

Kanton Graubünden
Amt für Raumentwicklung



Geschossflächenpotentiale WMZ an
gut erschlossenen Lagen
September 2016

Beilage (Bericht 3)
Ergebnisse nach Gemeinden/Lagen



Bonaduz

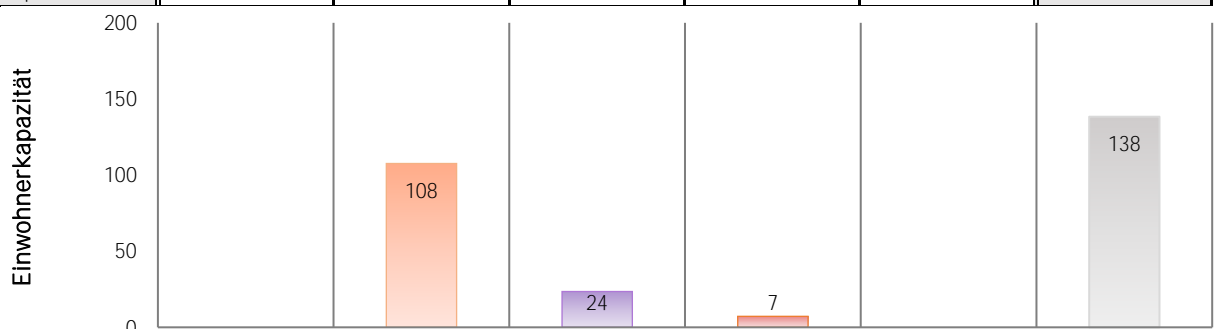
Orthofoto



Potentialflächen



	Einzonungs- potential	Mobilisierung- potential	Verdichtungs- potential	Aufzonnungs- potential	Umnutzungs- potential	Gesamt
Fläche		28'938 m2	60'923 m2	9'615 m2		99'476 m2
GFP		16'314 m2	24'477 m2	4'807 m2		45'599 m2
W		11'886 m2	4'676 m2	4'807 m2		
M			5'915 m2			
Z		4'428 m2	13'886 m2			
realistisch		8'157 m2	2'448 m2	481 m2		11'086 m2
W		5'943 m2	468 m2	481 m2		
M			592 m2			
Z		2'214 m2	1'389 m2			
Wohnfläche		6'456 m2	1'411 m2	433 m2		8'299 m2
W		5'349 m2	421 m2	433 m2		
M			296 m2			
Z		1'107 m2	694 m2			
Einwohner- kapazität		108	24	7		138





Erläuterung und qualitative Beurteilung

Einzonungspotential	- Kein Einzonungspotential, da alle Gebiete mit ÖV-Güteklasse C bereits innerhalb Bauzone
Mobilisierungspotential	- Grosses theoretisches Potential zur Baulandmobilisierung im Gebiet Ginellas. Grosse, zusammenhängende und unbebaute Fläche. Es besteht bereits ein Areal- und Quartierplan. Weitere Planungsschritte (z.B. Arealplananpassung) erforderlich.
(Nach-)Verdichtungspotential	<ul style="list-style-type: none">- Hohes Verdichtungspotential innerhalb der Kernzone. Bei einer Verdichtung ist der Ortsbilschutz zu berücksichtigen (Kap. 7).- Weiteres Potential südwestlich des Bahnhofs in der Wohnzone 3 (Porta Ginellas, Gassa Sableun).- Theoretisches Verdichtungspotential in Mischzone Vicrusch (Hamilton). Planungen für eine Aufstockung der aktuellen Nutzung bereits genehmigt, jedoch noch nicht umgesetzt.
Aufzonungspotential	<ul style="list-style-type: none">- Im Gebiet Ginellas kann eine Aufzonung (Anhebung der AZ) in Betracht gezogen werden, um Anreiz zur Verdichtung zu schaffen (Kap. 7).- Aufzonungspotential im Gebiet Campogna, östlich der Hauptstrasse, zentrale Lage angrenzend an die Kernzone. Gebäudealter über 30 Jahre.
Umnutzungspotential	- Nicht bekannt

Fazit: Grosses Potential ergibt sich in Bonaduz insbesondere durch Mobilisierung bisher unbebauter Bauzone. Erste Schritte dazu wurden bereits eingeleitet (Quartier- und Arealplan Ginellas). Da diese Bauzone um 2011 mit einer Bauverpflichtung eingezont wurde, ist davon auszugehen, dass hier in einer Planungsperiode mehr als die vom Gemeinde-Datenblatt übernommene Schätzung einer Mobilisierung der rechtsgültig eingezonten Parzellen von 50% tatsächlich überbaut wird. Die ausgewiesenen Zahlen (+138 Einwohner) entsprechen daher im Falle von Bonaduz einer sehr konservativen Einschätzung.



Celerina/Schlarigna

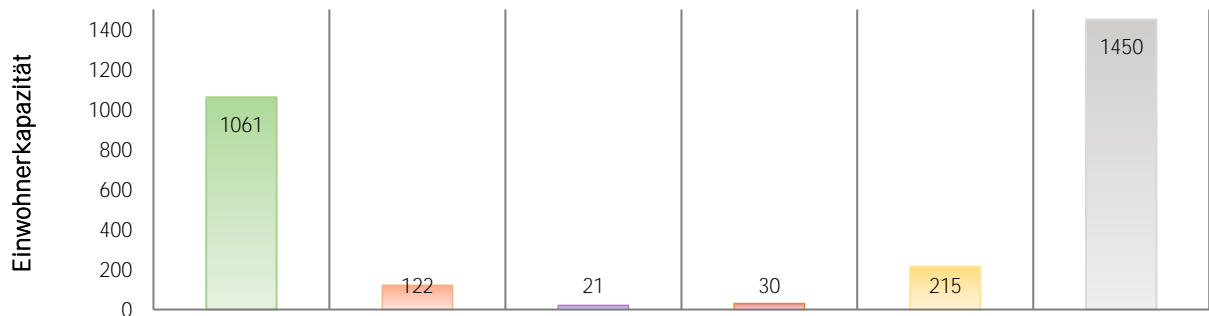
Orthofoto



Potentialflächen



	Einzonungs- potential	Mobilisierungs- potential	Verdichtungs- potential	Aufzonzungs- potential	Umnutzungs- potential	Gesamt
Fläche	76'643 m ²	30'382 m ²	57'325 m ²	43'771 m ²	31'117 m ²	239'237 m ²
GFP	76'643 m ²	23'469 m ²	24'482 m ²	21'885 m ²	31'117 m ²	177'596 m ²
W		10'198 m ²	3'701 m ²	21'885 m ²		
M		267 m ²	1'162 m ²			
Z		13'004 m ²	19'619 m ²			
realistisch	76'643 m ²	11'734 m ²	2'448 m ²	2'189 m ²	15'558 m ²	108'572 m ²
W		5'099 m ²	370 m ²	2'189 m ²		
M		133 m ²	116 m ²			
Z		6'502 m ²	1'962 m ²			
Wohnfläche	68'979 m ²	7'907 m ²	1'372 m ²	1'970 m ²	14'003 m ²	94'230 m ²
W		4'589 m ²	333 m ²	1'970 m ²		
M		67 m ²	58 m ²			
Z		3'251 m ²	981 m ²			
Einwohner- kapazität	1061	122	21	30	215	1450





Erläuterung und qualitative Beurteilung

Einzonungspotential	<ul style="list-style-type: none">- Einige Einzonungspotentiale in unmittelbarer Nähe zum Siedlungsrand (Pradatsch Sur, Fuola, Crasta Tibot).- Weitere Flächen aufgrund diverser Faktoren (Natur- und Landschaftsschutz, Wintersport) für Einzonungen ungeeignet.- Bahnlinie als Siedlungsgrenze zu respektieren.
Mobilisierungspotential	<ul style="list-style-type: none">- Nur noch vereinzelte unbebaute Flächen innerhalb der Bauzone
(Nach-)Verdichtungspotential	<ul style="list-style-type: none">- Nachverdichtungspotential insbesondere im Bereich der Kernzone. Bei einer Verdichtung ist der Ortsbilschutz zu berücksichtigen (Kap. 7).
Aufzonungspotential	<ul style="list-style-type: none">- Aufzonungen bieten sich besonders im Gebiet Val Runchetta an (Wohnzone B angrenzend an Wohnzone A, Gebäudealter 40-50 Jahre)
Umnutzungspotential	<p>Wichtige strategische Lagen innerhalb des Siedlungsgebietes mit Umnutzungspotential sind:</p> <ul style="list-style-type: none">- Provizel Sur: heute Parkplatz, Zone für Tourismus und Freizeit. Planungen laufen bereits (Hotel mit bewirtschafteten Zweitwohnungen)- Sportplatz südöstlich des Cresta Palace- Pros d'Islas

Fazit: Insgesamt ist in Celerina/Schlarigna ein beachtliches Potential an Reserven innerhalb des Siedlungsgebietes vorhanden, welche durch Mobilisierung sowie Auf- und Umzonung aktiviert werden können. Allein im Bestehenden (ohne Ein- und Umzonungen) ergeben sich innerhalb der nächsten Planungsperiode Wohnflächen für 173 Bewohner, unter der Voraussetzung dass 50% der unbebauten Parzellen überbaut werden und 10% des vorhandenen Potentials zur inneren Verdichtung genutzt wird. Bei Berücksichtigung der Umzonungen kämen weitere 215 Einwohner hinzu.

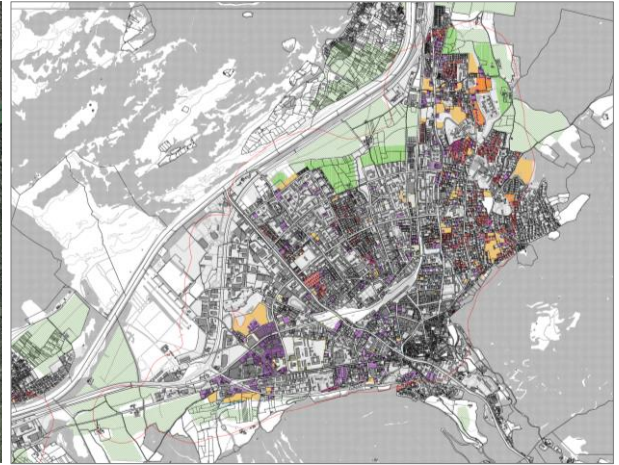


Chur

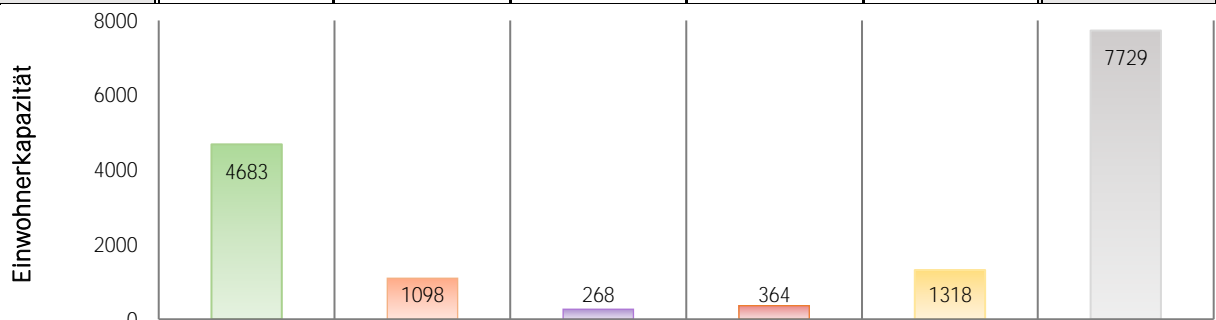
Orthofoto



Potentialflächen



	Einzonungs- potential	Mobilisierungs- potential	Verdichtungs- potential	Aufzonungs- potential	Umnutzungs- potential	Gesamt
Fläche	286'154 m ²	308'121 m ²	501'824 m ²	348'353 m ²	161'051 m ²	1'605'503 m ²
GFP	286'154 m ²	165'168 m ²	227'349 m ²	222'204 m ²	161'051 m ²	1'061'925 m ²
W		95'364 m ²	84'450 m ²	222'204 m ²		
M		66'031 m ²	42'832 m ²			
Z		3'774 m ²	100'067 m ²			
realistisch	286'154 m ²	82'584 m ²	22'735 m ²	22'220 m ²	80'525 m ²	494'218 m ²
W		47'682 m ²	8'445 m ²	22'220 m ²		
M		33'015 m ²	4'283 m ²			
Z		1'887 m ²	10'007 m ²			
Wohnfläche	257'538 m ²	60'365 m ²	14'745 m ²	19'998 m ²	72'473 m ²	425'120 m ²
W		42'914 m ²	7'600 m ²	19'998 m ²		
M		16'508 m ²	2'142 m ²			
Z		943 m ²	5'003 m ²			
Einwohner- kapazität	4683	1098	268	364	1318	7729





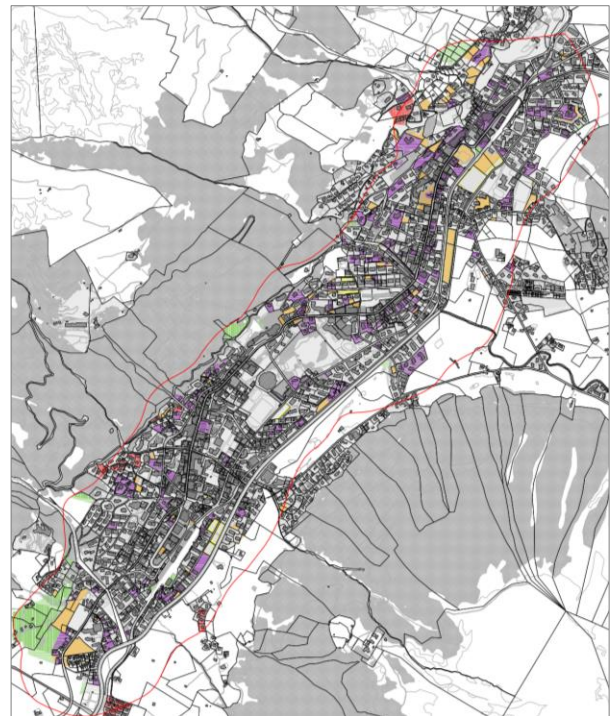
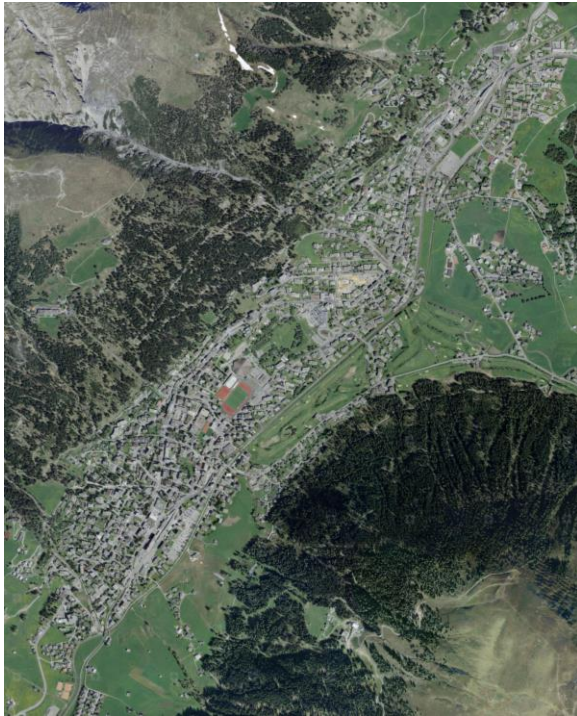
Erläuterung und qualitative Beurteilung

