einer AZ von über 1.5 von einer hohen baulichen Dichte, kann in kleinstädtischen Zentren bereits eine Dichte von über 1.0 als eine hohe Dichte gelten. Die spezifisch angemessene Dichte leitet sich von der Nutzungsart, der Zentralität, der Erschliessungsgüte und wesentlich auch vom Ortsbaulichen Kontext und der damit verbundenen lokalen Verträglichkeit ab.

Erweiterungen und Verlagerungen des Siedlungsgebiets: Viele Entwicklungen auf kommunaler Ebene sind schwierig vorhersehbar. Der Kanton gewährt den Gemeinden deshalb einen gewissen Spielraum in Form von geringfügig möglichen Erweiterungen und Verlagerungen des Siedlungsgebiets:

- (1) Erweiterungen des Siedlungsgebiets haben eine Veränderung von Lage und Grösse des Siedlungsgebiets zur Folge. Innerhalb einer Gemeinde kann das Siedlungsgebiet während einer Planungsperiode von 15

Jahren ab Erlass des kantonalen Richtplans in der Summe bis zu 1 ha erweitert werden, ohne dass dafür eine Richtplananpassung erforderlich ist. Dieser Erweiterungsspielraum ist schwergewichtig für Arrondierungen und Detailbereinigungen der Bauzone bestimmt. Die raumplanerischen bzw. gesetzlichen Anforderungen an die Erweiterung der Bauzonen (u.a. der ausgewiesene Bedarf) müssen bei Erweiterungen des Siedlungsgebiets erfüllt sein.

- (2) Verlagerungen des Siedlungsgebiets haben eine Veränderung der Lage des Siedlungsgebiets zur Folge, die Grösse des Siedlungsgebiets bleibt jedoch unverändert. Sie gelten daher nicht als Erweiterung des Siedlungsgebiets. Innerhalb einer Gemeinde kann das Siedlungsgebiet während einer Planungsperiode von 15 Jahren ab Erlass des kantonalen Richtplans in der Summe bis zu 1 ha verlagert werden, ohne dass dafür eine Richtplananpassung erforderlich ist. Bauzonenverlagerungen haben sich auf ein Konzept zu stützen (kommunales räumliches Leitbild) und müssen eine Optimierung der Bauzonenverteilung, insbesondere der WMZ-Reserven, zum Ziel haben. Im Grundsatz sind die Einzonungskriterien auch bei Bauzonenverlagerungen anzuwenden.

Finanzieller Ausgleich zwischen wachstumsstärkeren und wachstumsschwächeren Gemeinden: Der Vor- und Nachteilsausgleich wird im Vernehmlassungsentwurf zur KRG-Revision so ausgestaltet, dass ein angemessener interkommunaler finanzieller Ausgleich stattfindet zwischen wachstumsstarken Gemeinden, in denen noch abgabepflichtige Einzonungen stattfinden, und wachstumsschwächeren Gemeinden, in denen aufgrund überdimensionierten Bauzonen (Art. 15 RPG) Auszonungen angesagt sind, die eventuell entschädigungspflichtig sind. Der Ausgleich soll über einen kantonalen MWA-Fonds (Spezialfinanzierung), der mit Erträgen der MWA aus Ein- und Umzonungen gespeist wird, erfolgen. Die Fondsmittel sollen primär für Kantonsbeiträge an Gemeinden für die Deckung ihrer „Auszonungskosten“ (allfällige Entschädigungen aus materieller Enteignung; Vergütungen von Erschliessungsaufwendungen; Kosten der Auszonungsplanungen; Beschwerdeverzichtsvereinbarungen etc.) verwendet werden. Vorbehalten bleiben abweichende Lösungen des Gesetzgebers.

Gesamtkantonale Grundlagen: Zur Überprüfung der Dimensionierung der WMZ stellt das Amt für Raumentwicklung den Gemeinden folgende gesamtkantonale Grundlagen zur Verfügung:

- (1) Das Gemeinde-Datenblatt, welches eine Berechnung der WMZ-Bauzonenkapazität basierend auf den Zonenplänen und Nutzungsziffern einer Gemeinde enthält. Im Sinne einer Vermutung gibt das Datenblatt Auskunft, ob die Kapazitätsreserven eher zu gross, zu klein oder gerade richtig dimensioniert sind. Ergänzend dazu wird eine Arbeitshilfe zur Überprüfung der Kapazitätsreserven gemäss Gemeinde-Datenblatt bereitgestellt, aufgrund derer die Gemeinden die tatsächliche Kapazität und Auslastung ihrer WMZ berechnen können. Die für die Berechnung verwendeten Daten mit den dazugehörigen Quellen sind auf dem Datenblatt aufgeführt.
- (2) Die Erhebung «Nicht-überbaubare WMZ» zeigt WMZ-Gebiete ≥ 1 ha auf, die tatsächlich nicht überbaubar und deshalb im Rahmen einer Ortsplanungsrevision aus- oder umzuzonen sind.
- (3) Die Erhebung «Auszonungspotenziale» zeigt im Sinne einer Vermutung WMZ-Gebiete > 0.3 ha auf, die seit mehr als 10 Jahren Zeit unüberbaut sind, die meistens schlecht gelegen und nicht oder nur teilweise erschlossen sind. Für diese Gebiete ist eine Auszonung zu prüfen.
- (4) Die Erhebung «Geschossflächenpotenziale WMZ an vom ÖV gut erschlossenen Lagen», weist die bestehenden Bauzonenreserven sowie das Ein-, Auf- und Umzonungspotenzial von Gebieten aus, die eine ÖV-Güteklasse C (z. B. Viertelstundentakt Bus) oder besser aufweisen. Falls WMZ-Neueinzonungen in Frage kommen, sollten diese Lagen vorrangig entwickelt werden.

