



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

Übersicht Bauzonenkapazität Gemeinde Zizers

Anwendungsfall: Gesamtrevision (ohne Teilrevision Stifftungert und Rodungsgesuch Oberauweg); Erstellungsdatum: 29.06.2022

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

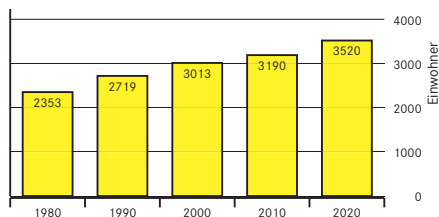
Klassierung gemäss kantonalem Richtplan:
 Gemeinde mit knapp dimensionierter WMZ

Einwohner und Beschäftigte

Quellen: Bundesamt für Statistik, STATPOP 2020
 Bundesamt für Statistik, STATENT 2019

	Total	in WMZ
Einwohner	3520	3336
Vollzeitäquivalente	1313	328
Beschäftigte	1780	471

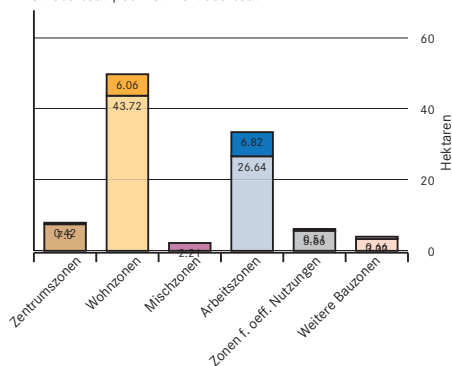
Entwicklung ständige Wohnbevölkerung seit 1980



Bauzonenstatistik

	Total [ha]	überbaut ¹⁾ [ha]	nicht überbaut ²⁾ [ha]	Überbauungsgrad [%]
Zentrumszonen	7.92	7.5	0.42	95
Wohnzonen	49.78	43.72	6.06	88
Mischzonen	2.21	2.21	0.0	100
Subtotal	59.92	53.43	6.48	89
Arbeitszonen	33.46	26.64	6.82	80
Zonen f. öff. Nutz.	6.17	5.66	0.51	92
Weitere Bauzonen	3.98	3.32	0.66	83
Total	103.52	89.05	14.47	86

hell: überbaut | dunkel: nicht überbaut



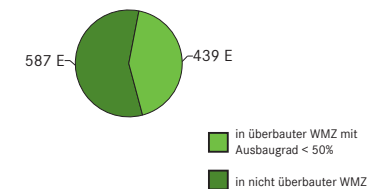
¹⁾ überbaut + Brachen/Nebenbauten ²⁾ nicht überbaut + Baubewilligung erteilt/in Bau

Parameter für Kapazitätsberechnung

	Richtwert	Verwendeter Wert	
Bevölkerungsprognose in WMZ	3336 E	3336 E	Ausgangslage (2020)
	3771 E	3771 E	in 15 Jahren (2035)
	4007 E	4007 E	in 25 Jahren (2045)
Mobilisierbarkeit:	40%	40%	in überbauter WMZ mit Ausbaugrad < 50%
	70%	70%	in nicht überbauter WMZ
Geschossflächenbedarf:	55 m ²	55 m ²	(inkl. Erschliessungsabzug)
Wohnanteil:	50%	50%	in Zentrums- und Mischzonen
	90%	90%	in Wohnzonen

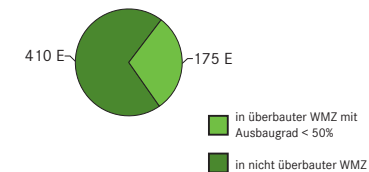
Theoretische Kapazitätsreserve

Werte in m ² entsprechen der Bruttogeschossfläche	WMZ	W	M	Z	
Kapazitätsreserve in nicht überbauter WMZ	[E]	587	543	0	44
	[m ²]	32288	29889	0	2399
Kapazitätsreserve in überbauter WMZ mit AG <50%	[E]	439	317	0	122
	[m ²]	24121	17438	0	6684
Theoret. Kapazitätsreserve	1026 E; 56409 m ² BGF				



