



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

Raumtyp*: Touristischer Intensiverholungsraum
Handlungsraum*: Nordbünden
Region: Plessur
Gemeindetyp: Semitouristische Gemeinden (TST)
Entwicklungstendenz bis 2030: abnehmend

* gemäss Raumkonzept

Gemeinde Tschierschen-Praden

Datenbestand: Rechtskräftig

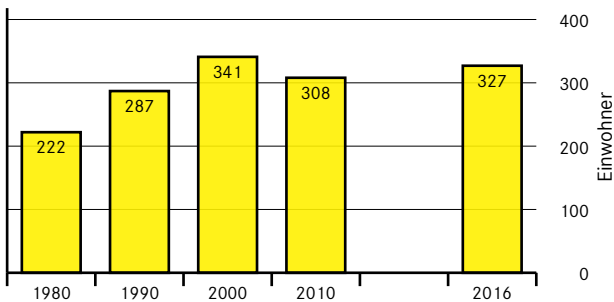
Anwendungsfall: Erstmalige Überprüfung der Kapazität WMZ aus Richtplan Siedlung

Einwohner und Beschäftigte

Quellen: Bundesamt für Statistik, STATPOP, 2016
Bundesamt für Statistik, STATENT, 2016

	Total	in WMZ
Einwohner	327	282
Vollzeitäquivalente	103	48
Beschäftigte	138	62

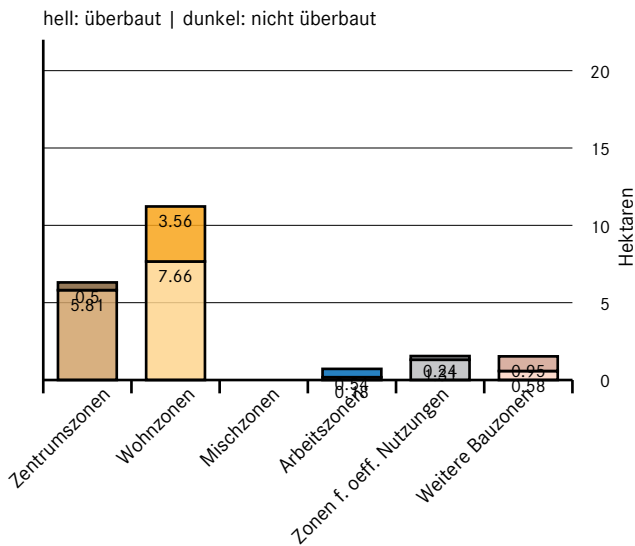
Entwicklung ständige Wohnbevölkerung seit 1980



Bauzonenstatistik

	Total [ha]	überbaut 1) [ha]	nicht überbaut 2) [ha]	Überbau- ungsgrad [%]
Zentrumszonen	6.31	5.81	0.5	92
Wohnzonen	11.21	7.66	3.56	68
Mischzonen	0	0	0	0
Subtotal	17.52	13.46	4.06	77
Arbeitszonen	0.72	0.18	0.54	25
Zonen f. öff. Nutz.	1.55	1.31	0.24	85
Weitere Bauzonen	1.53	0.58	0.95	38
Total	21.32	15.54	5.78	73

1) überbaut + Brachen/Nebenbauten 2) nicht überbaut + Baubewilligung erteilt/in Bau



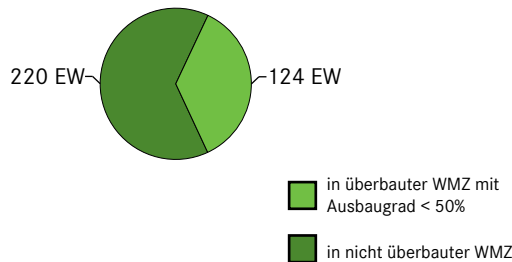
Annahmen für Kapazitätsberechnung

Geschossflächenbedarf:	70 m ² (inkl. Erschliessungsabzug)
Wohnanteil:	50% in Zentrums- und Mischzonen 90% in Wohnzonen 0% in übrigen Zonen
Max. realisierbarer Ausbaugrad (AG):	80%
Ausnützungsziffer:	gemäss Baugesetz AZ 0.8 in Zentrumszonen ohne AZ zonenspezifischer Mittelwert in übrigen Zonen ohne AZ
Mobilisierbarkeit bis 2030:	50% der Kapazitätsreserve in nicht überbauter WMZ 2% der Kapazitätsreserve in überbauter WMZ mit Ausbaugrad < 50%