Einzonungspotential	<ul style="list-style-type: none">- Masans (Löser, Waldhaus). Angrenzend an Zone für öffentliche Bauten und Anlagen und Wohnzone 2- Untere Au (Rheinmühle): Angrenzend an Wohnzone 3 und 4
Mobilisierungspotential	<ul style="list-style-type: none">- Siedlungsrelevante Freiflächen oder Flächen mit Nutzungstransfer im Rahmen eines Quartierplans wurden nicht mit angerechnet.- Geringes Mobilisierungspotential innerhalb Altstadt aufgrund ortsbildlicher Bedeutung (ISOS).- Grössere Freiflächen mit Mobilisierungspotential in den Gebieten Masans, Waldegg sowie Chur West.
(Nach-)Verdichtungspotential	<ul style="list-style-type: none">- Keine Verdichtung innerhalb Altstadt aufgrund ortsbildlicher Bedeutung (ISOS).- Chur West: Grössere zusammenhängende Flächen mit Nachverdichtungspotential innerhalb Zentrumszone.
Aufzoningspotential	<ul style="list-style-type: none">- Aufzoningen innerhalb Einfamilienhausquartieren entlang Plessur und Scalettastrasse aufgrund der Eigentumsverhältnisse und Parzellenstruktur schwierig.- Ausnahme: In den Gebieten Allemannweg und Primelweg verfügt die Stadt Chur über Baurecht. Aufzoning möglich.- Weitere Flächen mit Aufzoningspotential im Bereich Masans sowie in den Wohnzonen 1 und 2 östlich der Masanserstrasse.
Umnutzungspotential	<ul style="list-style-type: none">- Wiesental: Manor Parkplatz; Gewerbemischzone 4- Kreuzung Gürtelstrasse – Wiesentalstrasse; Gemischte Zone 4- Sägenstrasse: Gleisanlage RhB; übriges Gemeindegebiet- Kasernenareal: heute ZöBA- Kreuzung Raschärenstrasse – Rheinfelsstrasse: Später Chur AG; Arbeitszone 1- Ackerbühlstrasse: eigentlich W4, aber genutzt als Parkplatz (Lieferwagen, Wohnwagen etc.)- Kreisel Ringstrasse – Pulvermühlestrasse: Parkplatz; Arbeitszone 1
Spezialgebiete	<p>Die im Plan dargestellten Spezialgebiete besitzen eine hohe Wohnqualität. Hier bestehen erhöhte Ansprüche an eine Siedlungsverdichtung, die bei der Umsetzung der Ergebnisse zu berücksichtigen sind. Diese Gebiete besitzen jedoch keinen Einfluss auf die ermittelten Reserven.</p>

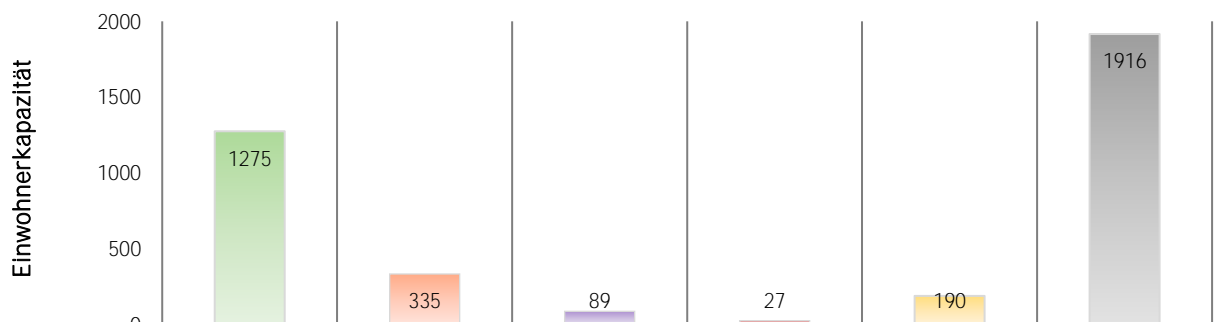
Fazit: Nur schon durch die Mobilisierung unbebauter Parzellen und Umnutzung von Arealen lassen sich in Chur beachtliche Reserven innerhalb der bestehenden Bauzone – rechnerisch über 2400 Einwohner – aktivieren. Darüber hinaus sind bei Bedarf auch Einzonungen in gut erschlossenen Lagen möglich.



Davos



	Einzonungs- potential	Mobilisierung- potential	Verdichtungs- potential	Aufzonungs- potential	Umnutzungs- potential	Gesamt
Fläche	92'110 m ²	101'218 m ²	244'651 m ²	30'213 m ²	27'494 m ²	495'685 m ²
GFP	92'110 m ²	67'365 m ²	107'680 m ²	19'638 m ²	27'494 m ²	314'288 m ²
W		24'594 m ²	9'527 m ²	19'638 m ²		
M		31'081 m ²	69'537 m ²			
Z		11'690 m ²	28'616 m ²			
realistisch	92'110 m ²	33'682 m ²	10'768 m ²	1'964 m ²	13'747 m ²	152'271 m ²
W		12'297 m ²	953 m ²	1'964 m ²		
M		15'540 m ²	6'954 m ²			
Z		5'845 m ²	2'862 m ²			
Wohnfläche	82'899 m ²	21'760 m ²	5'765 m ²	1'767 m ²	12'372 m ²	124'564 m ²
W		11'067 m ²	857 m ²	1'767 m ²		
M		7'770 m ²	3'477 m ²			
Z		2'923 m ²	1'431 m ²			
Einwohner- kapazität	1275	335	89	27	190	1916





Erläuterung und qualitative Beurteilung

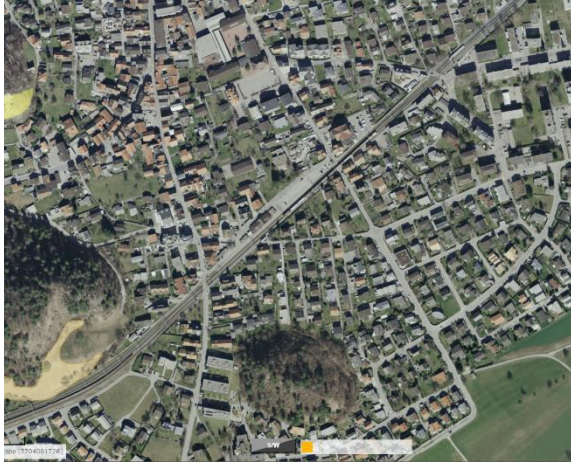
Einzonungspotential	<ul style="list-style-type: none">- Geringes Einzonungspotential- Einige nicht eingezonte Flächen liegen ausserhalb der im Richtplan Davos definierten „langfristigen Siedlungsgrenze“ und sind dauerhaft mit anderen Nutzungen belegt (Wintersport, Golf) Sie können daher nicht dem Einzonungspotential angerechnet werden.- Theoretisches Potential für einzelne Gebiete im Südwesten (Grüeni) sowie im Nordwesten des Siedlungsgebietes (Tschuggenstrasse).
Mobilisierungspotential	<ul style="list-style-type: none">- Geringes Mobilisierungspotential. Bauzonen weitestgehend überbaut.- Einige grössere unbebaute Flächen bestehen in Davos Dorf sowie in Davos Platz im Gebiet Färbi und Alberti. Hier bestehen zum Teil bereits Projekte.- Spezialgebiet Gadenstatt: Eigentümer streben Rückzonung in Landwirtschaftszone an. Erschliessungssituation schwierig.
(Nach-)Verdichtungspotential	<ul style="list-style-type: none">- Einige Nachverdichtungspotentiale aufgrund in den letzten Jahren erfolgter Aufzonungen (Anhebung der Ausnutzungsziffer). Mögliche höhere Ausnutzungen wurden zum Teil noch nicht realisiert.- Potential zur Nachverdichtung in vielen Bereichen sowohl in der Zentrums- als auch in der Wohnzone.
Aufzonungspotential	<ul style="list-style-type: none">- In letzten Jahren bereits erfolgt. Nur geringes Potential.- Theoretisches Aufzonungspotential innerhalb der Ortsrandzone II (Stockenstrasse, Bolgenstrasse, Maienstrasse, Edenstrasse).
Umnutzungspotential	<ul style="list-style-type: none">- Vereinzelt Potentiale durch Umzonungen von Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) in Wohnzonen.- Insgesamt geringes Umnutzungspotential

Fazit: Davos hat eine flächendeckend gute Erschliessung, die fast durchgehend über das Siedlungsgebiet hinausreicht. Dennoch bestehen geringe Flächenpotentiale bzw. Reserven. Einzonungen sind aufgrund bestehender touristischer Nutzungen und der Gefahrensituation nur noch sehr beschränkt möglich. Die bestehenden Bauzonen sind weitestgehend überbaut. Aufgrund der erfolgten Aufzonung von gewissen Gebieten, besteht ein bescheidenes Nachverdichtungspotential.



Domat/Ems

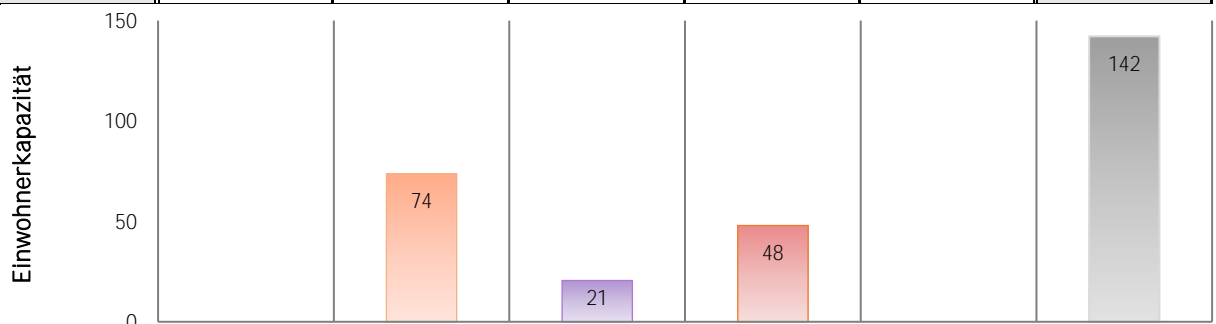
Orthofoto



Potentialflächen



	Einzonungs- potential	Mobilisierungs- potential	Verdichtungs- potential	Aufzonungs- potential	Umnutzungs- potential	Gesamt
Fläche		15'123 m2	43'264 m2	73'242 m2		131'629 m2
GFP		9'708 m2	16'761 m2	29'297 m2		55'765 m2
W		8'122 m2	7'307 m2	29'297 m2		
M						
Z		1'585 m2	9'454 m2			
realistisch		4'854 m2	1'676 m2	2'930 m2		9'460 m2
W		4'061 m2	731 m2	2'930 m2		
M						
Z		793 m2	945 m2			
Wohnfläche		4'051 m2	1'130 m2	2'637 m2		7'818 m2
W		3'655 m2	658 m2	2'637 m2		
M						
Z		396 m2	473 m2			
Einwohner- kapazität		74	21	48		142





Erläuterung und qualitative Beurteilung

Einzonungspotential	- Kein Einzonungspotential innerhalb ÖV-Gütekategorie A-C
Mobilisierungspotential	- Einige zusammenhängende unbebaute Parzellen im Gebiet Scherrat (Wohnzone 2, Quartierplan läuft) - Grössere unbebaute Parzelle an Via Marchesa (Wohnzone 2)
(Nach-)Verdichtungspotential	- Wenig Nachverdichtungspotential in bestehenden Bauzonen. - Vereinzelt innerhalb der Kernzone. Bei einer Verdichtung ist der Ortsbilschutz zu berücksichtigen (Kap. 7)
Aufzonungspotential	- Grosses Aufzonungspotential innerhalb der Wohnzone 2 - Potential bietet vor allem das Gebiet nördlich des Bahnhofs (Wohnzone 2 innerhalb Kernzone). - Aber auch in der Wohnzone südlich des Bahnhofs kann durch Aufzonungen eine grössere Einwohnerkapazität erreicht werden.
Umnutzungspotential	- Nicht bekannt

Fazit: Das Gebiet der Güteklasse C umfasst den Dorfkern von Ems und ist mit Ausnahme der BLN-Gebiete der Tumas vollständig eingezont und weitestgehend überbaut. Potentiale bestehen für Nachverdichtungen und Aufzonungen. Deshalb wird empfohlen, zu prüfen, wie die in die Jahre gekommenen Quartiere, die vornehmlich durch Einfamilienhausstrukturen belegt sind, weiterentwickelt werden sollen. Insbesondere stellt sich die Frage, wie und wo sinn- und qualitativ obengenannte Nachverdichtungen und Aufzonungen umgesetzt werden können. Siehe auch Pilotprojekt der Studie „Siedlungsverdichtung in der Agglomeration Chur“ für die Bahnhofumgebung von Ems.

