



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

Raumtyp*: Urbaner Raum
 Handlungsraum*: Nordbünden
 Region: Landquart
 Gemeindetyp: Periurbane Gemeinden nicht-metropolitaner Regionen (NP)
 Entwicklungstendenz bis 2030: zunehmend
 * gemäss Raumkonzept

Gemeinde Zizers

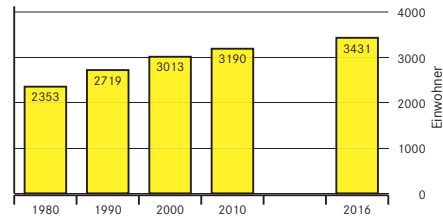
Datenbestand: Rechtskräftig am 10.06.2021 (ohne Teilrevision Stiftungert)
 Anwendungsfall: Erstmalige Überprüfung der Kapazität WMZ aus Richtplan Siedlung

Einwohner und Beschäftigte

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

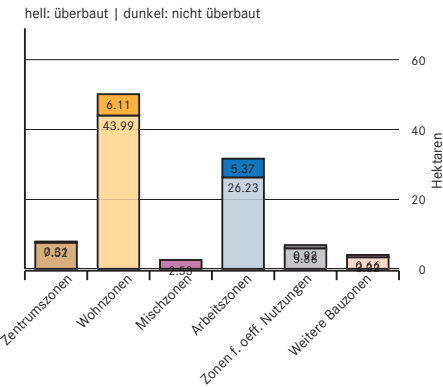
	Total	in WMZ
Einwohner	3431	3243
Vollzeitäquivalente	835	258
Beschäftigte	1186	389

Entwicklung ständige Wohnbevölkerung seit 1980



Bauzonenstatistik

	Total [ha]	überbaut ¹⁾ [ha]	nicht überbaut ²⁾ [ha]	Überbauungsgrad [%]
Zentrumszonen	7.83	7.52	0.31	96
Wohnzonen	50.1	43.99	6.11	88
Mischzonen	2.53	2.53	0	100
Subtotal	60.46	54.04	6.42	89
Arbeitszonen	31.6	26.23	5.37	83
Zonen f. öff. Nutz.	6.8	5.88	0.92	86
Weitere Bauzonen	3.98	3.32	0.66	83
Total	102.84	89.47	13.37	87



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

Annahmen für Kapazitätsberechnung

Geschossflächenbedarf: 55 m² (inkl. Erschliessungsabzug)
Wohnanteil: 50% in Zentrums- und Mischzonen
 90% in Wohnzonen
 0% in übrigen Zonen

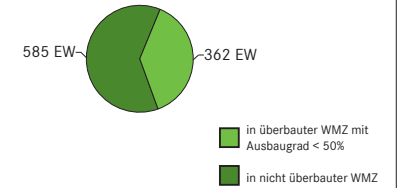
Max. realisierbarer Ausbaugrad (mAG): 80%

Ausnutzungsziffer: gemäss Baugesetz
 AZ 1 in Zentrumszonen ohne AZ
 zonenspezifischer Mittelwert in übrigen Zonen ohne AZ

Mobilisierbarkeit bis 2030: 50% der Kapazitätsreserve in nicht überbauter WMZ
 10% der Kapazitätsreserve in überbauter WMZ mit Ausbaugrad < 50%

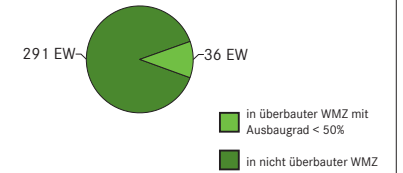
Theoretische Kapazitätsreserve

Werte in m ² entsprechen der Bruttogeschossfläche	WMZ	W	M	Z	
Kapazitätsreserve in nicht überbauter WMZ	[EW]	585	530	7	48
	[m ²]	32154	29139	362	2653
Kapazitätsreserve in überbauter WMZ mit AG < 50%	[EW]	362	240	0	122
	[m ²]	19883	13199	0	6684
Theoret. Kapazitätsreserve	946 EW; 52036 m ² BGF				