Theoretische Kapazitätsreserve

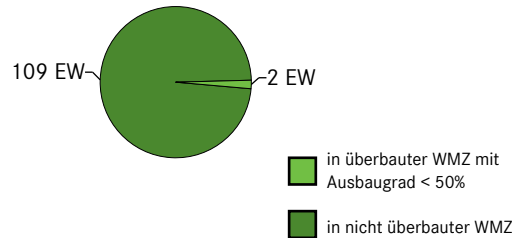
Werte in m² entsprechen der Bruttogeschossfläche

		WMZ	W	M	Z
Kapazitätsreserve in nicht überbauter WMZ	[EW]	220	184	0	36
	[m ²]	15404	12887	0	2518
Kapazitätsreserve in überbauter WMZ mit AG <50%	[EW]	124	91	0	33
	[m ²]	8693	6351	0	2343
Theoret. Kapazitätsreserve	344 EW; 24098 m ² BGF				



Mobilisierbare Kapazitätsreserve bis 2030

	WMZ	W	M	Z
mob. Kapazitätsreserve in nicht überbauter WMZ [EW]	109	92	0	18
mob. Kapazitätsreserve in überbauter WMZ mit AG<50% [EW]	2	2	0	1
Einwohnersaldo aus Quartierbetrachtung	0			
Mob. Kapazitätsreserve [EW]	112			

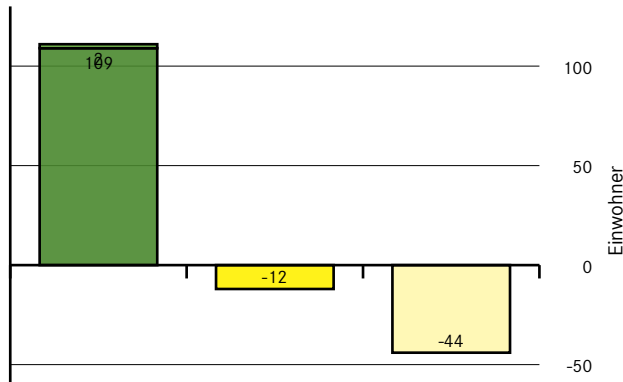


Erwartete Bevölkerungsentwicklung

Annahmen

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

	in WMZ [EW]	erwartete Entwicklung ab 2016 [EW]	erwartete Entwicklung ab 2016 [%]
2016	282	-	-
2030	270	-12	-4
2040	238	-44	-16

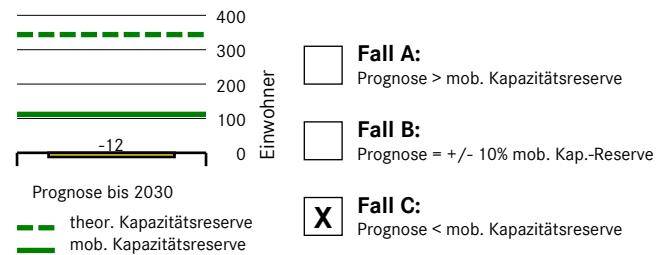


Mob. Kapazitätsreserve bis 2030

Beurteilung Kapazität

Werte in m² entsprechen der Bruttogeschossfläche

Prognose bis 2030	mob. Kapazität sreserve bis 2030	Abweichung Prognose zu mob. Kapazität	Abweichung Prognose zu mob. Kapazität
-12 EW	112 EW	-124 EW	-111 %
-840 m ²	7828 m ²	-8668 m ²	



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

Formeln

Kapazitätsreserve in unüberbauter WMZ

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

Kapazitätsreserve in überbauter WMZ mit AG < 50%

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

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

Quellen:

Zonenplan (ZP), Gemeinde
Übersicht UEB und Nutzungsreserven, Gemeinde
Gebäudedaten, ASW/GVG
Eidg. Gebäude- und Wohnungsregister (GWR)
Amtliche Vermessung (AV), Gemeinde
Handlungsräume, ARE GR
Raumtypen (1:1 Zuordnung), ARE GR
Bevölkerungsperspektive Graubünden 2016-2045

