

# Übersicht UEB und Nutzungsreserven

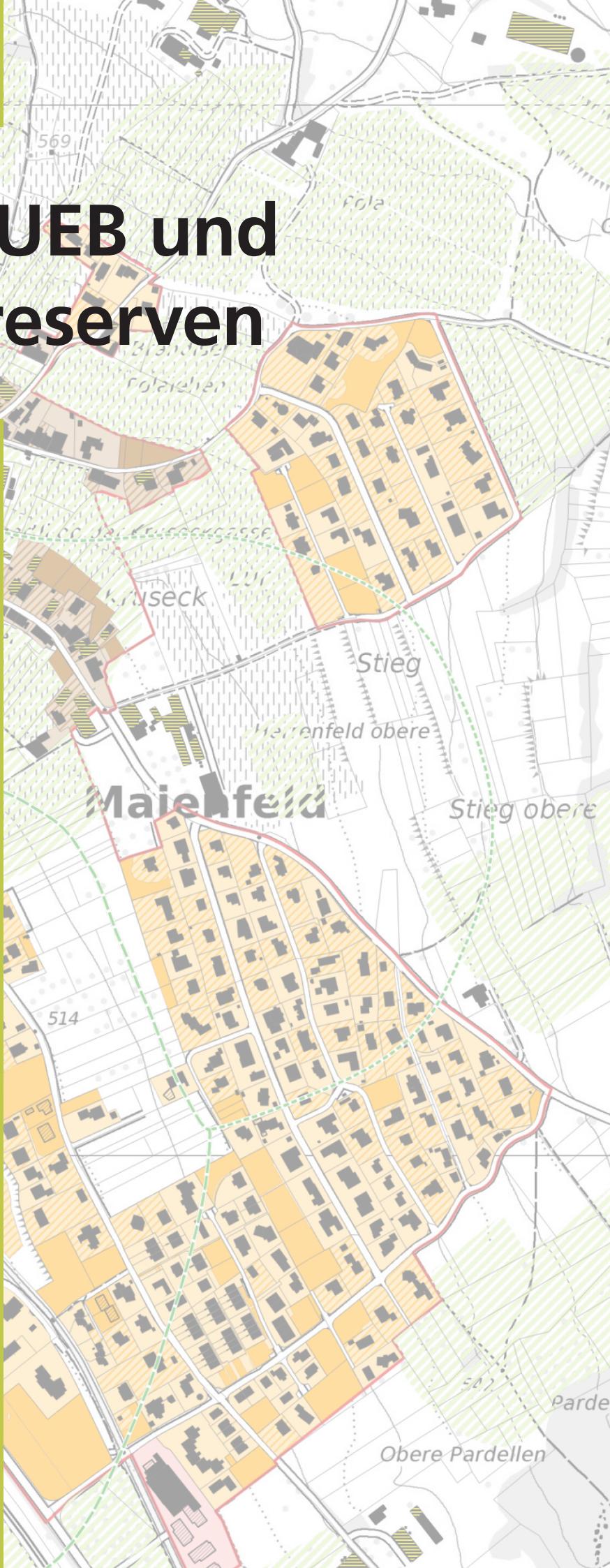
Wegleitung zur Übersicht  
über den Stand der Über-  
bauung, Erschliessung und  
Baureife (UEB) sowie zu den  
Nutzungsreserven (NR)

August 2018

Amt für Raumentwicklung  
Uffizi per il sviluppo del territorio  
Ufficio per lo sviluppo del territorio

# BVR

Bündner Vereinigung für Raumentwicklung  
Associazion grischuna per il sviluppo del territorio  
Associazione grigionese per lo sviluppo del territorio



# Impressum

## Auftrag

Erfassung der inneren Nutzungsreserven  
(Umsetzung RPG 1)

## Auftraggeber

Bündner Vereinigung für Raumentwicklung  
Gäuggelistrasse 7  
7000 Chur

Amt für Raumentwicklung  
Grabenstrasse 1  
7000 Chur

## Auftragnehmer

Remund + Kuster  
Büro für Raumplanung AG  
Churerstrasse 47  
8808 Pfäffikon SZ  
055 415 00 15  
[info@rkplaner.ch](mailto:info@rkplaner.ch)  
[www.rkplaner.ch](http://www.rkplaner.ch)

## Gestaltung

Markus Bär, ARE

1. Auflage, August 2018

Im Sinne der Lesefreundlichkeit wurde in dieser Broschüre auf die weibliche Form verzichtet; die im Text verwendete männliche Form schliesst diese selbstverständlich mit ein.

# Inhaltsverzeichnis

<b>Glossar</b>	<b>1</b>
<b>Vorwort</b>	<b>2</b>
<b>Einleitung</b>	<b>3</b>
Ausgangslage	3
Inhalt der Wegleitung	4
Addressaten und Hilfsmittel	4
Zusammenspiel mit der Ortsplanung	6
<b>Teil A: UEB</b>	<b>7</b>
<b>Stand der Überbauung, Erschliessung und Baureife (UEB)</b>	<b>8</b>
Vorgehen	8
Gegenstand der Erfassung	9
Attributbeschreibung	9
U. Stand der Überbauung	9
E. Stand der Erschliessung	13
B. Stand der Baureife	13
Abgabe	14
<b>Teil B: Nutzungsreserven Wohnen</b>	<b>15</b>
<b>Nutzungsreserven Wohnen</b>	<b>16</b>
Vorgehen	16
Bestandteile pro Gemeindetyp	17
<b>Nutzungsreserven in der unüberbauten WMZ</b>	<b>18</b>
Gegenstand der Erfassung	18
Attributbeschreibung	19
<b>Nutzungsreserven in der überbauten WMZ</b>	<b>25</b>
Gegenstand der Erfassung	25
Attributbeschreibung	26
Aktualisierung und Nachführung	28
<b>Erneuerungsdynamik</b>	<b>29</b>
Gegenstand der Erfassung	29
Hinweise zur Erfassung	30

<b>Quartierbetrachtungen</b>	<b>32</b>
Gegenstand der Erfassung	32
Technische Hinweise zur Erfassung	33
<b>Nachführung und Controlling</b>	<b>34</b>
<b>Wichtigste Fragen und Antworten (FAQ)</b>	<b>35</b>
<b>Grundlagen</b>	<b>36</b>

# Glossar

<b>ARE</b>	Amt für Raumentwicklung Graubünden
<b>BVR</b>	Bündner Vereinigung für Raumentwicklung
<b>BZK</b>	Bauzonenkapazität
<b>Übersicht BZK</b> (löst Gemeinde-Datenblatt ab)	Die Übersicht BZK bezeichnet das Produkt aus der Berechnung der Bauzonenkapazität mittels internetbasiertem Berechnungsdienst. Es wird als PDF-Dokument mit einem Faktenblatt zur Auslastung bzw. Kapazitätsreserve in der WMZ, einer Übersichtstabelle UEB sowie einer oder mehreren Karten ausgegeben. Es dient als Grundlage, um die Kapazität zu beurteilen (Kategorien A, B oder C) und diese als Festsetzung in den Richtplan aufzunehmen.
<b>KRG</b>	Kantonales Raumplanungsgesetz Graubünden
<b>NR Wohnen</b>	Nutzungsreserven nach Kantonalem Richtplan sind alle planungsrechtlichen Reserven innerhalb des Siedlungsgebiets, die gemäss rechtskräftiger Planung rein rechnerisch für eine Nutzung zur Verfügung stehen würden. In der vorliegenden Wegleitung werden die Nutzungsreserven synonym zu „Nutzungsreserven Wohnen“ verwendet, also die Reserven für Wohnen innerhalb der Wohn-, Misch-, und Zentrumszonen.
<b>RPG</b>	Raumplanungsgesetz des Bundes
<b>RPV</b>	Raumplanungsverordnung des Bundes
<b>UEB</b>	Stand der Überbauung, Erschliessung und der Baureife
<b>Übersicht UEB</b>	Die Übersicht UEB bezeichnet einen Plan, welcher den Stand der Überbauung, Erschliessung und der Baureife aufzeigt, respektive den dazugehörenden Geodatensatz.
<b>WMZ</b>	Wohn-, Misch- und Zentrumszonen gemäss Zonenplan

## Vorwort

Die Schweizer Stimmbevölkerung hat im Jahr 2013 die Raumplanung grundlegend verändert. Das deutlich angenommene revidierte Bundesgesetz über die Raumplanung verlangt, dass die Siedlungsentwicklung künftig in erster Linie innerhalb der bereits bestehenden Bauzone erfolgt und beinhaltet zur Umsetzung dieser Zielsetzung einige „recht deutliche“ Bestimmungen.

Einerseits sind primär die vorhandenen Nutzungsreserven innerhalb der Bauzone zu mobilisieren und andererseits sind Verdichtungsmöglichkeiten aufzuzeigen. Neue Einzonungen sind explizit nur unter der Voraussetzung möglich, dass der Bedarf vorhanden ist, und zwar auch unter Berücksichtigung einer „konsequenten Mobilisierung“ der vorhandenen inneren Reserven.

Sie sehen: Das Thema „Erfassung der inneren Reserven“ hat eine zentrale Bedeutung. BVR und ARE haben dies erkannt und deshalb die vorliegende Wegleitung erarbeitet.

BVR und ARE zeigen in dieser Wegleitung eine Methodik auf, damit nicht alle Gemeinden „das Rad neu erfinden“ müssen. Die Arbeit nach dieser Methodik gewährleistet vergleichbare Ergebnisse und erleichtert dem Kanton das vom Bundesrecht geforderte Monitoring. Auch die digitale Arbeitsweise wird in dieser Wegleitung berücksichtigt: sie ist kompatibel mit dem vom Bund erlassenen Geodatenmodell „Stand der Erschließung“ – damit wird eine weitere Synergie geschaffen.

Die Wegleitung ist auch Grundlage und Leitfaden für die Überprüfung der Datenblätter des Kantons. Sie schafft die Möglichkeit zur räumlichen Differenzierung und zur Berücksichtigung von gemeindespezifischen Besonderheiten. Sie ersetzt zudem zwei alte Wegleitungen des ARE aus den Jahren 1991 und 1996.

In Hinblick auf die zukünftige räumliche Entwicklung der Gemeinde, dem Wissen, welche Reserven vorhanden sind sowie der Umsetzung der neuen Raumplanungsgesetzgebung und der Zusammenarbeit mit dem Kanton ist diese Wegleitung ein wichtiger Baustein. BVR und ARE haben darin zusammen einen Weg gesucht, die anspruchsvollen Vorgaben des Bundesrechtes nutzbringend für alle Betroffenen umzusetzen.

Frank Schuler

Richard Atzmüller

Präsident BVR

Kantonsplaner

# Einleitung

## Ausgangslage

Das Raumplanungsgesetz verlangt, die Siedlungsentwicklung nach innen gezielt zu fördern. Es besagt zudem, dass Bauzonenreserven den 15-Jahresbedarf nicht überschreiten dürfen. Bestehen mehr Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ), als innerhalb der nächsten 15 Jahre voraussichtlich benötigt werden, dann sind der Kanton respektive die Gemeinden aufgefordert, ihre Bauzonen zu reduzieren (Art. 15 RPG).