Mobilisierbare Kapazitätsreserve bis 2030

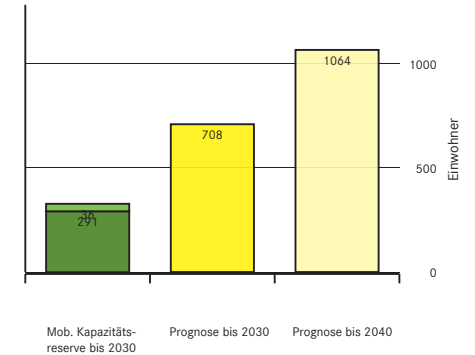
	WMZ	W	M	Z
mob. Kapazitätsreserve in nicht überbauter WMZ [EW]	291	264	3	24
mob. Kapazitätsreserve in überbauter WMZ mit AG < 50% [EW]	36	24	0	12
Einwohnersaldo aus Quartierbetrachtung	0			
MOB. Kapazitätsreserve [EW]	327			



Erwartete Bevölkerungsentwicklung Annahmen

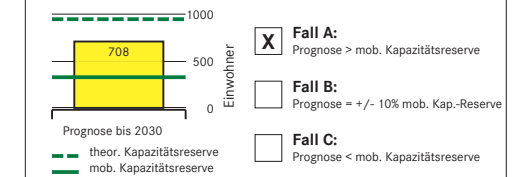
- Entwicklung gemäss Bevölkerungsperspektive GR 2016-2045.
 - Wachstum findet vollumfänglich in Zentrums-, Wohn- und Mischzonen statt.
 - Anzahl Einwohner in übrigen Bauzonen sowie ausserhalb der Bauzonen bleibt konstant.

	in WMZ [EW]	erwartete Entwicklung ab 2016 [EW]	erwartete Entwicklung ab 2016 [%]
2016	3243	-	-
2030	3951	+708	+22
2040	4307	+1064	+33



Beurteilung Kapazität

Prognose bis 2030	mob. Kapazität sreserve bis 2030	Abweichung Prognose zu mob. Kapazität	Abweichung Prognose zu mob. Kapazität
708 EW	327 EW	+381 EW	
38940 m ²	18007 m ²	+20933 m ²	+116 %



Formeln

Kapazitätsreserve in unüberbauter WMZ
 Kapazitätsreserve = unüberbaute WMZ-Fläche x AZ x WA x mAG
 Geschossflächenbedarf pro Einwohner

Kapazitätsreserve in überbauter WMZ mit AG < 50%
 Kapazitätsreserve = (max. GF - real. GF) x WA x mAG
 Geschossflächenbedarf pro Einwohner