Industriell-gewerbliche Nutzung: Darunter fallen neben Betrieben des produzierenden Gewerbes und der Industrie auch Dienstleistungsbetriebe mit vergleichbaren Erschliessungsanforderungen und Emissionen wie zum Beispiel Logistikbetriebe. Diese Unternehmen haben spezifische Standortanforderungen betreffend Fläche und Erschliessung.

Kommunales räumliches Leitbild: Mit einem räumlichen Leitbild legt die Gemeinde ihre strategische Ausrichtung der Siedlungsentwicklung für die nächste Planungsperiode sowie die damit verbundenen zentralen Handlungen (Aufgaben, Projekte) fest. Es dient als Orientierungsrahmen für die Planungsbehörde und ist somit eine notwendige Basis für jede Gesamtrevision einer Nutzungsplanung. Das Leitbild besteht in der Regel aus Plänen und einem Bericht. Das ARE-GR stellt einen Leitfaden betreffend Form und Inhalt der kommunalen räumlichen Leitbilder erarbeiten zur Verfügung.

Massnahmen zur Verdichtung und Steigerung der Siedlungsqualität: Darunter fallen unter anderem raumsparende Erschliessungs- und Bebauungskonzepte bei Erneuerungsgebieten und unüberbauten Gebieten, aktive Bodenpolitik der Gemeinde, Verhinderung von Baulandhortung, Festlegung von Mindestdichten (auch in bestehenden Baugebieten), Landumlegung bei ungünstiger Parzellenstruktur oder die sorgfältige Gestaltung der Aussenräume, welche u.a. auch für Bewegung, Spiel und Sport genutzt werden können.

Mitwirkung: Um die Akzeptanz der Bevölkerung für die Siedlungsentwicklung nach innen und die damit einhergehende bauliche Verdichtung zu erreichen, wird die Durchführung eines eingehenden Mitwirkungsprozesses mit der Bevölkerung und den direkt Betroffenen empfohlen. Die frühzeitige Mitwirkung der Bevölkerung führt zu mehr Verständnis für die Problematik, einer frühzeitigen Identifikation und somit einer besseren Akzeptanz für gute Lösungen (Ausloten von mehrheitsfähigen Lösungen).

Mobilisierung der Nutzungs- und Bauzonenreserve: Die Mobilisierung umfasst einerseits grundlegende Massnahmen, damit Bauzonen ihrer Zweckbestimmung zugeführt werden, wie Areal- und Quartierplanung, Erschliessungsmassnahmen, Baulandumlegungen, Beseitigung hemmender Umstände etc. (= Mobilisierung im weiteren Sinn). Die Mobilisierung umfasst andererseits die rechtliche Sicherstellung der Verfügbarkeit des Landes bei Neueinzonungen und bei bestehenden Bauzonen, um der Baulandhortung entgegenzuwirken. Für die Umsetzung der rechtlichen Sicherstellung der Verfügbarkeit werden in der KRG-Revision folgende Eckpunkte vorgesehen:

- a) *Vertragliche Sicherstellung der Verfügbarkeit* (Vereinbarung Überbauungsfrist von max. 12 Jahren; Vereinbarung von Massnahmen bei Nichteinhaltung, wie z.B. Einräumung eines Kaufrechts an die Gemeinde). Solche Kaufrechte sind öffentlich-rechtlich auszugestalten; privatrechtliche Kaufrechte verfallen nämlich nach 10 Jahren und sind daher ungeeignet.
- b) *Gesetzliche Sicherstellung der Verfügbarkeit im KRG bei Neueinzonungen*, welche automatisch zum Tragen kommt, wenn kein Vertrag vorliegt:
 - gesetzliche Überbauungsfrist von acht Jahren (Gemeinden können die Frist im Rahmen der Grundordnung verkürzen oder bis max. zwölf Jahre verlängern);
 - Massnahmen, falls Bauverpflichtung nicht erfüllt wird:
 - öffentlich-rechtliches Kaufrecht der Gemeinde, das bei öffentlichem Interesse ausgeübt werden kann;
 - Entlassung Grundstück aus der Bauzone, sofern planerisch vertretbar (entschädigungslos);
 - Befugnis an Gemeinden, im Rahmen der Grundordnung weitere Massnahmen vorzusehen, wie z.B. jährliche Lenkungsabgaben.
 - Schaffung einer gesetzlichen Grundlage im KRG für befristete Einzonungen bei projektbezogenen Nutzungsplanungen.
- c) *Gesetzliche Sicherstellung der Verfügbarkeit bei bestehenden Bauzonen*. Es wird im KRG eine gesetzliche Grundlage geschaffen, damit die Gemeinden in der Grundordnung auch für bereits bestehende Bauzonen Bauverpflichtungen anordnen sowie Massnahmen für den Fall der Nichterfüllung vorsehen können (Umsetzung Gesetzgebungsauftrag von Art. 15a Abs. 2 RPG;).

