



Datenblatt

Region Plessur

Raumtyp gemäss Raumkonzept: -

Handlungsräum gemäss Raumkonzept: -

Region: Plessur

Gemeindetyp: -

Erstwohnungsanteil (RHG Art. 3Bst. B): -

Entwicklungstendenz bis 2030: zunehmend

Kapazitätsreserve Wohnen

Annahmen

Geschossflächenbedarf: gemäss Raumtyp

Wohnanteil (WA):  
- 50% in Zentrums- und Mischzonen  
- 90% in Wohnzonen  
- 0% in übrigen Zonen

Max. realisierbarer Ausbaugrad (AG): - 80%

Ausnützungsziffer:  
- gemäss Baugesetz  
- AZ 1 (Raumtypen 1-4) / AZ 0.8 (Raumtypen 5,6) in Zentrumszonen ohne AZ  
- zonenspezifischer Mittelwert in übrigen Zonen ohne AZ

Mobilisierbarkeit bis 2030:  
- 50% der Kapazitätsreserve in unüberbauter WMZ  
- gemäss Raumtyp

Formeln

Kapazitätsreserve in unüberbauter WMZ

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%

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)

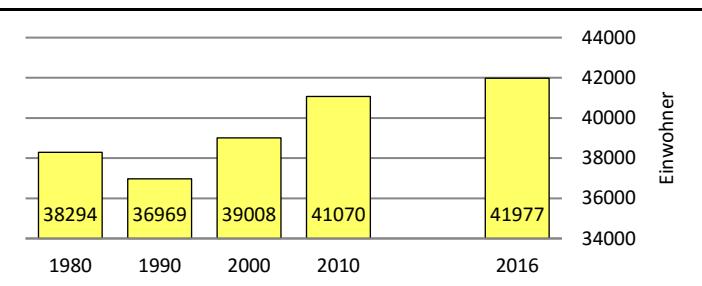
Einwohner + Beschäftigte

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

	Total	in WMZ
Einwohner	41977	39913
Vollzeitäquivalente	27743	17135
Beschäftigte	36444	22664

Entwicklung ständige Wohnbevölkerung seit 1980

Quelle: BFS-STATPOP, 31. Dezember 2016



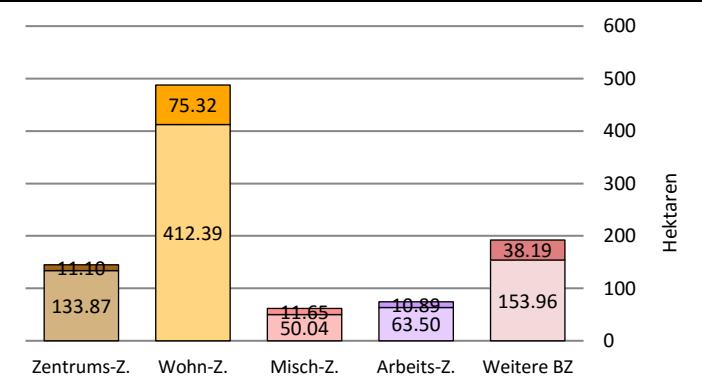
Bauzonenstatistik

Quelle: Technischer Überbauungsstand (TU), Dezember 2017

Hinweis: Projektierte Bauten sind in der Berechnung nicht berücksichtigt

	Total [ha]	überbaut [ha]	unüberbaut [ha]	Überbauungsgrad [%]
Zentrumszonen	144.97	133.87	11.10	92%
Wohnzonen	487.71	412.39	75.32	85%
Mischzonen	61.69	50.04	11.65	81%
<b>Subtotal</b>	<b>694.37</b>	<b>596.30</b>	<b>98.07</b>	<b>86%</b>
Arbeitszonen	74.39	63.50	10.89	85%
Weitere Bauzonen	192.15	153.96	38.19	80%
<b>Total</b>	<b>960.91</b>	<b>813.76</b>	<b>147.15</b>	<b>85%</b>

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 Wohnungsregister (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

Kapazitätsreserve Wohnen

Annahmen

Geschossflächenbedarf: gemäss Raumtyp

Wohnanteil (WA):  
- 50% in Zentrums- und Mischzonen  
- 90% in Wohnzonen  
- 0% in übrigen Zonen

Max. realisierbarer Ausbaugrad (AG): - 80%

Ausnützungsziffer:  
- gemäss Baugesetz  
- AZ 1 (Raumtypen 1-4) / AZ 0.8 (Raumtypen 5,6) in Zentrumszonen ohne AZ  
- zonenspezifischer Mittelwert in übrigen Zonen ohne AZ

Mobilisierbarkeit bis 2030:  
- 50% der Kapazitätsreserve in unüberbauter WMZ  
- gemäss Raumtyp

<sup>1</sup> Mobilisierbarkeit der theoretischen Kapazitätsreserve (siehe erläuternder Bericht zur Richtplananpassung, Kapitel D2)