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

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

Druck: 10.06.2021

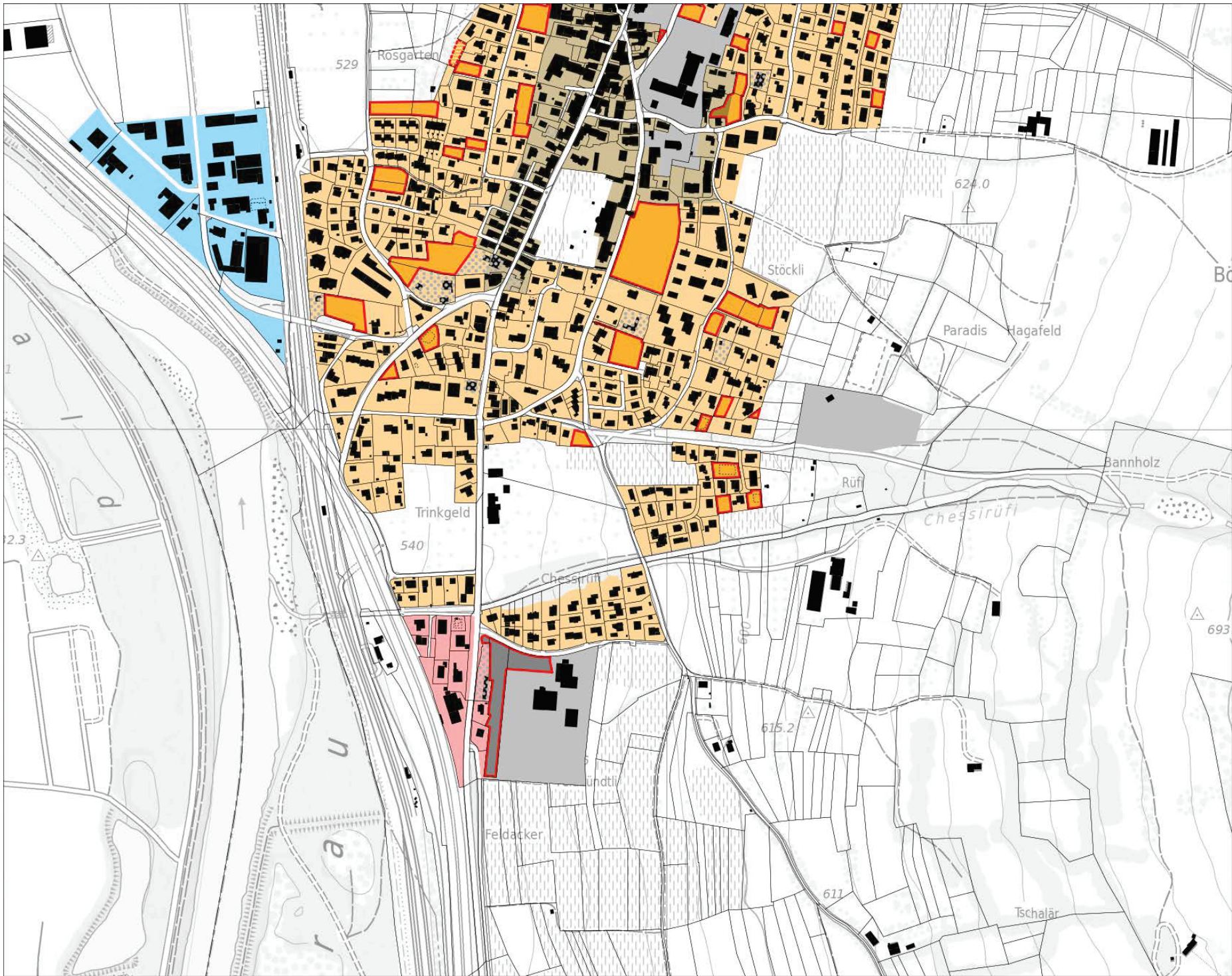
Die Tabellen können Rundungsdifferenzen aufweisen.

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

Nutzungszonen	Bauzone Total [m²]	Überbauungsstand			Erschliessungsstand (nicht überbaut)				Baureife (nicht überbaut)		
		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]
Kernzone	78305	75166	3138	96	2428	711	0	77	2428	711	0
Wohnzone I	349068	311372	37695	89	37191	505	0	99	37191	505	0
Wohnzone II	21192	13969	7223	66	7223	0	0	100	7223	0	0
Wohnzone III	130720	114558	16162	88	5131	0	11031	32	5131	11031	0
Wohn- und Gewerbezone	25349	25349	0	100	0	0	0	0	0	0	0
Subtotal WMZ	604634	540414	64218	89	51973	1216	11031	80	51973	12247	0
Gewerbezone	44762	44762	0	100	0	0	0	0	0	0	0
Industriezone	271211	217525	53686	80	53686	0	0	100	53686	0	0
Subtotal Arbeit	315973	262287	53686	83	53686	0	0	100	53686	0	0
Zone "Campus Gott hilft"	37873	31312	6561	83	6561	0	0	100	6561	0	0
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ES II	65431	56226	9205	86	9205	0	0	100	9205	0	0
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ES III	2578	2578	0	100	0	0	0	0	0	0	0
Zone für Park- und Gartenanlagen	1889	1889	0	100	0	0	0	0	0	0	0
Subtotal Weitere	107771	92005	15766	85	15766	0	0	100	15766	0	0
Total	1028378	894706	133670	87	121425	1216	11031	90	121425	12247	0