Nachweis Nutzungsreserven: Mit Inkrafttreten des revidierten RPG sind die Nutzungsreserven (siehe Erläuterungen Kap. 5.2.2) zu quantifizieren und Mobilisierungsmassnahmen nachzuweisen. Zu diesem Zweck wird den Gemeinden eine Arbeitshilfe zur Verfügung gestellt.

Nutzungsreserve / Bauzonenreserve / Bauzonenkapazität: Nutzungsreserven sind alle planungsrechtlichen Reserven innerhalb des Siedlungsgebiets, die gemäss rechtskräftiger Planung rein rechnerisch für eine Nutzung zur Verfügung stehen würden. Dazu gehören Nutzungsreserven in Form von unüberbauten Bauzone, Nutzungsreserven in Form von unternutzen Bauzonen und Nutzungsreserven in Form von Leerständen (Brachen).

Die Bauzonenreserve umfasst die Reserve an nicht überbauter Bauzone. Die Bauzonenreserve ist ein Teil der gesamten Nutzungsreserven innerhalb der Bauzone.

Die Bauzonenkapazität drückt aus, wie viele Einwohner oder Arbeitsplätze bei bestimmten Annahmen innerhalb einer bestimmten Bauzone (nicht überbaute Bauzone oder Gesamtbauzone) Platz finden würden. Die Bauzonenkapazität wird daher in Einwohner oder Beschäftigte (VZÄ) angegeben.

ÖV-Gütekategorie: ÖV-Güteklassen geben Auskunft darüber, wie gut ein Standort mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen ist. Sie werden anhand verschiedener Parameter (Art der Verkehrsmittel, Kursintervall, Haltestellenkategorie, Distanz zur Haltestelle) ermittelt. Der Kanton Graubünden teilt die Güteklassen in Anlehnung an die alte VSS-Richtlinie SN 640 290 in die Kategorien A (sehr gute Erschliessung von urbaner Qualität) bis F (Grundangebot, weniger als Stundentakt) ein. Als „gut mit dem ÖV erschlossen“ gelten Gebiete, welche die Güteklasse C oder besser aufweisen. Dies entspricht einem Viertelstundentakt Bus oder einem Halbstundentakt (S-)Bahn. Hohe Bevölkerungs- und Beschäftigtendichten sind die Voraussetzung für die Entwicklung des ÖV (und der damit verbundenen Entlastung des Strassensystems). Während für die ein- bis zweigeschossigen Wohngebiete (< 50 E/ha) aus wirtschaftlichen Gründen nur ein Stundentakt möglich ist, rechnet sich für dreigeschossige Gebiete (> 100 E/ha) bereits ein Viertelstundentakt, was zu einer markanten Verbesserung des Modal Splits zugunsten des ÖV führt (siehe NFP 54, 2008). Im Bericht «ÖV-Güteklassen» (ARE GR 2014) sind die ÖV-Erschliessungsqualitäten innerhalb des Kantons Graubünden detailliert erhoben und die Güteklassen ausführlich erklärt. Einen raschen Überblick vermittelt die Broschüre ÖV-Güteklassen im Kanton Graubünden. Bericht und Broschüre können auf der Webseite des Amtes für Raumentwicklung eingesehen werden.

Der **Planungsvorteilsausgleich** wird gemäss dem revidierten KRG in Übereinstimmung mit allen anderen Kantonen über das Instrument einer Mehrwertabgabe (MWA) umgesetzt. Die Abgabehoheit (Veranlagung und Bezug der Abgabe) liegt bei den Gemeinden. Vertragliche Lösungen sind in diesem Bereich im Interesse einer rechtsgleichen, einheitlichen und effizienten Umsetzung nicht mehr zulässig sein, soweit es um Einzonungsmehrwerte geht (Ablösung Vertragsmodell durch Verfügungsmodell). Bereits bestehende Vereinbarungen (Verträge) sollen indessen nach wie vor gültig bleiben. Abgabepflichtig sind Einzonungen (30 Prozent des Mehrwerts). Die Gemeinden sind berechtigt, auch Um- und Aufzonungen für abgabepflichtig zu erklären. Die Veranlagung erfolgt unmittelbar nach Genehmigung der Planungsmassnahme. Die Fälligkeit tritt bei Veräusserung oder Überbauung ein.

Planungsnachteilsausgleich: Auszonungen sind in Übereinstimmung mit dem Bundesrecht (Art. 5 Abs. 5 RPG) und dem Recht aller anderen Kantone (nur) dann entschädigungspflichtig, wenn die in der Rechtsprechung entwickelten Kriterien für die Bejahung einer materiellen Enteignung erfüllt sind. Unterhalb der Schwelle der materiellen Enteignung gibt es keine Entschädigungen. Gemäss der KRG-Revision haben Grundeigentümer immerhin unter bestimmten Voraussetzungen einen Anspruch auf Rückvergütung allfälliger Erschliessungsauslagen, selbst wenn keine materielle Enteignung vorliegt.