Druck: 16.04.2019

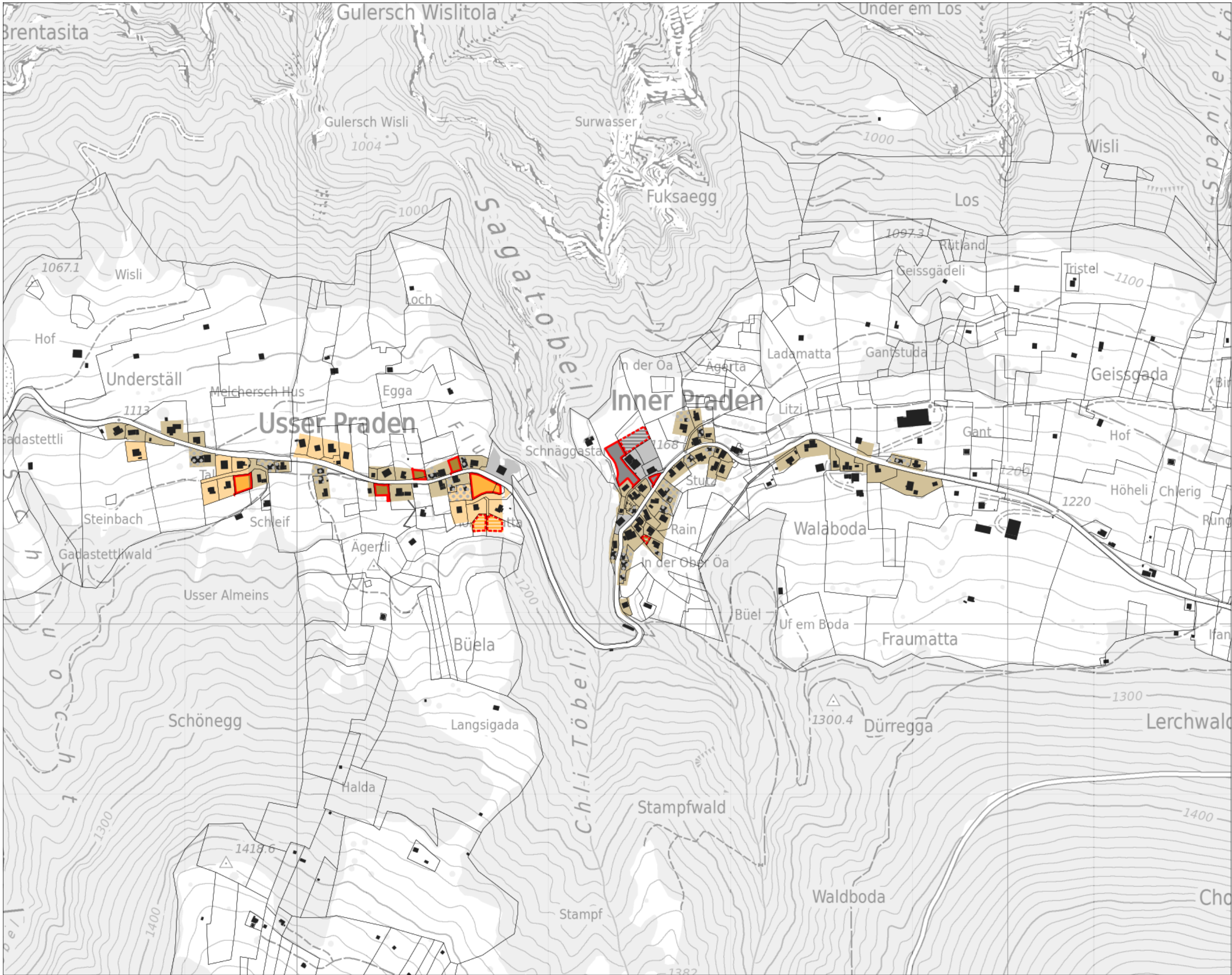
Die Tabellen können Rundungsdifferenzen aufweisen.