Mobilisierbare Kapazitätsreserve

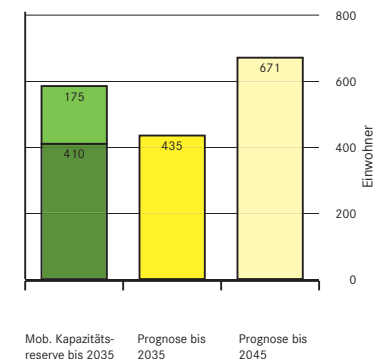
	WMZ	W	M	Z
mob. Kapazitätsreserve in nicht überbauter WMZ [E]	410	380	0	31
mob. Kapazitätsreserve in überbauter WMZ mit AG <50% [E]	175	127	0	49
Einwohnersaldo aus Quartierbetrachtung	0			
Kapazität aus Innenentwicklungsprojekte	0			
Mob. Kapazitätsreserve [E]	586			



Erwartete Bevölkerungsentwicklung Annahmen

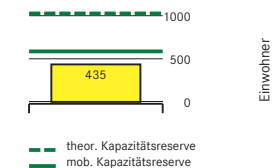
- Bevölkerungsperspektive Gemeinden 2019 - 2050 hohes Szenario
- Wachstum findet vollumfänglich in Zentrums-, Wohn- und Mischzonen statt.
- Anzahl Einwohner in übrigen Bauzonen sowie ausserhalb der Bauzonen bleibt konstant.

	in WMZ [E]	erwartete Entwicklung ab 2020 [E]	erwartete Entwicklung ab 2020 [%]
2020	3336	-	-
2035	3771	+435	+13.0
2045	4007	+671	+20.1



Beurteilung Kapazität

Prognose bis 2035	Mobilisierbare Kapazitätsreserve bis 2035	Abweichung Prognose zu mob. Kapazität	Abweichung Prognose zu mob. Kapazität
435 E	586 E	-151 E	
23925 m ²	32207 m ²	-8282 m ²	-26 %



Ermittlung Bauzonenbedarf (gemäss TWL Ermittlung Bauzonenbedarf)

Durchschnittliche Einwohnerdichte: 83.0 E/ha gemäss Raumtyp (D_{int})
 55.23 E/ha heute (D_o)

Klassierung gemäss TWL: A-Gemeinde ohne Einzonungsbedarf (Grobbedarf ist kleiner als mobilisierbare Kapazitätsreserve)

Bauzonenbedarf für nächste 15 Jahre: Kein Einzonungsbedarf

Grundlagen Kapazitätsberechnung

Formeln

Kapazitätsreserve in unüberbauter WMZ

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

Kapazitätsreserve in überbauter WMZ mit Ausbaugrad < 50%

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

real. GF = Gebäudegrundfläche x Geschosse (gem. AIB/GVG oder GWR)

max. GF = AZ x Parzellen- oder Parzelleiteilfläche (überbauter Teil)

AZ = Ausnutzungsziffer

WA = Wohnanteil

mAG = maximal realisierbarer Ausbaugrad

Annahmen für Kapazitätsberechnung

Ausnutzungsziffer (AZ):	gemäss Baugesetz AZ 1 in Zentrumszonen ohne AZ zonenspezifischer Mittelwert in übrigen Zonen ohne AZ
Max. realisierbarer Ausbaugrad (mAG):	80%

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 2019-2050 hohes Szenario
Technische Wegleitung (TWL) zur Ermittlung des Bauzonenbedarfs in der Ortsplanung, Dezember 2020