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

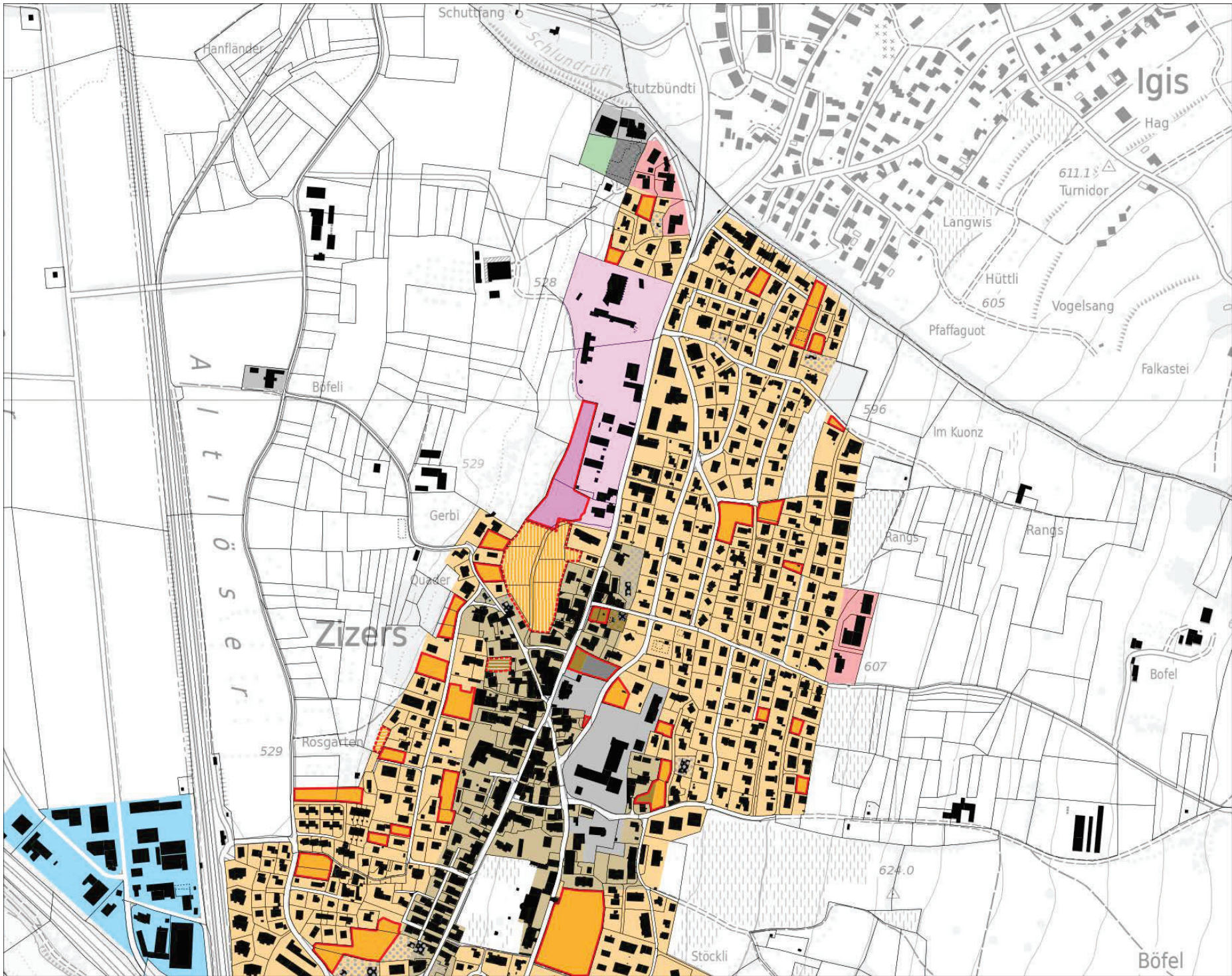
Baureife

- 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 Freizeitzonen
- 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