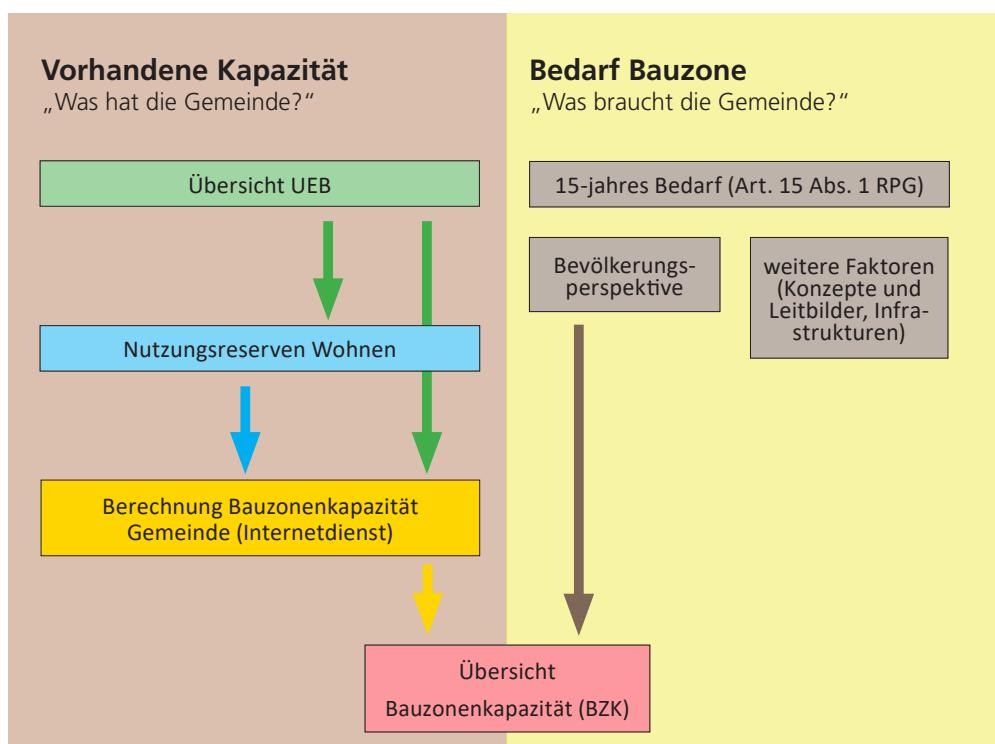
Raumplanungs-  
gesetz (RPG)

Der Kantonale Richtplan (KRIP) setzt die Vorgaben des RPG um. Er verlangt von den Gemeinden, dass sie die Nutzungsreserven innerhalb der rechtskräftigen WMZ periodisch nachweisen.

Kantonaler-  
Richtplan (KRIP)

Diese Rechtsvorgaben verlangen von den Gemeinden, dass sie detailliert Auskunft über die bestehenden Bauzonenkapazitäten (BZK) geben können, und zwar sowohl in der nicht überbauten wie auch in der überbauten Bauzone. Um eine kantonsweit einheitliche Berechnungsmethode für die BZK sicherzustellen, hat die BVR zusammen mit dem ARE ein Modell entwickelt und Spielregeln für den Vollzug festgelegt. Die nachfolgende Grafik zeigt die Berechnung näher auf:

Berechnungs-  
methodik



Übersicht UEB	Grundlage bildet einerseits die Übersicht über den Stand der Überbauung, Erschliessung und Baureife (Übersicht UEB). Die Raumplanungsverordnung verpflichtet die Gemeinden bereits seit langem, für alle bestehenden Bauzonen den Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife (UEB) zu erfassen (Art. 31. RPV). Mit dem revidierten Raumplanungsgesetz hat diese Grundlage aber eine grössere Bedeutung erhalten.
Nutzungsreserven Wohnen	Zweite zwingende Grundlage für die Berechnung der BZK bilden die Nutzungsreserven Wohnen (NR Wohnen). Hierbei werden die vorhandenen Nutzungsreserven innerhalb der WMZ, die fürs Wohnen zur Verfügung stehen, detailliert erfasst. Ausserdem können auch gemeindespezifische Besonderheiten berücksichtigt werden.
Übersicht BZK	Die Resultate der Berechnung werden auf der Übersicht Bauzonenkapazität (Übersicht BZK) zusammengetragen. Mittels einer Gegenüberstellung der vorhandenen BZK und erwarteten Bevölkerungsentwicklung gibt die Übersicht BZK auch Auskunft darüber, ob eine Gemeinde zu wenig WMZ, gerade richtig dimensionierte WMZ oder zu grosse WMZ aufweist (Kategorien A, B oder C).
Hinweis zu UEB	Es ist darauf hinzuweisen, dass die Übersicht UEB nicht nur Grundlage für die Berechnung der BZK ist, sondern ist auch ein eigenständiges Produkt, welches über alle Bauzonen zu erfassen, nachzuführen und einsehbar ist (vgl. Art. 31 RPV).

## Inhalt der Wegleitung

Die vorliegende Wegleitung bietet den Gemeinden eine Hilfe bei der Erarbeitung folgender Grundlagen nach Art. 7 KRG:

Teil 1	Übersicht über den Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife (Übersicht UEB)
Teil 2	Nutzungsreserven Wohnen (NR Wohnen)

Die Wegleitung zeigt auf, wie bei der Erstellung der Übersicht UEB und den NR Wohnen vorzugehen ist, welche Unterlagen zu erarbeiten sind, welche Begründungen und Nachweise zu erbringen sind und welche Form die Unterlagen und Daten aufzuweisen haben.

## Adressaten und Hilfsmittel

Adressaten	Die Wegleitung richtet sich an die mit der Raumplanung beauftragten Vertreter der Gemeinden sowie an die beauftragten Fachbüros.
Berechnungsdienst	Für die Berechnung der Bauzonenkapazität wurden zwei automatisierte, internetbasierte Berechnungsdienste eingerichtet.

Die Details zur Berechnungsweise und zur Datenerhebung und -bearbeitung sind in den separaten Dokumenten Methodenbeschrieb und Datendokumentation erläutert.

Weitere Dokumente

Übersicht Unterlagen/Hilfsmittel:

Dokumente/Daten	Format	Erläuterung
Wegleitung (vorliegendes Dokument)	pdf	Regeln der Erfassung, Praxisbeispiele, Verfahrensabläufe
Methodenbericht (zum Berechnungsdienst)	pdf	Beschreibung der Berechnungsmethode
Datenmodell und Daten-dokumentation	ili, pdf	Datenmodell (Interlis), Modell-dokumentation mit Beschreibung des Berechnungsdienstes

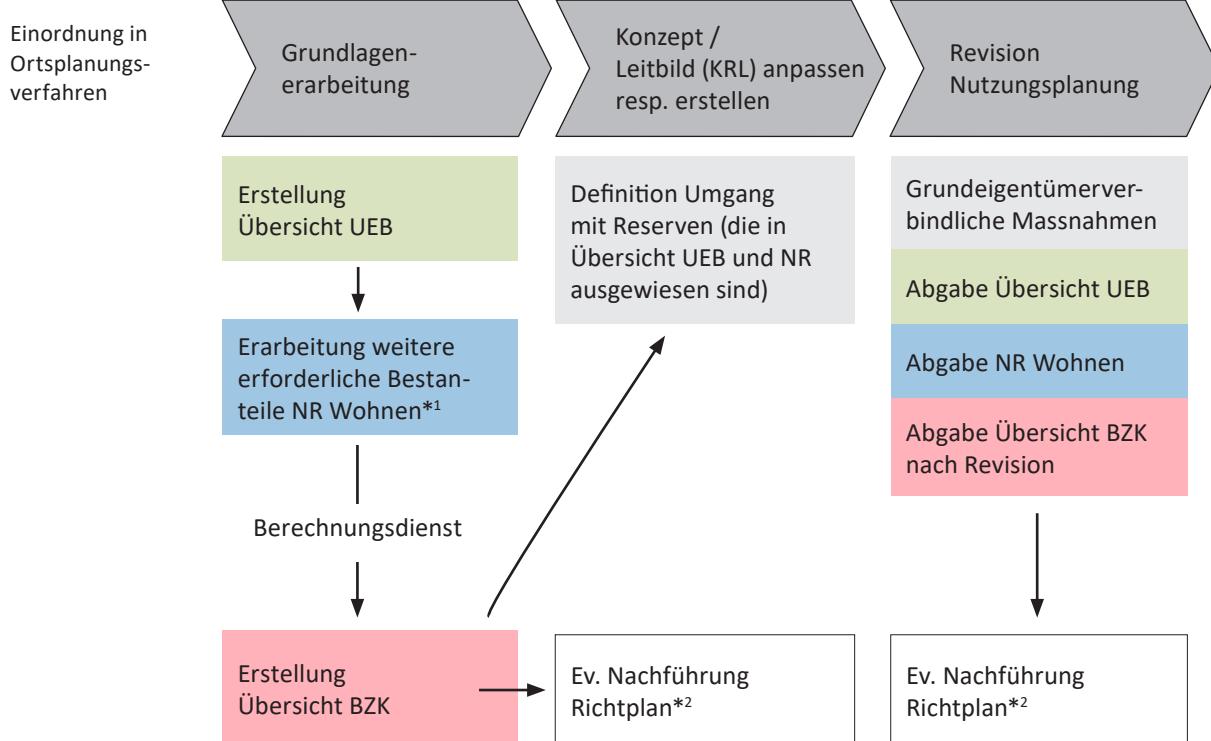
## Zusammenspiel mit der Ortsplanung

Die Übersicht UEB ist wie bisher zwingender Bestandteil der Nutzungsplanung. Sie ist zudem Grundlage für die vertiefte Betrachtung der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen sowie der Berechnung der darin enthaltenen Bauzonenkapazität.

Die Nutzungsreserven Wohnen innerhalb der rechtskräftigen Bauzonen sind als Grundlage für die Ortsplanung möglichst früh zu ermitteln. Sie ermöglichen es, gemeinde-spezifische Spezialfälle in die Berechnung der Bauzonenkapazität einfließen zu lassen.

Auf Basis der Übersicht UEB und den NR Wohnen kann mittels des Berechnungsdienstes die Übersicht BZK erstellt werden. Diese dient als Grundlage für die Konzepterarbeitung (bspw. Kommunales räumliches Leitbild). Bei einer Revision der Nutzungsplanung sind die Übersicht UEB, die NR Wohnen sowie die Übersicht BZK dem ARE zusammen mit den Revisionsunterlagen abzugeben.