Formeln

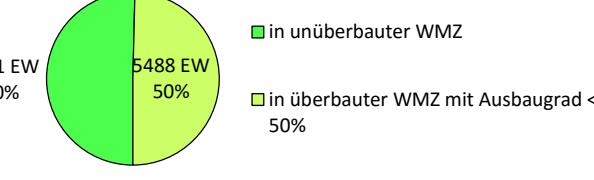
Kapazitätsreserve in unüberbauter WMZ

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%

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

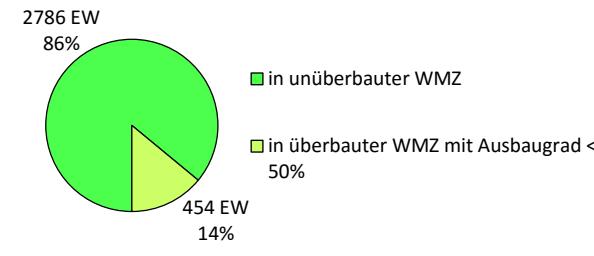
real. GF = Gebäudegrundfläche x Geschosse (gem. AIB/GVG od. GWR)  
max. GF = AZ x Parzellen- oder Parzellenteilfläche (überbauter Teil)



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]
11059	98.07	5571	5488

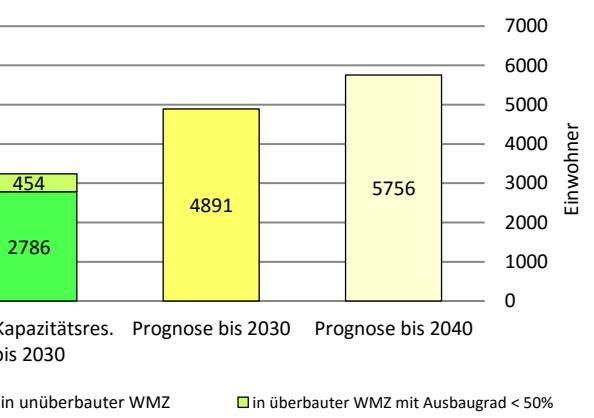


Erwartete Bevölkerungsentwicklung

Annahmen

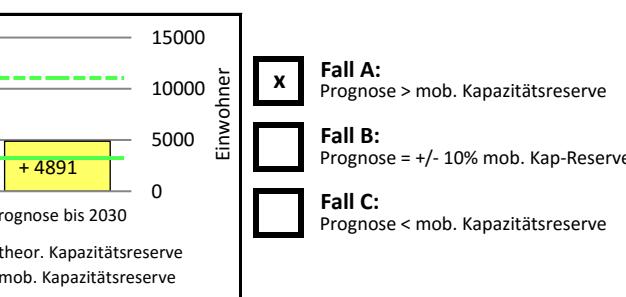
- Entwicklung gemäss Bevölkerungsperspektive GR 2016-2045
- Wachstum findet vollumfänglich in Zentrums-, Wohn- und Mischzonen statt
- Anzahl Einwohner in übrigen Bauzonen sowie ausserhalb der Bauzonen bleibt konstant

	in WMZ [EW]	erwartete Entwicklung ab 2016 [EW]	erwartete Entwicklung ab 2016 [%]
2016	39913	-	-
2030	44804	+ 4891	12%
2040	45669	+ 5756	14%



Beurteilung Kapazität

Prognose bis 2030 [EW]	mob. Kapazitätsreserve bis 2030 [EW]	Abweichung Prognose zu mob. Kapazität [EW]	Abweichung Prognose zu mob. Kapazität [%]
+ 4891	3240	+ 1651	+ 51%





## Übersicht Siedlungsgebiet und Bauzonen

Ausschnitt  
Region Plessur

1:25 000

März 2018

Ausgangslage | Richtplaninhalt  
kantonal regional kantonal regional

### Siedlung

Siedlungsgebiet (Zwischenergebnis)

Hinweis: Das provisorische Siedlungsgebiet beruht auf den heute rechtskräftigen Bauzonen und deckt nicht den künftigen Bedarf (Richtplanhorizont 25 Jahre) ab. Aus diesem als Zwischenergebnis festgelegten Siedlungsgebiet lässt sich keine «Bestandsgarantie» ableiten.

### Übrige Inhalte

#### Bauzonen<sup>1)</sup>

- Zentrumzonen
- Wohnzonen
- Mischzonen
- Arbeitszonen
- Zonen öffentliche Nutzungen
- Eingeschränkte Bauzonen
- Tourismus- und Freizeitzonen
- Verkehrszenren innerhalb Bauzonen
- Weitere Bauzonen

#### Nichtbauzonen<sup>2)</sup>

- Landwirtschaftszonen
- Schutzzonen
- Verkehrsflächen
- Weitere Zonen
- Wald

- Regionsgrenze
- Gemeindegrenze

<sup>1)</sup> Harmonisierte Darstellung gemäss Hauptnutzungen Bund

<sup>2)</sup> Harmonisierte Darstellung gemäss Hauptnutzungen Bund (teilweise aggregiert)