Projekte mit Ausstrahlung: Die Regierungskonferenz der Gebirgskantone (RKGK) erarbeitete 2014 die «Strategie der alpin geprägten Räume der Schweiz». Darin wird unter der Massnahme N-3 postuliert, dass die Kantone der alpinen Räume die Möglichkeit erhalten sollen, pro Planungsperiode auch ausserhalb der Bauzone 1 bis maximal 4 Projekte zu realisieren, welche langfristig ausgerichtet sind und eine besondere, standortgebundene Qualität haben. Sie sollen dazu beitragen, das Image einer modernen Schweiz im Sinne einer Verbindung von Heimat, Bergen, Kulturlandschaft und guter Gestaltung nach aussen zu tragen. Die Auswahl der Projekte soll entweder kantonale oder über den ganzen alpin geprägten Raum im Rahmen eines Wettbewerbs mit unabhängiger Jury erfolgen, zu welchem nur Projekte zugelassen sind, welche die wichtigen Nachhaltigkeitskriterien sowie hohen Anforderungen an den Projektierungs- und Realisierungsprozess genügen. In der Strategie wird darauf hingewiesen, dass diese Massnahme in Zusammenarbeit mit den Verbänden und dem Bund weiter zu konkretisieren ist.

Publikumsorientierte Nutzungen: Als publikumsorientierte Nutzungen gelten der Detailhandel, der in den Standortprofilen unterschieden wird in die Anbieter von Gütern des täglichen (z.B. Lebensmittel, Medikamente, Kioskwaren) oder periodischen Bedarfs (z.B. Kleider, Schuhe) sowie die Anbieter von dauerhaften Konsumgütern (z.B. Elektrogeräte). Zu den publikumsorientierten Nutzungen gehören auch öffentliche Dienstleistungen und persönliche Dienstleistungen, die auf Passanten ausgerichtet sind (z.B. Kino, Sport, Coiffeur, Bank, Post, Fitness). Verkaufsläden / Ausstellungsflächen von vor Ort produzierenden industriell-gewerblichen Betrieben werden als Teil der gewerblichen Nutzung betrachtet.

Qualitätssichernde Planungsprozesse und Verfahren: Für viele Gemeinden in Graubünden ist die Siedlungserneuerung eine Aufgabe, bei welcher noch geringe Erfahrungen vorhanden sind. Der Gebäudebestand in Graubünden ist im Vergleich zur übrigen Schweiz insgesamt eher überaltert. Dies weist auf einen erhöhten

Erneuerungsbedarf hin. Die Siedlungserneuerung erfordert auch den Einsatz neuer oder angepasster Vorgehensweisen. Grob können folgende drei Prozessschritte definiert werden:

- (1) **Anstoss des Prozesses:** Die Bauherrschaft und Gemeinden suchen frühzeitig den Kontakt mit den über- und nachgeordneten Behörden und Fachstellen. Gemeinsam wird der Planungsprozess definiert; damit wird die nötige Abstimmung der Planung mit übergeordneten Vorgaben sowie den bestehenden Rahmen gewährleistet (Kooperationsprozess).
Um das Ziel hochwertiger Siedlungen zu erreichen, übernehmen die Gemeindebehörden eine aktive Rolle in der Planung. Dazu gehört die Vorstellung über die erwünschte Entwicklung der Gemeinde. Sie nehmen im Sinne der öffentlichen Gestaltungsinteressen vermehrt auf private Bauvorhaben Einfluss.
- (2) **Siedlungs- und Potenzialanalyse:** Unter Beizug von Fachleuten wird das bestehende Siedlungsgebiet untersucht (Siedlungsanalyse, siehe unten). Die Potenziale von Gemeinden oder einzelner Gebiete können mittels verschiedener Methoden, z. B. einer SWOT-Analyse (Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken) ermittelt werden (Potenzialanalyse).
- (3) **Erarbeiten des kommunalen räumlichen Leitbildes:** Als Grundlage für die Nutzungsplanung wird ein nachvollziehbares kommunales Leitbild unter Beteiligung der betroffenen Bevölkerung erarbeitet.

Regionale Abstimmung des Siedlungsgebiets: Das RPG legt fest, dass «Lage und Grösse» der Bauzonen über die Gemeindegrenzen hinaus abzustimmen sind (Art. 15 Abs. 3 RPG). Die instrumentelle Umsetzung der geforderten «überkommunalen» bzw. «regionalen» Abstimmung erfolgt über den regionalen Richtplan. Bei Erweiterungen und Verlagerungen des Siedlungsgebiets ≥ 1 ha ist somit immer eine regionale Abstimmung desselben im Rahmen des regionalen Richtplans erforderlich.