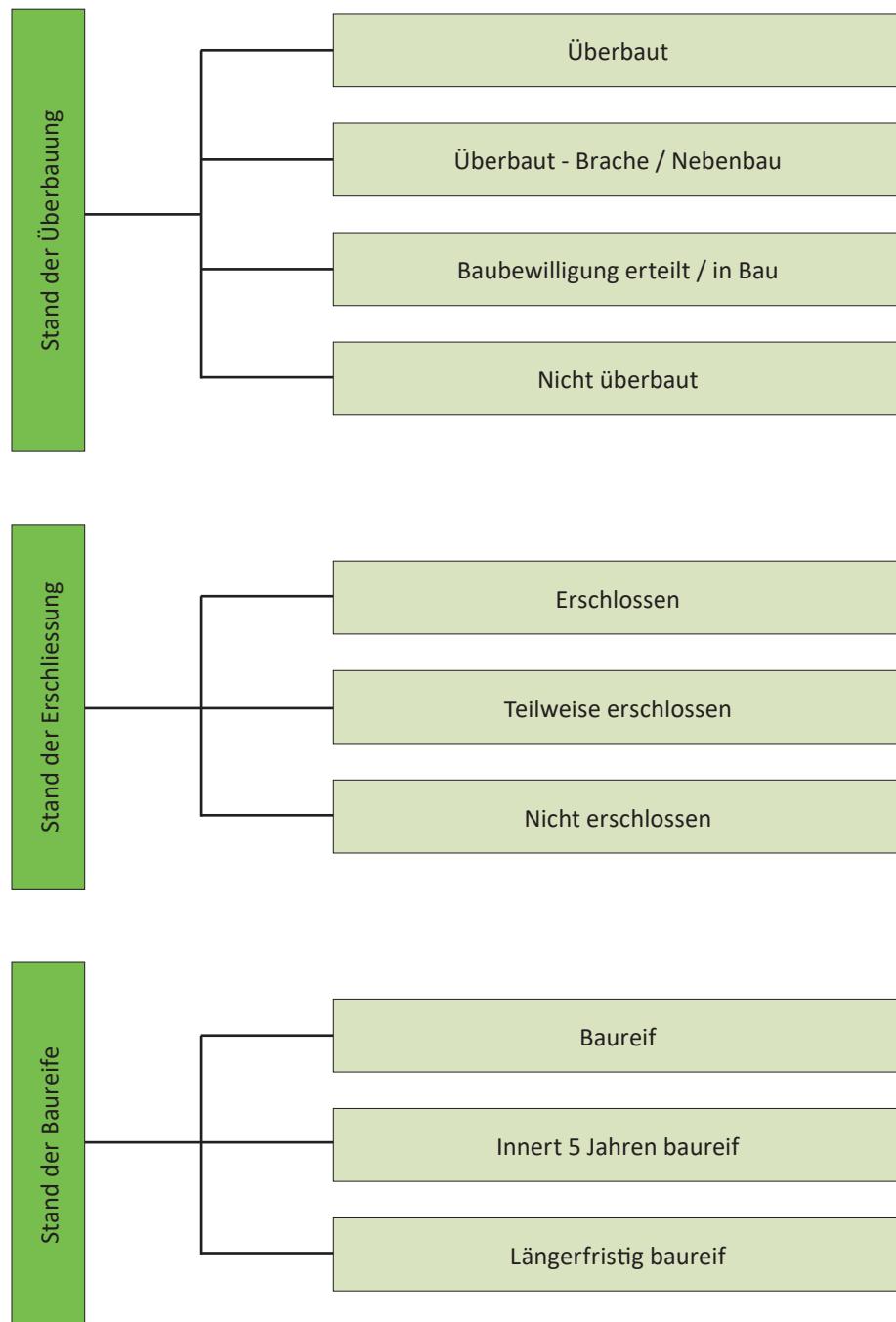
Auf Basis der Übersicht BZK wird der Richtplan periodisch nachgeführt.



\*<sup>1</sup> Die Erfassung der Nutzungsreserven umfasst nicht für alle Gemeinden dieselben Bestandteile (vgl. Seite 17).

\*<sup>2</sup> Zuweisung der Gemeinde zu Kategorie A (Gemeinde mit knapp dimensionierter WMZ), Kategorie B (Gemeinde mit richtig dimensionierter WMZ) oder Kategorie C (Gemeinde mit überdimensionierter WMZ).

## Teil A: UEB

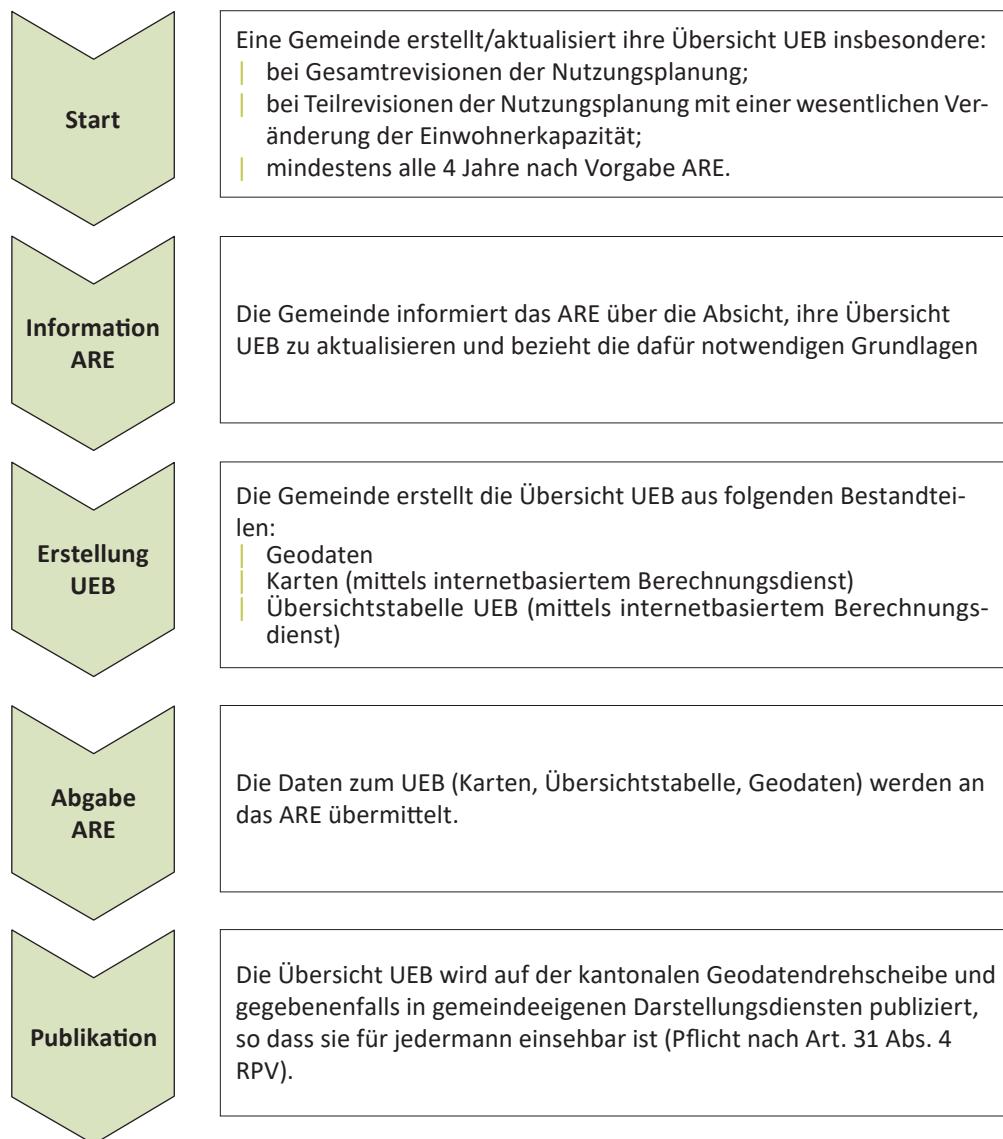


# Stand der Überbauung, Erschliessung und Baureife (UEB)

## Vorgehen

Gemäss Art. 31 RPV sind alle Gemeinden dazu verpflichtet, für ihre Bauzonen den Stand der Überbauung, Erschliessung und Baureife (UEB) zu erfassen und regelmässig (gemäss Richtplan mindestens alle vier Jahre) nachzuführen. Es ist dabei folgender Prozess zu durchlaufen:

Vorgehen  
Anpassung  
Übersicht UEB



## Gegenstand der Erfassung

Die Übersicht UEB ist für alle (Teil-)Parzellen innerhalb der Bauzonen zu erfassen. Neben den Wohn-, Misch- und Zentrumszonen sind dies insbesondere auch die Arbeitszonen und die Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen.

Erfasste Flächen

Die Übersicht UEB setzt sich folgendermassen zusammen:

- U. Stand der Überbauung,**
- E. Stand der Erschliessung und**
- B. Stand der Baureife.**

## Attributbeschreibung

### U. Stand der Überbauung

Grundsätze zur Bestimmung des Überbauungsstandes:

- | Als **überbaut** gelten Flächen, die durch Bauten oder eine bauliche Nutzung (z.B. Parkplatz, Lagerplatz, Verkehrsflächen auf dem Betriebsareal) oder durch eine dazugehörige, betriebsnotwendige Nutzung belegt sind (z.B. Mehrfamilienhäuser mit Garten und Kinderspielplatz).
- | Als **überbaut – Brache/Nebenbau** werden diejenigen Flächen erfasst, welche ein Geschossflächenpotenzial aufweisen, wie wenn die Fläche nicht überbaut wäre und die Ausnützung noch nicht konsumiert wäre. Dazu gehören insbesondere Brachen oder auch Nebenbauten, welche nicht betriebsnotwendig sind (z.B. nicht betriebsnotwendige Abstellhallen/Garagen).
- | Als **nicht überbaut** gelten Flächen, die noch nicht überbaut oder nur mit einzelnen alleinstehenden Kleinbauten (z.B. Hühnerstall) belegt sind. Einzelne (von überbauten Parzellen oder Nichtbauzone umgebene) Kleinstparzellen bis zu 100 m<sup>2</sup> sind vernachlässigbar, d.h. sie können als überbaut behandelt werden.
- | Bei der Beurteilung des Überbauungsstands von nicht überbauten Parzellen ist nicht entscheidend, ob Ausnützungsreserven vorhanden oder aufgrund z.B. Transfer nicht mehr vorhanden sind.
- | Bei grossen, teilweise überbauten Grundstücken werden Teilflächen, die selbstständig überbaut und abgetrennt werden könnten, als nicht überbaut bezeichnet. Die gemäss Zonenordnung zulässige Ausnützungsziffer und Grenzabstände sind zu berücksichtigen. Bei grösseren, teilweise landwirtschaftlich genutzten Parzellen sind die in den Grundbuchplänen verzeichneten Kulturgrenzen bei der

Bestimmung des Überbauungsstandes mit zu berücksichtigen (sofern in Bezug zur zulässigen Ausnützungsziffer eine „vernünftige“ Fläche bestimmbar ist).

| Flächen, bei denen eine Überbauung kurz bevorsteht (Baubewilligung bereits erteilt) oder die bereits im Bau sind, werden der Kategorie **Baubewilligung erteilt/in Bau** zugeordnet.

#### Erläuterungen

Insbesondere gelten **als überbaut**:

- | Gebäudevorplätze mit Einfahrten, die in ihrer Dimensionierung der Nutzung entsprechen;
- | Pflichtparkplätze in den Wohnzonen;
- | Betriebsnotwendige Parkplätze in den Gewerbezonen;
- | Pflichtumgebung (Gärten, Spielplätze);
- | Landwirtschaftliche Hauptgebäude.

