



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

Datenblatt

Region Plessur

Raumtyp gemäss Raumkonzept: -
Handlungsraum gemäss Raumkonzept: -
Region: Plessur
Gemeindetyp: -
Erstwohnungsanteil (RHG Art. 3Bst. B): -
Entwicklungstendenz bis 2030: zunehmend

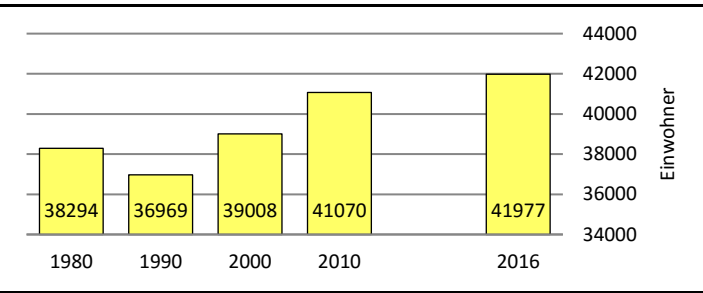
Einwohner + Beschäftigte

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



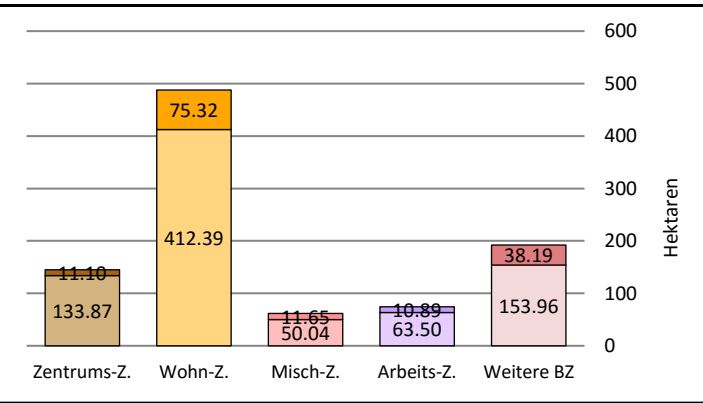
Bauzonenstatistik

Quelle: Technischer Überbauungsstand (TU), Dezember 2017

Hinweis: Projektierte Bauten sind in der Berechnung nicht berücksichtigt

	Total [ha]	überbaut [ha]	unüber- baut [ha]	Überbau- ungsgrad [%]
Zentrumszonen	144.97	133.87	11.10	92%
Wohnzonen	487.71	412.39	75.32	85%
Mischzonen	61.69	50.04	11.65	81%
Subtotal	694.37	596.30	98.07	86%
Arbeitszonen	74.39	63.50	10.89	85%
Weitere Bauzonen	192.15	153.96	38.19	80%
Total	960.91	813.76	147.15	85%

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: ¹ • 50% der Kapazitätsreserve in unüberbauter WMZ
• gemäss Raumtyp

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%

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

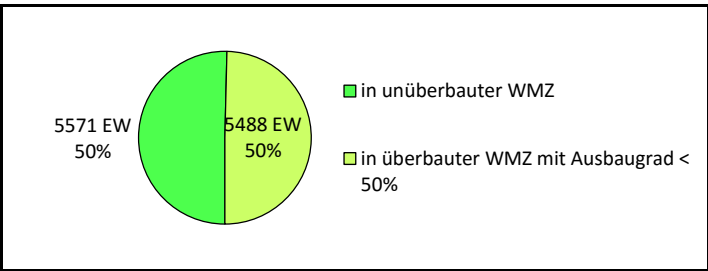
real. GF = Gebäudegrundfläche x Geschosse (gem. AIB/GVG od.GWR)
max. GF = AZ x Parzellen- oder Parzellenteilfläche (überbauter Teil)

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

Theoretische Kapazitätsreserve

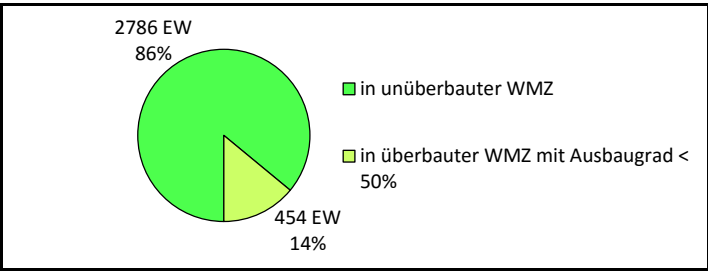
ohne Berücksichtigung der Mobilisierbarkeit bis 2030

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



Mobilisierbare Kapazitätsreserve bis 2030

mobilisierbare Kapazitätsreserve [EW]	mob. Kapazitätsreserve in unüberbauter WMZ [EW]	mob. Kapazitätsreserve in überbauter WMZ mit Ausbaugrad < 50% [EW]
3240	2786	454

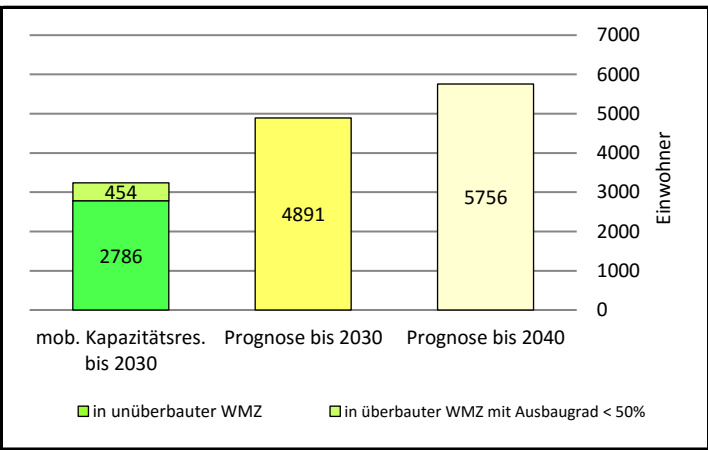


Erwartete Bevölkerungsentwicklung

Annahmen

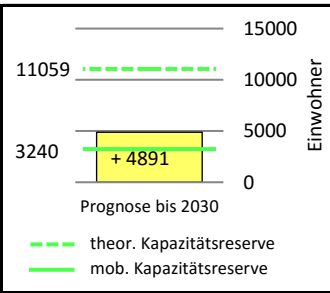
- Entwicklung gemäss Bevölkerungsperspektive GR 2016-2045
- Wachstum findet vollumfänglich in Zentrums-, Wohn- und Mischzonen statt
- Anzahl Einwohner in übrigen Bauzonen sowie ausserhalb der Bauzonen bleibt konstant

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



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

**Ausschnitt
Region Plessur**

1:25 000










März 2018

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

Bauzonen¹⁾

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

Nichtbauzonen²⁾

- | | | | | |
|--|--|--|--|----------------------|
|  | | | | Landwirtschaftszonen |
|  | | | | Schutzzonen |
|  | | | | Verkehrsflächen |
|  | | | | Weitere Zonen |
|  | | | | Wald |

Gemeindegrenze

²⁾ Harmonisierte Darstellung gemäss Hauptnutzungen Bund (teilweise aggregiert)

Quellen:

- Bauzonen Graubünden (BZ_GR), ARE GR, Dezember 2017
- PK25, Bundesamt für Landestopographie, 2008-2014

20. März 2018