Herleitung Ermittlung Bauzonenbedarf

$$B_G = E_{+15} - C_{mob} \quad -108 \text{ E/VZA} = 478 \text{ E/VZA} - 586 \text{ E}$$

$$B_G \leq 0 \quad -108 \text{ E/VZA} \leq 0 \text{ E}$$

Abkürzungsverzeichnis

AZ _{min}	= minimale Ausnutzungsziffer
B _E	= Erweiterungsbedarf neue Bauzone für zusätzl. EW unter Berücksichtigung der Innenentwicklung
B _F	= Flächenbedarf für Bauland unter Berücksichtigung der baulichen Dichte
B _G	= Grobbedarf neue Bauzone für zusätzliche Einwohner und Beschäftigte
C _{IE}	= Kapazitäten aus Innenentwicklungsprojekten
C _{mob}	= mobilisierbare Kapazitätsreserve
D ₀	= heutige Dichte
D _{neu}	= neue Einwohnerdichte
D _{RT}	= durchschnittliche Einwohnerdichte nach Raumtyp
E _p	= prognostizierte Einwohnerzahl
E ₊₁₅	= prognostizierten Einwohner- und Beschäftigtenzuwachs in 15 Jahren
GF _B	= Geschossflächenbedarf der zusätzlichen Einwohner
GF _E	= durchschnittlicher Geschossflächenverbrauch pro Einwohner
WMZ _{neu}	= künftige WMZ-Fläche
WMZ ₀	= bestehende WMZ-Fläche

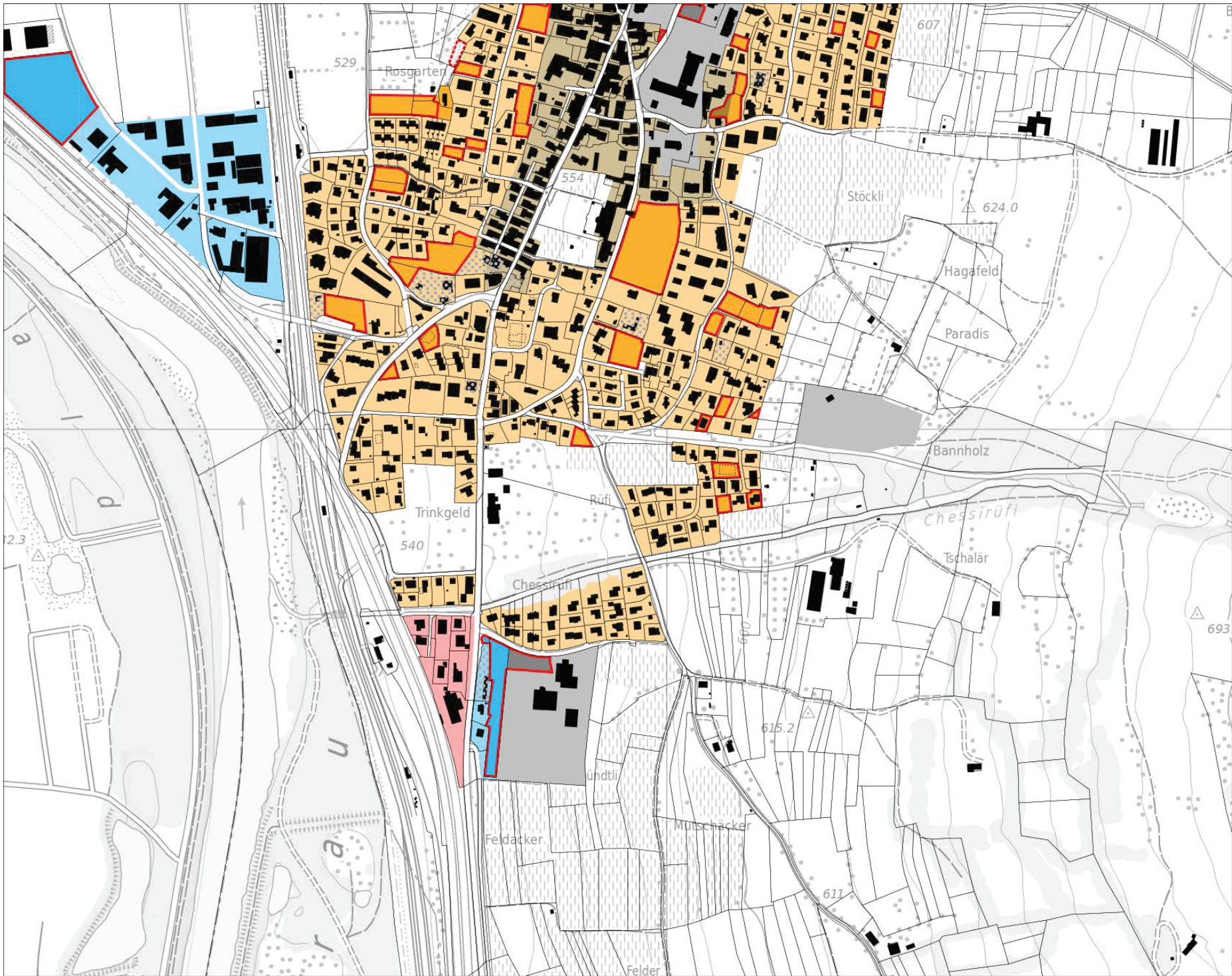
Die Tabellen können Rundungsdifferenzen aufweisen.