Insbesondere gelten als **überbaut – Brache/Nebenbau**:

- | Nicht mehr genutzte, evtl. sanierungsbedürftige Gebäude;
- | Nicht betriebsgebundene Nebenbauten (Garagen, Schöpfe).

Insbesondere gelten **als nicht überbaut**:

- | Nicht betriebsnotwendige Parkplätze (inkl. öffentliche Parkplätze);
- | Sehr grosse Gärten (in denen ein eigenständiges Gebäude realisiert werden könnte).

### Beispiele aus der Praxis<sup>1</sup>



#### Wiese

Die noch unüberbaute Wiese ist ein klassisches Beispiel einer Fläche mit Überbauungsstand „nicht überbaut“.

**Stand Überbauung: nicht überbaut**



#### Parkplätze und Garagennebenbaute

Die Parkplätze und die Garagennebenbaute decken den Bedarf an Pflichtparkplätzen für die Überbauung ab.

**Stand Überbauung: überbaut**



#### Garageneinfahrt und Garten

Die Garageneinfahrt ist betriebsnotwendig und der Garten entspricht der ordentlichen Fläche.

**Stand Überbauung: überbaut**

<sup>1</sup>Die Beispielsammlung wird periodisch mit Praxisbeispielen ergänzt.



### Öffentlicher Parkplatz

Der Parkplatz ist nicht betriebsnotwendig, d.h. er deckt nicht die Pflichtparkplätze eines Wohn- oder Gewerbegebäudes ab. Der öffentliche Parkplatz ist fester Bestandteil des kommunalen Erschliessungskonzepts.

**Stand Überbauung: nicht überbaut**



### Privater Parkplatz

Der private Parkplatz bietet Besucherparkplätze für verschiedene Ferienwohnungen und ist daher betriebsnotwendig.

**Stand Überbauung: überbaut**



### Brache

Das Gebäude innerhalb der Kernzone wird nicht mehr ordentlich genutzt und muss abgebrochen oder saniert werden.

**Stand Überbauung: überbaut - Brache/Nebenbau**



### Wiese

Die Fläche liegt in der Wohnzone, die Nutzung wurde aber auf die benachbarten Parzellen transferiert.

**Stand Überbauung: nicht überbaut**

### E. Stand der Erschliessung

Ein Grundstück ist **erschlossen** (d.h. groberschlossen), wenn:

- | Für die betreffende Nutzung eine hinreichende Zufahrt besteht;
- | Die erforderlichen Wasser-, Energie- und Abwasserleitungen so nahe heranführen, dass ein Anschluss ohne erheblichen Aufwand möglich ist;
- | Die Anlagen der Grunderschliessung genügen: übergeordnete Verkehrsanlagen, Reservoir, Pumpwerk, Abwasserreinigungsanlage, Leistung des Hochspannungsnetzes, Zuleitungen zu den Bauzonen und evtl. Gasleitungen.

Ein Grundstück ist **teilweise erschlossen** (d.h. teilweise groberschlossen), wenn:

- | Nur einzelne Erschliessungsanlagen (z.B. Strasse und Wasser oder Elektrizität und Kanalisation) in einem Gebiet vorhanden sind, oder
- | Einzelne Anlagen der Grunderschliessung nicht genügen.

Technischer Hinweis: Ist ein Grundstück nur teilweise erschlossen, ist Genaueres als Bemerkung zu erläutern.

Fehlt die gesamte Groberschliessung, gilt das Grundstück als **nicht erschlossen**.

### B. Stand der Baureife

Eine Fläche gilt als „**baureif**“ wenn:

Grunsätze

- | sie hinreichend erschlossen ist und

- | die Form und die Grösse eine zonengemässe Überbauung zulassen (wenn erforderlich, Landumlegung, GP, QP etc. vorliegend, nach USG überbaubar).

Eine Fläche gilt als „**innert 5 Jahren baureif**“ wenn:

- | die noch erforderlichen Planungsmassnahmen und Kreditbeschaffungen im Einklang mit der Entwicklungspolitik der Gemeinde stehen und die noch nötigen Leistungen erbracht werden können. Ferner sollte kein nennenswerter Widerstand der Bevölkerung und der EigentümerInnen gegen die vorgesehene Massnahme zu erwarten sein. Das heisst:
  - Erschliessungsprogramm nach Art. 19 Abs. 2 RPG und Art. 59 KRG
  - Ein QP ist in Arbeit und in 2-3 Jahren abgeschlossen
  - Erschlossen, Baulandumlegung wurde eingeleitet
  - Projektierung der Erschliessung ist eingeleitet, Finanzierung gesichert

Eine Fläche gilt als „**langfristig baureif**“ wenn:

- | die (Teil-)Parzelle alleine oder zusammen mit angrenzender Parzelle(n) eine für die eigenständige Bebauung geeignete Form aufweist;
- | die (Teil-)Parzelle alleine oder zusammen mit anderen angrenzenden Parzellen erschliessbar ist (z.B. nach der Erstellung eines Quartierplans).

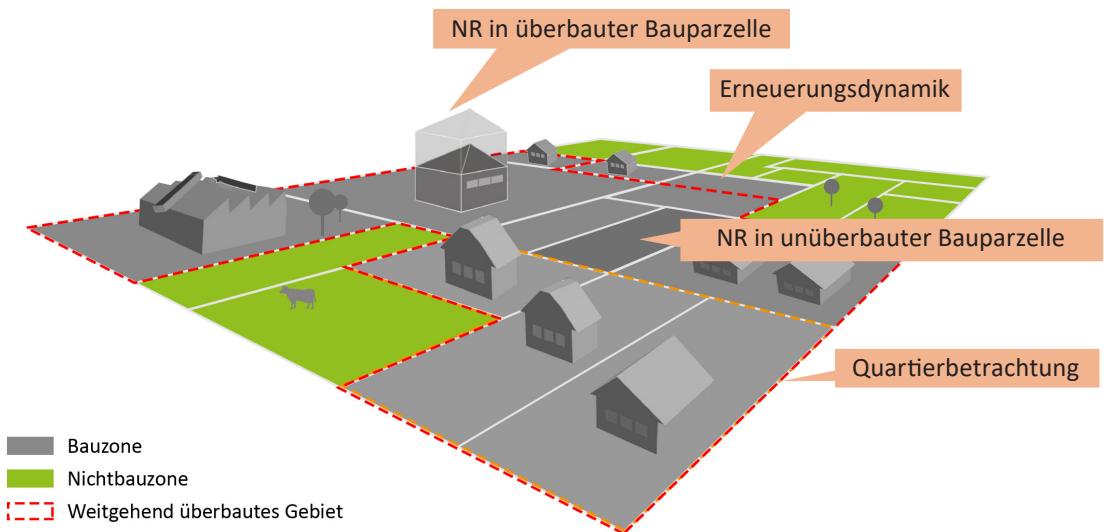
## Abgabe

Erfasung Die technischen Anforderungen zur Erfassung sind der Datendokumentation zu entnehmen (Seite 4).

Resultat Die Übersicht UEB ist folgendermassen aufzuarbeiten respektive dem ARE abzugeben:

- | Übersicht Bauzonenkapazität (BZK) (Tabellenblatt, Karten, Übersichtstabelle UEB), wie sie vom internetbasierten Berechnungsdienst automatisiert erzeugt werden.
- | Bericht: Bestehen innerhalb der Gemeinde Flächen, die nicht überbaut sind, aber nicht als Fläche in der Übersicht UEB ausgewiesen sind, ist dies in der Dokumentation kurz zu begründen.
- | Geodaten gemäss der Datendokumentation

## Teil B: Nutzungsreserven Wohnen



Seite 18

Nutzungsreserven in der unüberbauten Bauzone

Seite 25

Nutzungsreserven in der überbauten Bauzone

Seite 29

Erneuerungsdynamik

Seite 32

Quartierbetrachtung

# Nutzungsreserven Wohnen

## Vorgehen



Die Erfassung der Nutzungsreserven Wohnen sowie der Übersicht Bauzonenkapazität (BZK) erfolgt:

- █ bei Gesamtrevisionen der Nutzungsplanung;
- █ bei Teilrevisionen der Nutzungsplanung mit einer wesentlichen Veränderung der Einwohnerkapazität;
- █ wenn dies aufgrund der im kantonalen Richtplan vorgeschriebenen Fristen zeitlich erforderlich ist.

Die Gemeinde informiert das ARE über ihre Absicht, die Übersicht Bauzonenkapazität (BZK) zu überprüfen.

Als Grundlage für die Erfassung der Nutzungsreserven Wohnen ist die Übersicht UEB zu erstellen ([siehe Seite 8](#)). Mithilfe des Berechnungsdienst werden daraus die Grundlagen für die Erstellung der NR generiert ([vgl. Datendokumentation](#)).

Die Gemeinde erfassen die erforderlichen Grundlagen ([siehe Seite 17](#)) für die Berechnung der BZK nach den Vorgaben der Wegleitung ([siehe Seite 18-33](#)) und erläutern die Besonderheiten in einem Erläuterungsbericht.

Die Gemeinde erstellt die Übersicht BZK mithilfe des Berechnungsdienstes und stellt sie dem ARE zusammen mit dem Erläuterungsbericht zu.

Das ARE kontrolliert die abgegebenen Unterlagen auf Vollständigkeit, Form und Inhalt. Es fasst die Prüfergebnisse in einem Bericht zusammen.

Die Gemeinde überprüft ihre Übersicht BZK aufgrund der Prüfergebnisse und passt diese gegebenenfalls an.

Die Gemeinde reicht die Übersicht BZK zusammen mit den Grundlagen und dem Erläuterungsbericht formell beim ARE ein. Diese Grundlagen stehen nun für die weiteren Planungsaufgaben zur Verfügung.

## Bestandteile pro Gemeindetyp

Der Nachweis der Bauzonenkapazität ist für alle Gemeinden Pflicht. Welche Grundlagen dazu zu erarbeiten sind, ist einerseits abhängig von den Bedürfnissen respektive Gegebenheiten in der Gemeinde und andererseits vom Gemeindetyp nach Richtplan.