Regionales Raumkonzept: Ein regionales Raumkonzept dient der Region als Orientierungshilfe und Argumentationsbasis für die Planung von Siedlungs- und Verkehrsinfrastrukturen, für die Entwicklung der Wirtschaft, für die Pflege und den Schutz von Natur und Landschaft oder für die Ausübung weiterer raumrelevanter Tätigkeiten. Ein Raumkonzept umfasst Ziele, Strategien und deren räumliche Konkretisierung. Es schafft eine regionale Gesamtschau über die angestrebte Entwicklung der Region. Ein regionales Raumkonzept ist somit eine Chance für die Regionen, sich zu positionieren und auszurichten. Es ist auch Gefäss für die vom Bund geforderte Abstimmung von Siedlung und Verkehr (siehe Kap. 5.2). Die Erarbeitung des regionalen Raumkonzepts ermöglicht es, die Ausrichtungen und Entwicklungsvorstellungen der einzelnen Gemeinden aufeinander abzustimmen, was auch den Anforderungen gemäss Art. 15 Abs. 3 RPG entspricht («Lage und Grösse der Bauzonen sind über die Gemeindegrenzen hinaus abzustimmen»).

Resorts: Eine Definition von Resort über die Bettenzahl und andere quantitative Aspekte vermag in der Anwendung nicht zu genügen. Unterscheidend wirken vielmehr qualitative Aspekte. Eine auf die Verhältnisse des Kantons Graubünden anwendbare Differenzierung des Begriffs aufgrund der angebotenen Service-Leistungen kann wie folgt formuliert werden:

- **Komplexe Tourismusresorts:** Diese Resorts umfassen ein Hotel und bewirtschaftete Apartment-Einheiten sowie ein diversifiziertes und auf ein bestimmtes Konzept ausgerichtetes umfassendes Leistungs- und Serviceangebot.
- **Hotelresorts:** Sind meist grosse Hotels mit einem oder mehreren Schwerpunktangeboten wie Wellness und Kongress.
- **Apartment-Resorts:** grosse Feriendörfer.

Siedlungsanalyse: Die Siedlungsanalyse erfasst, untersucht und interpretiert den Ist-Zustand und die Entwicklung einer Siedlung. Während Siedlungsinventare oder Einzelbauinventare der Qualifikation des historischen Baubestandes dienen, thematisiert die Siedlungsanalyse die Morphologie, die Entstehung und den strukturellen Aufbau der Gesamtsiedlung. Sie bildet eine zentrale Grundlage für planerische Entscheidungsfindungen bei Fragen der Siedlungsentwicklung. Beim Amt für Raumentwicklung ist dazu ein Leitfaden erhältlich.

Siedlungsentwicklung nach innen: Unter der Siedlungsentwicklung nach innen oder Innenentwicklung ist ein Entwicklungsansatz zur Stabilisierung der Siedlungsfläche zu verstehen, der auf die Nutzung und Mobilisierung der bestehenden Nutzungsreserven, auf Massnahmen der Verdichtung und auf die Siedlungserneuerung

ausgerichtet ist (haushälterische Bodennutzung). Dies mit dem Ziel, unter Wahrung der Wohn- und Lebensqualität das Wachstum soweit möglich im Bestand aufzufangen.

Siedlungserneuerung: Unter Siedlungserneuerung werden gebäude- und gebietsbezogene Massnahmen (Optimierung der Nutzung, Aufstockung, Erweiterung, Sanierung oder Abbruch/Neubau) zur Umgestaltung von Einzelbauten, Baugruppen bis hin zur Siedlung in ihrer Gesamtheit verstanden.

Standortprofil: Mit der Profilierung eines Standortes wird ausgedrückt, auf welche Arbeitsnutzungen und Zielbranchen (z. B. exportorientierte, Binnengewerbe, Einkauf, Dienstleistungen) ein Arbeitsgebiet auszurichten ist. Je nach Profil ergeben sich unterschiedliche Anforderungen an die Bebauungs- und Erschliessungsstruktur (Gesamtüberbauungen, Einzelbebauungen, anzustrebende Dichte etc.). Damit wird eine auf die örtlichen und regionalen Gegebenheiten ausgerichtete optimale Nutzung der Standorte erreicht. Die Hauptinhalte der Profilierung sind in den Objektlisten festgehalten. Ausführliche Beschreibungen siehe Bericht «Profilierung der Arbeitsstandorte».

Standortprofile entwickeln: In rechtskräftigen Bauzonen gilt die Besitzstandsgarantie, auch wenn die heutige Nutzung nicht dem Standortprofil entspricht. Die Umstrukturierung bestehender Arbeitsgebiete ist deshalb ein langfristiger Prozess, der nur schrittweise umgesetzt werden kann (z.B. bei Einzonungen, Umzonungen, Massnahmen der aktiven Bodenpolitik wie Landerwerb, Landabtausch etc.).

Strategische Arbeitsgebiete: Aufgrund des intensiven Standortwettbewerbs zwischen den Kantonen und dem Ausland ist der Kanton Graubünden darauf angewiesen, wenige, aber bestgeeignete, flächenmässig zusammenhängende Arbeitszonen zu entwickeln und für wertschöpfungsstarke Unternehmen bereitzustellen. Gemäss dem neuen Wirtschaftsentwicklungsgesetz kann der Kanton Flächen für die Ansiedlung exportorientierter Unternehmen erwerben.