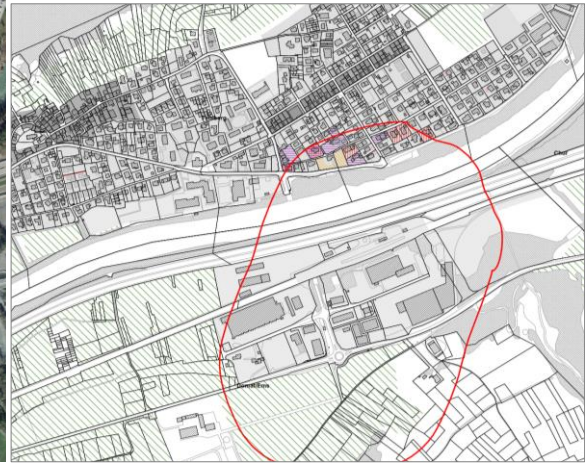


Felsberg

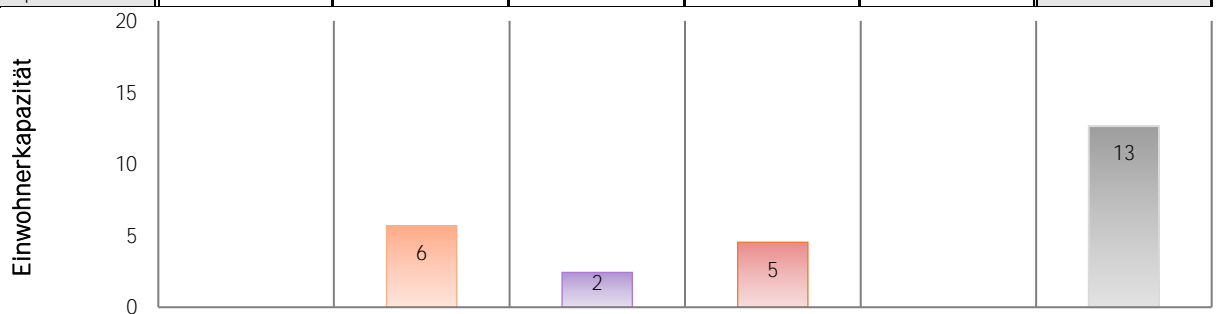
Orthofoto



Potentialflächen



	Einzonungs- potential	Mobilisierungs- potential	Verdichtungs- potential	Aufzonungs- potential	Umnutzungs- potential	Gesamt
Fläche		1'736 m2	6'617 m2	5'015 m2		13'369 m2
GFP		694 m2	1'803 m2	2'773 m2		5'271 m2
W		694 m2	1'089 m2	2'773 m2		
M			715 m2			
Z						
realistisch		347 m2	180 m2	277 m2		805 m2
W		347 m2	109 m2	277 m2		
M			71 m2			
Z						
Wohnfläche		312 m2	134 m2	250 m2		696 m2
W		312 m2	98 m2	250 m2		
M			36 m2			
Z						
Einwohner- kapazität		6	2	5		13





Erläuterung und qualitative Beurteilung

Da sich der Bahnhof Felsberg auf der gegenüberliegenden Rheinseite der eigentlichen Siedlung befindet, liegt nur ein sehr kleiner Teil des Ortes innerhalb der ÖV-Güteklasse C. Die Geschossflächenpotentiale in gut erreichbaren Lagen von Felsberg sind deshalb bei der heutigen Erschliessungssituation quasi vernachlässigbar.

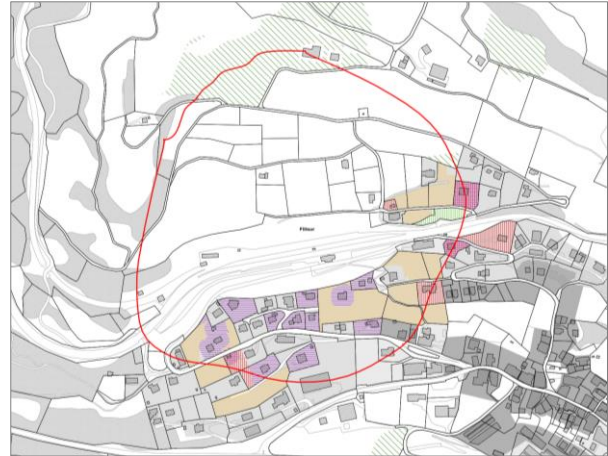


Fillisur

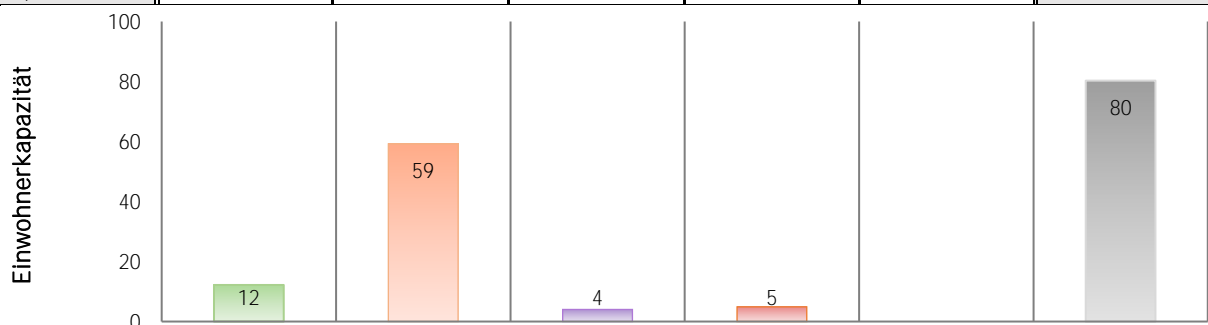
Orthofoto



Potentialflächen



	Einzonungs- potential	Mobilisierungs- potential	Verdichtungs- potential	Aufzonungs- potential	Umnutzungs- potential	Gesamt
Fläche	948 m ²	18'938 m ²	12'105 m ²	6'332 m ²		38'323 m ²
GFP	948 m ²	9'976 m ²	3'420 m ²	3'799 m ²		18'144 m ²
W		8'251 m ²	2'760 m ²	3'799 m ²		
M		1'725 m ²	660 m ²			
Z						
realistisch	948 m ²	4'988 m ²	342 m ²	380 m ²		6'658 m ²
W		4'126 m ²	276 m ²	380 m ²		
M		863 m ²	66 m ²			
Z						
Wohnfläche	853 m ²	4'144 m ²	281 m ²	342 m ²		5'621 m ²
W		3'713 m ²	248 m ²	342 m ²		
M		431 m ²	33 m ²			
Z						
Einwohner- kapazität	12	59	4	5		80





Erläuterung und qualitative Beurteilung

Einzonungspotential	- Flächen nördlich des Bahnhofs wurden dem Einzonungspotential nicht angerechnet. Dies aufgrund guter ackerfähiger Bodenqualität sowie Anliegen des Landschaftsschutzes.
Mobilisierungspotential	- Grosses Mobilisierungspotential insbesondere in Wohnzonen 2 und 3 (Bahnhofstrasse, Clis) - Weitere unbebaute Flächen im Gebiet Begl(2. Erschliessungs- etappe).
(Nach-)Verdichtungspotential	- Es bestehen einige Flächen mit Nachverdichtungspotential innerhalb Wohnzone 3 und der Wohn- und Gewerbezone 3. Insgesamt resultiert jedoch eine geringe zusätzliche Einwohnerkapazität.
Aufzonungspotential	- Nur sehr geringes Aufzonungspotential (ev. Wohnzone 2 angrenzend an Wohnzone 3)
Umnutzungspotential	- Nicht bekannt

Fazit: Filisur hat nur geringes Einzonungspotential. Hingegen hat der Ort gut gelegene Reserven innerhalb der bestehenden Bauzonen und damit ein entsprechendes Mobilisierungspotential.

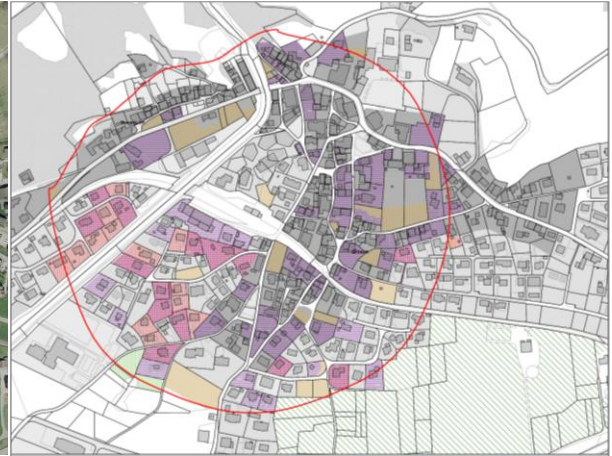


Grüsch

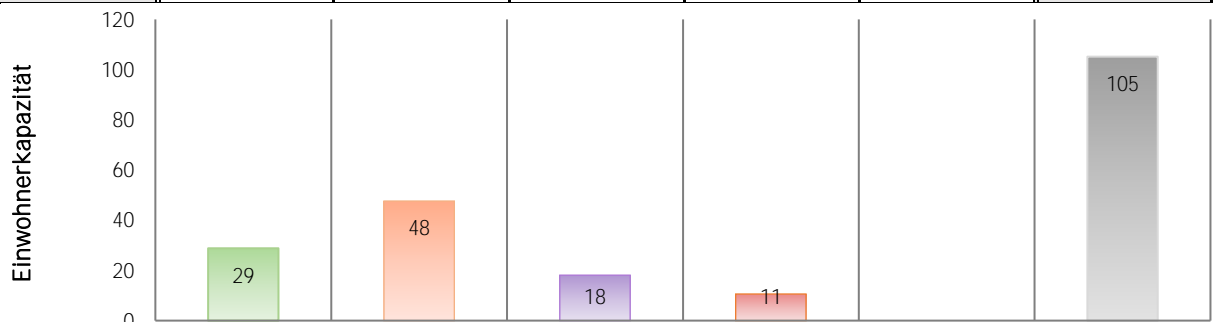
Orthofoto



Potentialflächen



	Einzonungs- potential	Mobilisierungs- potential	Verdichtungs- potential	Aufzonungs- potential	Umnutzungs- potential	Gesamt
Fläche	1'921 m ²	12'508 m ²	47'533 m ²	14'133 m ²		76'095 m ²
GFP	1'921 m ²	8'459 m ²	18'283 m ²	7'066 m ²		35'730 m ²
W		3'718 m ²	4'308 m ²	7'066 m ²		
M			1'326 m ²			
Z		4'741 m ²	12'648 m ²			
realistisch	1'921 m ²	4'229 m ²	1'828 m ²	707 m ²		8'686 m ²
W		1'859 m ²	431 m ²	707 m ²		
M			133 m ²			
Z		2'370 m ²	1'265 m ²			
Wohnfläche	1'729 m ²	2'858 m ²	1'086 m ²	636 m ²		6'310 m ²
W		1'673 m ²	388 m ²	636 m ²		
M			66 m ²			
Z		1'185 m ²	632 m ²			
Einwohner- kapazität	29	48	18	11		105





Erläuterung und qualitative Beurteilung

Einzonungspotential	<ul style="list-style-type: none">- Wenige für Einzonungen geeignete Flächen innerhalb ÖV-Güteklasse C und besser- Ussefäld; angrenzend an Wohnzone 2
Mobilisierungspotential	<ul style="list-style-type: none">- Wohnzone 3 (Trutwis) und Wohnzone 2 (Nussbomstuck, Bachschwellena)- Dorfzone (Grosshusbündti)
(Nach-)Verdichtungspotential	<ul style="list-style-type: none">- Nachverdichtungspotential vor allem in Dorf- und Kernzone. Bei einer Verdichtung ist der Ortsbilschutz zu berücksichtigen (Kap. 7).- Bei Nachverdichtungen innerhalb der Wohnzone (insbes. Gebiet Pasch) ist gleichzeitig zu prüfen, ob die entsprechenden Gebiete im gleichen Planungsschritt aufgezonnt werden sollen bzw können (Anhebung der AZ).
Aufzonungspotential	<ul style="list-style-type: none">- Aufzonung im Gebiet Pasch (Wohnzone 2, Gebäudealter über 40 Jahre)
Umnutzungspotential	<ul style="list-style-type: none">- Nicht bekannt

Fazit: Die Lage um den Bahnhof Grüschi ist weitgehend bebaut und verfügt nur über ein geringes Einzonungspotential. Hingegen bestehen ansehnliche Reserven an unbebauten Parzellen sowie viele unternutzte Grundstücke innerhalb der bestehenden Bauzonen. Hier ist zu prüfen, wie und in welchen Gebieten mit Aufzonungen und weiteren Anreizen eine Quartiererneuerung eingeleitet werden könnte.

Der Perimeter der ÖV-Güteklasse C um den Bahnhof Grüschi erstreckt sich auch auf Gemeindegebiet Seewis (siehe S. 42).

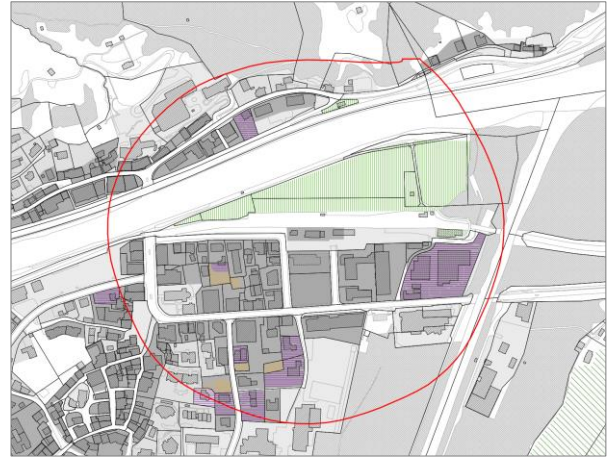


Ilanz

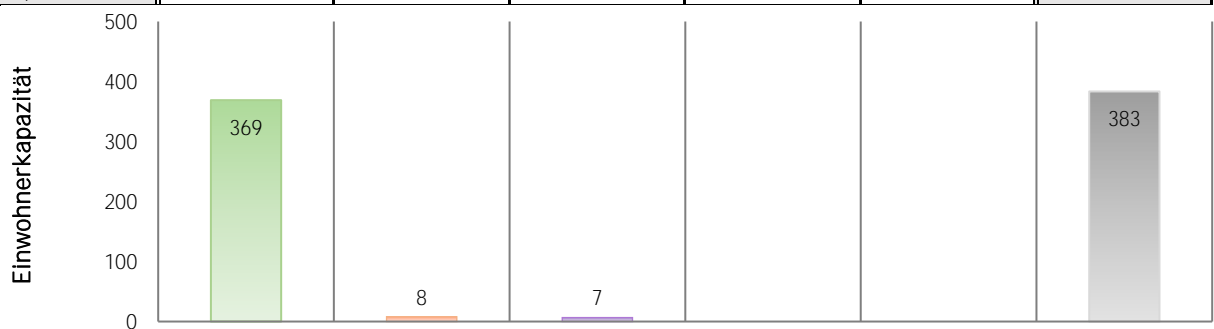
Orthofoto



Potentialflächen



	Einzonungs- potential	Mobilisierungs- potential	Verdichtungs- potential	Aufzonungs- potential	Umnutzungs- potential	Gesamt
Fläche	24'596 m ²	1'903 m ²	15'223 m ²			41'722 m ²
GFP	24'596 m ²	1'903 m ²	7'611 m ²			34'111 m ²
W			360 m ²			
M						
Z		1'903 m ²	7'251 m ²			
realistisch	24'596 m ²	952 m ²	761 m ²			26'309 m ²
W			36 m ²			
M						
Z		952 m ²	725 m ²			
Wohnfläche	22'136 m ²	476 m ²	395 m ²			23'007 m ²
W			32 m ²			
M						
Z		476 m ²	363 m ²			
Einwohner- kapazität	369	8	7			383





Erläuterung und qualitative Beurteilung

Einzonungspotential	<ul style="list-style-type: none">- Die grosse unbebaute Fläche nördlich des Bahnhofs (Areal Pendas) besitzt grosses Einzonungspotential. Die Erschliessung ist bereits in Planung. <p>Hinweis: Bevor Neueinzonungen in Betracht gezogen werden können, sind die Reserven in der rechtsgültigen WMZ_Bauzone zu aktivieren und zu nutzen (vgl. Kap. 7).</p>
Mobilisierungspotential	<ul style="list-style-type: none">- Nur wenige bisher unbebaute Flächen.- Spezialfall Postwiese (Fläche zwischen Poststrasse und Bahnhofstrasse): Aufgrund Lage und Erschliessung für künftige Überbauung geeignet. Da bereits abgeschlossene Planungen vorliegen (Neubau Migros), wird die Fläche nicht mehr dem Mobilisierungspotential angerechnet.
(Nach-)Verdichtungspotential	<ul style="list-style-type: none">- Das Areal Maissen hat ein grosses theoretisches Verdichtungspotential. Ein Quartierplanverfahren ist bereits eingeleitet. Vorprojekt in Arbeit (voraussichtlich Wohn- und Gewerbenutzung).
Aufzonungspotential	<ul style="list-style-type: none">- Nicht bekannt
Umnutzungspotential	<ul style="list-style-type: none">- Nicht bekannt

Fazit: Die Lage um den Bahnhof Illanz weist mit dem Gebiet Pendas ein attraktives Einzonungspotential auf. Im rechtskräftig eingezonten Gebiet konnten nur geringe Mobilisierungs-, Auf- und Umzonungspotentiale festgestellt werden.