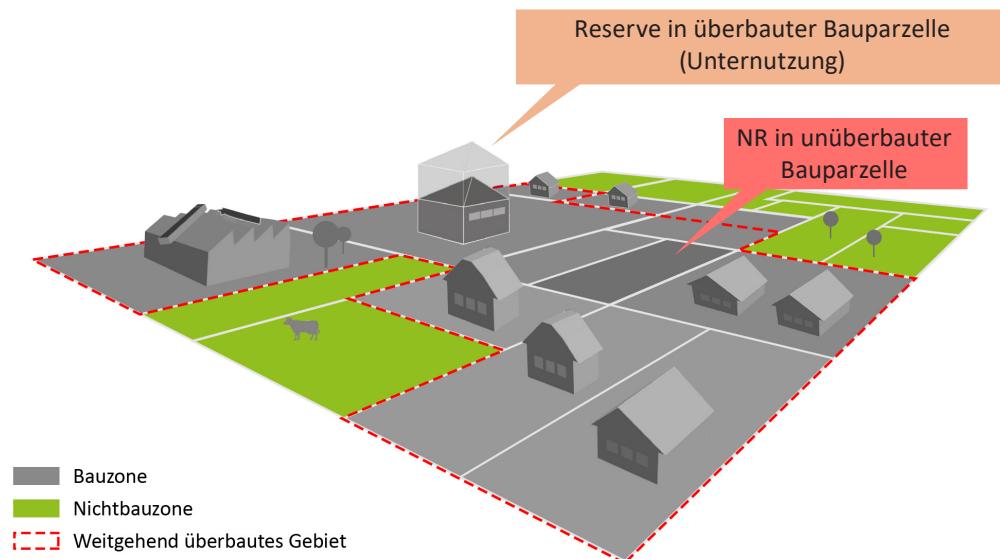
- | Nutzungsreserven in der unüberbauten Bauzone (Seite 18)  
Erfassung ist für alle Gemeinden Pflicht
- | Nutzungsreserven in der überbauten Bauzone (Seite 25) sowie
- | Erneuerungsdynamik (Seite 29)  
Erfassung respektive Überprüfung ist für gewisse Gemeinden Pflicht, für andere fakultativ
- | Quartierbetrachtung (Seite 32)  
Erfassung ist für alle Gemeinden fakultativ

Die ländlichen und touristischen Gemeinden mit zu grosser oder gerade richtig dimensionierter Bauzone können auf gewisse Nachweise verzichten. Für die Gemeinden im urbanen sowie suburbanen Raum sowie für Gemeinden im ländlichen oder touristischen Raum mit zu knapp dimensionierter WMZ sind die inneren Reserven vertieft zu untersuchen.

### Übersicht:

Gemeinden nach Raumtypen	NR in unüberbauter Bauzone	NR in überbauter Bauzone	Erneuerungsdynamik	Quartierbetrachtung
Gemeinden im urbanen Raum				
Gemeinden im suburbanen Raum				
Gemeinden im ländlichen oder touristischen Raum mit knapp dimensionierter WMZ	<b>Pflicht</b>			<b>Fakultativ</b>
Gemeinden im ländlichen oder touristischen Raum mit richtig oder überdimensionierter WMZ				

# Nutzungsreserven in der unüberbauten WMZ<sup>2</sup>



## Gegenstand der Erfassung

Die vertiefte Erfassung der Nutzungsreserven innerhalb der unüberbauten Flächen in den Wohn-, Misch- und Zentrumszonen baut auf der Übersicht UEB auf. Sie präzisiert die Informationen zu den unüberbauten Flächen sowie derjenigen Flächen, die zwar überbaut sind, aber bezüglich ihrer Reserven wie unüberbaute Flächen zu beurteilen sind (Brachen oder gewisse Nebenbauten).

UEB als Grundlage

Als Grundlage für die Erfassung der Reserven im unüberbauten Gebiet dienen Daten, welche mithilfe des Berechnungsdienstes (Geschossflächen) aus der Übersicht UEB generiert werden (→ vgl. dazu Datendokumentation und Methodenbeschrieb).

Zu erfassen

Pro Fläche sind zwingend die nachfolgenden Eigenschaften (Attribute) zu erfassen:

- Geschossflächenreserven Wohnen (Art)
- Geschossflächenreserven Wohnen (Wert)
- Datum

Optional können nachfolgende Eigenschaften erfasst werden:

- Nutzung
- Stand der Planung
- Eigentümerkategorie
- Mobilisierungshemmisse
- Bemerkungen

<sup>2</sup> Die Erfassung der Nutzungsreserven in der unüberbauten Bauzone ist für alle Gemeinden Pflicht.

## Attributbeschreibung

Die Attribute werden nachfolgend erläutert:

### A. Geschossflächenreserven Wohnen (Art)

(techn. *GeschossflaechenReserve\_Art*)

Nicht überbaute Parzellen innerhalb der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen eignen sich normalerweise für die Überbauung und weisen daher Geschossflächenreserven fürs Wohnen auf (**Geschossflächenreserven vorhanden**). Es kann aber auch der Fall eintreten, dass die Reserven nur teilweise oder gar nicht vorhanden sind. Folgende Fälle werden unterschieden:

- | Die Ausnützung ist nur **teilweise vorhanden**, weil sie bereits teilweise konsumiert wurde oder aufgrund sonstiger Einschränkungen nur teilweise genutzt werden kann;
- | Die Flächen sind aufgrund ihrer Grösse (typischerweise  $< 100 \text{ m}^2$ ) oder Form nicht selbständig, sondern nur zusammen mit bereits überbauten Nachbarparzellen überbaubar. D.h. ihre Nutzungsreserven sind **beschränkt mobilisierbar**.
- | die Ausnützung wurde bereits vollständig konsumiert, d.h. es bestehen **keine Reserven** aufgrund eines **Nutzungstransfers**;
- | es bestehen **keine Reserven**, weil die Fläche einer öffentlichen Körperschaft (Gemeinde, Kirchengemeinde) gehört, innerhalb der Kernzone liegt und **öffentlich genutzt** wird (z.B. öffentlicher Parkplatz, Spielplatz);
- | es bestehen **keine Reserven** weil für die Fläche **Einschränkungen durch die Nutzungsplanung** oder durch eine Sondernutzungsplanung bestehen, die eine Überbauung oder einen Nutzungstransfer nicht zulassen (z.B. Freihaltebereich im GGP, Zweitwohnungsbestimmung, Einschränkungen in einem QP);
  - es bestehen **keine Reserven** aufgrund **sonstiger Einschränkungen**, die eine Wohnnutzung nicht ermöglichen.<sup>3</sup>

<sup>3</sup> Die Zuweisung einer Fläche zu dieser Kategorie erfordert eine plausible und nachvollziehbare Begründung im Bericht zu den erfassten Nutzungsreserven.

### Beispiele aus der Praxis



#### **Wiese (nicht überbaut)**

Die noch nicht überbaute Wiese ist gemäss den Zonenbestimmungen überbaubar. Es bestehen keine Einschränkungen, die zulässige Ausnützung wurde noch nicht konsumiert.

#### **Geschossflächenreserven vorhanden**



#### **Öffentlicher Parkplatz (nicht überbaut)**

Der Parkplatz liegt innerhalb der WMZ, befindet sich in öffentlicher Eigentümerschaft und weist daher keine Nutzungsreserven auf.

#### **Keine Geschossflächenreserven – öffentliche Nutzung**



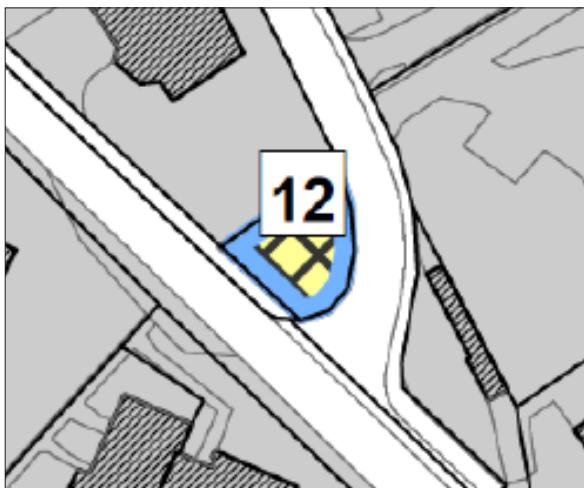
#### **Wiese (nicht überbaut)**

Die nicht überbaute Fläche in der Wohnzone weist keine Geschossflächenreserven mehr auf. Die Nutzung wurde auf die benachbarten Parzellen transferiert.

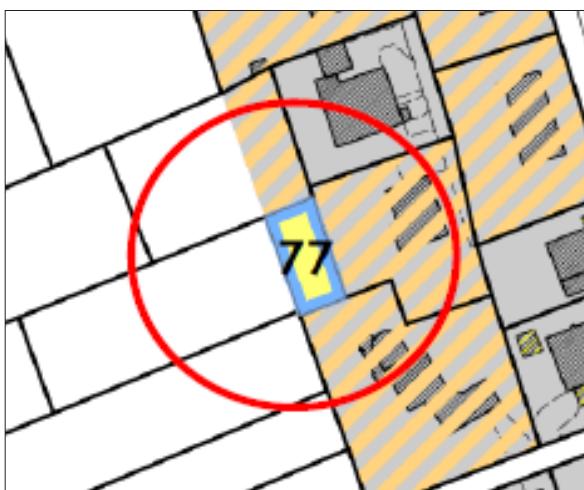
#### **Keine Geschossflächenreserven – Nutzungstransfer**

**Parzelle (nicht überbaut)**

Die Parzelle ( $340 \text{ m}^2$ ) ist aufgrund ihrer Form nicht selbstständig, sondern nur zusammen mit der bereits überbauten Nachbarparzelle überbaubar.

**Geschossflächenreserven  
beschränkt mobilisierbar****Parzelle (nicht überbaut)**

Die Parzelle ( $148 \text{ m}^2$ ) ist aufgrund ihrer Form und der Lage zwischen zwei Erschliessungsstrassen nicht selbstständig überbaubar.

**Geschossflächenreserven  
beschränkt mobilisierbar****Parzelle (nicht überbaut)**

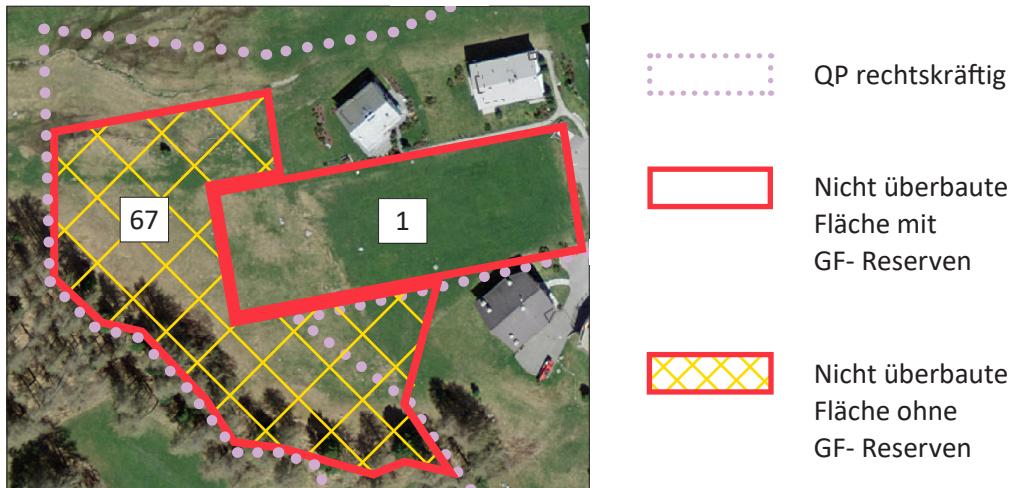
Die Parzelle ( $463 \text{ m}^2$ ) ist aufgrund ihrer Form nicht selbstständig, sondern nur zusammen mit der bereits überbauten Nachbarparzelle überbaubar.