Strukturierte Beherbergungsformen: Massgebend dazu ist Art. 4 der Zweitwohnungsverordnung, der den Begriff «strukturierter Beherbergungsbetrieb» definiert. Ein solcher liegt vor wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- a) Der Betrieb umfasst hotelmässige Dienstleistungen und Infrastrukturen, die typischerweise von der Mehrheit der Gäste beansprucht werden.
- b) Er weist ein hotelähnliches Betriebskonzept auf.

Die Bewirtschaftung im Rahmen eines einheitlichen Betriebs ist sichergestellt

Versorgung: Zu den Versorgungseinrichtungen zählen private (kommerzielle) und öffentliche Einrichtungen in den Bereichen Einkauf, Restauration, Dienstleistungen, Verwaltung, Gesundheit, Bildung, Kultur und Sport.


Wohn-, Misch- und Zentrumszone (WMZ): Im Kanton Graubünden sind 91% der Einwohner und 56% der Beschäftigten-Vollzeitäquivalente (VZÄ) in der WMZ lokalisiert (Stand 2016). Mit einer Fläche von 5200 ha entfallen 69% der Bauzonenfläche auf diese Zonenarten. Die WMZ ist für die Steuerung der Siedlungsentwicklung von grösster Bedeutung. Aus diesem Grund hat der Bund die kantonale Bauzonenauslastung gestützt auf die WMZ-Flächen beurteilt und daraus Vorgaben für den Kanton abgeleitet. Der Bund hat in den technischen Richtlinien Bauzonen (TRB) eine Methode zur Ermittlung der kantonalen Bauzonkapazitäten und der Auslastung festgelegt und diese mit Gesetzesbestimmungen verknüpft.

Zentrentypen: Im Zusammenhang mit der angestrebten dezentralen Besiedlung definiert der Kanton Graubünden im Raumkonzept eine Zentrenstruktur mit vier Typen von Zentren: Hauptzentrum (Chur); Zentrum mit internationaler Ausstrahlung (Davos, St. Moritz); Regionalzentrum (10 Orte); Ort mit Stützfunktion (total 15 Orte). Bei letzteren wird zwischen touristischen Orten mit Stützfunktion (12 Orte) und «normalen» Orten mit Stützfunktion unterschieden (3 Orte). Den vier Zentrentypen werden spezifische Aufgaben, insbesondere zur Versorgung ihres Umlandes, zugewiesen.

Die Zuweisung eines touristischen Zentrums zu einem Zentrentyp reflektiert die rein touristische Bedeutung dieses Ortes nicht. Tourismusbezogene Inhalte sind Thema des Kapitel 4 Tourismus des kantonalen Richtplans.

2 Beispiel Gemeinde-Datenblatt

Blattseite links

	Amt für Raumentwicklung Graubünden Uffizi per il svilup dal territori dal chantun Grischun Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni	Raumtyp gemäss Raumkonzept: Urbaner Raum Handlungsraum gemäss Raumkonzept: Nordbünden Region: Imboden Gemeindetyp: Periurbane Gemeinden nicht-metropolitaner Regionen (NP) Erstwohnungsanteil (RHG Art. 3Bst. B): 88% Entwicklungstendenz bis 2030: zunehmend
Datenblatt		
Gemeinde Felsberg		

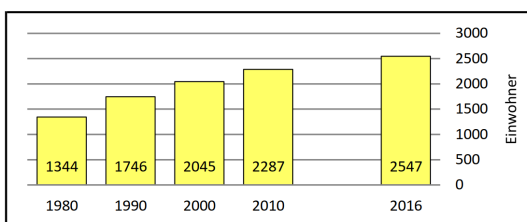
Einwohner + Beschäftigte

Quelle: BFS-STATPOP, 31. Dezember 2016
BFS-STATENT, 31. Dezember 2015

	Total	in WMZ
Einwohner	2547	2483
Vollzeitäquivalente	341	203
Beschäftigte	454	285

Entwicklung ständige Wohnbevölkerung seit 1980

Quelle: BFS-STATPOP, 31. Dezember 2016



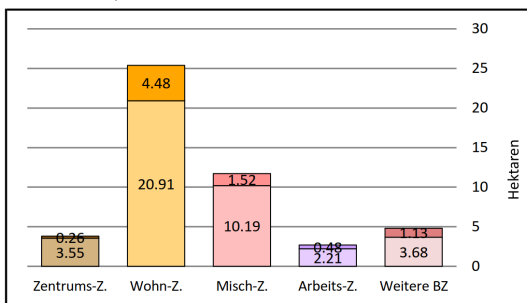
Bauzonenstatistik

Quelle: Technischer Überbauungsstand (TU), Dezember 2017

Hinweis: Projektierte Bauten sind in der Berechnung nicht berücksichtigt

	Total [ha]	überbaut [ha]	unüberbaut [ha]	Überbauungsgrad [%]
Zentrumszonen	3.81	3.55	0.26	93%
Wohnzonen	25.39	20.91	4.48	82%
Mischzonen	11.71	10.19	1.52	87%
Subtotal	40.92	34.66	6.26	85%
Arbeitszonen	2.69	2.21	0.48	82%
Weitere Bauzonen	4.81	3.68	1.13	76%
Total	48.42	40.55	7.87	84%

hell: überbaut | dunkel: nicht überbaut



Quellen:

Zonenplan (ZP), ARE-GR, Dezember 2017
 Technischer Überbauungsstand (TU), ARE-GR, Dezember 2017
 Gebäudedaten, AIB/GVG, Dezember 2016
 Eidg. Gebäude- und Wohnregister (GWR), 2016
 Amtliche Vermessung (AV), ALG-GR, Dezember 2017
 Handlungsräume, ARE-GR, Dezember 2017
 Raumtypen (1:1 Zuordnung), ARE-GR, Dezember 2017
 Bevölkerungsperspektive GR 2016-2045

20. März 2018

Blattseite rechts

Kapazitätsreserve Wohnen

Annahmen

- Geschossflächenbedarf:** • 55 m² pro Einwohner (inkl. Erschliessungsabzug)
- Wohnanteil (WA):** • 50% in Zentrums- und Mischzonen
• 90% in Wohnzonen
• 0% in übrigen Zonen
- Max. realisierbarer Ausbaugrad (AG):** • 80%
- Ausnutzungsziffer:** • gemäss Baugesetz
• AZ 1 in Zentrumszonen ohne AZ
• zonenspezifischer Mittelwert in übrigen Zonen ohne AZ
- Mobilisierbarkeit bis 2030:¹** • 50% der Kapazitätsreserve in unüberbauter WMZ
• 10% der Kapazitätsreserve in überbauter WMZ mit Ausbaugrad < 50%

¹ Mobilisierbarkeit der theoretischen Kapazitätsreserve (siehe erläuternder Bericht zur Richtplananpassung, Kapitel D2)

Formeln

Kapazitätsreserve in unüberbauter WMZ

$$\text{Kapazitätsreserve} = \frac{\text{unüberbaute WMZ-Fläche} \times \text{AZ} \times \text{WA} \times \text{AG}}{\text{Geschossflächenbedarf pro Einwohner}}$$

Kapazitätsreserve in überbauter WMZ mit AG < 50%

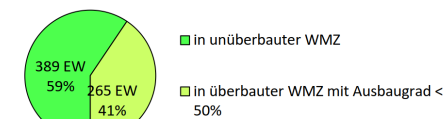
$$\text{Kapazitätsreserve} = \frac{(\text{max. GF} - \text{real. GF}) \times \text{WA} \times \text{AG}}{\text{Geschossflächenbedarf pro Einwohner}}$$

real. GF = Gebäudegrundfläche x Geschosse (gem. AIB/GVG od. GWR)
max. GF = AZ x Parzellen- oder Parzellenteilfläche (überbauter Teil)

Theoretische Kapazitätsreserve

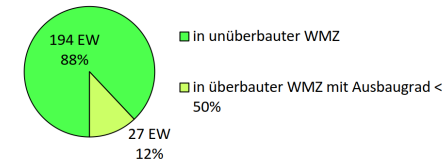
ohne Berücksichtigung der Mobilisierbarkeit bis 2030

theoretische Kapazitätsreserve [EW]	Kapazitätsreserve in unüberbauter WMZ [ha]	Kapazitätsreserve in unüberbauter WMZ [EW]	Kapazitätsreserve in überbauter WMZ mit AG < 50% [EW]
654	6.26	389	265



Mobilisierbare Kapazitätsreserve bis 2030

mob. Kapazitätsreserve [EW]	mob. Kapazitätsreserve in unüberbauter WMZ [EW]	mob. Kapazitätsreserve in überbauter WMZ mit Ausbaugrad < 50% [EW]
221	194	27

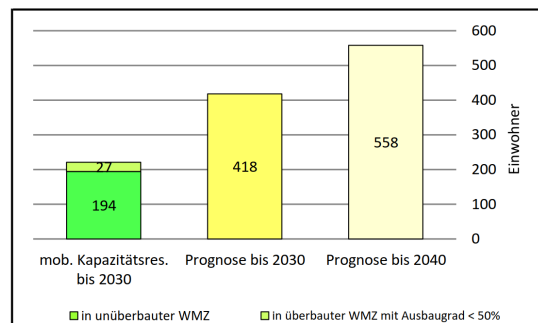


Erwartete Bevölkerungsentwicklung

Annahmen

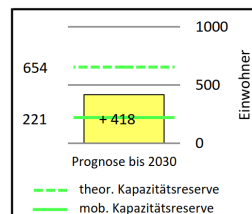
- Entwicklung gemäss Bevölkerungsperspektive GR 2016-2045
- Wachstum findet vollumfänglich in Zentrums-, Wohn- und Mischzonen statt
- Anzahl Einwohner in übrigen Bauzonen sowie ausserhalb der Bauzonen bleibt konstant

	in WMZ [EW]	erwartete Entwicklung ab 2016 [EW]	erwartete Entwicklung ab 2016 [%]
2016	2483	-	-
2030	2901	+ 418	17%
2040	3041	+ 558	22%