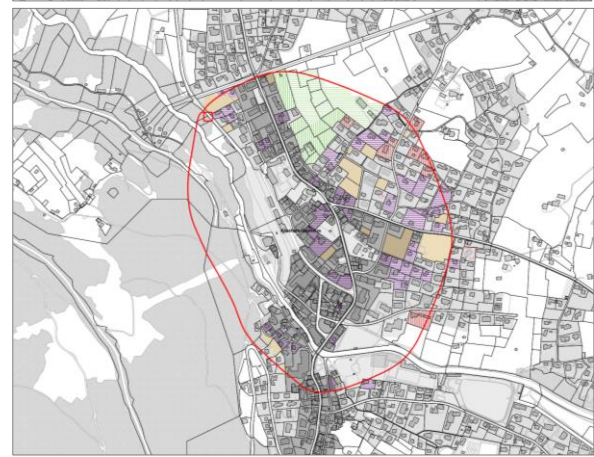


Klosters-Serneus

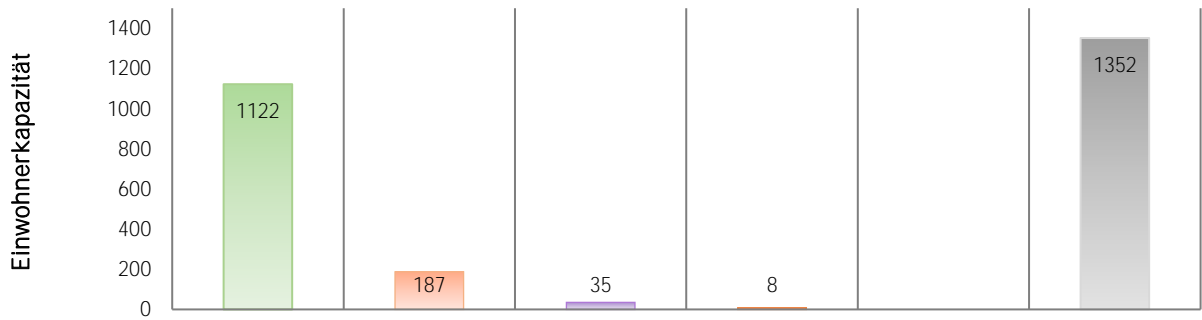
Orthofoto



Potentialflächen



	Einzonungs- potential	Mobilisierung- potential	Verdichtungs- potential	Aufzonungs- potential	Umnutzungs- potential	Gesamt
Fläche	81'005 m ²	42'421 m ²	81'071 m ²	11'529 m ²		216'027 m ²
GFP	81'005 m ²	32'027 m ²	31'387 m ²	5'765 m ²		150'184 m ²
W		20'763 m ²	17'748 m ²	5'765 m ²		
M		1'732 m ²	788 m ²			
Z		9'532 m ²	12'851 m ²			
realistisch	81'005 m ²	16'014 m ²	3'139 m ²	576 m ²		100'734 m ²
W		10'381 m ²	1'775 m ²	576 m ²		
M		866 m ²	79 m ²			
Z		4'766 m ²	1'285 m ²			
Wohnfläche	72'904 m ²	12'159 m ²	2'279 m ²	519 m ²		87'862 m ²
W		9'343 m ²	1'597 m ²	519 m ²		
M		433 m ²	39 m ²			
Z		2'383 m ²	643 m ²			
Einwohner- kapazität	1122	187	35	8		1352



Qualitative Beurteilung

Einzonungspotential

- Regionaler Richtplan definiert regionalbedeutsamen Siedlungsrand, das bei der Erhebung berücksichtigt wurde.
- Einzonungspotentiale bestehen im Ortsteil Klosters Dorf im Gebiet Ganda und Loch westlich des Bahnhofs.
- Der Quartierplan für das Gebiet Loch ist in Arbeit (Stand: Mitwirkungsaufgabe). Einzonungen sind hier nicht vorgesehen.
- Im Gebiet Ober Ganda (Klosters Dorf) und Heid (Klosters Platz) Konflikt mit Wintersportzone

Hinweis: Bevor Neueinzonungen in Betracht gezogen werden können, sind die Reserven in der rechtsgültigen WMZ_Bauzone zu aktivieren und zu nutzen (vgl. Kap. 7).

Mobilisierungspotential

- Hotelzone und Wohnzone Pardenn: Mobilisierungspotential aufgrund Rückfall in Wohnzone, da Hotel bisher nicht erstellt.

(Nach-)Verdichtungspotential

- Einige Flächen mit Nachverdichtungspotential sowohl in den Zentrums- als auch in den Wohnzonen.

Aufzonungspotential

- Ausschliesslich in Klosters Platz (Im Tal sowie entlang Talbachstrasse, Wohnzone 0.5).

Umnutzungspotential

- Nicht bekannt

Fazit: Klosters und Klosters-Serneus haben im rechtskräftig eingezonten Gebiet ansehnliche Reserven, die sich in einem ersten Schritt zur Nutzung anbieten. An sich bestehen weitere grosse (theoretische) Einzonungspotentiale. Diese sind jedoch nicht konfliktfrei (Aufgrund Überlagerung mit Wintersportzone, Gefahrenzone oder ungeeignetem, steilen Terrain etc.).



Küblis

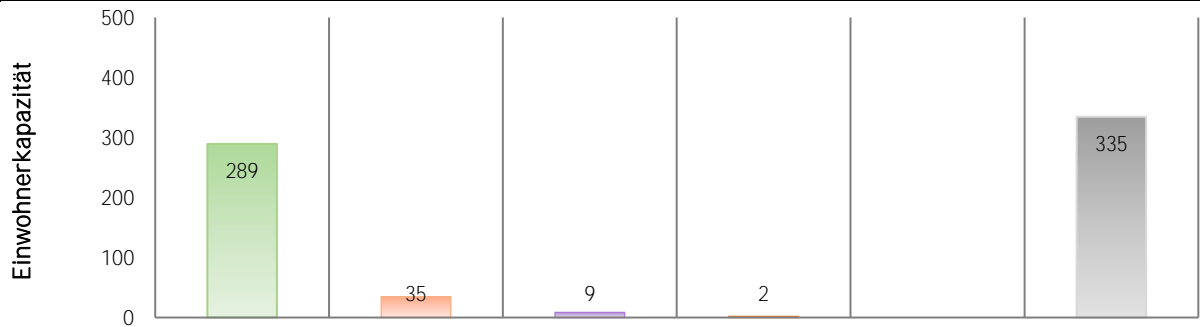
Orthofoto



Potentialflächen



	Einzonungs- potential	Mobilisierungs- potential	Verdichtungs- potential	Aufzonzungs- potential	Umnutzungs- potential	Gesamt
Fläche	22'505 m ²	8'831 m ²	23'974 m ²	2'968 m ²		58'278 m ²
GFP	22'505 m ²	5'917 m ²	10'501 m ²	1'484 m ²		40'407 m ²
W		4'781 m ²	1'822 m ²	1'484 m ²		
M			2'541 m ²			
Z		1'136 m ²	6'138 m ²			
realistisch	22'505 m ²	2'959 m ²	1'050 m ²	148 m ²		26'662 m ²
W		2'391 m ²	182 m ²	148 m ²		
M			254 m ²			
Z		568 m ²	614 m ²			
Wohnfläche	20'254 m ²	2'436 m ²	598 m ²	134 m ²		23'421 m ²
W		2'152 m ²	164 m ²	134 m ²		
M			127 m ²			
Z		284 m ²	307 m ²			
Einwohner- kapazität	289	35	9	2		335





Erläuterung und qualitative Beurteilung

Einzonungspotential	- Grosses Einzonungspotential im Gebiet Rappen Hinweis: Bevor Neueinzonungen in Betracht gezogen werden können, sind die Reserven in der rechtsgültigen WMZ_Bauzone zu aktivieren und zu nutzen (vgl. Kap. 7).
Mobilisierungspotential	- Vereinzelt Flächen unbebaute Bauzone
(Nach-)Verdichtungspotential	- Nachverdichtungspotential besteht insbesondere innerhalb der Dorfzone sowie der Wohnzone 3
Aufzonungspotential	- Durch Aufzonung der Wohnzone 2 im Gebiet Obergassa/Pajola kann der Anreiz zur Nachverdichtung und Mobilisierung erhöht werden.
Umnutzungspotential	- Umnutzungen sind im Bereich des Bahnhofs denkbar (Zone für öffentliche Bauten und Anlagen)

Fazit: Durch Aufzonung, Mobilisierung und Verdichtung können in Küblis insbesondere im Gebiet Obergassa/Pajola höhere Einwohnerkapazitäten im Bestand erreicht werden. Darüber hinaus besteht bei Bedarf grosses Einzonungspotential innerhalb der ÖV-Gütekategorie C im Gebiet Rappen, wobei auch hier Vorbehalte bezüglich des Landschaftsschutzes bestehen könnten (Schliessen des weitgehenden Landschaftskorridors zwischen Küblis und Luzein). Der Perimeter der ÖV-Gütekategorie C um den Bahnhof Küblis erstreckt sich auch auf Gemeindegebiet Luzern (siehe auch Seite 26).



Landquart

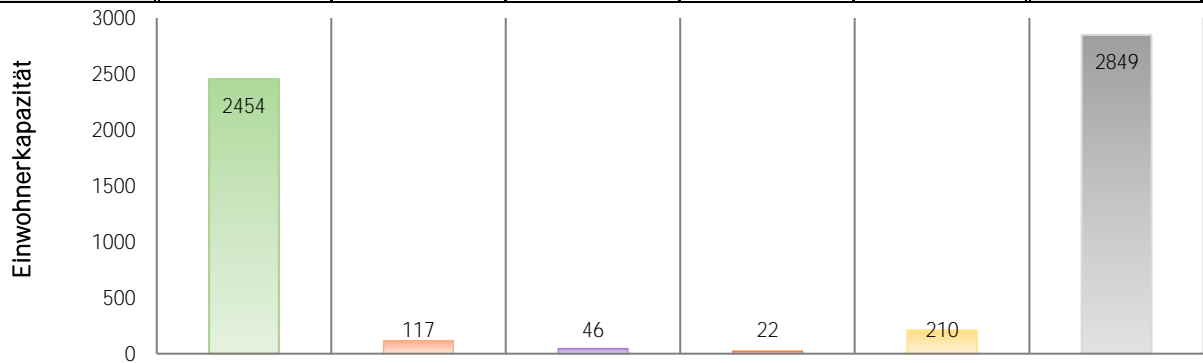
Orthofoto



Potentialflächen



	Einzonungs- potential	Mobilisierungs- potential	Verdichtungs- potential	Aufzonzungs- potential	Umnutzungs- potential	Gesamt	
Fläche	149'960 m ²	21'485 m ²	94'047 m ²	27'016 m ²	25'706 m ²	318'215 m ²	
GFP	149'960 m ²	17'451 m ²	33'556 m ²	13'508 m ²	25'706 m ²	240'180 m ²	
		W	10'275 m ²	21'056 m ²			13'508 m ²
		M	7'176 m ²	12'499 m ²			
realistisch	149'960 m ²	8'725 m ²	3'356 m ²	1'351 m ²	12'853 m ²	176'245 m ²	
		Sud	5'137 m ²	2'106 m ²			1'351 m ²
		M	3'588 m ²	1'250 m ²			
Wohnfläche	134'964 m ²	6'418 m ²	2'520 m ²	1'216 m ²	11'567 m ²	156'685 m ²	
		W	4'624 m ²	1'895 m ²			1'216 m ²
		M	1'794 m ²	625 m ²			
Einwohner- kapazität	2454	117	46	22	210	2849	





Qualitative Beurteilung

Einzonungspotential	- Grosses Potential im Gebiet Neuhof: Zone für künftige bauliche Nutzung.
Mobilisierungspotential	Geringes Mobilisierungspotential. Vereinzelt Parzellen: <ul style="list-style-type: none">- Au, westlich Bahnhof: Urbane Zone- Schrebergärten zwischen Ringstrasse und RhB-Gelände: Wohnzone 3- Gebiet Verschnals: Wohnzone 4
(Nach-)Verdichtungspotential	Nach heutigem Stand unternutzt sind die Gebiete: <ul style="list-style-type: none">- Oberbruck: Wohnzone 3 und 4- Wohnzone 3 zwischen Kirchstrasse und Plantahofstrasse
Aufzonungspotential	- Einfamilienhausquartier im Bereich Rheinstrasse / Schulstrasse / Rätikonstrasse: Wohnzone 2; Gebäudealter 40-60 Jahre; angrenzend Wohnzone 4.
Umnutzungspotential	- Umnutzungspotential im Bereich Landquartau auf Areal der Ziegelei Landquart AG (aktuell Gewerbezone, unternutzt)

Fazit: Die Lage um den Bahnhof Landquart ist wohl die besterschlossenste Lage des Kantons Graubünden und das eigentliche Tor zum Kanton. Das errechnete Einwohnerpotential von rund 200 Personen innerhalb des rechtskräftig eingezonten Gebietes ist im Vergleich zur Bedeutung des Ortes relativ gering. Als grosses Einzonungspotential kann das Gebiet Neuhof bezeichnet werden, das bereits der Zone künftige bauliche Nutzung zugewiesen ist. Ebenso besteht ein ansehnliches Umnutzungspotential. Die Einzonungspotentiale am Hang bei Mastrils sind hingegen eher theoretischer Natur.

Die im Plan dargestellten Einzonungspotentiale im Gebiet Neugut (nördlich der Landquart) befinden sich auf den Territorien der Gemeinden Maienfeld und Malans (siehe Seiten 28-31 dieses Berichts).