Übersicht über den Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife

Nutzungszonen	Bauzone	Überbauungsstand			Erschliessungsstand (nicht überbaut)				Baureife (nicht überbaut)		
	Total [m²]	überbaut ¹) [m²]	nicht überbaut ²) [m²]	überbaut [%]	voll erschlossen [m²]	teilweise erschlossen [m²]	nicht erschlossen [m²]	voll erschlossen von total nicht überb. [%]	baureif [m²]	in 5 Jahren baureif [m²]	langfristig baureif [m²]
Dorfzone	63087	58051	5036	92	4922	114	0	98	4922	114	0
Wohnzone	112136	76552	35584	68	28081	7503	0	79	28081	7503	0
Subtotal WMZ	175223	134603	40620	76	33003	7617	0	81	33003	7617	0
Gewerbezone	7160	1808	5352	25	5352	0	0	100	5352	0	0
Subtotal Arbeit	7160	1808	5352	25	5352	0	0	100	5352	0	0
Hotelzone	6838	3251	3587	48	3587	0	0	100	3587	0	0
Touristikzone	8489	2566	5923	30	0	5165	758	0	0	5165	758
Zone öffentliche Bauten und Anlagen	15493	13128	2365	85	1465	900	0	62	1465	900	0
Subtotal Weitere	30820	18945	11875	61	5052	6065	758	42	5052	6065	758
Total	213203	155356	57847	72	43407	13682	758	75	43407	13682	758

¹) überbaut + Brachen/Nebenbauten ²) nicht überbaut + Baubewilligung erteilt/in Bau

Die Tabelle kann Rundungsdifferenzen aufweisen.



Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife (UEB)

hell: überbaut | dunkel: nicht überbaut

- Zentrumszonen
- Wohnzonen
- Mischzonen
- Arbeitszonen
- Zonen für öffentliche Nutzungen
- Eingeschränkte Bauzonen
- Tourismus- und Freizeitzone
- Weitere Bauzonen
- Baubewilligung erteilt/in Bau
- Bauzone - Brache/Nebenbau