**Geschossflächenreserven  
beschränkt mobilisierbar**

**B. Geschossflächenreserven Wohnen (Wert)***(techn. GeschossflaechenReserve)*

Dieses Attribut wird dann erfasst, wenn die Geschossflächenreserven teilweise vorhanden sind (d.h. Attribut *GeschossflaechenReserve\_Art* hat Wert „*Geschossflaechenreserven\_teilweise\_vorhanden*“) oder wenn sich die Geschossflächenreserven nicht mittels der Nutzungsplandaten berechnen lassen. Dann erhält es den Wert der vorhandenen Geschossflächen-Reserven in m<sup>2</sup>.

Beispiel aus der Praxis



Quartierplan-gebiet

Für das gesamte Areal besteht ein rechtskräftiger QP. Die Fläche Nr. 67 ist als Freihaltbereich definiert. Die Nutzung wurde auf die angrenzenden Parzellen transferiert.

- | Geschossflächenreserven Nr. 67: *Keine Reserven weil Nutzungstransfer*.
- | Geschossflächenreserven Nr. 1: Da die Reserven gerade etwa dem entsprechen, was auf der Fläche mit der Zonierung möglich wäre, bekommt die Fläche das Attribut: *Geschossflächenreserven vorhanden*.

Nr.	Geschossflächenreserven Wohnen	Wert
1	Geschossflächenreserven vorhanden	-
67	Keine Reserven weil Nutzungstransfer	-

Wäre die vorhandene Geschossflächenreserve wesentlich grösser (gemäss QP) als nach Zonierung, müsste die Fläche den Wert Geschossflächenreserven mit Wert erhalten und das Kriterium „Geschossflächenreserven Wert“ müsste die entsprechende BGF in m<sup>2</sup> z.B. 400 m<sup>2</sup> ausweisen.

Nr.	Geschossflächenreserven Wohnen	Wert
1	Geschossflächenreserven teilweise vorhanden	400 m <sup>2</sup>
67	Keine Reserven weil Nutzungstransfer	-

### C. Datum

### D. Nutzung

### E. Stand der Planung (optional)

(techn. StandPlanung)

Dieses optionale Attribut bietet den Gemeinden die Möglichkeit einen Planungsstand zu erfassen. Dies ist insbesondere bei der Gesamtbeurteilung aller unüberbauten Bauzonen nützlich. Die damit einfach gewonnene Erkenntnis, dass beispielsweise „bei 50 % der Flächen ein QP-Verfahren in Gang ist“, kann im Rahmen von nutzungsplanerischen Überlegungen dienlich sein.

Kategorien:

- | Quartierplan- oder Arealplanpflicht
- | Quartierplan oder Arealplan vor Start
- | Quartierplan oder Arealplan in Erarbeitung
- | Quartierplan oder Arealplan rechtskräftig
- | Quartierplan oder Arealplan in Überarbeitung
- | Andere

### F. Eigentümerkategorie (optional)

(techn. Eigentum)

Die Eigentümerkategorie ist einerseits für ein aktives Bauzonenmanagement, wie auch als Information für das ARE hilfreich.

Kategorien:

- | Privatperson
- | Standortgemeinde
- | Andere politische Gemeinde
- | Kanton
- | Bund
- | Juristische Person
- | Öffentlichrechtliche Körperschaft

### G. Mobilisierungshemmnisse (optional)

Die Angabe der Mobilisierungshemmnisse hilft der Gemeinde im Flächenmanagement.

Kategorien:

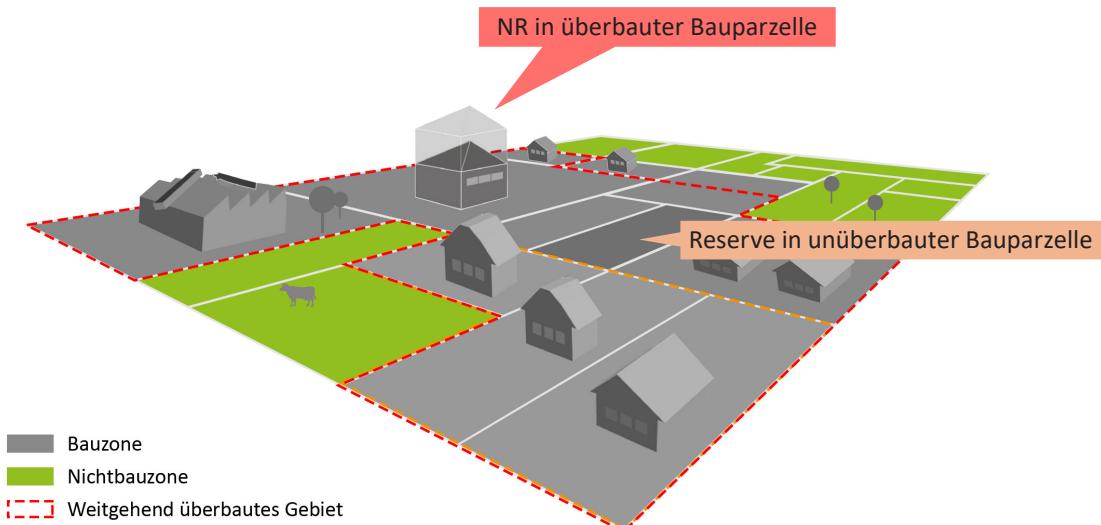
- | Hortung für Nachkommen
- | Hortung für Freihaltung
- | Hortung aus sonstigen Gründen
- | Aufwändige Feinerschliessung
- | Nicht bekannt
- | Andere

### H. Bemerkungen (optional)

*(techn. Bemerkung)*

Das Attribut bietet die Möglichkeit, Detailinformationen zu erfassen.

# Nutzungsreserven in der überbauten WMZ<sup>4</sup>



## Gegenstand der Erfassung

Auch die Erfassung der Nutzungsreserven innerhalb der überbauten Flächen in den Wohn-, Misch- und Zentrumszonen baut auf der Übersicht UEB auf und präzisiert diese Informationen.

Basis ist UEB

Massgebend für die Beurteilung der inneren Reserven im überbauten Gebiet sind die realisierten Geschossflächen. Bildet man die Differenz zwischen dem, was gemäss Baugesetz realisiert werden darf und dem bereits Realisierten, so erhält man die theoretischen Kapazitätsreserven.

Realisierte Geschossflächen

Zur Berechnung der realisierten Geschossflächen pro Parzelle wurde ein Berechnungsdienst eingerichtet. Dieser Dienst berechnet die realisierten Geschossflächen für die überbauten Bauzonen auf Basis der Übersicht UEB und mit Daten des Amts für Immobilienbewertung (AIB), der Gebäudeversicherung (GVG) oder des Gebäude- und Wohnungsregisters (GWR). Da diese Daten aber ursprünglich für einen anderen Zweck erfasst wurden, bestehen teilweise Abweichungen von den tatsächlichen Verhältnissen.

<sup>4</sup> Die Erfassung der Nutzungsreserven in den überbauten Bauzonen ist für alle Gemeinden im urbanen und suburbanen Raum sowie für Gemeinden im ländlichen oder touristischen Raum mit zu knapp dimensionierter WMZ Pflicht. Die ländlichen und touristischen Gemeinden mit zu grosser oder gerade richtig dimensionierter Bauzone können auf diese Erfassung respektive Überprüfung verzichten (vgl. Seite 17). Diese Gemeinden können den automatisch generierten Geschossflächen unverändert in die Kapazitätsberechnung einspeisen.

Erfassung durch  
Gemeinden

Daher kann der berechnete Wert zur realisierten Geschossfläche von den Gemeinden bereinigt, respektive nachgeführt werden. Bereinigte Daten zur realisierten Geschossfläche bieten der Gemeinde weitergehende Vorteile. Insbesondere lassen sich so zusätzlich geschaffene Reserven bzw. Einwohnerkapazitäten durch Erhöhung der Ausnutzung exakt und effizient berechnen. Pro (Teil-)Parzelle sind die nachfolgenden Eigenschaften (Attribute) zu erfassen:

## Attributbeschreibung

Attributkatego-  
rien

Pro (Teil-)Parzelle sind die nachfolgenden Eigenschaften (Attribute) zu erfassen:

- A. Realisierte Geschossfläche [m<sup>2</sup>]
- B. Quelle
- C. Maximal realisierbare Geschossfläche [m<sup>2</sup>]\*
- D. Wohnanteil Mischzonen\*
- E. Bemerkung\*
- F. Datum

\*Attribut optional

Die Attribute sind folgendermassen zu verstehen:

### A. Realisierte Geschossfläche

(techn. *GeschossflaecheRealisiert*)

Insgesamt realisierte Geschossfläche (Wohnen+Gewerbe).

Technischer Hinweis: Ohne Anpassung von Seite Gemeinde steht hier der aus den Daten von AIB, GVG und GWR berechnete Wert.

### B. Quelle

(techn. *GeschossflaecheRealisiert\_Quelle*)

Angabe der Quelle der realisierten Geschossfläche (GVG, GWR, AIB, Gemeinde, andere)

Technischer Hinweis: Ohne Anpassung von Seite Gemeinde steht hier GVG, GWR oder AIB). Wird die realisierte Geschossfläche (Attribut A) angepasst, so wird auch die Quelle angepasst.

**C. Maximal realisierbare Geschossfläche [m<sup>2</sup>](optional)***(techn.GeschossflaecheMax)*

Im Rahmen der bestehenden Nutzungsplanung maximal realisierbare anrechenbare Geschossfläche (Wohnen und Gewerbe).

Technischer Hinweis: Ohne Anpassung von Seite Gemeinde steht hier kein Wert. Es kann aber vorkommen, dass auf einzelnen Parzellen aufgrund baurechtlicher Einschränkungen (Sondernutzungsplanungen, Objektschutz) nicht die gemäss Baugesetz zulässige Ausnutzung realisierbar ist. Dies kann dazu führen, dass überbaute Parzellen mit Ausbaugrad <50% nicht massgeblich baulich erweitert werden können.<sup>5</sup> In solchen Fällen besteht die Möglichkeit, die maximal realisierbare Geschossfläche für ein Grundstück hier zu erfassen. Falls auf einer Parzelle beispielsweise keine Erweiterung der Geschossfläche mehr möglich ist, dann entspricht die maximal realisierbare Geschossfläche der bereits realisierten Geschossfläche.

**D. Wohnanteil Mischzonen (optional)***(techn. WohnanteilMischzone)*

Für die Mischzonen kann hier der Wohnanteil gemäss Baugesetz erfasst werden, sofern dieser wesentlich von 50% abweicht.

Technischer Hinweis: In der Berechnung der Bauzonenkapazitäten wird angenommen, dass der realisierbare Wohnanteil in den Mischzonen 50% beträgt. Sind diese 50% nicht korrekt, dann kann der Wert hier angepasst werden. Eine solche Abweichung ist im Erläuterungsbericht zu begründen. Der Wert kann nur für Flächen in der Mischzone erfasst werden.

**E. Bemerkung (optional)***(techn. Bemerkung)*

Bemerkungen verschiedener Art, die für die Gemeinden oder den Kanton relevant sind.

**F. Datum***(Datum)*

Datum der letzten Anpassung/Nachführung (XXXX-XX-XX).