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

Nutzungszonen	Bauzone	Überbauungsstand			Erschliessungsstand (nicht überbaut)				Baureife (nicht überbaut)		
		Total [m ²]	überbaut 1) [m ²]	nicht überbaut 2) [m ²]	überbaut [%]	voll erschlossen [m ²]	teilweise erschlossen [m ²]	nicht erschlossen [m ²]	voll erschlossen von total nicht überb. [%]	baureif [m ²]	in 5 Jahren baureif [m ²]
Zizers, Kernzone	79230	75004	4226	95	3515	711	0	83	3515	711	0
Zizers, Wohnzone 1	303580	273470	30111	90	30111	0	0	100	30111	0	0
Zizers, Wohnzone 2	45370	31098	14272	69	14272	0	0	100	14272	0	0
Zizers, Wohnzone 3	148856	132641	16215	89	5184	0	11031	32	5184	11031	0
Zizers, Wohnmischzone	22147	22128	20	100	20	0	0	100	20	0	0
Subtotal WMZ	599183	534341	64844	89	53102	711	11031	81	53102	11742	0
Zizers, Gewerbezone	49707	45664	4042	92	4042	0	0	100	4042	0	0
Zizers, Industriezone	284896	220755	64141	77	64141	0	0	100	64141	0	0
Subtotal Arbeit	334603	266419	68183	79	68183	0	0	100	68183	0	0
Zizers, Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ES II	60398	55350	5048	92	5048	0	0	100	5048	0	0
Zizers, Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ES III	1257	1211	46	96	46	0	0	100	46	0	0
Zizers, Zone für Park- und Gartenanlagen	1889	1889	0	100	0	0	0	0	0	0	0
Zizers, Zone "Campus Gott hilft"	37873	31312	6561	83	6561	0	0	100	6561	0	0
Subtotal Weitere	101417	89762	11655	88	11655	0	0	100	11655	0	0
Total	1035203	890522	144682	86	132940	711	11031	91	132940	11742	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 Freizeitzonen
- Weitere Bauzonen
- Baubewilligung erteilt/in Bau
- Bauzone - Brache/Nebenbau