Luzein

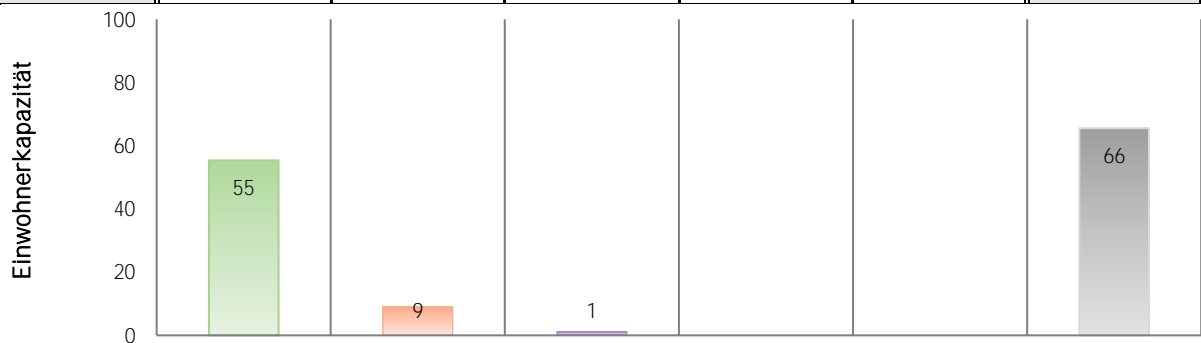
Orthofoto



Potentialflächen



	Einzonungs- potential	Mobilisierungs- potential	Verdichtungs- potential	Aufzonzungs- potential	Umnutzungs- potential	Gesamt
Fläche	4'305 m ²	3'230 m ²	4'017 m ²			11'552 m ²
GFP	4'305 m ²	1'493 m ²	1'352 m ²			7'150 m ²
W		1'300 m ²	323 m ²			
M		192 m ²	1'029 m ²			
Z						
realistisch	4'305 m ²	746 m ²	135 m ²			5'187 m ²
W		650 m ²	32 m ²			
M		96 m ²	103 m ²			
Z						
Wohnfläche	3'875 m ²	633 m ²	81 m ²			4'588 m ²
W		585 m ²	29 m ²			
M		48 m ²	51 m ²			
Z						
Einwohner- kapazität	55	9	1			66





Erläuterung und qualitative Beurteilung

Einzonungspotential	- Ober Dalvazza: Zone künftige bauliche Nutzung (ZkbN)
Mobilisierungspotential	- Unbebaute Parzellen in Wohnzone 1 (Ober Dalvazza) sowie Wohnzone 3 (Bi der Suscht)
(Nach-)Verdichtungspotential	- Insbesondere Wohn- und Gewerbezone Under Dalvazza
Aufzonungspotential	- keines
Umnutzungspotential	- nicht bekannt

Fazit: Reserven in gut erschlossenen Lagen bestehen im Territorium der Gemeinde Luzein nahe des Bahnhofs Küblis im Gebiet Dalvazza. Luzein weist insgesamt geringe Reserven aus. Dies weil das eigentliche Siedlungsgebiet von Luzein ausserhalb des Perimeters der Güteklasse C liegt.



Maienfeld

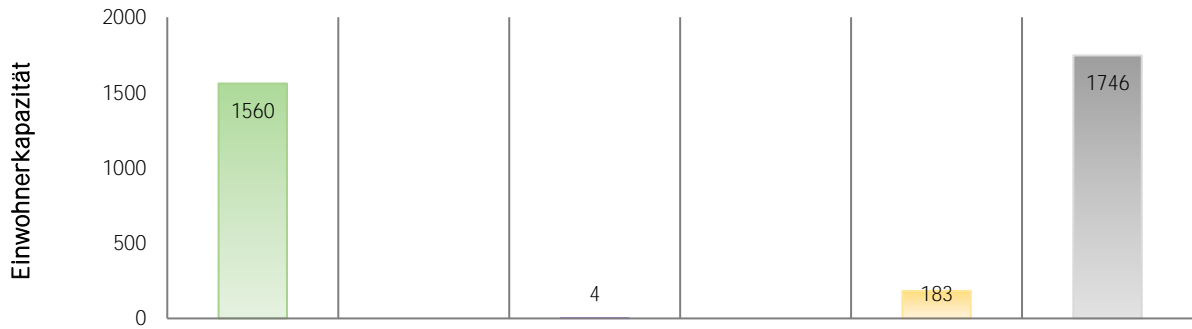
Orthofoto



Potentialflächen



	Einzonungs- potential	Mobilisierungs- potential	Verdichtungs- potential	Aufzonzungs- potential	Umnutzungs- potential	Gesamt
Fläche	103'988 m ²		9'311 m ²		24'364 m ²	137'658 m ²
GFP	103'984 m ²		4'304 m ²		24'364 m ²	132'651 m ²
W			3'166 m ²			
M			1'138 m ²			
Z						
realistisch	103'984 m ²		1'138 m ²		12'182 m ²	117'303 m ²
W						
M			317 m ²			
Z			114 m ²			
Wohnfläche	93'585 m ²		215 m ²		10'964 m ²	104'764 m ²
W						
M			158 m ²			
Z			57 m ²			
Einwohner- kapazität	1560		4		183	1746



Erläuterung und qualitative Beurteilung

Einzonungspotential	<ul style="list-style-type: none"> - Im Dorf selber kein Einzonungspotential an gut erschlossenen Lagen. - Einzonungspotential im Bereich Neugut aufgrund Nähe zu Bahnhof Landquart (angrenzend Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, Industrie- und Gewerbezone sowie Wohnzone 6 Landquart)
Mobilisierungspotential	<ul style="list-style-type: none"> - Kein Mobilisierungspotential. Alle Bauzonen innerhalb ÖV-Güteklasse C sind bereits überbaut.
(Nach-)Verdichtungspotential	<ul style="list-style-type: none"> - Geringes Nachverdichtungspotential im Gebiet Mülbündta (Mischzone) sowie in Kernzone (Anpassungszone C; keine AZ definiert)
Aufzonungspotential	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht bekannt
Umnutzungspotential	<ul style="list-style-type: none"> - Umnutzungen sind in der bisher kaum genutzten Zone für öffentliche Bauten und Anlagen denkbar (Äuli, Werkhofstrasse, Lust). Bei der Umnutzung in Wohnzonen ergäben sich Kapazitäten für rund 180 Einwohner.

Fazit: In Maienfeld bestehen insgesamt geringe Kapazitäten in den bestehenden WMZ-Bauzonen. Einzonungspotential gibt es ausschliesslich ausserhalb der Siedlung (Neugut, Raum Landquart). Grosse Potentiale würden sich jedoch durch die Umwidmung bestehender Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) in Wohnzonen ergeben (183 Bewohner).

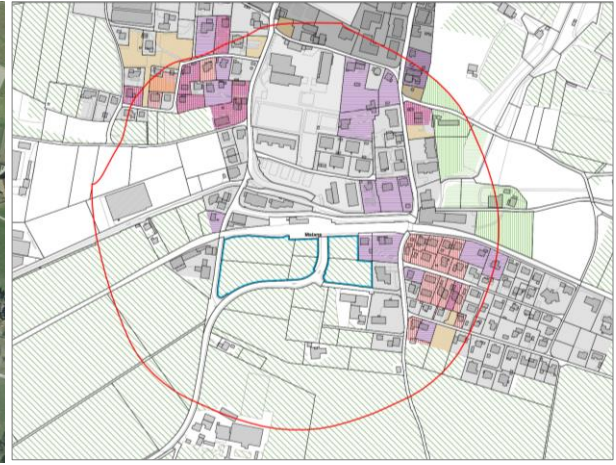


Malans

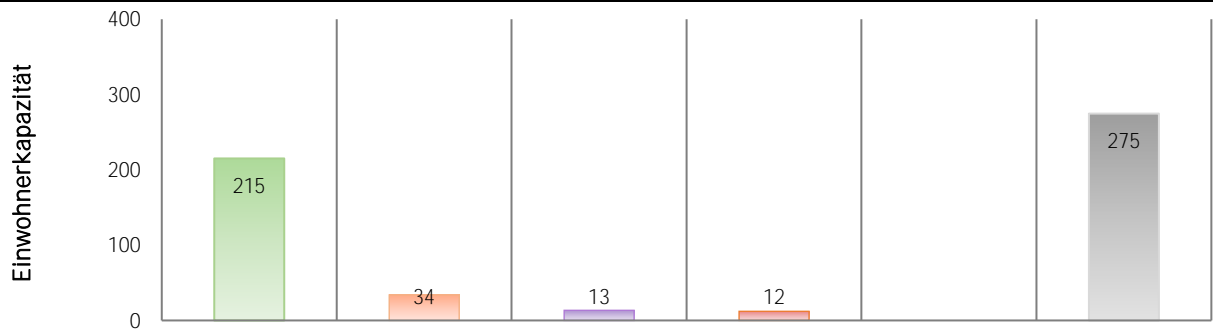
Orthofoto



Potentialflächen



	Einzonungs- potential	Mobilisierungs- potential	Verdichtungs- potential	Aufzungs- potential	Umnutzungs- potential	Gesamt
Fläche	14'343 m ²	8'102 m ²	31'365 m ²	16'494 m ²		70'303 m ²
GFP	14'343 m ²	4'824 m ²	9'712 m ²	8'103 m ²		36'983 m ²
W		4'147 m ²	8'088 m ²	8'103 m ²		
M			1'228 m ²			
Z		677 m ²	397 m ²			
realistisch	14'343 m ²	2'412 m ²	971 m ²	810 m ²		18'537 m ²
W		2'074 m ²	809 m ²	810 m ²		
M			123 m ²			
Z		338 m ²	40 m ²			
Wohnfläche	12'909 m ²	2'035 m ²	809 m ²	729 m ²		16'483 m ²
W		1'866 m ²	728 m ²	729 m ²		
M			61 m ²			
Z		169 m ²	20 m ²			
Einwohner- kapazität	215	34	13	12		275
W		31	12	12		
M			1			
Z		3	0			





Qualitative Beurteilung

Einzonungspotential	<ul style="list-style-type: none">- Der Grossteil der Flächen mit guter ÖV-Erschliessung liegt ausserhalb der Bauzone. Die Flächen sind jedoch grösstenteils Fruchtfolgeflächen (FFF), die in dieser Erhebung als Einzonungspotential ausgeschlossen werden.- Bei einzelnen Lagen direkt am Bahnhof wird empfohlen, die landwirtschaftliche Eignung zu überprüfen und sie bei Bedarf einer raumplanerischen Gesamtabwägung zu unterwerfen. Dies betrifft insbesondere jene flächenmässig beschränkten Fruchtfolgeflächen, die inzwischen von Verkehrsinfrastrukturen umschlossen sind (siehe auch Spezialgebiete).
Mobilisierungspotential	<ul style="list-style-type: none">- Sehr geringes Mobilisierungspotential innerhalb ÖV-Güteklasse C, da die Bauzone bereits weitgehend überbaut ist.
(Nach-)Verdichtungspotential	<ul style="list-style-type: none">- Potential zur Nachverdichtung besteht insbesondere für die Wohnzonen WC und WB angrenzend an das Schul- und Sportgelände- Weiteres Potential besteht im Bereich Bahnhofstrasse (WC / WB).
Aufzonungspotential	<ul style="list-style-type: none">- Das Gebiet Stampfäcker, Einfamilienhaus-Quartier aus den 70er und 80er Jahren, hat ein theoretisches Potential zur Aufzonung. (Wohnzone WA mit AZ 0.4, angrenzend an Wohnzone WC mit AZ 0.8).- Aufzonung der Wohnzone WB westlich des Schul- und Sportareals.
Umnutzungspotential	<ul style="list-style-type: none">- Nicht bekannt
Spezialgebiete	Bei den im Plan dargestellten Spezialgebieten handelt es sich um Fruchtfolgeflächen, welche sich jedoch aufgrund ihrer Lageeigenschaften (relativ kleinflächig und von Verkehrsinfrastrukturen umschlossen) und gleichzeitig sehr guten Erschliessung bei Bedarf mittel- bis langfristig für eine Einzonung eignen würden.

Fazit: In Malans bestehen geringe Reserven innerhalb bestehender Bauzone. Die meisten gut erschlossenen Lagen, die für Einzonungen in Frage kämen, sind nicht konfliktfrei (v.a. wegen Fruchtfolgeflächen (FFF)).



Deutlich grössere Flächen mit Güteklasse C und besser ergäbe sich durch die an den Bahnhof Landquart angrenzenden Flächen im Gebiet Karlihof (Einzonungspotential 59'118 m²). Bei den angrenzenden Zonen handelt es sich ausschliesslich um Gewerbezone. Eine Auscheidung von Wohnzonen in diesem Bereich ist aus raum- und siedlungsplanerischen Gründen nicht sinnvoll. Es wird deshalb nicht in die Berechnung einbezogen.



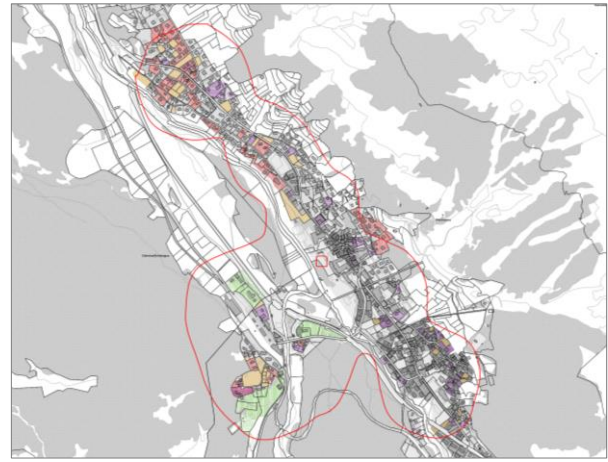


Pontresina

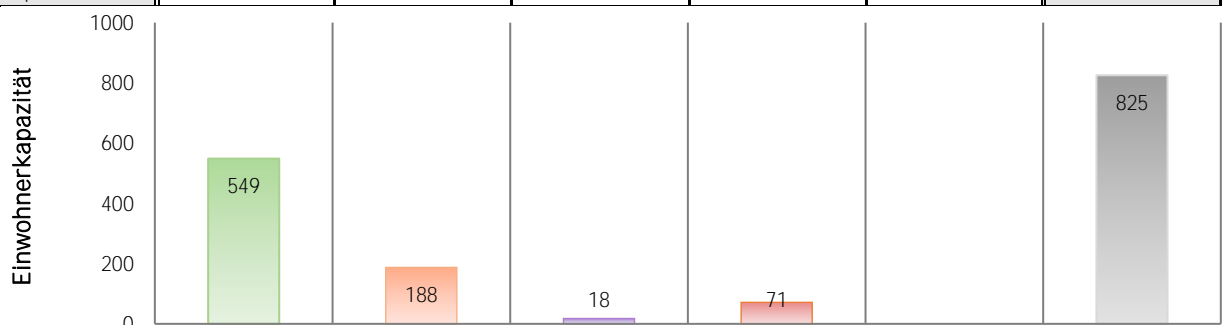
Orthofoto



Potentialflächen



	Einzonungs- potential	Mobilisierung- potential	Verdichtungs- potential	Aufzonungs- potential	Umnutzungs- potential	Gesamt
Fläche	39'619 m ²	49'704 m ²	48'523 m ²	80'866 m ²		218'713 m ²
GFP	39'619 m ²	30'697 m ²	17'573 m ²	51'566 m ²		139'456 m ²
W		22'597 m ²	6'922 m ²	51'566 m ²		
M		762 m ²	1'632 m ²			
Z		7'338 m ²	9'019 m ²			
realistisch	39'619 m ²	15'349 m ²	1'757 m ²	5'157 m ²		61'882 m ²
W		11'299 m ²	692 m ²	5'157 m ²		
M		381 m ²	163 m ²			
Z		3'669 m ²	902 m ²			
Wohnfläche	35'657 m ²	12'194 m ²	1'156 m ²	4'641 m ²		53'648 m ²
W		10'169 m ²	623 m ²	4'641 m ²		
M		191 m ²	82 m ²			
Z		1'834 m ²	451 m ²			
Einwohner- kapazität	549	188	18	71		825