Erschliessung

- teilweise erschlossen
- nicht erschlossen

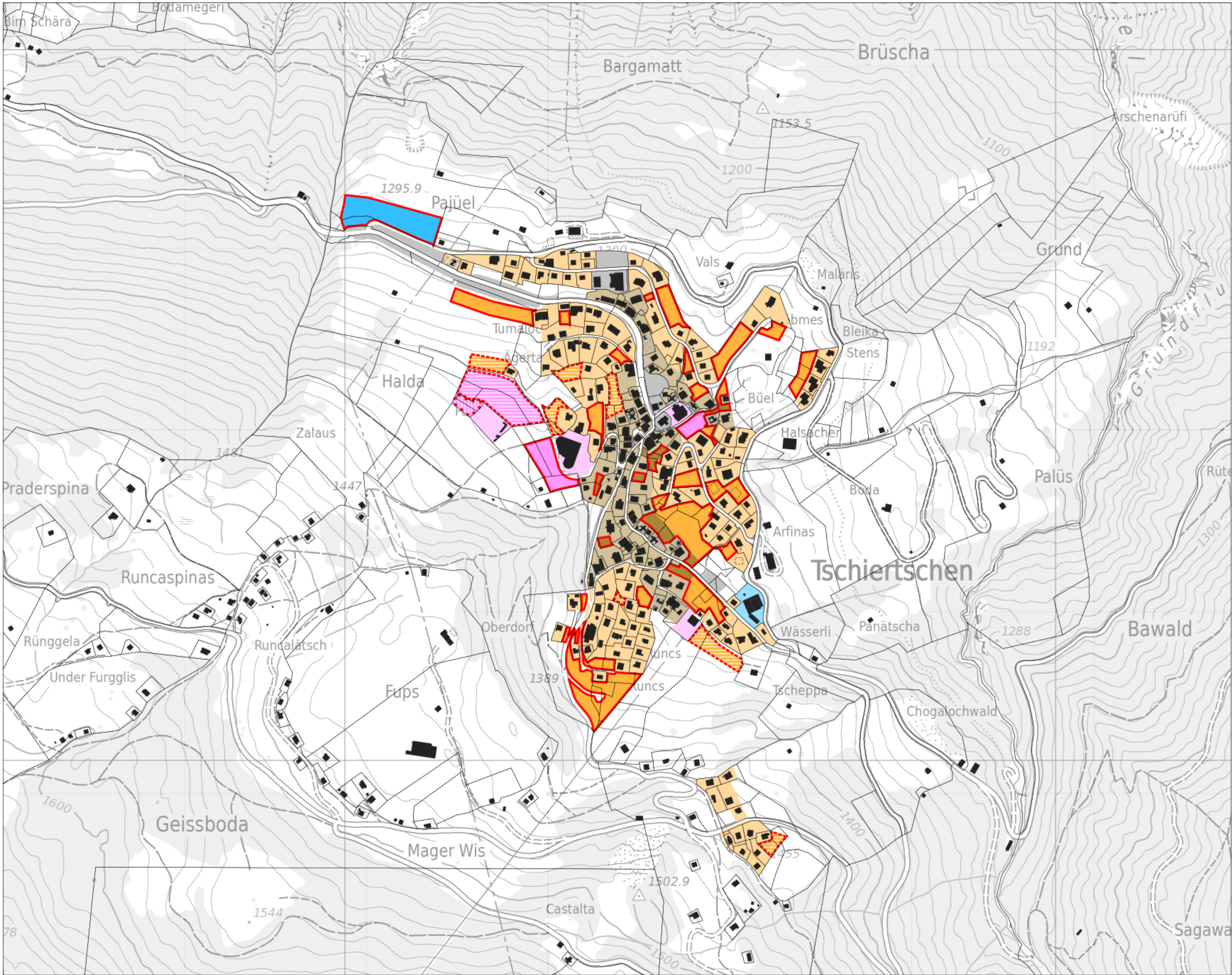
Baureife

- baureif
- in 5 Jahren baureif
- langfristig baureif



1:5000

Quellen:
Zonenplan (ZP), Gemeinde
Übersicht UEB und Nutzungsreserven, Gemeinde
Amtliche Vermessung (AV), Gemeinde
Basisplan (BP) Kanton Graubünden



Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife (UEB)

hell: überbaut | dunkel: nicht überbaut

- Zentrumszonen
- Wohnzonen
- Mischzonen
- Arbeitszonen
- Zonen für öffentliche Nutzungen
- Eingeschränkte Bauzonen
- Tourismus- und Freizeitzone
- Weitere Bauzonen
- Baubewilligung erteilt/in Bau
- Bauzone - Brache/Nebenbau