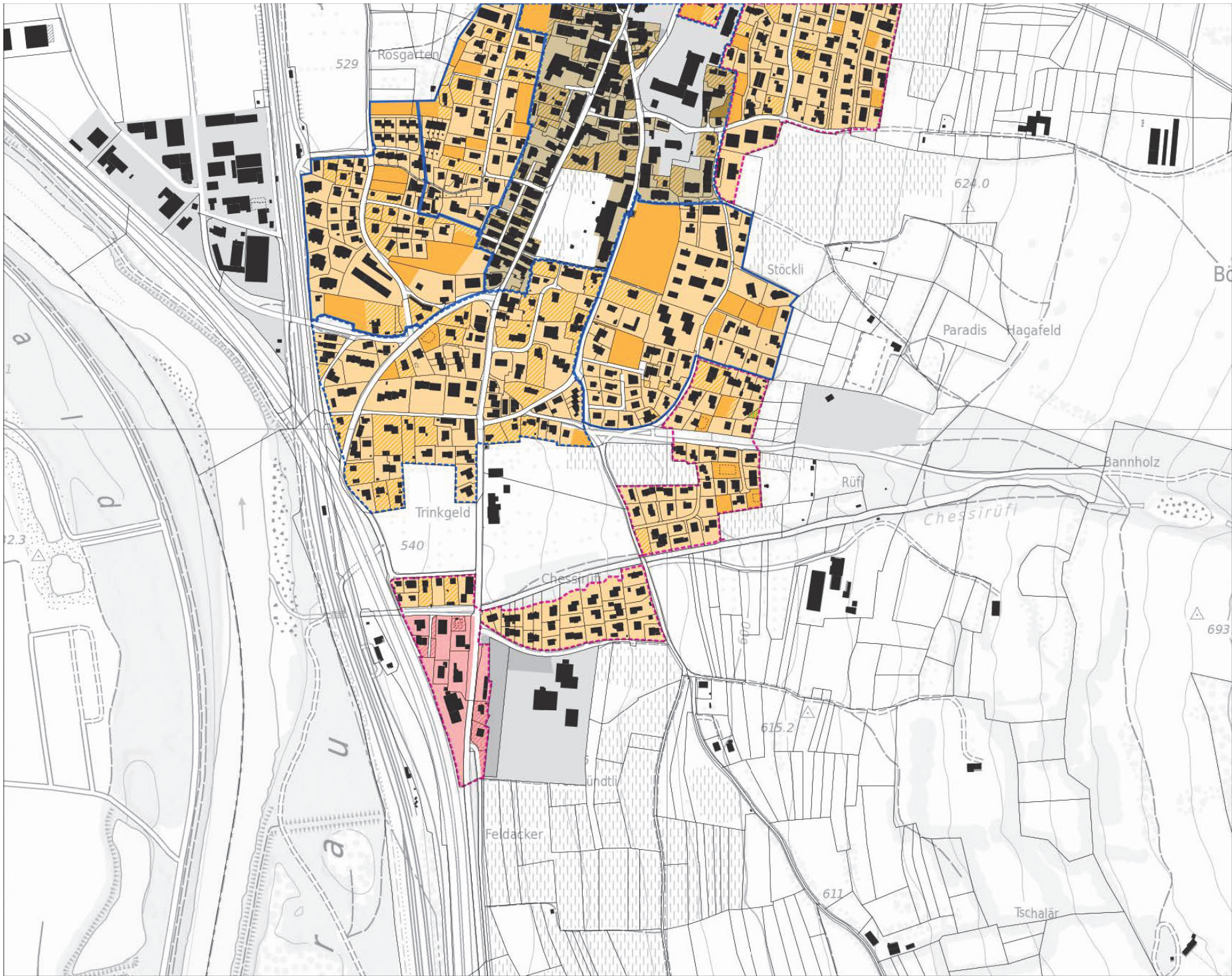
Baureife

- baureif
- in 5 Jahren baureif
- langfristig baureif



1:7000

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

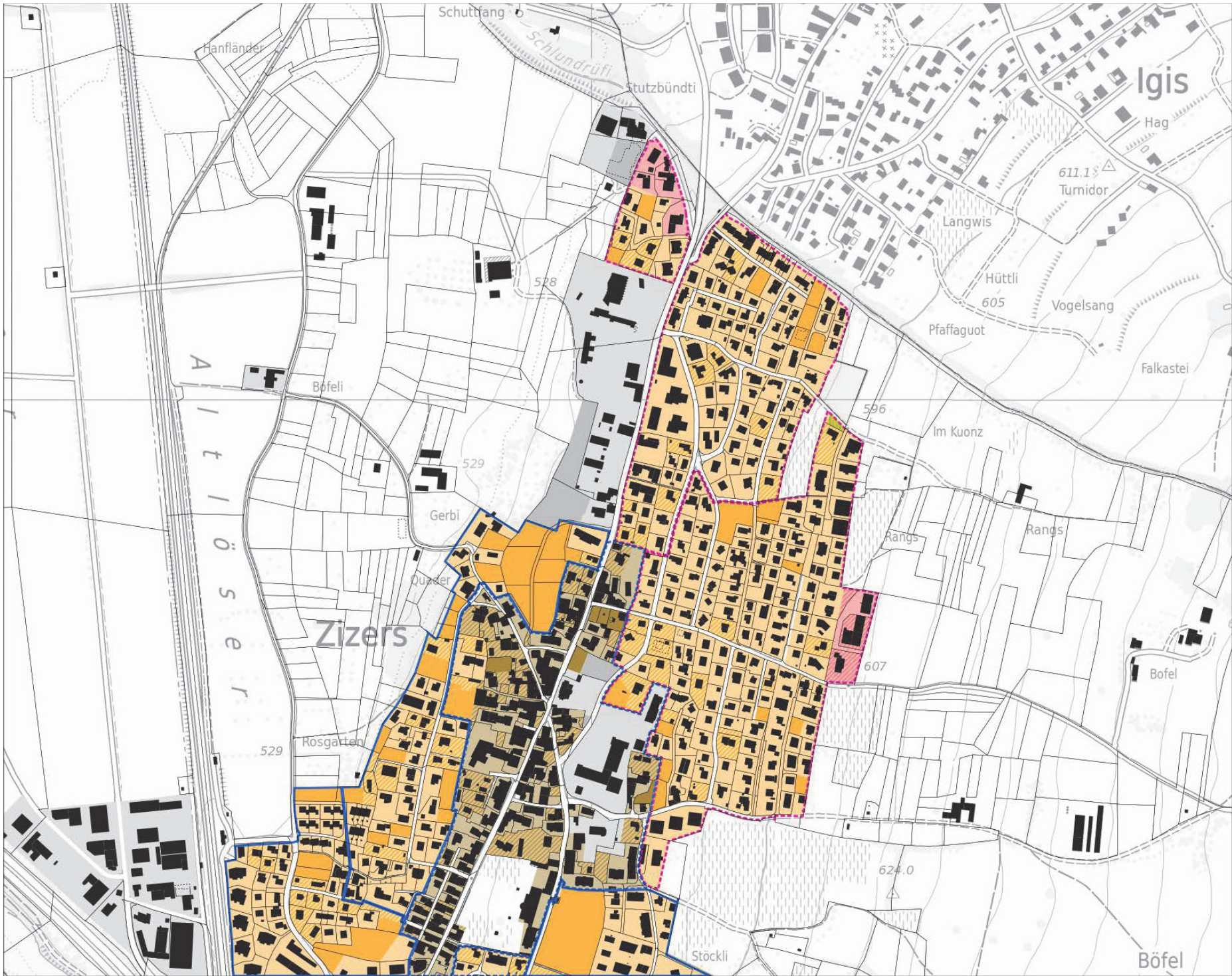
- Geschossflächenstabile Gebiete (mit Erhaltungsziel)
- Geschossflächenstabile Gebiete (aufgrund Gebäudealter /-struktur)
- Geschossflächenstabile Gebiete (Zweitwohnungsbeschränkung)
- Transformation in 6 - 15 Jahren (punktuell)
- Transformation in 6 - 15 Jahren (mehrheitlich)
- Transformation in 0 -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

Quartierbetrachtungen

- Quartier mit Einzelbetrachtung
- 478 Einwohnersaldo (Quartierbetrachtung)

N
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)

N
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
vorhanden

- 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)

N
1:7000

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