Erläuterung und qualitative Beurteilung

Einzonungspotential	<ul style="list-style-type: none">- Einzonungspotential im Bereich Gitögli: Ursprünglich Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, sollte im Rahmen einer Teilrevision in Wohn- und Gewerbezone umgezont werden. Die Umzonung wurde im Einvernehmen mit der Gemeinde sistiert (fehlender Nachweises über Verfügbarkeit).- Einzonungspotential im Bereich Pros da God: Konflikt mit Schiessstand, aber mittel- bis langfristiges Potential
Mobilisierungspotential	<ul style="list-style-type: none">- Pros da God: Wohnzone 2A; Planungen für Quartierplan wurden gestoppt.- Vereinzelte unbebaute Parzellen innerhalb Dorfkernzone.- Muragls traunter Vias; Wohnzone 2A, diverse unbebaute Parzellen
(Nach-)Verdichtungspotential	<ul style="list-style-type: none">- Geringes Nachverdichtungspotential
Aufzonungspotential	<ul style="list-style-type: none">- Aufzonungspotential besteht insbesondere im Bereich Muragls traunter Vias (Wohnzone 2A angrenzend an Wohnzone 3, Gebäudealter 40-50 Jahre)
Umnutzungspotential	<ul style="list-style-type: none">- Nicht bekannt

Fazit: In Pontresina können insbesondere durch Mobilisierung und Aufzonung grosszügige innere Reserven aktiviert werden. Zwar bestünde ebenfalls ein hohes Einzonungspotential. Gemäss neuem RPG und Richtplan sind jedoch auch hier zuerst die Reserven in der rechtsgültigen Bauzone zu aktivieren, bevor Neueinzonungen in Frage kommen, die überdies durch einen entsprechenden Bedarf begründet sein müssen.

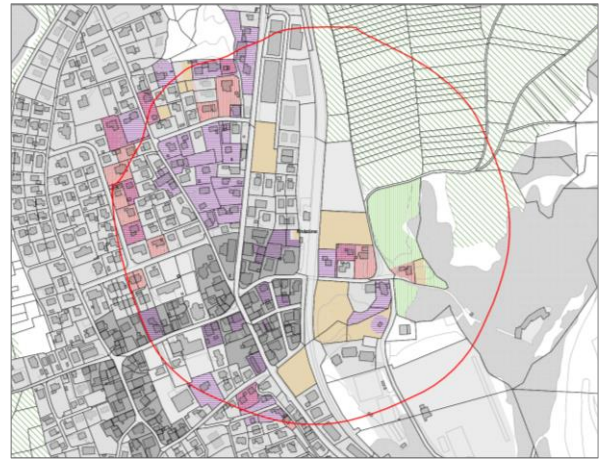


Rhazüns

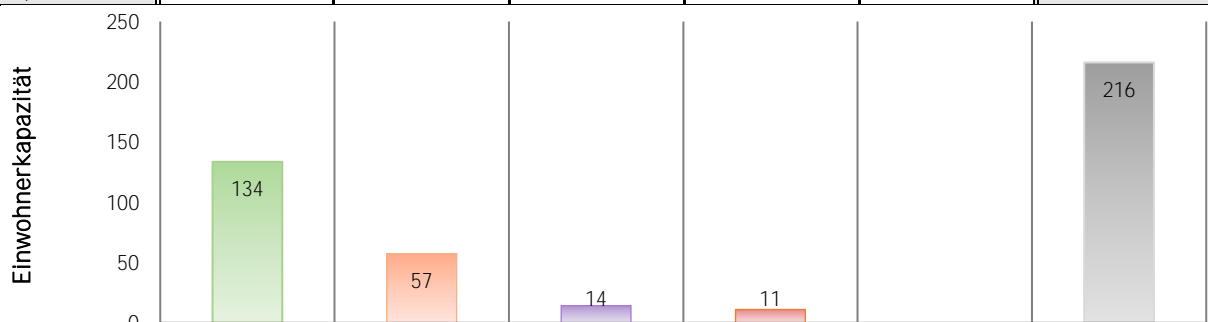
Orthofoto



Potentialflächen



	Einzonungs- potential	Mobilisierungs- potential	Verdichtungs- potential	Aufzonungs- potential	Umnutzungs- potential	Gesamt
Fläche	8'908 m ²	15'449 m ²	35'575 m ²	14'703 m ²		74'635 m ²
GFP	8'908 m ²	10'215 m ²	11'657 m ²	7'352 m ²		38'131 m ²
W		4'423 m ²	6'682 m ²	7'352 m ²		
M		5'791 m ²	2'221 m ²			
Z			2'754 m ²			
realistisch	8'908 m ²	5'107 m ²	1'166 m ²	735 m ²		15'916 m ²
W		2'212 m ²	668 m ²	735 m ²		
M		2'896 m ²	222 m ²			
Z			275 m ²			
Wohnfläche	8'017 m ²	3'438 m ²	850 m ²	662 m ²		12'967 m ²
W		1'990 m ²	601 m ²	662 m ²		
M		1'448 m ²	111 m ²			
Z			138 m ²			
Einwohner- kapazität	134	57	14	11		216





Qualitative Beurteilung

Einzonungspotential	- Potential im Gebiet Gassa Casti
Mobilisierungspotential	<ul style="list-style-type: none">- Rechtskräftiger Quartierplan für Gebiet Saulzas liegt bereits vor. Nicht überbaute Parzellen werden voraussichtlich in Kürze mobilisiert.- Der Quartierplan für Gebiet Quadras ist bereits in Arbeit. Mittelfristig steht die Überbauung der noch unbebauten Parzelle an.- Einige unbebaute Parzellen bestehen entlang der Via Nova in der Wohnmischzone 3.
(Nach-)Verdichtungspotential	<ul style="list-style-type: none">- Wohnzone 3 und Wohnmischzone 3 zwischen Via Nova und Via Suro haben Verdichtungspotential aufgrund lockerer Überbauung und höherer möglicher AZ.
Aufzonungspotential	<ul style="list-style-type: none">- Via Crusch: Wohnzone 2 (AZ 0.5). Gebäudealter 30-40 Jahre.- Via Cresta: Wohnzone 2 (AZ 0.5). Randlage angrenzend an Wohn-Mischzone 3. Gebäudealter über 30 Jahre.
Umnutzungspotential	<ul style="list-style-type: none">- Nicht bekannt

Fazit: In Rhäzüns besteht ein Einzonungspotential im Gebiet Gassa Casti. Hier sind aber Aspekte des Landschaftsschutzes bei der Entscheidung über eine allfällige zukünftige Nutzung oder Nicht-Nutzung zu berücksichtigen. Das heute bestehende Mobilisierungspotential wird durch Quartierpläne ausgeschöpft; die später tatsächlich realisierte Auslastung wird deshalb wahrscheinlich höher sein als hier bilanziert. Das in Erfahrung gebrachte Nachverdichtungs- und Aufzonungspotential von Rhäzüns ist hingegen eher gering.



Samedan

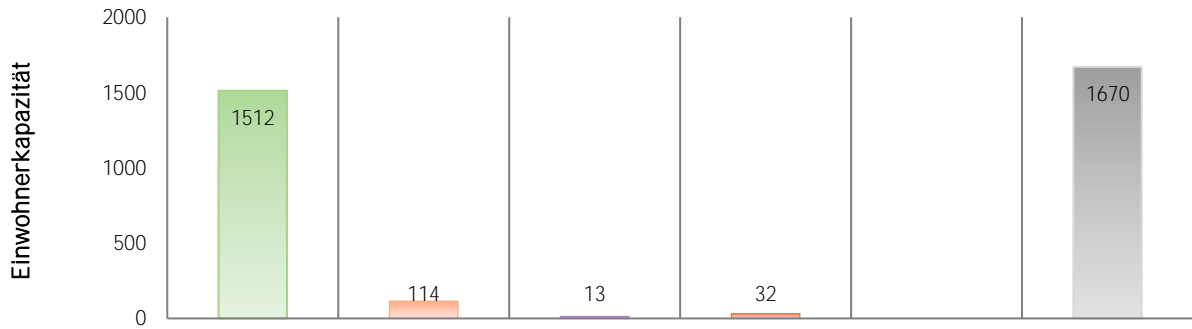
Orthofoto



Potentialflächen



	Einzonungs- potential	Mobilisierungs- potential	Verdichtungs- potential	Aufzungs- potential	Umnutzungs- potential	Gesamt
Fläche	109'178 m ²	24'007 m ²	34'258 m ²	40'052 m ²		207'494 m ²
GFP	109'178 m ²	18'175 m ²	12'052 m ²	22'907 m ²		162'312 m ²
W		14'453 m ²	5'435 m ²	22'907 m ²		
M						
Z		3'722 m ²	6'618 m ²			
realistisch	109'178 m ²	9'087 m ²	1'205 m ²	2'291 m ²		121'761 m ²
W		7'226 m ²	543 m ²	2'291 m ²		
M						
Z		1'861 m ²	662 m ²			
Wohnfläche	98'260 m ²	7'434 m ²	820 m ²	2'062 m ²		108'576 m ²
W		6'504 m ²	489 m ²	2'062 m ²		
M						
Z		930 m ²	331 m ²			
Einwohner- kapazität	1512	114	13	32		1670



Qualitative Beurteilung

Einzonungspotential	<ul style="list-style-type: none"> - Einzonungspotential besteht südöstlich des Inn (Gebiet Pitent). Zum Teil ist dies bereits eine Zone für künftige bauliche Nutzung. - Zahlreiche Freihaltezonen innerhalb der Siedlung (kein Einzonungspotential) <p>Hinweis: Bevor Neueinzonungen in Betracht gezogen werden können, sind die Reserven in der rechtsgültigen WMZ_Bauzone zu aktivieren und zu nutzen (vgl. Kap. 7).</p>
Mobilisierungspotential	<ul style="list-style-type: none"> - Wenig unüberbaute Bauzone in Wohn-, Misch- und Zentrumszonen innerhalb gut erreichbarer Lagen. - Mobilisierbare Flächen im Bereich Isla Grischa und Promulins, Wohnzone 4
(Nach-)Verdichtungspotential	<ul style="list-style-type: none"> - Vereinzelt innerhalb Kernzone. Aber Ortsbildschutz ist zu berücksichtigen (vgl. Kap. 7). - Nachverdichtungspotential im Bereich Chiss und Vals (Wohnzone 2 und 3)
Aufzoningpotential	<ul style="list-style-type: none"> - Via Veglia: Wohnzone 2 (AZ max. 0.45). Angrenzend an Gewerbe- und Wohnzone (AZ max. 0.7). Viele Gebäude zwischen 30 und 50 Jahren. - Ariefa: Wohnzone 2 (AZ max. 0.45). Angrenzend an Kernzone. Gebäudealter ca. 40 Jahre. - Punt Muragl: Wohnzone 1 (AZ max. 0.3)
Umnutzungspotential	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht bekannt

Fazit: In Samedan können innere Reserven durch Mobilisierung und Aufzoning verstärkt genutzt werden (Kapazitäten für rund 150 Einwohner). Bevor Neueinzonungen in Betracht gezogen werden können, sind diese Kapazitäten im Bestand beziehungsweise in der rechtsgültigen Bauzone zu mobilisieren.



Schiers

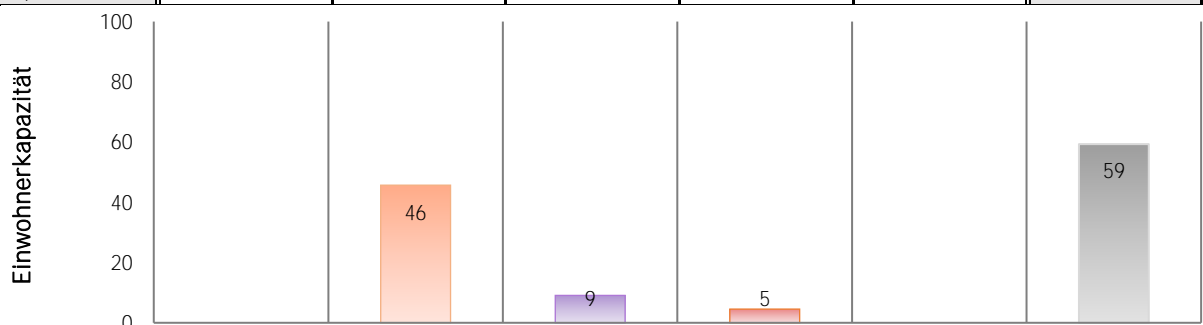
Orthofoto



Potentialflächen



	Einzonungs- potential	Mobilisierungs- potential	Verdichtungs- potential	Aufzonungs- potential	Umnutzungs- potential	Gesamt
Fläche		12'513 m ²	25'511 m ²	16'159 m ²		54'183 m ²
GFP		8'169 m ²	9'186 m ²	4'490 m ²		21'846 m ²
W		3'494 m ²	2'152 m ²	1'202 m ²		
M		4'486 m ²	2'443 m ²	3'289 m ²		
Z		190 m ²	4'591 m ²			
realistisch		4'085 m ²	919 m ²	449 m ²		5'452 m ²
W		1'747 m ²	215 m ²	120 m ²		
M		2'243 m ²	244 m ²	329 m ²		
Z		95 m ²	459 m ²			
Wohnfläche		2'741 m ²	545 m ²	273 m ²		3'559 m ²
W		1'572 m ²	194 m ²	108 m ²		
M		1'121 m ²	122 m ²	164 m ²		
Z		48 m ²	230 m ²			
Einwohner- kapazität		46	9	5		59





Erläuterung und qualitative Beurteilung

Einzonungspotential	- Kein Einzonungspotential innerhalb gut erschlossener Lagen
Mobilisierungspotential	<ul style="list-style-type: none">- Potential im Bereich Rosmaringasse und Mülibündti (Wohnzone 3)- Gewerbe- und Wohnzone 3 Uderm Bahnhof wurde nicht mit eingerechnet, da nicht WMZ-Bauzone. Dennoch wäre hier ein gewisses Potential vorhanden (Wohnanteil max. 10%).
(Nach-)Verdichtungspotential	<ul style="list-style-type: none">- Nachverdichtungspotential insbesondere auf einigen Parzellen innerhalb Dorfkernzone. Bei einer Verdichtung ist der Ortsbildschutz zu berücksichtigen (Kap. 7).- In der Täscha; Wohnzone 3- Schrabachbündti; Wohn- und Gewerbezone
Aufzonungspotential	- Schrabachbündti: Durch Aufzonung kann der Anreiz zur Mobilisierung und Nachverdichtung gesteigert und weiteres Potential ausgeschöpft werden.
Umnutzungspotential	- Nicht bekannt

Fazit: In Schiers können innere Reserven insbesondere durch Mobilisierung, Verdichtung und Aufzonung aktiviert werden.