<sup>5</sup> Falls ganze Gebiete aufgrund einer sehr geringen Entwicklungsdynamik keine realistischen zusätzlichen Kapazitäten aufweisen, werden sie also sogenannte „geschossflächenstabile Gebiete“ im Datensatz „Erneuerungsdynamik“ bezeichnet und so nicht in die Berechnung miteinbezogen. (vgl. Seite 29).

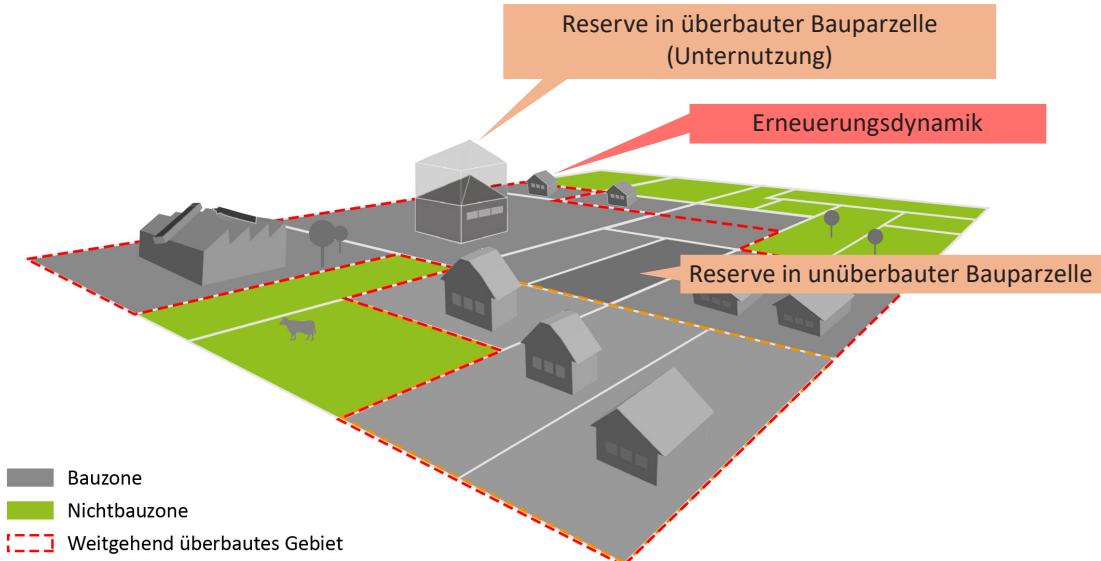
## Aktualisierung und Nachführung

Falls die Gemeinde bei der erstmaligen Überprüfung der realisierten Geschossflächen eine **vollständige Prüfung** vorgenommen hat, wird empfohlen, den **Datensatz laufend aktuell zu halten**. Dazu muss die für die Baubewilligungen zuständige Stelle bei erteilten Baubewilligungen die entsprechenden Attribute nachführen. Für diejenigen Gemeinden, die den Datensatz nicht selbst bewirtschaften wollen, können die Änderungen tabellarisch erfasst werden und dann periodisch zur Nachführung an die entsprechenden Berater abgegeben werden.

Für diejenigen Gemeinden, die bei der erstmaligen Überprüfung des Datensatzes nur eine **punktuelle Überprüfung** der überbauten Parzellen vorgenommen haben, wird eine **laufende Nachführung** empfohlen. Dazu muss die für die Baubewilligungen zuständige Stelle den Datensatz bei Gelegenheit nachführen. Solche Gelegenheiten bieten sich beispielsweise bei Quartieranalysen, Anfragen von Grundeigentümern oder Baubewilligungen.

Für diejenigen Gemeinden, die ganz auf die Überprüfung der überbauten Parzellen verzichten, ist es sinnvoll, den Datensatz bei Bedarf durch den Berechnungsdienst neu zu erstellen.

# Erneuerungsdynamik<sup>6</sup>



## Gegenstand der Erfassung

Viele der bereits bebauten Grundstücke weisen noch Kapazitätsreserven auf. Beispielsweise weil die Eigentümer beim Bau nicht die gesamte Ausnützung konsumiert haben oder weil die zugelassene maximale Ausnützung nach dem Bau erhöht worden ist.

Zweck

Wie gross diese Kapazitätsreserven auf bereits bebauten Parzellen sind, ist massgebend von der zukünftigen Erneuerungsdynamik abhängig. In Neubauquartieren ist die Erneuerungsdynamik praktisch gleich null. Auch wenn dort theoretisch noch Ausnützungsreserven bestehen, können diese nicht als realistische Reserven beurteilt werden. Für diese „geschossflächenstabilen Gebiete“ fliessen daher keine Einwohnerkapazitäten in die Kapazitätsberechnung mit ein.

Kenntnisse über die zu erwartende Erneuerungsdynamik der einzelnen Quartiere dient der Gemeinde zudem als Grundlage für die künftigen kommunalen Planungsaufgaben und für das kommunale räumliche Leitbild.

Es werden die nachfolgenden Kategorien unterschieden:

Kategorien

**Geschossflächenstabile Gebiete (mit Erhaltungsziel):** In diesen Gebieten besteht ein rechtlich gesichertes Schutzziel, das eine einwohnerrelevante Erweiterung der

<sup>6</sup> Die Erfassung der Erneuerungsdynamik ist für alle Gemeinden im urbanen und suburbanen Raum sowie für Gemeinden im ländlichen oder touristischen Raum mit zu knapp dimensionierter WMZ Pflicht. Die ländlichen und touristischen Gemeinden mit zu grosser oder gerade richtig dimensionierter Bauzone können auf diese Erfassung jedoch verzichten (vgl. Seite 17).

Geschossflächen verunmöglicht (Zonenbestimmungen, GGP, Schutzinventare). Die Zugehörigkeit zur Kernzone allein reicht als Begründung nicht aus. Es ist darzulegen, weshalb in der Kernzone keine Erneuerungsmassnahmen mit einer Erweiterung der Geschossflächen erfolgen können.

**Geschossflächenstabile Gebiete (aufgrund Gebäudealter/-struktur):** In diesen Gebieten kann in den nächsten 15 Jahren nur mit sehr untergeordneten baulichen Veränderungen gerechnet werden. Die Gebiete weisen grossmehrheitlich Gebäude mit neuer oder sanierten Bausubstanz auf, die innert der nächsten 15 Jahren keine Erneuerung bedürfen oder wo eine Erneuerung aufgrund der Eigentumsstruktur praktisch nicht realisierbar ist (typischerweise Stockwerkeigentum).

**Geschossflächenstabile Gebiete (Zweitwohnungsbeschränkung):** In verschiedenen Bündner Gemeinden bestehen theoretische Nutzungsreserven innerhalb von Wohnzonen, welche nur für Zweitwohnungen bestimmt sind. Aufgrund der eingeschränkten Zulässigkeit von Zweitwohnungen sind diese Reserven aber nicht nutzbar.

**Transformation in 6-15 Jahren (punktuell):** In diesen Gebieten ist davon auszugehen, dass punktuelle Erneuerungen erfolgen (z.B. einzelne Gesamtsanierungen, einzelne Abbrüche mit Neubau).

**Transformation in 6-15 Jahren (mehrheitlich):** Es ist davon auszugehen, dass das Quartier in den nächsten 6-15 Jahren massgebliche Transformationen erfahren wird (z.B. aufgrund der Bausubstanz oder infolge des anstehenden Generationenwechsels).

**Transformation in 0-5 Jahre:** In diesen Gebieten werden innerhalb der nächsten 5 Jahre Gebäudesanierungen und -erweiterungen stattfinden.

## Hinweise zur Erfassung

### Erfasste Flächen/ Geometrien

Die Wohn-, Misch- und Zentrumszonen der Gemeinden sind in Gebiete unterschiedlicher Erneuerungsdynamik einzuteilen. Die bezeichneten Gebiete sind auf die Parzellenstruktur abzustimmen und müssen mindestens 3-5 Gebäude aufweisen. Bei den Gebieten unterschiedlicher Erneuerungsdynamik ist nicht auf die noch nicht überbauten Parzellen zu achten. Befinden sich solche innerhalb eines geschossflächenstabilen Gebiets, so fliessen diese unverändert in die Kapazitätsberechnung mit ein.

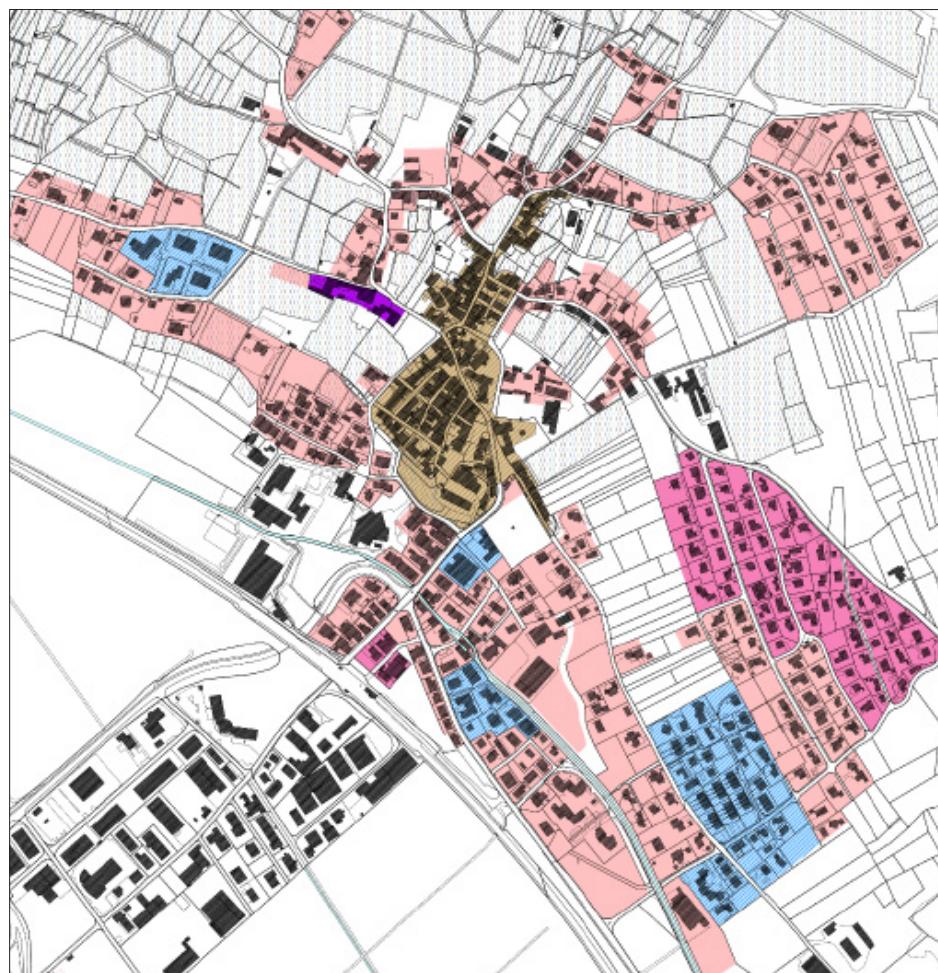
### Abgabe

Die Resultate sind dem ARE folgendermassen abzugeben:

- | Geodaten gemäss Geodatenmodell ARE (vgl. Datendokumentation).
- | Karten mit Darstellung der Entwicklungsdynamik, wie sie vom internetbasierten Berechnungsdienst automatisiert erzeugt werden.