Beurteilung Kapazität

Prognose bis 2030 [EW]	mob. Kapazitätsreserve bis 2030 [EW]	Abweichung Prognose zu mob. Kapazität [EW]	Abweichung Prognose zu mob. Kapazität [%]
+ 418	221	+ 197	+ 89%



- ☒ **Fall A:** Prognose > mob. Kapazitätsreserve
- ☐ **Fall B:** Prognose = +/- 10% mob. Kap-Reserve
- ☐ **Fall C:** Prognose < mob. Kapazitätsreserve

Karten- und Legendenauszug (Gemeinde Felsberg)

Überbauungsstand ¹⁾

hell: überbaut | dunkel: unüberbaut

- Zentrumszonen
- Wohnzonen
- Mischzonen
- Arbeitszonen
- Zonen für öffentliche Nutzungen
- Tourismus- und Freizeitzone
- Eingeschränkte Bauzonen
- Verkehrszonen innerhalb Bauzonen
- Weitere Bauzonen
- Zonen für Kleinsiedlung

WMZ mit Ausbaugrad < 50% ¹⁾

- Zentrumszonen
- Wohnzonen
- Mischzonen

¹⁾ Harmonisierte Darstellung gemäss Hauptnutzungen Bund

Hinweise

- Projektierte Baute
- Landw. Ökonomie- und Betriebsgebäude
- Fruchtfolgeflächen (Bestand)
- Gemeindegrenze

ÖV-Güteklassen 2025

- A-C: Gute bis sehr gute Erschliessung
- D: Durchschnittliche Erschliessung
- E-F: Basiserschliessung und Grundangebot

Verwendete Parameterwerte nach Raumtyp

Allgemeine Parameter		
Wohnanteil (WA) in Zentrums- und Wohnmischzonen	[%]	50
Wohnanteil (WA) in Wohnzonen	[%]	90
Wohnanteil (WA) in übrigen Zonen	[%]	0
Maximal realisierbarer Ausbaugrad (AG)	[%]	80

Dimensionsspezifische Parameter			
Mobilisierbarkeit bis 2030: Anteil Kapazitätsreserve in überbauter Bauzone			
Mobilisierbarkeit bis 2030: Anteil Kapazitätsreserve in unüberbauter Bauzone			
Geschossflächenbedarf (inkl. Erschliessungsabzug)			
Raumtyp	[m ² /EW]	[%]	[%]
Urbaner Raum	55	50	10
Suburbaner Raum	60	50	10
Urban-touristischer Intensiverholungsraum	65	50	10
Suburban-touristischer Intensiverholungsraum	65	50	10
Touristischer Intensiverholungsraum	70	50	2
Ländlicher Raum	70	50	2

3 Liste Gemeinden mit nicht überbaubaren WMZ-Flächen¹

Typ 1 (Freihaltebereich, Nutzungstransfer)	
Gemeinde	ha
Albula/Alvra	5.0
Chur	2.4
Grüsch	1.9
Silvaplana	9.2
Sumvitg	0.6
Trimmis	1.7
Urmein	0.6
Vaz/Obervaz	1.5
Total	22.9

Typ 2 (durch andere Nutzung belegt)	
Gemeinde	ha
St. Moritz	11.0
Vals	0.9
Total	11.9

4 Liste Gemeinden mit Auszonungspotenzial²

Gemeinde	ha
Albula/Alvra	2.4
Andeer	0.6
Arosa	3.5
Bergün/Bravuogn	2.7
Bever	0.6
Bivio	1.2
Bregaglia	1.2
Breil/Brigels	0.4
Brusio	0.5
Cama	2.5
Cazis	0.5
Churwalden	0.4
Davos	5.8
Disentis/Mustér	0.4
Domleschg	1.2
Filisur	1.0
Flims	0.4
Grono	0.3
Grüsch	2.7
Ilanz/Glion	0.9
Jenaz	0.5
Klosters-Serneus	1.5
Küblis	0.5
La Punt-Chamues-ch	0.9
Laax	1.4
Lantsch/Lenz	0.4
Leggia	0.6
Lostallo	0.5
Lumnezia	0.3
Mathon	0.2
Medel (Lucmagn)	0.2

Gemeinde	ha
Mesocco	3.3
Mundaun	0.5
Mutten	1.7
Obersaxen	0.5
Pontresina	1.6
Poschiavo	0.5
Roveredo (GR)	4.5
Samedan	1.3
Samnaun	1.0
San Vittore	0.4
Schiers	0.7
Schmitten (GR)	1.3
Scuol	1.5
Seewis im Prättigau	0.3
Sils im Engadin/Segl	0.3
Silvaplana	1.6
Splügen	0.3
St. Moritz	7.3
Sumvitg	0.3
Sur	2.9
Thusis	0.4
Trun	0.8
Tschiertschen-Praden	0.2
Tujetsch	1.9
Urmein	1.7
Vals	1.2
Vaz/Obervaz	6.6
Verdabbio	0.5
Zernez	0.3
Zuoz	1.3
Total	83.2

¹ gemäss Bericht «Nicht Wohn-, Misch- und Zentrumszonen, Auswertungsbericht», ARE-GR, März 2016

² gemäss Bericht «Auszonungspotenziale, Auswertung», ARE-GR, März 2016