Erschliessung

- teilweise erschlossen
- nicht erschlossen

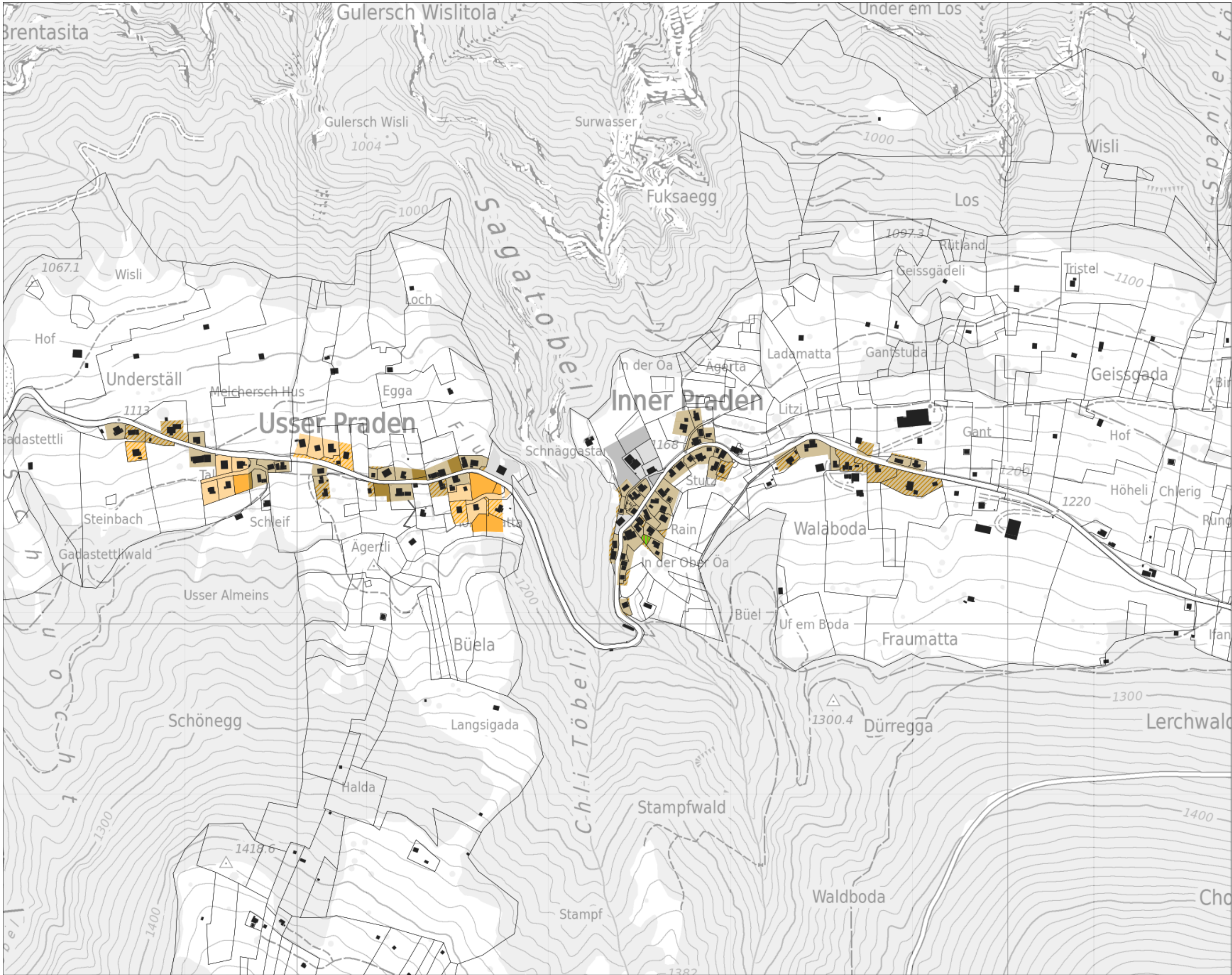
Baureife

- baureif
- in 5 Jahren baureif
- langfristig baureif



1:5000

Quellen:
Zonenplan (ZP), Gemeinde
Übersicht UEB und Nutzungsreserven, Gemeinde
Amtliche Vermessung (AV), Gemeinde
Basisplan (BP) Kanton Graubünden



Nutzungsreserven Wohnen

Überbauungsstand über gesamte Bauzone
hell: überbaut | dunkel: nicht überbaut

- Zentrumszonen
- Wohnzonen
- Mischzonen
- Weitere Bauzonen

Geschossflächenreserve in nicht überbauter WMZ

- Geschossflächenreserven teilweise vorhanden
- Geschossflächenreserven beschränkt mobilisierbar
- keine Geschossflächenreserven

Geschossflächenreserve in überbauter WMZ (Ausbaugrad < 50%)

- Zentrumszonen
- Wohnzonen
- Mischzonen

Erneuerungsdynamik

- Geschossflächenstabile Gebiete (mit Erhaltungsziel)
- Geschossflächenstabile Gebiete (aufgrund Gebäudealter/-struktur)
- Geschossflächenstabile Gebiete (Zweitwohnungsbeschränkung)
- Transformation in 6 - 15 Jahren (punktuell)
- Transformation in 6 - 15 Jahren (mehrheitlich)
- Transformation in 0 - 5 Jahren