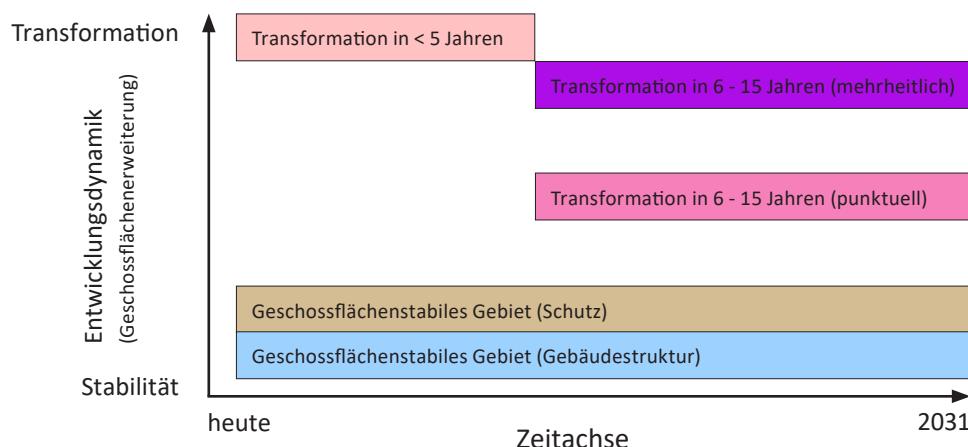
Bericht mit Begründungen und Grundlagenanalysen, insbesondere:

- Übersicht über das Gebäudealter innerhalb der Gemeinde (Plan mit Bauperiode der Gebäude).
- Für die geschossflächenstabilen Gebiete ist eine kurze Charakterisierung des Quartiers (Entstehungszeit, Renovationen) erforderlich.

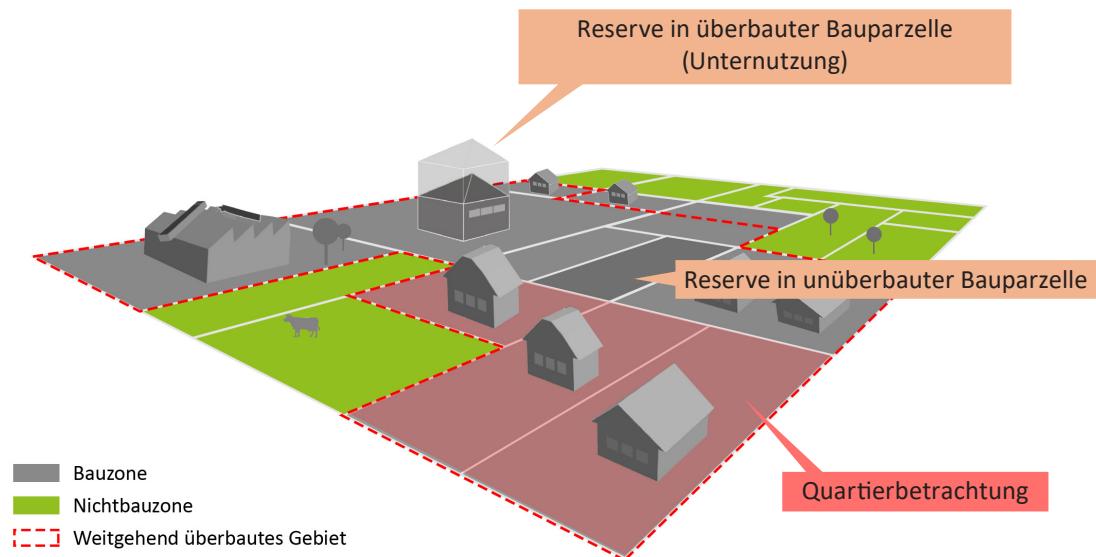


Beispiel  
Pilotgemeinde  
Maienfeld

#### Legende



# Quartierbetrachtungen<sup>7</sup>



## Gegenstand der Erfassung

Zeichnen sich innerhalb der überbauten Wohn-, Misch- oder Zentrumszonen Entwicklungen ab, die einen Einfluss auf die zukünftige Einwohnerkapazität haben, können diese mithilfe der Quartierbetrachtungen erfasst werden. Diese Entwicklungen müssen nicht gezwungenermaßen mit einer Veränderung der Geschossflächen einhergehen. Die Einwohnerkapazität kann sich auch aufgrund des demografischen Wandels ändern.

Ein klassisches Beispiel dafür ist ein Quartier, welches in den 80er Jahren neu gebaut worden ist und damals viele Familien eingezogen sind. Heute besteht es vorwiegend aus 1-2 Personenhaushalten, da die Kinder von damals ausgezogen sind. Es kann bei diesen Quartieren davon ausgegangen werden, dass in den nächsten 15 Jahren ein Generationenwechsel stattfindet. Die heutigen Bewohner ziehen aus und dafür kommen wieder vermehrt Familien ins Quartier. Damit erfährt das Gebiet eine wesentliche Einwohnerverdichtung, ohne dass dies mit einer grösseren Geschossflächenverweiterung einhergehen muss.

### Typen von Quartieren

Typischerweise treten folgende Quartierbetrachtungen auf:

- Ausdünnungsquartiere/-fraktionen:** Quartiere mit heute vielen Familien mit Kindern im Teenager-Alter, die innert der nächsten 15 Jahre voraussichtlich ausziehen werden. In diesen Quartieren wird die Einwohnerzahl abnehmen.

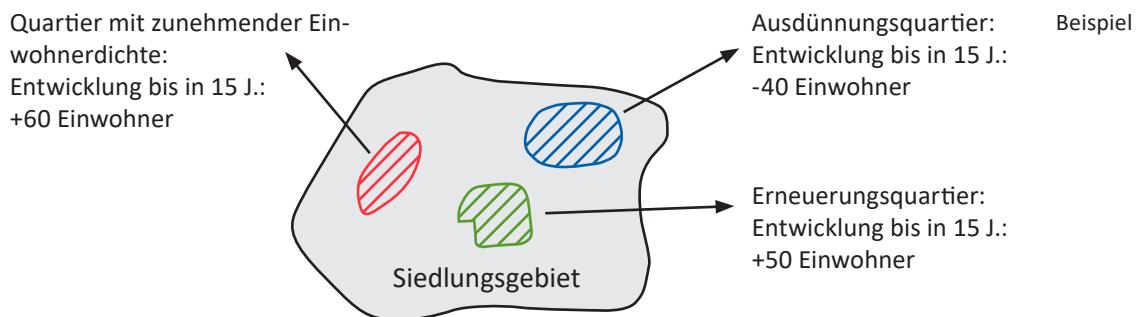
<sup>7</sup> Die Erfassung der Quartierbetrachtungen ist für alle Gemeinden fakultativ (Seite 17).

- | **Quartiere mit zunehmender Einwohnerdichte:** Quartiere mit mehrheitlich Personen in einer späteren Lebensphase, die in 1-2 Personenhaushalten leben. Es kann davon ausgegangen werden, dass hier innerhalb der nächsten 15 Jahre Veränderungen stattfinden und vermehrt Familien einziehen werden. Es ist hier die Erhöhung der Belegungsdichte gemeint.
- | **(Zukünftige) Erneuerungsquartiere:** Quartiere mit bereits bekannten Erneuerungsprojekten im überbauten Gebiet (Umstrukturierung), in welchen ein massgebendes zusätzliches Einwohnerpotenzial geschaffen wird.

## Technische Hinweise zur Erfassung

Für jede Quartierbetrachtung ist aufzuzeigen, wie das **Einwohnersaldo** aussehen wird. So ist z.B. bei den Ausdünnungsquartieren das Mass der Ausdünnung abzuschätzen. Für die Eingabe an das ARE muss die Schätzung plausibel erläutert werden (im Bericht).

Erfassung  
Einwohnersaldo



Die Resultate sind dem ARE folgendermassen abzugeben:

Abgabe

- | Geodaten gemäss der Datendokumentation
- | Bericht mit Begründung für Einwohnersaldo

# Nachführung und Controlling

Grundsätze	Die Nachführung der Daten liegt in der Zuständigkeit der Gemeinden. Gemeinden in dynamischen Räumen wird vor dem Hintergrund von Art. 31 RPV empfohlen, die Daten laufend aktuell zu halten.
	Die Häufigkeit der Nachführung der Übersicht UEB sowie der Übersicht BZK ergibt sich aus den Pflichten nach kantonalem Richtplan.
Übersicht UEB	Mindestens ist die Übersicht UEB alle vier Jahre zum vom ARE definierten Zeitpunkt (abgestimmt auf Monitoring) abzugeben.
NR Wohnen und Übersicht BZK	Die NR Wohnen und die Übersicht BZK sind im Rahmen von Ortsplanungsrevisionen mit massgeblicher Veränderung der Einwohnerkapazität nachzuführen (Grundlage für Beurteilung der Ortsplanung durch ARE). Für die Überprüfung der Nutzungsplanung wird die Bauzonenkapazität für den Zeitpunkt vor sowie nach der Revision berechnet.
Vorbehalt	Vorbehalten bleiben anderslautende Vorgaben des Bundes im Rahmen der Genehmigung des Kantonalen Richtplans Siedlung gegen Ende 2018.

# Wichtigste Fragen und Antworten (FAQ)

## Wann muss die Gemeinde ihre NR Wohnen nachweisen?

- | bei Gesamtrevisionen der Nutzungsplanung;
- | bei Teilrevisionen der Nutzungsplanung mit einer relevanten Veränderung der Einwohnerkapazität;
- | periodisch gemäss Anforderung Kantonaler Richtplan.

## Welcher Nutzen ergibt sich bei einer Erstellung der NR Wohnen für die Gemeinde?

- | Grundlage für kommunale Planung (KRL, Nutzungsplanung);
- | Unterstützung der Gemeinden in ihrem Bauzonenmanagement;
- | Evtl. Kategorienwechsel bezüglich Dimensionierung der WMZ (Kat. A, B oder C).

Die wichtigsten Fragen und Antworten werden periodisch ergänzt.

# Grundlagen

## Gesetzliche Grundlagen

Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) und Bundesverordnung über die Raumplanung (Raumplanungsverordnung, RPV)

Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG)

## Weitere Grundlagen

[1] Amt für Raumentwicklung Graubünden: Ermittlung der Kapazitätsreserve in Wohn-, Misch- und Zentrumszonen, Beschreibung Methode und Gemeinde-Datenblatt (März 2018).

[2] Amt für Raumentwicklung Graubünden: Kantonaler Richtplan Graubünden, Richtplananpassung in den Bereichen Raumordnungspolitik und Siedlung, Richtplanteck (März 2018).

[3] Amt für Raumentwicklung Graubünden: Kantonaler Richtplan Graubünden, Richtplananpassung in den Bereichen Raumordnungspolitik und Siedlung, Erläuternder Bericht (März 2018).