Erschliessung

- teilweise erschlossen
- nicht erschlossen

Baureife

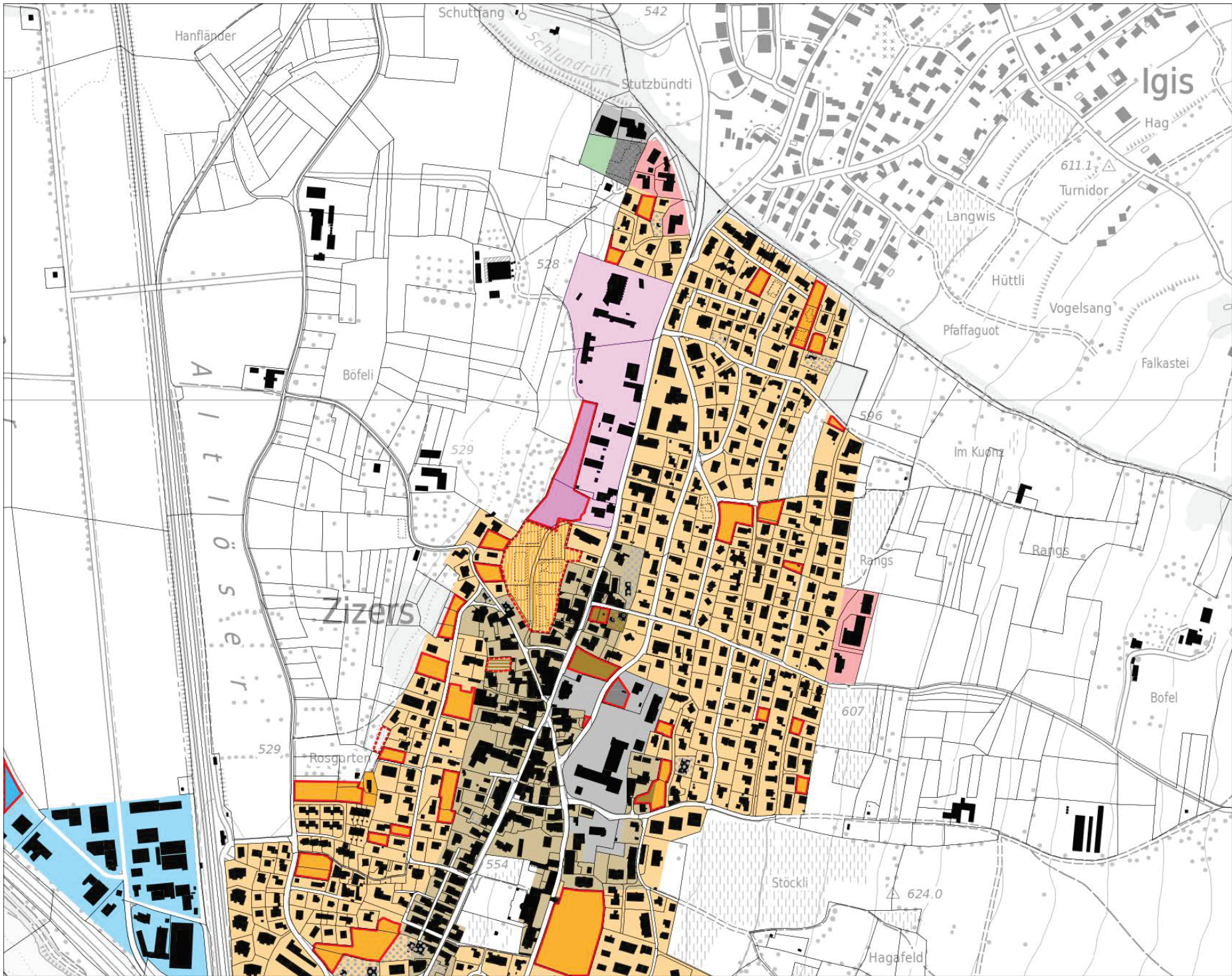
- baureif
- in 5 Jahren baureif
- langfristig baureif