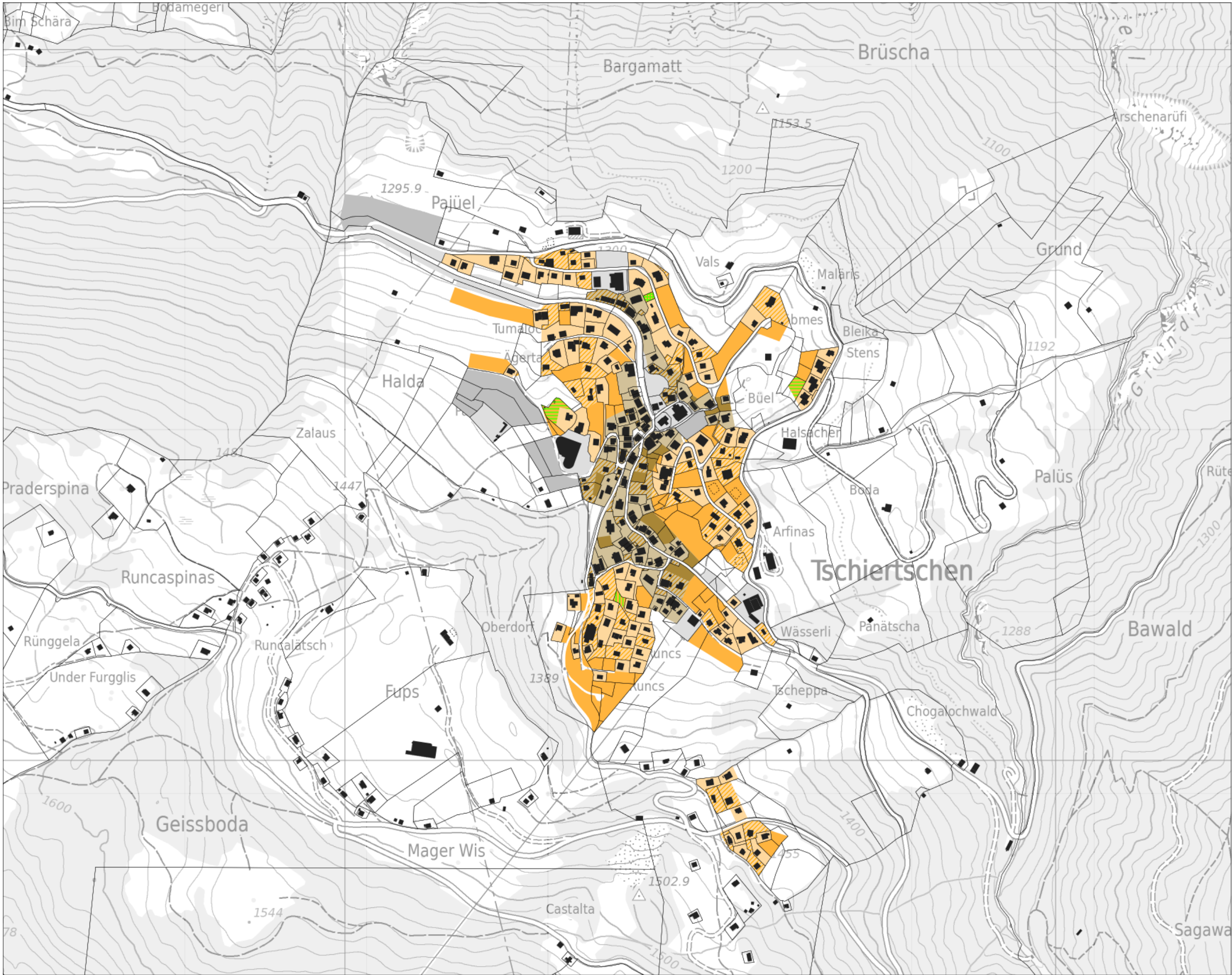
Quartierbetrachtungen

- Quartier mit Einzelbetrachtung
- Einwohnersaldo (Quartierbetrachtung)



1:5000

Quellen:
Zonenplan (ZP), Gemeinde
Übersicht UEB und Nutzungsreserven, Gemeinde
Amtliche Vermessung (AV), Gemeinde
Basisplan (BP) Kanton Graubünden



Nutzungsreserven Wohnen

Überbauungsstand über gesamte Bauzone
hell: überbaut | dunkel: nicht überbaut

- Zentrumszonen
- Wohnzonen
- Mischzonen
- Weitere Bauzonen

Geschossflächenreserve in nicht überbauter WMZ

- Geschossflächenreserven teilweise vorhanden
- Geschossflächenreserven beschränkt mobilisierbar
- keine Geschossflächenreserven

Geschossflächenreserve in überbauter WMZ (Ausbaugrad < 50%)

- Zentrumszonen
- Wohnzonen
- Mischzonen

Erneuerungsdynamik

- Geschossflächenstabile Gebiete (mit Erhaltungsziel)
- Geschossflächenstabile Gebiete (aufgrund Gebäudealter/-struktur)
- Geschossflächenstabile Gebiete (Zweitwohnungsbeschränkung)
- Transformation in 6 - 15 Jahren (punktuell)
- Transformation in 6 - 15 Jahren (mehrheitlich)
- Transformation in 0 - 5 Jahren

Quartierbetrachtungen

- Quartier mit Einzelbetrachtung
- Einwohnersaldo (Quartierbetrachtung)



1:5000

Quellen:

Zonenplan (ZP), Gemeinde
Übersicht UEB und Nutzungsreserven, Gemeinde
Amtliche Vermessung (AV), Gemeinde
Basisplan (BP) Kanton Graubünden

Druck: 16.04.2019