Seewis

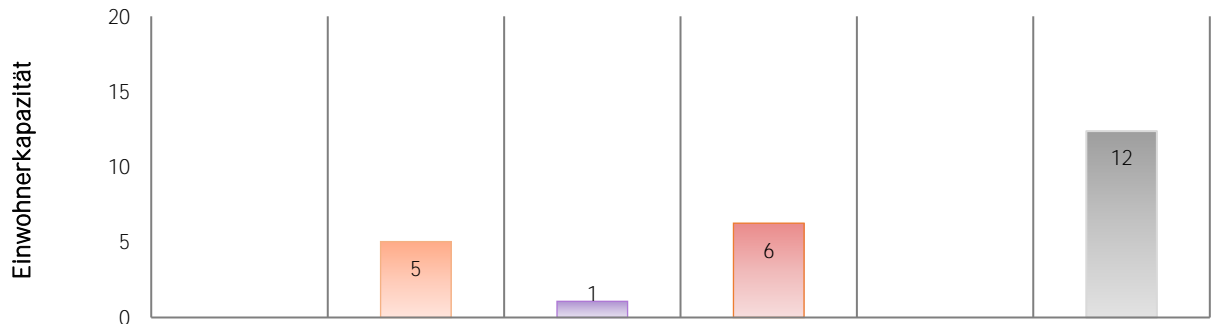
Orthofoto



Potentialflächen



	Einzonungs- potential	Mobilisierungs- potential	Verdichtungs- potential	Aufzonus- potential	Umnutzungs- potential	Gesamt
Fläche		3'455 m ²	5'395 m ²	6'423 m ²		15'274 m ²
GFP		1'209 m ²	944 m ²	4'175 m ²		6'329 m ²
W			431 m ²	4'175 m ²		
M						
Z		1'209 m ²	514 m ²			
realistisch		605 m ²	94 m ²	418 m ²		1'117 m ²
W			43 m ²	418 m ²		
M						
Z		605 m ²	51 m ²			
Wohnfläche		302 m ²	64 m ²	376 m ²		743 m ²
W			39 m ²	376 m ²		
M						
Z		302 m ²	26 m ²			
Einwohner- kapazität		5	1	6		12





Erläuterung und qualitative Beurteilung

Einzonungspotential	- Keines
Mobilisierungspotential	- Schmittner Sand: Dorfzone
(Nach-)Verdichtungspotential	- Sehr geringes Nachverdichtungspotential (Dorfzone und Wohnzone 2)
Aufzonungspotential	- Schmittnerstrasse (Wohnzone 2): Durch Aufzonung kann der Anreiz zur Nachverdichtung gesteigert und weiteres Potential ausgeschöpft werden.
Umnutzungspotential	- Nicht bekannt

Fazit: Der Hauptteil der Siedlung von Seewis befindet sich ausserhalb der ÖV-Güteklasse C. Daher existieren nur geringe Kapazitäten, und diese ausschliesslich im Einzugsbereich des Bahnhofs Grüşch.

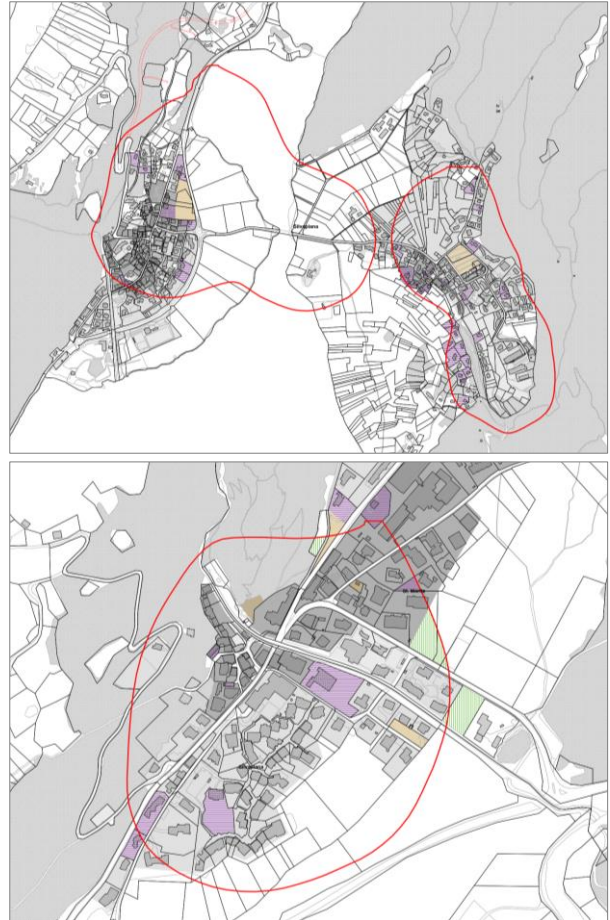


Silvaplana

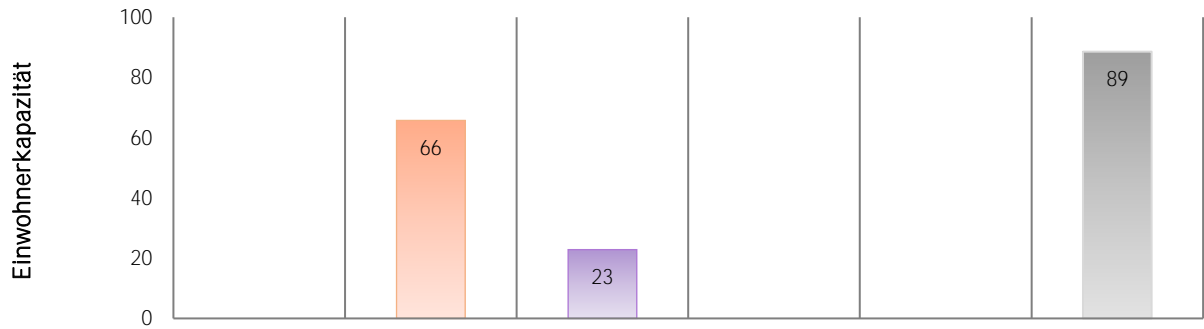
Orthofoto



Potentialflächen



	Einzonungs- potential	Mobilisierungs- potential	Verdichtungs- potential	Aufzonzungs- potential	Umnutzungs- potential	Gesamt
Fläche		15'824 m2	59'067 m2			74'891 m2
GFP		9'494 m2	26'570 m2			36'065 m2
W		9'494 m2	3'898 m2			
M						
Z			22'673 m2			
realistisch		4'747 m2	2'657 m2			7'404 m2
W		4'747 m2	390 m2			
M						
Z			2'267 m2			
Wohnfläche		4'272 m2	1'484 m2			5'757 m2
W		4'272 m2	351 m2			
M						
Z			1'134 m2			
Einwohner- kapazität		66	23			89



Qualitative Beurteilung

Einzonungspotential	- Die Bereiche ausserhalb der Bauzone sind weitestgehend Natur- und Landschaftsschutzzonen und stehen daher nicht für Einzonungen zur Verfügung.
Mobilisierungspotential	- Parkplatz Foppas: Wohnzone 2 - Wohnzone 0 im Bereich Curtins (2. Erschliessungsetappe) - Trotz grösserer unbebauter Bauzonen nur mässiges Mobilisierungspotential, da grosse Flächen mit Nutzungstransfer für bestehende Quartierpläne belegt sind (Bsp. Surlej).
(Nach-)Verdichtungspotential	- Geringes Verdichtungspotential aufgrund bereits dicht bebauter Bauzonen. - Nachverdichtungen denkbar in Gebiet Seglias (BQ IV), Seglias Nord (Dorfkernzone) und Ers Spinatsch (Wohnzone 4)
Aufzonungspotential	- Nicht bekannt
Umnutzungspotential	- Nicht bekannt

Fazit: Silvaplana hat kein Einzonungspotential, jedoch angemessene Reserven innerhalb bestehender Bauzone, die durch die Mobilisierung von unbebauten Parzellen und durch Nachverdichtung aktiviert werden können.

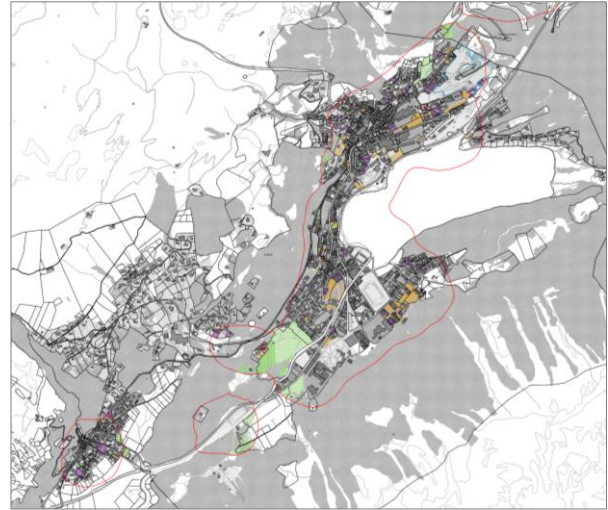


St. Moritz

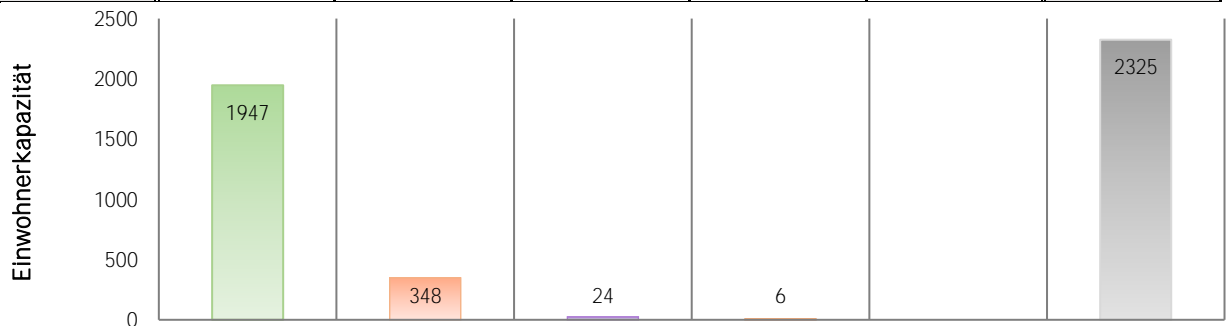
Orthofoto



Potentialflächen



	Einzonungs- potential	Mobilisierungs- potential	Verdichtungs- potential	Aufzonungs- potential	Umnutzungs- potential	Gesamt
Fläche	140'582 m ²	89'085 m ²	65'135 m ²	5'867 m ²		300'670 m ²
GFP	140'582 m ²	82'562 m ²	27'511 m ²	4'694 m ²		255'350 m ²
W		9'785 m ²	4'936 m ²	4'694 m ²		
M						
Z		72'778 m ²	22'575 m ²			
realistisch	140'582 m ²	41'281 m ²	2'751 m ²	469 m ²		185'084 m ²
W		4'892 m ²	494 m ²	469 m ²		
M						
Z		36'389 m ²	2'258 m ²			
Wohnfläche	126'524 m ²	22'598 m ²	1'573 m ²	422 m ²		151'117 m ²
W		4'403 m ²	444 m ²	422 m ²		
M						
Z		18'194 m ²	1'129 m ²			
Einwohner- kapazität	1947	348	24	6		2325





Erläuterung und qualitative Beurteilung

Einzonungspotential	<ul style="list-style-type: none">- Grössere Flächen mit Einzonungspotential im Gebiet Salet (Konflikt mit Wintersportzone)- Champfer: Einzonungspotential im Gebiet Gunels, angrenzend an Wohnzone und Äussere Dorfzone- Vereinzelt Flächen im Bereich des Siedlungsrandes
Mobilisierungspotential	<p>Zahlreiche unbebaute Parzellen innerhalb Bauzone, insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none">- Braschunau: Äusserer Dorfzone- Chalavus: Innere und Äussere Dorfzone- Serletta Nord <p>Golfplatz (Villenzzone) wird Mobilisierungspotential nicht angerechnet (Nicht- WMZ)</p>
(Nach-)Verdichtungspotential	<ul style="list-style-type: none">- Gering; einzelne Parzellen insbesondere innerhalb Dorfzone
Aufzonungspotential	<ul style="list-style-type: none">- Begrenzte Kapazitäten durch Aufzonung.- Villenzzone im Gebiet Davous Plaun (aktuelle AZ 0.2) angrenzend an Äussere Dorfzone (AZ 0.7)
Umnutzungspotential	<ul style="list-style-type: none">- nicht bekannt

Fazit: Gemäss GIS-Analyse hat St. Moritz Potential insbesondere durch die Mobilisierung von unbebauten WMZ-Parzellen. Ebenfalls besteht ein grosses (theoretisches) Einzonungspotential, das wegen bestehender Wintersportnutzungen jedoch nicht konfliktfrei ist. Dessen Nutzung in der Zukunft ist wenig realistisch.



Tamins

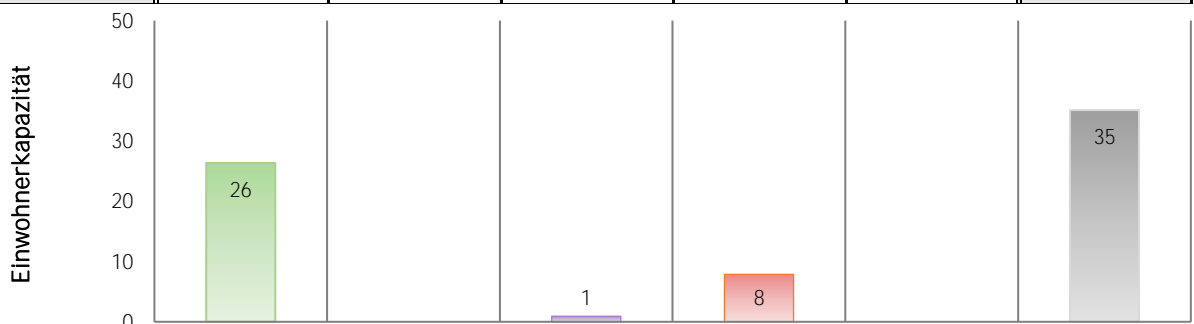
Orthofoto



Potentialflächen



	Einzonungs- potential	Mobilisierungs- potential	Verdichtungs- potential	Aufzonungs- potential	Umnutzungs- potential	Gesamt
Fläche	1'757 m ²		2'440 m ²	10'489 m ²		14'686 m ²
GFP	1'757 m ²		610 m ²	5'245 m ²		7'612 m ²
W			610 m ²	5'245 m ²		
M						
Z						
realistisch	1'757 m ²		61 m ²	524 m ²		2'343 m ²
W			61 m ²	524 m ²		
M						
Z						
Wohnfläche	1'581 m ²		55 m ²	472 m ²		2'108 m ²
W			55 m ²	472 m ²		
M						
Z						
Einwohner- kapazität	26		1	8		35





Erläuterung und qualitative Beurteilung

Einzonungspotential	- geringes Einzonungspotential (grösstenteils Fruchtfootflächen)
Mobilisierungspotential	- keines
(Nach-)Verdichtungspotential	- sehr gering
Aufzonungspotential	- Kapazitäten durch Aufzonung der Wohnzone 2, Reichenau
Umnutzungspotential	- Nicht bekannt

Fazit: In der Gemeinde Tamins sind die Gebiete mit ÖV-Güteklasse C über den Bahnhof Reichenau erschlossen. Der Perimeter ÖV-Güteklasse C schliesst den eigentlichen Ortskern nicht mit ein, sondern deckt nur den südlichsten Teil folgend an das Schloss Reichenau ab. Die aufgezeigten Kapazitäten innerhalb gut erschlossener Lagen sind daher eher gering.