1:5000

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

Erstellungsdatum: 29.06.2022



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

N
1:5000

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

Erstellungsdatum: 29.06.2022



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

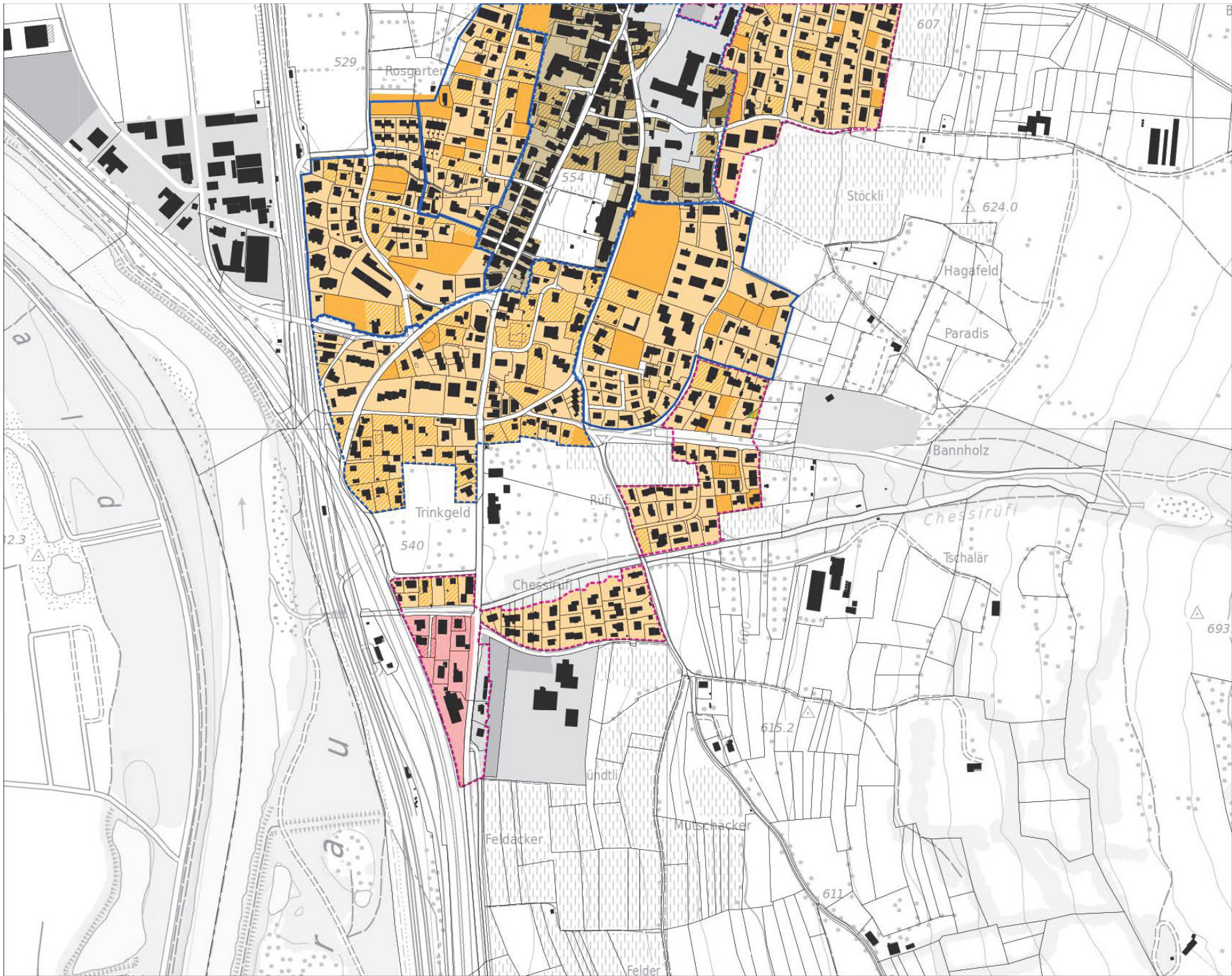
- baureif
- in 5 Jahren baureif
- langfristig baureif