Thusis

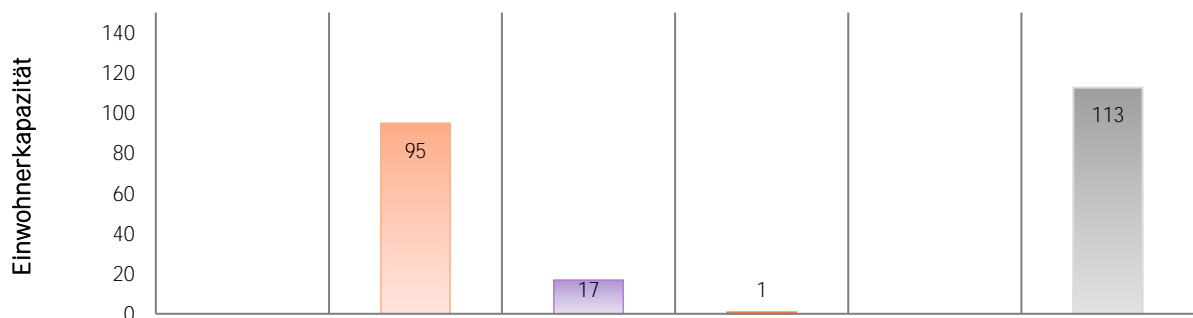
Orthofoto



Potentialflächen



	Einzonungs- potential	Mobilisierungs- potential	Verdichtungs- potential	Aufzonungs- potential	Umnutzungs- potential	Gesamt
Fläche		19'527 m ²	29'847 m ²	1'165 m ²		50'539 m ²
GFP		15'016 m ²	11'942 m ²	583 m ²		27'540 m ²
W		9'712 m ²	10'301 m ²	583 m ²		
M		5'304 m ²	1'381 m ²			
Z			259 m ²			
realistisch		7'508 m ²	1'194 m ²	58 m ²		8'760 m ²
W		4'856 m ²	1'030 m ²	58 m ²		
M		2'652 m ²	138 m ²			
Z			26 m ²			
Wohnfläche		5'696 m ²	1'009 m ²	52 m ²		6'758 m ²
W		4'370 m ²	927 m ²	52 m ²		
M		1'326 m ²	69 m ²			
Z			13 m ²			
Einwohner- kapazität		95	17	1		113





Erläuterung und qualitative Beurteilung

Einzonungspotential	- Keines
Mobilisierungspotential	- Mobilisierungspotential durch unbebaute Bauzonen in Wohnzone 2 und 3 sowie in Gemischter Zone (v.a. östlich des Bahnhofs)
(Nach-)Verdichtungspotential	- Nachverdichtungspotential in Wohnzone 5 zwischen Schul- und Sportplatzweg - Inner Campogna: Wohnzone 5
Aufzonungspotential	- Rofla: Wohnzone 2 (AZ Max 0.5) angrenzend an Wohnzone 4 (AZ Max 0.9). Parzellenübergreifend planen.
Umnutzungspotential	- Nicht bekannt

Fazit: Thuis hat kein Einzonungspotential innerhalb gut erschlossener Lagen, jedoch einige Kapazitäten, die durch Mobilisierung unbebauter Parzellen und Verdichtung bestehender Bauzonen erreicht werden können.



Zernez

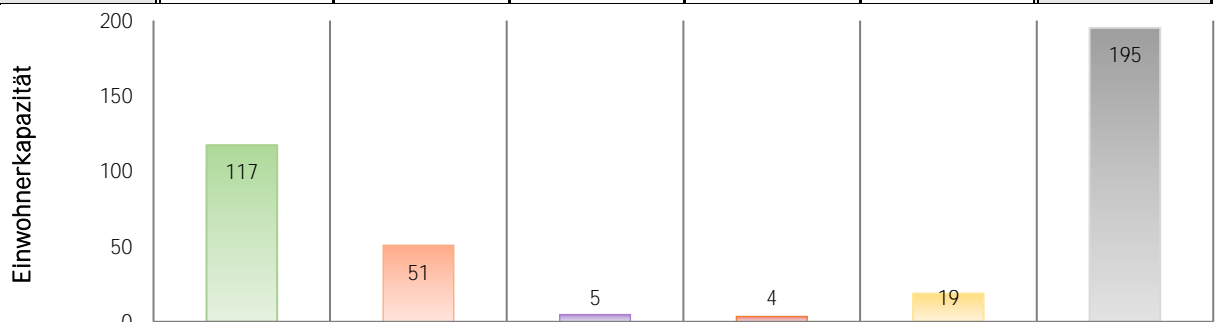
Orthofoto



Potentialflächen



	Einzonungs- potential	Mobilisierungs- potential	Verdichtungs- potential	Aufzonungs- potential	Umnutzungs- potential	Gesamt
Fläche	9'121 m2	20'562 m2	14'916 m2	5'490 m2	2'920 m2	53'009 m2
GFP	9'121 m2	12'147 m2	5'285 m2	2'745 m2	2'920 m2	32'217 m2
W		2'604 m2	1'756 m2	2'745 m2		
M		9'267 m2	1'155 m2			
Z		275 m2	2'374 m2			
realistisch	9'121 m2	6'073 m2	529 m2	275 m2	1'460 m2	17'457 m2
W		1'302 m2	176 m2	275 m2		
M		4'634 m2	116 m2			
Z		138 m2	237 m2			
Wohnfläche	8'209 m2	3'558 m2	334 m2	247 m2	1'314 m2	13'662 m2
W		1'172 m2	158 m2	247 m2		
M		2'317 m2	58 m2			
Z		69 m2	119 m2			
Einwohner- kapazität	117	51	5	4	19	195





Erläuterung und qualitative Beurteilung

Einzonungspotential	<ul style="list-style-type: none">- Davo Röven: Zone künftige bauliche Nutzung (ZkbN)- Westlich Bahnhof: Arealplan Cul (Camping, Gewerbe, Gewässerraum, Erschliessung), derzeit in Arbeit. Kein WMZ-Einzonungspotential.
Mobilisierungspotential	<ul style="list-style-type: none">- Mugliné: Wohn- und Gewerbezone; Quartierplan mit AZ-Bonus (genehmigt)
(Nach-)Verdichtungspotential	<ul style="list-style-type: none">- Davo Röven: Wohnzone 2 (nicht vollständig ausgenutzt)
Aufzonungspotential	<ul style="list-style-type: none">- Davo Röven: Wohnzone 2 (Aufzonung könnte Anreiz zur Verdichtung geben.)
Umnutzungspotential	<ul style="list-style-type: none">- Theoretisches Umnutzungspotential für Zone für öffentliche Bauten und Anlagen östlich des Bahnhofs (Post und Parkplatz): Umzonung in WMZ denkbar.

Fazit: In Zernez ergeben sich Potentiale sowohl durch Mobilisierung und Verdichtung der bestehenden Bauzonen (ev. einhergehend mit Aufzonungen), als auch bei nachgewiesenem Bedarf durch Einzonungen von ZkbN (langfristig) und Umnutzung.



Zizers

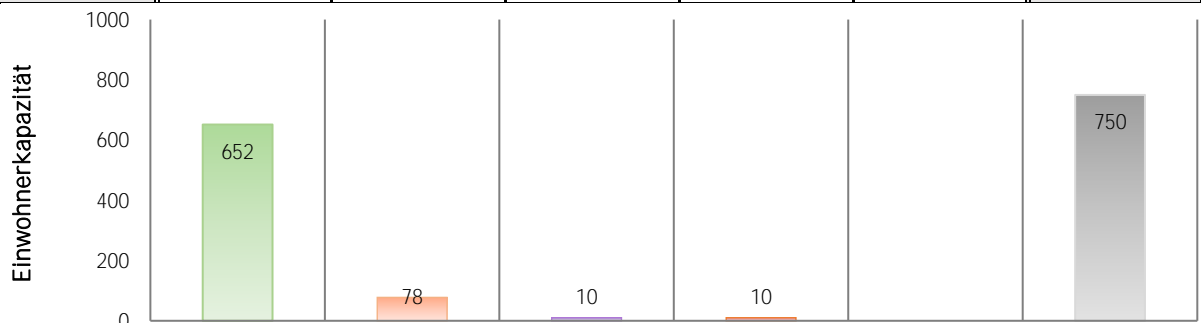
Orthofoto



Potentialflächen



	Einzonungs- potential	Mobilisierungs- potential	Verdichtungs- potential	Aufzonungs- potential	Umnutzungs- potential	Gesamt
Fläche	39'817 m ²	14'833 m ²	19'896 m ²	13'899 m ²		88'445 m ²
GFP	39'817 m ²	9'498 m ²	6'391 m ²	6'250 m ²		61'956 m ²
W		9'498 m ²	6'207 m ²	6'250 m ²		
M			184 m ²			
Z						
realistisch	39'817 m ²	4'749 m ²	639 m ²	625 m ²		45'830 m ²
W		4'749 m ²	621 m ²	625 m ²		
M			18 m ²			
Z						
Wohnfläche	35'836 m ²	4'274 m ²	568 m ²	562 m ²		41'240 m ²
W		4'274 m ²	559 m ²	562 m ²		
M			9 m ²			
Z						
Einwohner- kapazität	652	78	10	10		750





Erläuterung und qualitative Beurteilung

Einzonungspotential	- Grösseres Einzonungspotential im Gebiet Altlöser und Rosgarten, das jedoch nicht konfliktfrei ist (Obstbaumzone).
Mobilisierungspotential	Grössere unbebaute Bauzonen an verschiedenen Orten: <ul style="list-style-type: none">- Plätzli: Wohnzone 3- Vorburg: Wohnzone 2- Rosgarten: Wohnzone 2
(Nach-)Verdichtungspotential	- Insbesondere Wohnzone 3 (Plätzli)
Aufzonungspotential	- Durch Aufzonung von Wohnzone 2 (Rosgarten) könnten Anreize zur Verdichtung und Mobilisierung verbessert werden.
Umnutzungspotential	- Nicht bekannt; Grossteil der Bauzonen bereits in WMZ

Fazit: In Zizers ergeben sich Potentiale sowohl durch Mobilisierung und Verdichtung der bestehenden Bauzonen. Empfohlen wird eine Überprüfung von gleichzeitiger Aufzonung an geeigneten Lagen. Dies würde die bestehenden Mobilisierungs- und Verdichtungspotentiale weiter verstärken. Bei nachgewiesenem Bedarf wären aus Erschliessungssicht Einzonungen im Bereich Altlöser und Rosgarten denkbar.



Zuoz

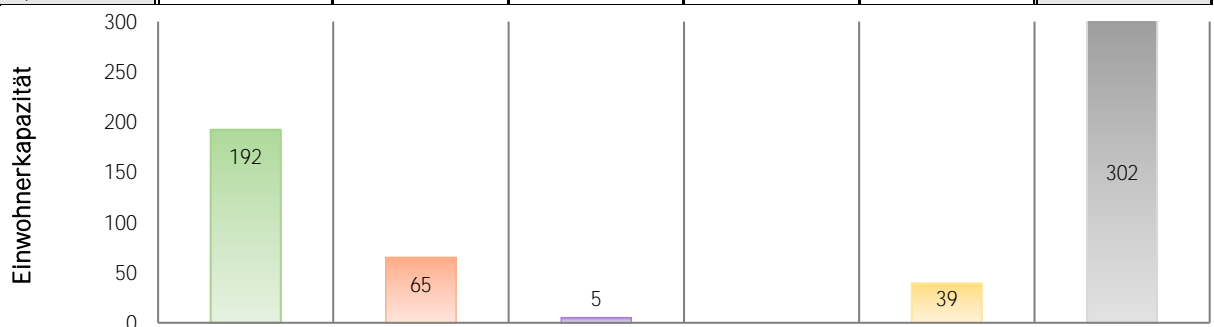
Orthofoto



Potentialflächen



	Einzonungs- potential	Mobilisierungs- potential	Verdichtungs- potential	Aufzonungs- potential	Umnutzungs- potential	Gesamt
Fläche	13'886 m2	19'233 m2	14'861 m2		5'682 m2	53'662 m2
GFP	13'886 m2	16'251 m2	6'703 m2		5'682 m2	42'523 m2
W		887 m2				
M						
Z		15'365 m2	6'703 m2			
realistisch	13'886 m2	8'126 m2	670 m2		2'841 m2	25'523 m2
W		443 m2				
M						
Z		7'682 m2	670 m2			
Wohnfläche	12'497 m2	4'240 m2	335 m2		2'557 m2	19'630 m2
W		399 m2				
M						
Z		3'841 m2	335 m2			
Einwohner- kapazität	192	65	5		39	302





Qualitative Beurteilung

Einzonungspotential	<ul style="list-style-type: none">- Theoretisches Einzonungspotential im Gebiet Curtin Plavaunt. Angrenzend an Dorfkern- und Dorfkernerweiterungszone.- Gebiet Crasta: Konflikt mit Wintersportzone und geplanter Umfahrung.
Mobilisierungspotential	<ul style="list-style-type: none">- Grössere unbebaute Bauzonen im Gebiet Dorta (Dorfkernerweiterungszone)- Dorferweiterungszone Dumvih: Bestehende Nutzungsreserven und Baulücken sollen über den Quartierplan Dumvih mobilisiert werden (genehmigt).
(Nach-)Verdichtungspotential	<ul style="list-style-type: none">- Dumvih: siehe Mobilisierungspotential
Aufzonungspotential	<ul style="list-style-type: none">- Keines. Grossteil bereits in Dorfkern- und Dorfkernerweiterungszone (AZ max. 0.8)
Umnutzungspotential	<ul style="list-style-type: none">- Gewerbemischzone gegenüber Bahnhof: Wohnanteil bisher max. 50 %. Deshalb wurden die Flächen bisher nicht vollständig ausgenutzt. Die Mischzonennutzung wäre (im Sinne einer Umwidmung in eine reine Wohnzone) allenfalls zu überprüfen.

Fazit: In Zuoz können angemessene Kapazitäten können durch die Nutzung unbebauter Bauzonen und Umnutzung der Gewerbemischzone mobilisiert werden (rund 100 Einwohner).