1:7000

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

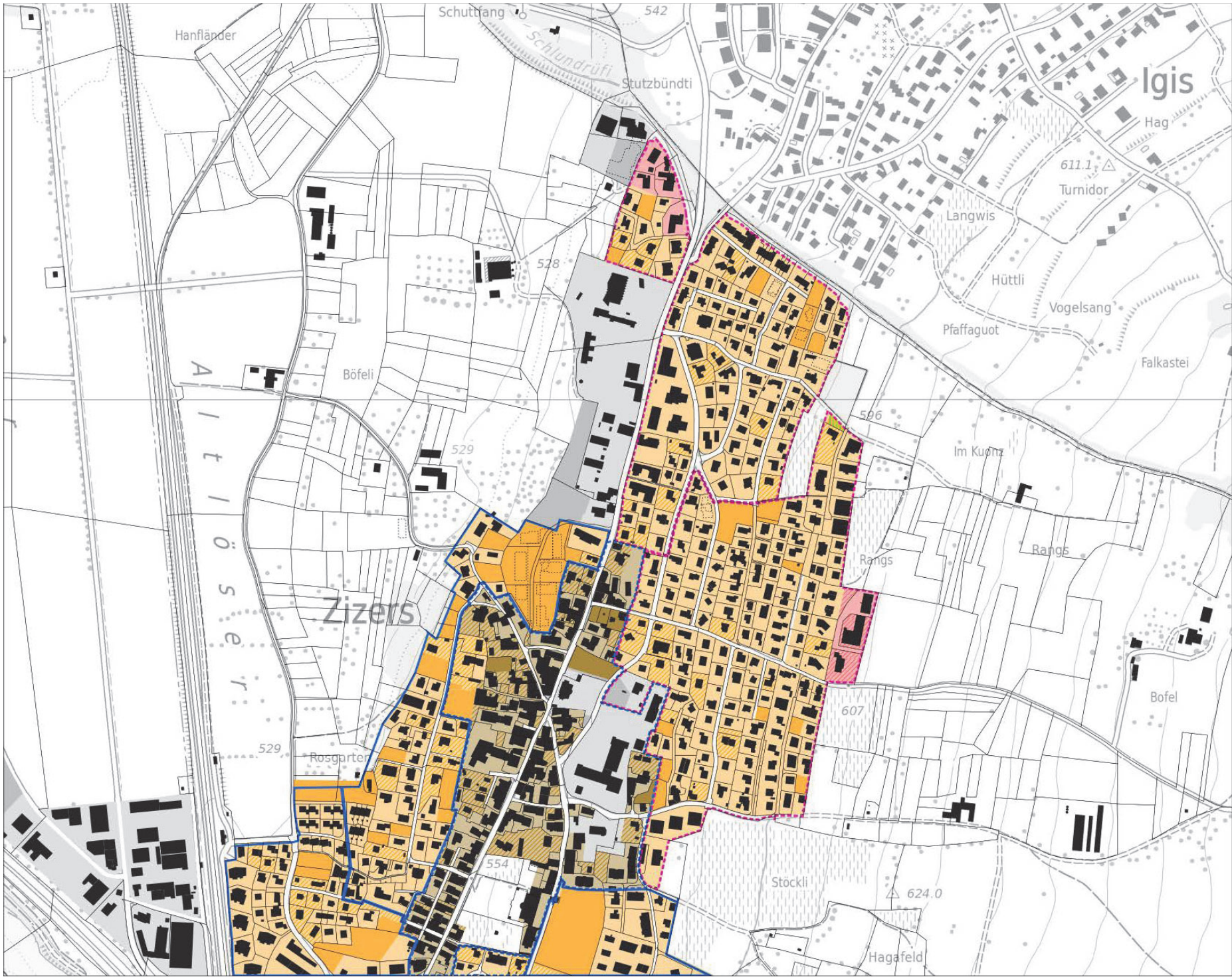
Erstellungsdatum: 29.06.2022



- 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 (mehrfach)
 - Transformation in 0 - 5 Jahren
- Quartierbetrachtungen
- Quartier mit Einzelbetrachtung
 - 478 Einwohnersaldo (Quartierbetrachtung)

N
1:5000

Quellen:
Zonenplan (ZP), Gemeinde
Übersicht UEÜ 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
vorhanden

- Geschossflächenreserven teilweise vorhanden
- Geschossflächenreserven beschränkt mobilisierbar
- keine Geschossflächenreserven

Geschossflächenreserve in überbauter WMZ (Ausbaugrad < 50%)

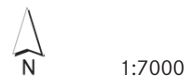
- Zentrumszonen
- Wohnzonen
- Mischzonen

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)



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

Erstellungsdatum: 29.06.2022